

**AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO
PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO**

1. OGGETTO

La Scuola Universitaria Superiore di Pavia (di seguito "IUSS") ha necessità di individuare un immobile nel mercato immobiliare nel comune di Pavia da adibire a sede secondaria con uffici, aule e sale riunioni tramite un contratto di locazione passiva.

L'immobile deve essere immediatamente disponibile o comunque disponibile entro il 30 giugno 2020.

Si precisa che il presente avviso e la ricezione delle proposte non vincolano in alcun modo IUSS né alla locazione degli immobili proposti, né al rimborso di eventuali spese sostenute per la presentazione della documentazione richiesta, né per eventuali provvigioni ad intermediari.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE RICERCATO

Caratteristiche generali

La ricerca è rivolta ad immobili urbani che rispondano alle seguenti caratteristiche:

- Essere ubicati nel Comune di Pavia in prossimità del centro cittadino in zona che garantisca agevoli collegamenti urbani ed extraurbani, in prossimità di parcheggi e con disponibilità di posti auto riservati;
- Essere destinati/destinabili ad uso "ufficio pubblico";
- La superficie utile dei locali deve essere compresa tra i 400 e i 600 mq. Di questi:
 1. Il 35 % circa dovrà essere destinato ad aule didattiche da almeno 20 posti, sale riunioni, sale lettura e open space;
 2. Il 35% circa a uffici a dimensione variabile per 1, 2, 3 o più persone;
 3. A questi saranno da aggiungere gli spazi per i servizi igienici, i corridoi, i disimpegni, servizi tecnici, accoglienza e varie oltre a parcheggi e posti auto riservati;
- Esser consegnato, pronto all'uso, libero da persone e cose, entro 30 giorni dalla comunicazione all'offerente prescelto del parere di congruità dell'Agenzia del Demanio.

Saranno considerati come elementi di valutazione la possibilità di definire la pianta interna di distribuzione degli spazi secondo le esigenze della Scuola, nonché l'eventuale possibilità in futuro di utilizzo di ulteriori spazi attigui;

Requisiti essenziali

L'immobile offerto deve possedere le caratteristiche generali di cui sopra oltre ai requisiti essenziali di seguito indicati, pena l'esclusione dall'offerta.

Tali requisiti dovranno essere posseduti al momento dell'offerta oppure, se l'immobile ne fosse sprovvisto e qualora fosse possibile la loro integrazione, l'offerente dovrà rilasciare una dichiarazione di impegno a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti richiesti prima della sottoscrizione del contratto di locazione secondo le modalità meglio specificate nei documenti da allegare all'offerta.

Sono considerati requisiti essenziali:

1) Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile deve essere di recente costruzione o conservazione e in buono stato manutentivo

2) Dotazioni impiantistiche e tecnologiche

- a) Impianto di climatizzazione estate/inverno in tutti gli ambienti di lavoro;
- b) Impianto di rilevazione fumi ove previsto nella normativa antincendio;
- c) Impianto elettrico e d'illuminazione completo anche dei corpi illuminanti, adeguato agli ambienti offerti e all'utilizzo a pubblico ufficio secondo le quantità richieste dalla Scuola;
- d) Impianto d'illuminazione di sicurezza con indicatori luminosi adeguati in numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di emergenza;
- e) Impianto di rete Ethernet e WiFi per la connessione ad internet
- f) gli impianti elettrici e quelli di rete dovranno consentire la massima modularità;
- g) per le aule e le sale riunioni potrebbe essere utile disporre di locali con pareti mobili per poter adattare le dimensioni dei locali al numero delle persone;
- h) I vani porta e finestra del piano terra a serramenti a tecnologia certificata antieffrazione, con porte blindate dotate di sistema ad apertura rapida in caso di emergenza (maniglione o pulsante antipanico).

