



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**

**DISCIPLINARE**

**“ACQUISTO DI 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 della misura 1.6 del  
P.O.R. Campania 2000-2006  
Dr. Michele Palmieri

## **PREMESSA GENERALE**

La Regione Campania intende acquistare nella città di Napoli, attraverso apposito bando pubblico esplorativo, un immobile o parte di immobile di nuova costruzione o ristrutturato con caratteristiche edilizie e destinazione urbanistica per uffici pubblici o di uso pubblico da adibire esclusivamente a sede Regionale del Centro Funzionale e di Monitoraggio e Presidio della Protezione Civile, e delle altre attività allo stesso collegate. L'immobile dovrà avere almeno le caratteristiche indicate nel Capitolato Tecnico D'Oneri allegato al presente disciplinare. **Si precisa che l'offerta dovrà riguardare un unico corpo di fabbrica, per cui non saranno prese in considerazione offerte riguardanti più edifici tra loro distinti.**

Tutta la documentazione tecnica e amministrativa, prodotta dai soggetti offerenti, dovrà essere resa esclusivamente in lingua italiana o in caso di lingua diversa dall'italiano, corredata di traduzione giurata, in mancanza della quale il relativo documento redatto in lingua diversa dall'italiano verrà considerato ad ogni effetto come non presentato. La documentazione per la quale è richiesta la sottoscrizione da parte del soggetto offerente dovrà essere sottoscritta dall'offerente proprietario legale, o da procuratore speciale dell'offerente. In tale evenienza va allegata alla documentazione amministrativa richiesta anche la relativa procura speciale a vendere l'immobile offerto indipendentemente dallo specifico richiamo a tale facoltà contenuto nelle singole prescrizioni dal presente disciplinare.

Tutta la documentazione tecnico amministrativa da allegare all'offerta dovrà essere trasmessa alla Giunta Regionale della Campania – A.G.C 05 - Settore Programmazione Interventi di Protezione Civile sul Territorio – Centro Direzionale Isola C 3. Piano 16°-80143 - NAPOLI – Tel. 081/ 7969509 – Fax 081/7969510;

Indirizzo email : [prociv@regione.campania.it](mailto:prociv@regione.campania.it)

## **ARTICOLO 1**

### **OGGETTO DELL'APPALTO**

La Giunta Regionale della Campania - con sede in Napoli alla Via S. Lucia n° 81 intende procedere, all'acquisto di un immobile o parte di immobile, ubicato nella città di Napoli (cfr art 3 capitolato Tecnico e D'Oneri), da destinare per le attività tecnico operative della struttura indicate in premessa del Settore Regionale Programmazione Interventi di Protezione Civile sul Territorio, costituito da un unico corpo di fabbrica, già costruito, adeguato alle esigenze dell'Amministrazione meglio rappresentate nel Capitolato Tecnico e D'Oneri.

L'immobile dovrà essere trasferito e consegnato all'Amministrazione contestualmente alla stipula dell'atto di vendita di cui al successivo articolo 8.

## **ARTICOLO 2**

### **IMPORTO MASSIMO DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE.**

L'importo massimo, valutato dall'Amministrazione sulla base del progetto approvato dalla Giunta regionale con delibera 165 del 14/2/06 dal quale il presente disciplinare deriva, per l'acquisto dell'immobile o parte di immobile, è stabilito in € 18.170.000,00 (diconsi Euro diciottomilionicentosettanta mila/00) oltre I.V.A.

L'importo suddetto è stato stimato 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 correnti, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Napoli relativi alle zone centrali o sub centrali della città di Napoli e tenuto conto delle caratteristiche ubicazionali, funzionali, tecniche e tecnologiche richieste in progetto e specificate nel capitolato tecnico e d'oneri allegato.

Per uffici strutturati si intendono 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 emergenze connesse a calamità, della Struttura della Protezione Civile Regionale.

## **ARTICOLO 3**

### **REQUISITI PRINCIPALI E GENERALI DELL'IMMOBILE**

L'immobile da acquistare dovrà avere superficie utile netta fuori terra interna calpestabile non inferiore a mq. 5000. Inoltre ai piani interrati o seminterrati dovrà offrirsi un'autorimessa, locali e deposito di pertinenza ad uso esclusivo dell'Amministrazione Regionale per una superficie complessiva non inferiore a mq. 1600 e comunque tale da poter garantire un numero di posti auto nell'autorimessa non inferiore a 70.

