

AVVISO PUBBLICO
PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DI
ALEA AMBIENTE S.P.A. FORLÌ

Alea Ambiente S.p.A., società partecipata al 100% da Livia Tellus Romagna Holding SpA di Forlì (FC), ricerca nell'ambito del territorio del Comune di Forlì un immobile da acquisire in proprietà, da destinarsi a propria sede direzionale/amministrativa e operativa.

Con il presente avviso pubblico si invitano i proprietari di immobili ubicati nel territorio comunale, interessati alla vendita, a presentare una proposta contrattuale ad Alea Ambiente S.p.A., secondo le modalità e richieste indicate nel presente avviso.

1) CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'AMMISSIBILITÀ DELLA PROPOSTA IMMOBILIARE

1. L'immobile oggetto della proposta di acquisto deve rispondere alle seguenti caratteristiche:

- a) Tipologia della porzione da adibire a sede direzionale/amministrativa: deve essere dotata di autonomia funzionale, con destinazione, urbanistica e catastale, ad uso uffici, al momento della eventuale stipula del contratto notarile. Costituirà elemento preferenziale la dotazione di parcheggio pertinenziale.
- b) Tipologia della porzione da adibire a sede operativa: si tratta di area edificata o da edificare che deve essere dotata di autonomia funzionale, con destinazione, urbanistica e catastale, ad uso logistica e funzioni pubbliche per l'ambiente, al momento della eventuale stipula del contratto notarile. Costituirà elemento preferenziale la dotazione di parcheggio pertinenziale.
- c) Anno di costruzione o di integrale manutenzione straordinaria/risanamento conservativo/adequamento: preferibilmente successivo al 1996.
- d) Ubicazione: territorio del Comune di Forlì, necessariamente nelle immediate vicinanze delle principali arterie stradali di connessione con il territorio comunale e provinciale; riveste caratteristiche di preferenza la posizione dell'immobile baricentrica rispetto al territorio dei n. 13 comuni forlivesi serviti nonché, relativamente all'ubicazione, il cablaggio in fibra ottica.
- e) Superficie e dotazioni minime: l'area nel suo complesso deve avere **superficie minima totale pari a 45.000 m²**, deve obbligatoriamente essere presente un edificio per uffici sede amministrativa e un edificio per uffici/spogliatoi sede operativa (quest'ultimo anche adattabile), con dimensioni e caratteristiche di seguito dettagliate; costituisce elemento preferenziale la presenza di capannone ad uso magazzino e officina, con dimensioni e caratteristiche di seguito dettagliate.
 - e1) porzione da adibire a sede direzionale/amministrativa: l'area di pertinenza deve avere superficie complessiva superiore a **5.000 m²**; l'immobile deve avere una superficie utile complessiva superiore a **600 m²**, e comunque tale da soddisfare le esigenze aziendali che si elencano di seguito come riferimento. Potranno essere valutate proposte che si discostano leggermente dalla rispondenza agli elementi puntuali (ad esempio, il numero di ambienti ufficio), purché sia comunque assicurato il pieno rispetto delle esigenze aziendali in senso complessivo (ad esempio, garantire il numero di postazioni di lavoro):
 - ingresso con ufficio per front office;
 - ampio ambiente con ingresso indipendente per sportello pubblico (superficie minima 70 m²)

- n. 12 uffici per 1 / 2 postazioni di lavoro ciascuno (o soluzione equivalente);
 - uffici presidenza/direzione/consiglieri;
 - presenza di sala riunioni;
 - una o più stanze di servizio per archivio, deposito materiale da distribuire alle utenze e simili;
 - servizi igienici con antibagno in numero adeguato;
 - locale per collocazione server e stampanti di rete;
 - impianto autonomo di climatizzazione o di riscaldamento/raffrescamento;
 - impianto idrico sanitario con produzione di acqua calda;
 - collegamenti cablati fonia/dati in tutti i vani adibiti a sportello pubblico, uffici, sala riunione e front office;
 - impianto di distribuzione energia elettrica per l'illuminazione e alimentazione apparecchiature (FM-TD-TL);
 - impianto illuminazione di emergenza;
 - impianto antintrusione (preferenziale);
 - collaudi e certificazioni di legge per le parti strutturali e per tutti gli impianti.
- e2) porzione da adibire a sede operativa: l'area deve avere una superficie minima di pertinenza pari a **40.000 m²**; la forma dell'area deve essere rettangolare regolare, con rapporto tra i lati preferibilmente compreso tra 1 e 1/2; a titolo preferenziale, sarà valutata la presenza di fabbricato ad usi uffici e spogliatoi con docce e servizi igienici per 90 addetti – o locali adattabili allo scopo - nonché di capannone ad uso magazzino e officina di superficie pari a 2.000 m², e comunque tali da soddisfare le esigenze aziendali che si elencano di seguito come riferimento. Potranno essere valutate proposte che si discostano leggermente dalla rispondenza agli elementi puntuali (ad esempio, il numero di ambienti ufficio), purché sia comunque assicurato il pieno rispetto delle esigenze aziendali in senso complessivo (ad esempio, garantire il numero di postazioni di lavoro):

