



REGIONE PUGLIA

**VERSIONE AGGIORNATA
DELL'AVVISO RICOGNITIVO PER LA RICERCA
DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE AD USO UFFICIO DELL'ADISU PUGLIA**

RENDE NOTO

che l'Adisu Puglia, Agenzia per il Diritto Universitario della Regione Puglia intende ricercare un immobile in locazione ad uso ufficio ubicato nella città di Bari. Tale immobile sarà destinato ad accogliere gli uffici del personale dell'Agenzia (Presidenza, Direzione Generale e Settori in Staff e Sede Territoriale di Bari) incluso una sala riunione per il Consiglio di amministrazione. L'immobile è altresì destinato ad accogliere uffici deputati a funzioni pubbliche strategiche dell'Agenzia (ricevimento studenti, prestito libri, ecc.), attività che prevedano apertura al pubblico.

1. Esigenze funzionali e dimensionali

L'immobile dovrà avere una superficie tale da accogliere almeno 100 postazioni di lavoro e dovrà assicurare il rispetto del rapporto m²/addetto pari a 12-20 in coerenza con quanto previsto dal D.L. n.95/2012.

L'immobile potrà svilupparsi su più livelli che possano ospitare complessivamente in modo uniforme:

- almeno 2 stanze direttoriali con annessi sala riunioni e servizi igienici privati;
- almeno 5 stanze dirigenziali;
- almeno 1 sala riunioni;
- stanze da destinare al restante personale;
- eventuale disponibilità di locali da adibire ad archivio consultabile.

Ogni piano dovrà contenere almeno adeguati servizi igienici distinti per sesso e ascensori oltre ad adeguati spazi da adibire ad area break.

2. Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale

Ubicazione: Comune di Bari, in zona ben servita dai mezzi di trasporto pubblico (treni, autobus e navette), preferibilmente a una distanza compresa tra 100 e 1.500 metri da una fermata ferroviaria di Bari. L'area in cui è ubicato l'immobile deve garantire, inoltre, la facile raggiungibilità delle sedi degli Atenei: Università degli Studi di Bari A. Moro (tutte le facoltà) e Politecnico di Bari; Accademia di Belle Arti di Bari e Conservatorio "N. Piccinni" – Bari.

Tipologia di fabbricato: Immobile indipendente già esistente al momento della pubblicazione del presente bando.

L'immobile che si offre in locazione dovrà essere messo nell'intera disponibilità dell'Amministrazione. Nel caso in cui si offra in locazione una porzione di immobile, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare la compatibilità della coabitazione degli uffici pubblici/privati con altri conduttori, che devono essere indicati in sede di presentazione dell'offerta.

3. Requisiti dell'immobile e attestazioni richieste

- a) Con riferimento alle esigenze funzionali e dimensionali di cui al paragrafo 1 e tenuto



REGIONE PUGLIA

conto di quanto previsto dal D.M. Infrastrutture del 17.01.2018, l'edificio dovrà possedere i requisiti della classe d'uso II con relativo certificato;

- b) Legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio come da relativo titolo abilitativo, con relativa dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale;
- c) Rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.), con relativa dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale;
- d) Rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L.13/89 e ss.mm.ii.), con relativa dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale;
- e) Rispondenza alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela e sicurezza nei luoghi di lavoro, con relativa dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale;
- f) Segnalazione Certificata di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del DPR n. 380/2001, oppure, Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016, non sono stati sottoposti a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR n. 380/2001;
- g) Certificato prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari;
- h) Attestato di prestazione energetica.

Le attestazioni sopra elencate dovranno essere possedute al momento della stipula del contratto ovvero dovranno essere prodotte entro 6 mesi dalla stessa data nel caso in cui sia necessario svolgere verifiche e attività tecnico e/o amministrative. In tal ultimo caso la mancata produzione di dette essenziali certificazioni entro tale termine dà diritto all'Adisu Puglia di procedere al recesso unilaterale del contratto senza alcun onere.

