



Unione Europea
Fondo Europeo di
Sviluppo regionale

PROGETTO COFINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA
MIS. 1.6 POR CAMPANIA
AZIONE C



Giunta Regionale
della Campania

**SETTORE PROGRAMMAZIONE INTERVENTI DI PROTEZIONE CIVILE SUL
TERRITORIO**

**CAPITOLATO TECNICO E D'ONERI PER L'ACQUISIZIONE DI
UN'OFFERTA PER "L'ACQUISTO UN IMMOBILE O PARTE DI
IMMOBILE SITO NELLA CITTA' DI NAPOLI DA ADIBIRE A SEDE
DEL CENTRO FUNZIONALE DI MONITORAGGIO E DELLA SALA
OPERATIVA REGIONALE UNIFICATA (SORU) E CONNESSE
FUNZIONI OPERATIVE E ATTIVITA' DI PRESIDIO REGIONALE
PER LA GESTIONE DELLE EMERGENZE DELLA PROTEZIONE
CIVILE DELLA REGIONE CAMPANIA**

Il Dirigente del Settore
Responsabile mis. 1.6
P.O.R. Campania 2000/06
Dr.Michele Palmieri

REGIONE CAMPANIA

Capitolato Tecnico e D'Oneri

Capo I Parte Generale

1- La Regione Campania intende acquistare nella città di Napoli un immobile o parte di immobile con caratteristiche edilizie e destinazione di uffici pubblici o di uso pubblico, da adibire esclusivamente a sede del "Centro Funzionale di Monitoraggio e Presidio Territoriale di Protezione Civile della Regione Campania.

Il presente Capitolato Tecnico e D'Oneri costituisce parte integrante e sostanziale del disciplinare per la presentazione dell'offerta di vendita dell'immobile che la Regione Campania intende acquistare.

2- Requisiti dell'immobile

In relazione a quanto precede si riportano di seguito i requisiti minimi ubicazionali, dimensionali e funzionali che l'immobile da ricercare sul mercato dovrà possedere per corrispondere alle esigenze dell'Amministrazione.

3-Ubicazione dell'Immobile:

L'Immobile oggetto di offerta deve essere collocato in una zona della città di Napoli semicentrale e preferibilmente a ridosso o facilmente e rapidamente collegata all'area centrale, e alla viabilità principale e autostradale regionale. Tale zona deve essere al di fuori delle aree a rischio idrogeologico elevato o molto elevato di cui al P.A.I. redatto dall'Autorità di Bacino Regionale Nord-Occidentale ai sensi della Legge n°493/93 e s.m.i., dell'area a rischio elevato di incidente industriale rilevante individuata nel piano predisposto dal Prefetto di Napoli ai sensi del D.Lgs. n°334/99 e s.m.i. e delle aree della città di Napoli che potrebbero essere interessate da una eventuale emergenza Vulcanica del Vesuvio e dei Campi Flegrei, secondo le previsioni del relativo Piano Nazionale d'Emergenza elaborato dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri. Infine le caratteristiche strutturali dell'immobile devono essere tassativamente antisismiche e tali da assicurare verosimilmente la possibilità del funzionamento della struttura anche in caso di evento sismico o di altre calamità naturali.

Saranno tassativamente escluse dall'esame le offerte, ancorché pervenute entro i termini, che riguardano immobili che ricadono in aree a rischio sopra citate e che riguardino immobili che non abbiano caratteristiche strutturali antisismiche documentate.

Altre caratteristiche di ubicazione dell'immobile:

- a. Zona e vicinanza ai trasporti pubblici:

L'immobile deve essere ubicato in zona sub centrale tale da consentire ai mezzi della Protezione Civile Regionale, in caso di emergenza, di accedere con grande celerità all'area urbana o uscire dalla stessa per raggiungere attraverso la viabilità principale e autostradale le aree del territorio regionale su cui intervenire per assicurare rapidamente i soccorsi. La zona dovrà essere a prevalente destinazione direzionale o similare e l'immobile deve essere collocato preferibilmente in modo da raggiungere i mezzi di trasporto di superficie urbana entro un raggio di 500 m, metrò e ferrovie entro 2 max 3 Km. e porto ed aeroporto entro 4 max 5 Km.

b. Rapporto con vie di comunicazione e collegamenti con terminali di trasporti:

La distanza dell'immobile dalle principali vie di comunicazione (tangenziale, raccordi autostradali), non deve essere superiore a 1-2 Km. Inoltre si chiede la vicinanza alle aree operative, della ferrovia, portuali ed areoportuale.