UFFICI SEDE OPERATIVA (REQUISITO OBBLIGATORIO)

- n. 15 uffici per 1 / 2 postazioni di lavoro ciascuno (o soluzione equivalente);
- sala riunioni;
- stanze di servizio ad uso, deposito materiale e simili;
- servizi igienici con antibagno in numero adeguato;
- locale per collocazione server e stampanti di rete;
- impianto autonomo di climatizzazione o di riscaldamento/raffrescamento;
- impianto idrico sanitario con produzione di acqua calda;
- collegamenti cablati fonia/dati in tutti i vani adibiti a uffici;
- impianto di distribuzione energia elettrica per l'illuminazione e alimentazione apparecchiature (FM-TD-TL);
- impianto illuminazione di emergenza;
- impianto antintrusione (preferenziale);
- collaudi e certificazioni di legge per le parti strutturali e per tutti gli impianti.

SPOGLIATOI SEDE OPERATIVA (REQUISITO OBBLIGATORIO, ANCHE ADATTABILE)

- ingresso autonomo;
- spogliatoi, docce e servizi igienici per n. 90 addetti;
- un ambiente riposo;
- impianto autonomo di climatizzazione o di riscaldamento/raffrescamento;
- impianto idrico sanitario con produzione di acqua calda;
- impianto di distribuzione energia elettrica per l'illuminazione e alimentazione apparecchiature (FM-TD-TL);

- impianto illuminazione di emergenza;
 - impianto antintrusione (preferenziale)
 - collaudi e certificazioni di legge per le parti strutturali e per tutti gli impianti.
- CAPANNONE MAGAZZINO E OFFICINA (REQUISITO A CARATTERE PREFERENZIALE)
- capannone tamponato di superficie 1.000 m² + tettoia 1.000 m² (ovvero capannone tamponato da 2.000 m²);
 - caratteristiche prevenzione incendio: REI 120 con certificazioni;
 - impianto autonomo di climatizzazione o di riscaldamento/raffrescamento;
 - impianto idrico sanitario con produzione di acqua calda;
 - impianto di distribuzione energia elettrica per l'illuminazione e alimentazione apparecchiature (FM-TD-TL);
 - impianto illuminazione di emergenza;
 - impianto antintrusione (preferenziale)
 - collaudi e certificazioni di legge per le parti strutturali e per tutti gli impianti.

2. L'immobile deve possedere, rispetto alle destinazioni previste, completa conformità alla disciplina vigente in materia edilizia, urbanistica, ambientale, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riguardo ai requisiti acustici e sismici, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche.
3. L'immobile potrà essere preferibilmente consegnato ad Alea Ambiente S.p.A. senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione straordinaria da parte dell'acquirente, fatto salvo quanto sopra precisato, con l'eventuale possibilità di richiedere modesti e necessari adeguamenti funzionali alle proprie esigenze logistiche. In alternativa, è possibile presentare offerte che contemplino immobili allo stato grezzo, con eventuale completamento e/o ristrutturazione a carico di Alea Ambiente S.p.A., purché l'offerta sia ritenuta complessivamente conveniente per la Società stessa (oneri di acquisto e adeguamento).
4. Immediata disponibilità immobile: la proposta deve garantire il rispetto della immediata disponibilità dell'immobile secondo i requisiti minimi e gli elementi preferenziali sopra esposti, in quanto Alea Ambiente S.p.A. gestisce un servizio pubblico che non può subire interruzioni.

2) SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LA PROPOSTA IMMOBILIARE

1. Le proposte devono essere sottoscritte dal titolare (o da tutti i titolari) del diritto di proprietà sull'immobile oggetto della proposta contrattuale, nonché dal titolare (o dai titolari) di eventuali altri diritti reali.
2. Le proposte possono, altresì, essere sottoscritte e presentate da un rappresentante del proprietario/dei proprietari, munito di procura speciale conferita mediante atto pubblico, con le forme previste dall'art. 1392 del codice civile.
3. Non sono ammesse proposte provenienti da mediatori, agenzie immobiliari, o altri intermediari a qualunque titolo.

3) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. Sono esclusi dalla partecipazione al presente avviso i soggetti che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatto salvo che la procedura di liquidazione non consenta di garantire il pieno rispetto dei tempi richiesti, considerato il carattere di urgenza rivestito dal servizio pubblico erogato da Alea Ambiente S.p.A.; dovrà essere prodotta argomentata giustificazione al riguardo.
2. Prima di procedere alla stipulazione del contratto preliminare con il soggetto selezionato, Alea Ambiente S.p.A. procederà alle necessarie verifiche in ordine ai requisiti di cui al presente paragrafo ed al rispetto della vigente normativa antimafia.

4) CONDIZIONI ECONOMICHE PER L'AMMISSIONE DELLE PROPOSTE

1. Tipologia di proposta contrattuale: acquisto diretto oppure locazione con riscatto con rata iniziale;
2. Numero minimo di anni di locazione (in caso di locazione con riscatto): 15 anni;
3. Termine di validità dell'offerta mesi quattro (4) dalla data del 07/09/2018.

5) TERMINI DI CONSEGNA E MODALITÀ DI FORMULAZIONE DELLA PROPOSTA CONTRATTUALE

1. La proposta dovrà pervenire, a cura e spese del proponente, entro il termine delle **ore 12,00 del 7 settembre 2018**, presso la sede Alea Ambiente S.p.A. sita in Via Golfarelli, 123 – 47122 Forlì mediante il servizio postale, agenzia di recapito autorizzata o mediante consegna a mano.
2. Il recapito dell'offerta è ad esclusivo rischio del mittente; non saranno prese in considerazione proposte che, per qualsiasi causa, anche di forza maggiore, giungano a destinazione oltre il termine indicato al punto 1 che precede.
3. La proposta deve contenere:
 - a) Dichiarazione del proponente, ai sensi del DPR n. 445/2000, corredata dalla fotocopia del documento di identità del (dei) sottoscrittore(i), attestante:
 - i dati identificativi di tutte le persone che compongono il proponente e, in caso di persone giuridiche, dei relativi rappresentanti legali in persona dei quali è resa la dichiarazione con indicazione della fonte dei poteri rappresentativi;
 - di essere in possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione, e in particolare l'assenza delle cause di esclusione previste dal D.lgs. n. 50/2016;
 - i dati identificativi dell'immobile;
 - il titolo di proprietà (e di eventuale altro diritto reale oggetto della proposta), con specificazione della provenienza;
 - la situazione dell'immobile con riguardo a vincoli, oneri, pesi, gravami, diritti di terzi di qualsiasi natura, anche in corso di costituzione, corredata da dichiarazione di impegno del proponente a rimuovere quelli unilateralmente estinguibili prima della stipula del contratto definitivo.
 - b) Relazione del proponente, descrittiva dell'immobile sotto ogni profilo ritenuto utile, con particolare riguardo ai criteri di valutazione di cui al successivo punto 6)
In particolare il proponente deve allegare:
 - foto aerea con l'ubicazione dell'immobile;
 - documentazione fotografica dell'intera area, nonché dell'interno e dell'esterno