4. Esigenze specifiche in termini di dotazione impiantistica e tecnica

Oltre agli impianti elettrici, idrosanitari, di riscaldamento e di climatizzazione estiva, di sollevamento di persone per mezzo di ascensori e di protezione antincendio, nell'immobile dovranno essere presenti:

- un sistema di video sorveglianza;
- un'adeguata rete dati con le seguenti caratteristiche:
 - a) cablaggio LAN strutturato con rete primaria di distribuzione verticale ridondata in fibra ottica (in caso di immobile su più livelli) e rete secondaria di distribuzione orizzontale in rame di categoria 5 e/o superiore.
 - b) predisposizione di almeno 1 punto rete per ogni postazione di lavoro, almeno 1 punto rete per ogni stanza direttoriale e dirigenziale, almeno 2 punti rete per la sala riunioni e almeno 1 punto rete per gli ambienti comuni (corridoi, ingressi, ecc);
 - c) un locale tecnico climatizzato ove è ubicato il centro stella della rete da cui partono le



REGIONE PUGLIA

diramazioni verticali in fibra verso i vari piani in caso di immobile su più livelli, ovvero le distribuzioni orizzontali in caso in caso di immobile su unico livello; il locale tecnico e i rack ivi presenti devono essere idonei per ospitare servizi di connettività (linea dati FTTH e FTTC) e apparati di rete attivi (switch, firewall, centralino voip);

d) armadi di distribuzione (rack) con apparati passivi (patch panel) a servitù di tutti i punti rete della LAN; eventuali apparati attivi di rete già presenti (switch) nei rack devono poter essere gestiti;

5. Servizi di gestione

Eventuali servizi comuni gestiti in forma centralizzata e non scorporabili saranno forniti a rimborso, previa indicazione dei relativi costi in sede di offerta. In particolare, si chiede di indicare, in sede di presentazione dell'offerta, se vi sono servizi comuni necessariamente soggetti a gestione centralizzata (a titolo meramente esemplificativo: servizi di portineria, servizi di manutenzione degli ascensori, impianti antincendio, impianto riscaldamento o di trattamento aria, etc.).

L'Amministrazione si riserva, altresì, di valutare l'eventuale messa a disposizione gratuita di arredi e apparecchiature già esistenti che, nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, siano funzionali alle attività da espletare.

Costituirà oggetto di valutazione anche la eventuale disponibilità di posti auto e l'uso occasionale di spazi attrezzati per eventi.

6. Durata

La durata della locazione dell'immobile è di nove anni, fatta salva la presenza, dopo il terzo anno, delle necessarie risorse iscritte nel bilancio dell'Agenzia tali da assicurare il pagamento del canone di locazione pattuito, con opzione di rinnovo per un periodo di pari durata agli stessi patti e condizioni su espressa volontà dell'Amministrazione. L'opzione di rinnovo dovrà essere manifestata entro tre mesi dalla scadenza contrattuale.

7. Disponibilità dell'immobile

Qualora l'immobile non fosse immediatamente disponibile alla data di stipula del contratto, l'offerente dovrà fornire un cronoprogramma relativo alla fruibilità di porzioni dello stesso, impegnandosi a consegnarlo nella sua interezza nel termine massimo di quattro mesi dalla data di stipula.

In caso di mancato rispetto dei suindicati termini di disponibilità, il locatore dovrà corrispondere per ogni giorno di ritardo una penale proporzionalmente determinata in ragione del canone annuo e delle postazioni di lavoro fornite, fatto salvo il diritto di recesso unilaterale senza oneri da parte dell'Amministrazione.

8. Opzione di vendita futura

L'offerta sottoscritta dal proprietario dovrà contenere la dichiarazione circa la disponibilità del locatore a valutare l'eventuale vendita dell'immobile al conduttore durante il periodo di vigenza del contratto di locazione con diritto di prelazione.