4-Descrizione dell'immobile:

a. Caratteristiche generali:

Edificio destinato a ufficio pubblico o di uso pubblico rispondente alle normative in materia per tale tipologia di immobili;

Anno di costruzione non antecedente al 1980;

Edificio anche di tipo multipiano con ingresso proprio, scala principale di accesso ai piani, scala di servizio, ascensori e montacarichi in numero non inferiore a tre di cui almeno uno per portatori di handicap;

Edificio con locali prevalentemente prospettanti su strade e/o spazi pubblici principali dotati di illuminazione naturale adeguata alla normativa vigente per gli uffici pubblici o di uso pubblico. Non saranno presi in considerazione edifici che abbiano locali prevalentemente prospettanti in atri o spazi interni.

Presenza di locali per autorimessa per almeno 70 posti auto;

Presenza di locali ad uso esclusivo dell'immobile offerto in vendita e di deposito per materiali e suppellettili;

b. Caratteristiche strutturali e finiture esterne:

Struttura preferibilmente in c.a. o in acciaio e comunque adeguata alle norme antisismiche, in particolare dovrà essere certificato l'indice di protezione sismica (che non dovrà essere inferiore a 2);

Facciata con caratteristiche di pregio di tipo tradizionale o con superficie continua a pannelli prefabbricati o similari;

Rivestimenti esterni di facciata di protezione al piano terra e facciata in materiale avente caratteristiche adeguate di durevolezza, resistenza, manutenzione e pulizia;

c. Dotazioni impiantistiche generali a uso esclusivo dell'immobile offerto

Impianto di condizionamento autonomo proprio ad aria primaria o a pompe di calore con aria primaria;

Alimentazione elettrica in media tensione con cabina di trasformazione propria;

Impianto e dotazioni antincendio secondo quanto previsto dalle norme per gli uffici pubblici o di uso pubblico, alimentazione idrica e cisterna autonoma con autoclave.

L'immobile dovrà essere costituito da un unico corpo di fabbrica.

Costituiranno elementi di valutazione preferenziale:

Infissi esterni in alluminio o similari con vetrate atermiche e del tipo fonoassorbenti;

Impianto di videosorveglianza esterno collegato ad una centrale di controllo ubicata all'ingresso;

Gruppo elettrogeno e gruppo di continuità ad uso esclusivo dell'immobile offerto in vendita con caratteristiche idonee ad assicurare in caso di emergenza comunque il funzionamento di tutte le attività della Protezione Civile Regionale da svolgere h. 24 per 365 giorni all'anno.

5- Caratteristiche degli spazi interni

Si riportano di seguito le caratteristiche minime degli spazi interni dell'immobile richieste per le esigenze funzionali dell'Amministrazione.

6- Consistenza minima dell'immobile che si richiede:

L'immobile deve avere una superficie interna minima utile complessiva non inferiore a 5000 mq.

Tale superficie può essere articolata anche su più piani.

Si richiede inoltre una superficie minima coperta, al piano interrato o semiinterrato, di circa 1600 mq. da destinare per i seguenti usi:

- a) Locale per autorimessa con superficie di parcheggio idonea a contenere almeno 70 posti auto.
- b) Locale per deposito di materiali e suppellettili e archivio morto;
- c) Eventuali locali per impianti e centrali tecniche autonome da realizzare.

Il piano deve essere collegato preferibilmente, internamente con il piano terra dell'edificio anche a mezzo di montacarichi e/o ascensore autonomo e deve essere isolato dall'umidità. I locali offerti devono inoltre essere adeguati alle norme antincendio e per l'autorimessa deve essere rilasciato il relativo nulla-osta da parte del Comando Provinciale dei VV.F..