- degli immobili presenti
- planimetria generale con ubicazione parcheggi pubblici e privati;
 - relazione dettagliata con indicazione delle caratteristiche elencate al punto 1) del presente avviso, a dimostrazione della rispondenza ai requisiti minimi cogenti ed eventualmente a quelli che rivestono carattere preferenziale, il tutto corredato da documentazione catastale, certificato di destinazione urbanistica, certificato di agibilità, atto di collaudo statico, dichiarazione di conformità degli impianti, certificazione classe energetica e quant'altro ritenuto utile a dimostrare il possesso dei requisiti richiesti.
- c) Indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata, o in mancanza altro indirizzo di posta elettronica, numero di fax e numero telefonico al quale Alea Ambiente S.p.A. possa indirizzare tutte le comunicazioni.
- d) Dichiarazione di impegno del proponente, ai sensi DPR n. 445/2000, a mantenere fermi ed irrevocabili tutti gli impegni contenuti nella proposta per 120 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle proposte.
4. La proposta, completa di tutta la documentazione richiesta, deve essere contenuta in un plico chiuso e debitamente sigillato, sul quale devono essere apposti:
- l'indirizzo del destinatario:
Alea Ambiente S.p.A. – Ufficio Protocollo
Via Golfarelli, 123
47122 FORLI' (FC)
 - l'indicazione nominativa del proponente;
 - la dicitura:
NON APRIRE - Offerta di un immobile da adibire a sede di Alea Ambiente S.p.A.
5. Il plico chiuso di cui al punto 5.3 che precede, deve contenere un secondo plico chiuso separato, riportante la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**" contenente il prezzo dell'immobile ed eventuale migliore formula di pagamento rispetto a quella prevista al punto 4.2.
- 6) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE CONTRATTUALI**
1. Le proposte contrattuali regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate tenendo conto, oltre che dei requisiti indicati al precedente punto 1), dei seguenti elementi:
- baricentricità dell'immobile rispetto al territorio servito da Alea Ambiente S.p.A.;
 - vicinanza dell'area alle principali vie di comunicazione urbane ed extraurbane;
 - assenza di civili abitazioni entro 100 m;
 - disponibilità nelle immediate vicinanze di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
 - disponibilità del fabbricato uffici, spogliatoi e docce per il personale operativo;
 - disponibilità del capannone magazzino e officina;
 - razionalità nella distribuzione interna dei locali;
 - presenza di vani accessori funzionalmente autonomi da adibire a front office e/o area archivio-magazzino;
 - stato di conservazione;
 - livello di classe energetica;
 - presenza di dispositivi anti-intrusione;
 - convenienza economica della proposta nel suo complesso, tenuto conto dei prezzi medi di mercato della zona di ubicazione dell'immobile;

2. Alea Ambiente S.p.A. provvederà previamente a riscontrare il corretto inoltro dei plichi, ad aprire quelli regolarmente pervenuti e a dare atto della documentazione in essi inserita. Indi procederà all'esame delle proposte regolarmente pervenute.
In tale fase Alea Ambiente S.p.A. potrà:
 - chiedere al proponente ogni chiarimento sulla proposta, anche convocandolo ad apposita audizione;
 - concordare con il proponente uno o più sopralluoghi e/o ispezioni presso l'immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile;
3. In esito alla valutazione comparativa effettuata ad insindacabile giudizio della Società Alea Ambiente S.p.A., sarà formulata una graduatoria delle offerte ritenute idonee alle necessità aziendali. Alea Ambiente S.p.A. si riserva la possibilità di selezionare anche una sola proposta, purché congrua e conveniente, qualora le altre non risultino idonee all'utilizzo richiesto o economicamente non vantaggiose. L'esito della selezione sarà comunicato a tutti i proponenti.
Le proposte ritenute idonee inserite in graduatoria saranno successivamente oggetto di sopralluogo e valutazione tecnico-amministrativa propedeutica alla scelta finale.

7) STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO

1. Il proponente dovrà garantire la possibilità di procedere con la stipula del contratto definitivo, nella forma dell'atto pubblico, entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione dell'esito positivo della selezione.
2. Alea Ambiente S.p.A. si riserva di richiedere al proponente eventuali fidejussioni a garanzia degli impegni contrattuali.

8) SPESE

1. Tutte le spese inerenti la stipula del contratto, le registrazioni e quanto altro, graveranno sulle parti, nella misura stabilita dalla legge.

9) CONCLUSIONI

1. Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per Alea Ambiente S.p.A., la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta. Alea Ambiente S.p.A. si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.
2. Nel caso in cui l'immobile – alla data pattuita per la consegna – risulti privo dei requisiti indicati nell'offerta, ovvero risulti non in regola con le normative in materia urbanistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza sui luoghi di lavoro sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato ad Alea Ambiente S.p.A. dall'interruzione della procedura.
3. I dati personali saranno trattati in conformità alla vigente normativa. In particolare, tali dati saranno trattati esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio

della sottoscrizione dell'offerta, i proponenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

4. Il presente avviso è pubblicato sul sito internet di Alea Ambiente S.p.A. L'avviso è altresì a disposizione degli interessati presso gli uffici Alea Ambiente S.p.A. siti in Via Golfarelli, 123 - 47122 Forlì (tel. 0543/784700) ove sarà anche possibile rivolgersi per richieste di informazioni e chiarimenti.

Forlì, li 23 agosto 2018

Il Direttore Generale
Dott. Paolo Contò