REGIONE PUGLIA

9. Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta sottoscritta dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche – dovrà pervenire via pec, entro le ore **23:59 del 25/02/2025, al seguente indirizzo: direzione generale@pec.adisupuglia.it**

Non saranno analizzate offerte pervenute oltre il termine sopra indicato.

Potranno essere prese in considerazione offerte presentate da intermediari o agenzie di intermediazione immobiliare, con la possibilità di riconoscere compensi, parcelle, agi o percentuali di intermediazione.

L'oggetto della pec dovrà essere **“Ricerca di immobile in locazione ad uso ufficio dell'Adisu Puglia - sede di Bari - Offerta”** e dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) e 3).

- 1) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:
 - l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento della locazione;
 - l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica;
 - che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.
- 2) Documentazione tecnica:
 - dati (nome, cognome, indirizzi etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
 - identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi etc.;
 - attestazioni di cui al paragrafo 3 come previsto dalla normativa vigente;



REGIONE PUGLIA

- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione e infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani, anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento e alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
 - relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la superficie lorda e utile distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, sala riunioni ecc.), la dotazione impiantistica, le finiture, il numero di ingressi con relative modalità di gestione, la rispondenza alle disposizioni di legge e ai requisiti di cui al presente avviso pubblico. La relazione dovrà essere corredata da documentazione fotografica, elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni ecc. in numero e scala tali da fornire una descrizione completa e il più possibile esaustiva dell'immobile (o della porzione di esso oggetto della proposta); i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg o dxf;
 - descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e degli ultimi interventi/impianti realizzati;
 - descrizione dettagliata della rete LAN e del sistema di cablaggio;
 - dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese eventuali ulteriori i lavori di adeguamento dell'immobile richiesti da Adisu Puglia con indicazione dei tempi di consegna, di un quadro economico di massima e della tipologia di interventi previsti;
 - eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.
- 3) Offerta economica contenente, a pena di esclusione, la dichiarazione di **offerta economica al netto di I.V.A.**, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, recante:
- a. il canone di locazione annuo del nudo fabbricato e, distintamente, il canone dei servizi a gestione centralizzata;
 - b. eventuale dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento all'IVA (in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente);
 - c. espressa accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

Si precisa che:

- a) Il presente Avviso ha la finalità di attuare una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Amministrazione, che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.
- b) L'Amministrazione procederà a selezionare l'offerta che, a proprio insindacabile



REGIONE PUGLIA

giudizio, risponda meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida. L'Amministrazione valuterà le proposte regolarmente pervenute tenendo conto complessivamente degli aspetti logistici, di rappresentanza della sede, tecnici, economici e di eventuali servizi migliorativi offerti.

- c) L'Adisu Puglia non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.
- d) Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità non sanabile dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare le spese sostenute dall'Amministrazione sino alla data dell'interruzione della trattativa.
- e) Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Si precisa che sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15%, così come previsto dall'art. 3, comma 6, del D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-sexies, comma 1 del D.L. 146/2021 convertito in L. 215/2021, di recente modificato dal D.L. 30 dicembre 2023 n. 215, pubblicato sulla G.U. n. 303 del 30/12/2023, convertito con modificazioni dalla legge 23 febbraio 2024 n. 8.
- f) L'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi previa valutazione di congruità del canone richiesto.
- g) I dati raccolti saranno trattati, ai sensi degli artt.13 e 14 del Regolamento UE 2016/679, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.
- h) L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti, finalizzato anche ad accertare l'idoneità dell'immobile proposto alle finalità di cui al presente avviso.

Con la partecipazione al presente Avviso l'offerente prende espressamente atto che l'Amministrazione non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi:

al RUP Avv. Angela Labianca Dirigente Settore Economato, Patrimonio, Gare e Appalti

- Tel. 080 5438042 e-mail a.labianca@adisupuglia.it

all' Ufficio di supporto al RUP: dott.ssa Flavia Ulloa Severino

- Tel. 080/5438025 e-mail: f.ulloaseverino@adisupuglia.it

Il Direttore Generale
Dott. Vincenzo Melilli