I locali ai vari piani dell'immobile dovranno essere collegabili orizzontalmente e verticalmente per il passaggio di cavi, condutture, etc. relativi a reti telefoniche, informatiche, televisive e similari etc.. Tale possibilità potrà essere assicurata sia dal basso, ad esempio attraverso pavimenti galleggianti con elementi prefabbricati, che dall'alto, ad esempio attraverso controsoffittature rimovibili all'occorrenza, che in verticale attraverso appositi cavedi.

Ogni piano deve essere dotato di servizi igienici e locali di servizio in numero adeguato al personale e/o alla superficie servita, di cui almeno uno destinato a soggetti diversamente abili

Al piano copertura:

Lastrico solare o parte di esso di uso esclusivo e accesso riservato della superficie minima di mq. 100,00 per installazione delle apparecchiature di una stazione "meteo-idropluviometrica", antenne televisive, ponti ripetitori e antenne radio, etc. dotati dei relativi supporti di ancoraggio e accessibili facilmente per l'installazione e la manutenzione delle apparecchiature. Il lastrico solare deve essere privo di ostacoli nell'immediato intorno e tale da consentire il funzionamento dei sistemi di trasmissione che dovranno essere installati.

L'accesso principale a tale piano che deve accogliere le delicate apparecchiature e sistemi atte a consentire l'attività connessa alle funzioni tecnico operative del Centro Funzionale e della Sala Operativa della Protezione Civile Regionale deve essere ubicato in modo tale da essere sotto controllo ed inibito a personale non autorizzato.

Eventuali Aree Esterne:

Qualora l'immobile sia dotato di aree di pertinenza esterne le stesse dovranno essere adeguatamente recintate, pavimentate sia nelle parti pedonali che carrabili e dotate di adeguata illuminazione notturna.

Preferibilmente i cancelli di accesso dovranno essere automatizzati, le aree per sistemazione a verde dotate di impianto irriguo, di guardiola esterna per custode e di sistema protetto di videosorveglianza diurna e notturna con registrazione.

La superficie carrabile ove possa essere utilizzata per parcheggio sarà aggiuntiva alla superficie richiesta al precedente punto A), da destinare per i posti auto e verrà prevalentemente utilizzata per i visitatori.

Ulteriori Requisiti

L'immobile dovrà essere in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, nonché conforme alle disposizioni normative per la destinazione d'uso ad ufficio pubblico o di uso pubblico. Dovrà inoltre essere munito di tutte le certificazioni previste dalla legislazione vigente quali, a titolo esemplificativo: concessione edilizia, certificato di agibilità finale, certificato di collaudo statico, certificazioni di prevenzione incendi rilasciate dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco, certificazioni inerenti il collaudo e l'esercizio degli impianti rilasciate dagli organi competenti per legge, catastalmente in regola con le certificazioni del Nuovo Catasto Urbano Edilizio (N.C.U.E.), Denuncia all'ISPESL delle installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche; etc.

Non saranno valutati immobili costruiti totalmente o parzialmente con abusi edilizi anche se successivamente oggetto di sanatorie e/o condono, né immobili nei quali sono presenti componenti in cemento amianto e/o altri materiali tossici e nocivi per la salute di qualsiasi tipo. Il cablaggio strutturato dell'immobile sarà effettuato a cura e spese dell'Amministrazione per renderlo tecnicamente conforme alle esigenze della rete informatica regionale.

Capo II - Parte Economica e Amministrativa

7 “Immobile”

Per acquisizione di immobile si intende l'acquisto sul mercato di un immobile o parte di immobile, ubicato nella città di Napoli, per uffici pubblici o di uso pubblico adeguato o da adeguare alle esigenze dell'Amministrazione, da destinare a sede Regionale del Centro Funzionale e di Monitoraggio della Protezione Civile Regionale con le relative attività tecnico-operative connesse.