3) Requisiti normativi

- a) rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008 e s.m.i.);
- b) rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.);
- c) rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa sismica vigente (OPCM 3274/2003 e s.m.i.);
- d) rispondere alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. (requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- e) avere una destinazione a pubblico ufficio, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (attestata da idoneo titolo abilitativo: permesso di costruire, concessione edilizia, etc.);
- f) essere dotato di attestato di certificazione energetica;
- g) essere in regola con la normativa relativa all'agibilità

3. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono aderire al presente invito persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria, le associazioni, le fondazioni e aziende private anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.

Gli interessati dovranno poi essere in possesso ed autocertificare nelle forme di cui al DPR 445/2000 dei seguenti requisiti:

- Assenza delle condizioni che determinano l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, di non essere stato interdetto o inabilitato e che a proprio carico non sono in corso procedimenti per nessuno di tali stati, che non è stata pronunciata sentenza di condanna con sentenza passata in giudicato, oppure sentenze ex art. 444 c.p.p., né esistono a proprio carico sentenze di condanna passate in giudicato che comportino la perdita o sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione. Tale autocertificazione

- dovrà essere presentata dal proprietario; se s.s. o s.n.c. da tutti i soci; se s.a.s da tutti gli accomandatari; se società di capitali dagli amministratori con poteri di rappresentanza;
- Assenza di divieti di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi del D.Lgs 159/2011 art. 67 (antimafia)
 - Per le società o Ditte: l'iscrizione alla C.C.I.A.A. territorialmente competente con il nominativo delle persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente;
 - Non trovarsi in stato di fallimento, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa o amministrazione controllata o in pendenza di una di tale procedure;
 - Essere in regola con gli obblighi di pagamento di tasse e imposte secondo a legislazione vigente (Dichiarazione di regolarità della posizione fiscale)

4. CARATTERISTICHE DELLA LOCAZIONE

IUSS si riserva di stipulare apposito contratto di locazione di 6 anni, rinnovabile di altri 6 anni, ai sensi dell'art. 28 L. 27 luglio 1978 n. 392.

L'importo del canone proposto dovrà tener conto:

- a) Degli attuali valori di mercato riferibili ad immobili disponibili sul mercato locale in condizioni ordinarie;
- b) Delle specifiche caratteristiche richieste e degli ulteriori interventi che potranno essere necessari per rendere idoneo l'immobile alle caratteristiche richieste.

Il canone, nel caso di locatore soggetto passivo IVA, sarà trattato come operazione esente ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 punto 8 D.P.R. 633/72.

Non si applicherà al canone l'adeguamento ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

L'importo complessivo del canone, come proposto dal locatore e ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, sarà decurtato del 15% ai sensi dell'art. 3 D.L. 95/2012.

La manutenzione straordinaria sarà a carico del locatore, mentre quella ordinaria a carico di IUSS.

5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La manifestazione di interesse alla presente indagine di mercato, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal proprietario dell'immobile e/o dal legale rappresentante della società proprietaria dell'immobile, corredata dalla documentazione di seguito indicata, potrà essere inoltrata via PEC o tramite plico sigillato all'ufficio Protocollo e spedito con raccomandata a/r a

SCUOLA UNIVERSITARIA SUPERIORE IUSS PAVIA

Ufficio Protocollo – Palazzo del Broletto, Piazza della Vittoria n. 15, 27100 Pavia

PEC: diram@pec-iusspavia.it

Orari Ufficio Protocollo: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Il plico, con le modalità sopra descritte, dovrà pervenire entro le ore 12 del giorno 29/11/2019. Nel caso di utilizzo della PEC farà fede l'orario di arrivo della PEC nel sistema di protocollo, nel caso di

consegna a mano o con raccomandata A/R farà fede l'orario di effettiva consegna all'ufficio protocollo.

L'invio del plico contenente la proposta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di IUSS.