L'immobile dovrà essere ubicato in area semicentrale e dovrà avere caratteristiche di decoro ed architettoniche tali da assicurare la rappresentanza e l'immagine dell'Amministrazione Regionale .

L'immobile deve avere superficie, distribuzione degli spazi interni, qualità minime e funzionali caratteristiche tecniche e tecnologiche conformi a quanto espressamente richiesto e descritto nel Capitolato Tecnico e D'oneri .

**Tali caratteristiche tecniche costituiscono requisito minimo inderogabile per la presentazione di offerte di vendita ammissibili.**

Le offerte debbono riguardare esclusivamente:

immobili esistenti in regola con le norme edilizie ed urbanistiche nonché conformi alle disposizioni normative per la destinazione d'uso ed urbanistica, rilasciata dal Comune di Napoli e muniti di tutte le certificazioni previste dalla legislazione vigente quali :

- La concessione edilizia
- Il certificato di agibilità finale edilizia
- Il certificato di collaudo statico delle strutture
- Il certificato preventivo e/o finale di prevenzione contro gli incendi per l'intero edificio, compresa l'area autorimessa, rilasciato dal competente Comando Provinciale dei VV.FF.
- Le certificazioni inerenti il collaudo e l'esercizio di tutte le parti impiantistiche rilasciate dagli organi competenti per legge in materia.
- Certificazione attestante l'assoluta assenza di amianto o componenti di amianto.
- Ogni altra certificazione rilasciata dalle amministrazioni e/o soggetti competenti per legge, necessaria per la stipula dell'atto pubblico di vendita e per l'entrata in esercizio dell'immobile per le finalità descritte in premessa.

**Non saranno prese, tassativamente, in considerazione offerte riguardanti immobili costruiti totalmente o parzialmente con abusi edilizi anche se oggetto di successiva sanatoria o condono.**

## **ARTICOLO 4**

### **PREZZO DI VENDITA OFFERTO**

Il soggetto offerente dovrà presentare la propria offerta indicando sia l'importo totale che dovrà essere calcolato moltiplicando il costo a mq per la superficie convenzionale, sia gli elementi che hanno concorso a determinarlo.

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie interna acquistata, destinata ad uffici, dell'unità immobiliare calcolata applicando i seguenti coefficienti:
  - 0,80 per le superfici situate al piano seminterrato;*
  - 0,90 per le superfici situate al piano terreno;*
  - 1,00 per le superfici situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;*
- b) il 20 per cento della superficie destinata ad autorimessa;
- c) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

- d) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo dell'acquirente;
  - e) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
3. Le superfici di cui alle lettere a), b) e c) del comma precedente si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni e sono altresì escluse le superfici dei locali tecnici.

Pertanto, gli offerenti dovranno, nelle planimetrie dell'immobile che saranno allegate alla documentazione tecnica, indicare per ciascun ambiente le superfici nette e dovranno riportare tali dati in quadri riepilogativi di sintesi per ciascun piano e/o porzione di immobile.

Tali quantitativi saranno oggetto di misurazione e controllo in contraddittorio da parte di tecnici regionali e della proprietà.

**Non sono ammesse in nessun caso intermediazioni immobiliari di qualsiasi tipo e pertanto l'amministrazione non riconoscerà e/o corrisponderà alcun importo aggiuntivo al prezzo offerto per oneri a tale titolo.**

Il prezzo offerto si intende comprensivo di tutti gli oneri che il soggetto offerente dovrà sostenere per consegnare l'immobile "chiavi in mano" con le caratteristiche di cui all'offerta presentata

### **CONGRUITA' PREZZO**

L'Amministrazione, in ogni caso, si avvarrà dell'Agenzia del territorio del Ministero delle Finanze per la valutazione e l'attestazione della congruità del prezzo di acquisto offerto dai proprietari partecipanti, al fine di accertare che lo stesso non sia superiore al valore di mercato. Qualora l'Agenzia del Territorio dovesse ritenere che il prezzo offerto per l'immobile sia superiore a quello stimato dalla stessa come congruo, l'Amministrazione, tramite il Responsabile del Procedimento, inoltrerà all'offerente una controproposta d'acquisto per il prezzo stimato congruo dall'Agenzia del Territorio.