Le caratteristiche tecniche descritte nel Disciplinare per la presentazione delle offerte costituiscono requisito minimo inderogabile per la presentazione di offerte di vendita da ritenere ammissibili.

8 - Requisiti e condizioni relative all'offerta

Sono quelle indicate nel Disciplinare per la presentazione delle offerte e nel presente Capitolato Tecnico e D'Oneri allegato che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il prezzo offerto “chiavi in mano” riguarda l'immobile così come sarà trasferito e consegnato all'Amministrazione al momento della stipula dell'Atto pubblico con le caratteristiche ubicazionali, distributive e tecnico-costruttive indicate nell'offerta presentata. Il soggetto offerente è altresì, obbligato ad esibire tutte le certificazioni previste per legge e/o richieste dall'Amministrazione acquirente ai fini della dimostrazione del possesso dei requisiti necessari per il rilascio delle eventuali autorizzazioni relative all'attività alla quale sarà destinato l'immobile. Tutte le certificazioni indicate saranno richieste ed acquisite a cura e spese della soggetto offerente e dovranno essere emesse dagli Enti o soggetti competenti per legge.

L'assenza anche di una sola certificazione tra quelle necessarie comporterà l'esclusione dalla gara.

9 - Importo Massimo dell'immobile da acquisire

L'importo base massimo presuntivo valutato e destinato dall'Amministrazione Regionale, da non superare, per l'acquisto dell'immobile, è di € 18.170.000,00 (diconsi Euro diciottomilionicentasettanta mila/00) oltre I.V.A.

L'importo suddetto è stato calcolato applicando i prezzi medi a mq per le varie destinazioni d'uso richieste (uffici, autorimesse, etc.), con specifico riferimento ad uffici strutturati, desunti dalle tabelle vigenti, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativi alle zone centrali o sub centrali della città di Napoli.

Per uffici strutturati devono intendersi uffici già dotati dei servizi e impianti tecnologici tali da poter essere usufruiti per le finalità richieste, al fine di assicurare la completa autonomia operativa per il pieno funzionamento anche in caso di emergenza connesse a calamità della Struttura della Protezione Civile Regionale indicata nell'articolo 1 del presente capitolato.

10 - Prezzo di vendita offerto

Il soggetto offerente dovrà presentare la propria offerta economica conformemente e con le modalità indicate nel Disciplinare per la presentazione delle offerte.

11 - Tempi di consegna

L'immobile d completo ovrà essere trasferito e consegnato in ogni sua parte "chiavi in mano" all'Amministrazione inderogabilmente all'atto della stipula dell'atto di vendita.

12 - Pagamenti

Il pagamento del prezzo dell'immobile "chiavi in mano" sarà effettuato con le modalità indicate nel Disciplinare per la presentazione delle offerte agli articoli 8.

13 - Vizi occulti e Garanzia

Se nel corso di dieci anni dalla data di consegna, l'opera di cui al presente capitolato per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, o se presenta un evidente pericolo di rovina o di gravi difetti tali da ridurre le normali condizioni di godimento, l'offerente ne è responsabile ed è tenuto al risarcimento dei danni diretti, indiretti e conseguenti.

Al riguardo l'Amministrazione si riserva di chiedere eventuale cauzione.

14 - Controversie

Per tutte le controversie, che non potessero essere definite bonariamente, il Foro competente è quello di Napoli.

Capo IV - Caratteristiche Tecniche principali dell'immobile

L'immobile deve possedere tutti i requisiti tecnici previsti dalla legislazione vigente per edifici destinati ad uffici pubblici e di uso pubblico, sia per quanto attiene alle caratteristiche strutturali ed impiantistiche che per il dimensionamento degli spazi interni e le caratteristiche di finitura.

L'immobile non dovrà contenere, pena la tassativa esclusione dell'offerta, componenti in amianto o altri materiali di natura tossica e/o cancerogena e comunque contrari alla normativa di igiene pubblica e antincendio prevista per la tipologia richiesta.

L'immobile dovrà essere consegnato in condizioni di immediata fruibilità e con tutti gli impianti perfettamente funzionanti, revisionati ed adeguati alle vigenti normative.