6. CONTENUTO DELLA PROPOSTA

La proposta dovrà contenere:

- 1) La domanda di partecipazione all'indagine di mercato redatta utilizzando lo schema "Allegato A1" nel caso di società oppure "Allegato A2" nel caso di persona fisica, corredata dalla copia fotostatica del documento di identità del proprietario o del legale rappresentante ove oltre alle condizioni di cui al punto 2 l'offerente dovrà autocertificare che:
 - L'immobile non è interessato da procedure esecutive immobiliari in corso ovvero gravami limitativi dell'uso;
 - La destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso richiesto;
 - Tutti gli impianti sono, o saranno al momento della consegna, funzionali e conformi alla normativa vigente;
 - L'immobile rispetta, o rispetterà al momento della consegna, le norme in materia di igiene e di sicurezza sul lavoro;
 - L'immobile rispetta, o rispetterà al momento della consegna, le condizioni di cui al punto 2 dell'avviso d'indagine di mercato
- 2) L'offerta economica redatta utilizzando lo schema "Allegato B1" nel caso di società oppure "Allegato B2" nel caso di persona fisica contenente l'indicazione del canone annuo e l'indicazione delle eventuali spese condominiali a carico del conduttore (se dovute) sottoscritta dal proprietario o dal legale rappresentante. Entrambi sia in cifra che in lettere. La dichiarazione dovrà contenere altresì l'impegno a mantenere valida l'offerta per i 180 giorni successivi al termine di scadenza di presentazione delle proposte;
- 3) La relazione descrittiva dell'immobile, con allegati la copia del titolo di proprietà, gli identificativi catastali, le planimetrie e le fotografie dell'immobile. La relazione dovrà specificare le caratteristiche dell'immobile (dimensionali, di ubicazione, funzionali e tecniche) con l'indicazione della superficie lorda totale ed i metri quadrati degli ambienti potenzialmente utilizzabili per gli scopi e le destinazioni richieste da IUSS, nonché eventuali parti comuni. L'offerente potrà in ogni caso allegare ogni altra documentazione che ritiene idonea od utile per la valutazione della proposta.

7. PROCEDURA DI VALUTAZIONE

Ai fini dell'esame delle manifestazioni di interesse tempestivamente pervenute, IUSS provvederà a nominare un'apposita Commissione che potrà anche svolgere sopralluoghi presso gli immobili offerti e chiedere chiarimenti ed integrazioni.

La valutazione delle proposte sarà condotta in maniera discrezionale, con la precisazione che costituiscono criteri preferenziali:

- La vicinanza alla sede di IUSS;
- L'esistenza di collegamenti pubblici che rendano l'immobile facilmente raggiungibile;
- L'esistenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze;
- La qualità costruttiva e lo stato di conservazione;
- L'indipendenza del fabbricato;
- La flessibilità distributiva e di utilizzo
- La disponibilità ad adeguare ed adattare la distribuzione interna dei locali, in funzione delle esigenze di IUSS, con oneri di realizzazione a carico del proprietario;
- La sostenibilità ambientale, con specifico rilievo all'efficienza energetica;
- La sicurezza per gli ambienti di lavoro;
- La sicurezza antieffrazione;

La Commissione, redigerà una relazione illustrativa da sottoporre all'attenzione del Consiglio di Amministrazione di IUSS che potrà:

- a) Accogliere una delle proposte presentate;
- b) Chiedere a uno o più proponenti di presentare offerta migliorativa;
- c) Rigettare tutte le proposte presentate se ritenute non idonee.

Si rammenta nuovamente che il canone dell'offerente sarà sottoposto al parere di congruità dell'Agenzia del Demanio.

IUSS si riserva la facoltà di procedere con la locazione anche nel caso in cui pervenisse una sola manifestazione di interesse.

8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO- PRIVACY – PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il Responsabile del procedimento è il Direttore Generale della Scuola Dott. Franco Corona.

I dati personali acquisiti con la procedura verranno utilizzati solo per gli adempimenti connessi e sono fatti salvi i diritti degli interessati allo loro protezione ai sensi del GDPR 2016/679.

Il presente avviso è pubblicato sul sito di IUSS e su un quotidiano a diffusione locale.

Ulteriori informazioni possono essere richieste presso l'Ufficio U.O. Affari Generali (tel. 0382 375832 – amministrazione@iusspavia.it)