## **ARTICOLO 5**

### **5.1 PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.**

Gli interessati, dovranno presentare le offerte in plico sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura recante l'intestazione del mittente e la dicitura "Offerta per un immobile o parte di immobile sito nella città di Napoli da adibire a sede del Centro Funzionale di Monitoraggio e della Sala Operativa Regionale Unificata (S.O.R.U.) e connesse funzioni operative e attività di presidio regionale per la gestione

delle emergenze della Protezione Civile della Regione Campania.” alla Regione Campania – Settore Programmazione di Interventi di Protezione Civile sul Territorio – Centro Direzionale Isola C3 – 80143 Napoli - entro e non oltre le ore 13,00 del 45° giorno a decorrere dalla data di spedizione sulla GUCE. Il plico potrà essere inviato mediante servizio postale, a mezzo raccomandata A/R, o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, ovvero consegnato a mano da un incaricato dell’Impresa nelle giornate non festive dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00. Il recapito del plico contenente l’offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione entro il termine perentorio di scadenza. Non saranno presi in considerazione e non verranno aperti i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza anche se spediti prima del termine medesimo.

All’interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione, tre distinte buste “A”, “B”, “C” chiuse, sigillate con ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti ciascuna l’indicazione del contenuto secondo le seguenti dizioni:

- 1) Busta A) “Documentazione Amministrativa”;
- 2) Busta B) “ Documentazione tecnica”;
- 3) Busta C) “Offerta Economica”

## 5.2 CONTENUTO DELLE BUSTE “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” “DOCUMENTAZIONE TECNICA ED “OFFERTA ECONOMICA”.

### **A. Documentazione Amministrativa (busta A)**

1. Domanda di partecipazione alla presente procedura sottoscritta dal proprietario dell’immobile (o dal suo procuratore speciale ed in tal caso va esibita la relativa procura speciale), nelle forme e con le modalità di cui al D.P.R. n° 445 del 28/12/2000 e s.m.i. (con sottoscrizione autenticata o in alternativa non autenticata e con allegata fotocopia leggibile di un valido documento di riconoscimento del firmatario) recante, l’indicazione dei dati anagrafici, l’ indirizzo, telefono, fax del mittente.
2. Dichiarazione del proprietario dell’immobile o del suo procuratore speciale con sottoscrizione autenticata o in alternativa non autenticata e con allegata fotocopia leggibile di un valido documento di riconoscimento del firmatario ai sensi del DPR 28.12.00 n. 445 attestante:

- proprietà dell'immobile, con indicazione della data e delle relative modalità di acquisto del titolo di proprietà;
- insussistenza delle condizioni ostative alla contrattazione con la pubblica amministrazione ed in materia di legislazione antimafia;
- che l'immobile offerto in vendita non ha fruito nel corso dei dieci anni precedenti di un finanziamento nazionale o comunitario;
- di essere in possesso di tutte le certificazioni previste dalla legislazione vigente rilasciate, dagli Enti competenti, in materia di norme urbanistiche e edilizie ed in particolare di quelle indicate nell' art. 3 del disciplinare per la presentazione delle offerte;
- l'impegno a fornire l'immobile contestualmente alla stipula dell'atto di vendita;
- la rinuncia ad ogni pretesa per spese di qualsiasi natura sostenute per la presentazione dell'offerta, anche in caso di non accettazione della stessa da parte dell'Amministrazione;
- di essere nel pieno esercizio dei propri diritti;
- di non avere in corso procedure di fallimento, né di concordato preventivo o di amministrazione controllata, di non trovarsi in stato di liquidazione né essere oggetto di procedimenti di cui al RD 13/3/1942 n. 267 e s.m.i.;
- di aver adempiuto agli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti relativi al pagamento di imposte e tasse e oneri fiscali di qualsiasi natura previste e dovute per legge allo Stato, alla Regione e al Comune di Napoli, nonché con il pagamento di eventuali oneri condominiali, tasse di successione e ogni altro onere pregresso relativo alla sua utilizzazione e conduzione;
- di non trovarsi in situazioni di controllo o di collegamento (formale e sostanziale) con altri concorrenti e di non essersi accordato e che non si accorderà con altri partecipanti alla presente procedura pubblica;
- di impegnarsi a denunciare alla Magistratura o agli organi di Polizia ed in ogni caso all'Amministrazione ogni illecita richiesta di danaro, prestazione o altra utilità ad esso formulato prima o nel corso della presente procedura, anche attraverso suoi agenti, rappresentanti o dipendenti e comunque ogni illecita interferenza nelle procedure di aggiudicazione o nella fase di esecuzione;
- di impegnarsi a denunciare immediatamente alle Forze di polizia, dandone comunicazione all'Amministrazione, ogni tentativo di estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale in qualunque forma esso si manifesti nei confronti degli eventuali componenti la compagine sociale o

dei loro familiari ( richiesta di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale o l'affidamento di lavorazioni, forniture, servizi o simili a determinate imprese – danneggiamenti – furti di beni personali o in cantiere, ecc) come da modello di dichiarazione allegato al Protocollo di legalità stipulato tra il Presidente della Giunta Regionale della Campania e la Prefettura di Napoli - Ufficio territoriale del Governo il 20.1.2005;

- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a comunicare ogni eventuale variazione intervenuta negli organi societari, ivi comprese quelle relative agli eventuali subappaltatori o fornitori di cui al successivo punto 3) (in caso di società, enti, ditte ecc);
- l'indicazione delle imprese subappaltatrici, titolari di noli, nonché titolari di contratti derivati e sub contratti, comunque denominati, nonché i relativi metodi di affidamento nonché dichiarazione espressa che i beneficiari di tali affidamenti non sono in alcun modo collegati direttamente o indirettamente alle imprese partecipanti alla presente procedura pubblica – in forma singola o associata – nella consapevolezza che, in caso contrario tali subappalti o subaffidamenti non saranno consentiti; (in caso di società, enti, ditte ecc);

**Nel caso in cui l'immobile è in comproprietà di più soggetti la domanda e le relative dichiarazioni vanno sottoscritte con le medesime modalità da tutti i comproprietari.**

3) Nel caso in cui l'immobile è proprietà di una persona giuridica, società, ditta, impresa ecc. la domanda e le relative dichiarazioni vanno sottoscritte con le medesime modalità dal rappresentante legale delle stesse (o suo procuratore speciale ed in tal caso va esibita la relativa procura speciale) e va attestata l'idoneità dei suoi poteri per la sottoscrizione degli atti. In tal caso va allegata alla domanda copia dello stato patrimoniale della società, ditta ecc. di cui all'ultimo bilancio depositato e/o pubblicato nel quale l'immobile è inserito.

#### **B. Documentazione tecnica in triplice copia (busta B)**

- a) Planimetria in scala 1:2000 e stralcio planimetrico in scala 1: 500 che rappresentino l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano della città di Napoli.
- b) Planimetria dell'immobile in adeguata scala con la rappresentazione degli accessi pedonali e carrabili e con evidenziata l'eventuale area privata esterna di pertinenza per la sosta degli autoveicoli.



- c) Stralci cartografici dai quali risulti che l'immobile non ricade in nessuna delle aree a rischio indicate all'articolo 3 del Capitolato Tecnico e d'Oneri allegato al presente Disciplinare (.rischio idrogeologico elevato o molto elevato di cui al P.A.I. redatto dall' Autorità di Bacino N.O. ai sensi della L. 493/93 e s.m.i., dell'area a rischio elevato di incidente industriale rilevante individuata nel Piano predisposto dal Prefetto di NA ai sensi del Dlgs 334/99 e s.m.i), e delle aree che potrebbero essere interessate da un'eventuale emergenza vulcanica del Vesuvio e dei Campi Flegrei secondo le previsioni del relativo piano Nazionale d'emergenza elaborato dal Dipartimento Protezione Civile della PCM.
- d) Grafici in scala di rappresentazione adeguata (almeno in scala 1:100), delle piante relative a ciascun piano dell'immobile con indicazione delle porzioni oggetto dell'offerta – Sezioni - Prospetti e particolari costruttivi dell'immobile, con l'indicazione delle superfici nette di ciascun locale e il computo della superficie totale netta offerta per ciascun piano.
- e) Idonea documentazione fotografica dalla quale sia rilevabile lo stato esterno ed interno dell'immobile.
- f) Schema degli impianti tecnici e tecnologici con indicazione dei punti di erogazione offerti, specifiche tecniche e loro manuali di funzionamento.
- g) Relazione tecnica illustrativa, firmata da tecnico abilitato, qualificato e indipendente, giurata nelle forme previste dalla legge, nel quale siano riportate in modo preciso e definito tutte le caratteristiche tecniche dell'immobile offerto in vendita, dei locali e degli impianti offerti, compreso l'attestazione di conformità edilizia e urbanistica alla destinazione d'uso richiesta (ufficio pubblico o di uso pubblico) e quelle di carattere strutturale con annessa certificazione che l'immobile è conforme alla normativa nazionale.
- h) Relazione tecnica illustrativa, firmata da tecnico abilitato, qualificato e indipendente, giurata nelle forme previste dalla legge, in merito alla portata di carico prevista per i solai che deve essere quella richiesta dalla normativa vigente per edifici per uffici pubblici o di uso pubblico.

Al fine di consentire una puntuale valutazione tecnica dei locali è indispensabile relazionare anche in merito alla caratteristica della struttura **(in particolare sull'assenza di componenti in amianto e/o altri materiali tossici e nocivi per la salute)**, agli impianti dell'immobile, al rispetto delle norme antisismiche, di quelle relative all'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente in materia e tutto quanto ritenuto necessario per la destinazione richiesta. A tale relazione si deve allegare anche copia della concessione edilizia/permesso di costruire (o titolo equivalente) originariamente rilasciata e del connesso atto di

proprietà, certificazione di agibilità edilizia se esistente nulla osta preliminare o definitivo, se esistente, di prevenzione antincendio, rilasciato dal comando provinciale dei VV.F, certificato di collaudo statico delle strutture, certificazione di collaudo degli impianti e di esercizio degli stessi.

Gli elaborati tecnici suddetti dovranno essere forniti anche su supporto informatico.

### **C. Offerta Economica (busta C)**

La busta relativa all'Offerta Economica deve contenere :

la proposta del prezzo di vendita, redatta in lingua italiana, per l'immobile offerto, I.V.A. esclusa, (espresso in cifre e lettere), riferito alla superficie che deve scaturire dal conteggio indicato nel precedente articolo 4, in considerazione delle diverse tipologie dei locali e delle relative superfici.

Le offerte devono essere sottoscritte con firma leggibile e per esteso dal/i soggetto/i proprietario/i offerente/i.

**Non saranno ammesse e prese in considerazione offerte condizionate e offerte sottoscritte da soggetti intermediari non proprietari dell'immobile e non aventi comunque alcun titolo sull'immobile medesimo.**

## **ARTICOLO 6**

### **PROCEDURA DI INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE**

La Regione si riserva di acquisire, preventivamente all'apertura delle offerte tecniche, le informazioni antimafia ai sensi del D.Lgs 252/98 e, qualora risultassero, a carico del concorrente partecipante in forma singola, associato, consorziato, società cooperativa, tentativi o elementi di infiltrazioni mafiose, la Regione procede all'esclusione del concorrente dalla gara. La Regione si riserva la facoltà di escludere i soggetti per i quali il Prefetto fornisce informazioni antimafia ai sensi dell'art. 1 septies del D.L. 629/82.

La valutazione delle offerte sarà demandata ad apposita commissione nominata con DPGR ed in base agli elementi di valutazione indicati nel successivo art 7.

Il Presidente della Commissione di valutazione, disporrà in seduta pubblica, che sarà comunicata ai concorrenti a mezzo fax e/o telegramma con un preavviso di almeno 5 giorni, l'apertura delle sole offerte pervenute in tempo utile e verificherà la presenza e completezza delle dichiarazioni contenute nella busta A.

La prima parte pubblica della presente procedura sarà chiusa con la redazione del relativo verbale.

Successivamente, la Commissione, in una o più sedute riservate, procederà all'analisi dell'offerta tecnica (BUSTA B) assegnando i relativi punteggi e verbalizzando i risultati.

Solo dopo la valutazione di ogni singola offerta tecnica e l'attribuzione del punteggio di merito la Commissione procederà all'apertura di altra offerta tecnica per le relative valutazioni e attribuzione di punteggio e così via sino all'ultima offerta tecnica.

E' facoltà della Commissione di valutazione delle offerte richiedere all'offerente di effettuare sopralluoghi presso l'immobile offerto in vendita, al fine di pervenire ad una puntuale valutazione delle caratteristiche tecniche e costruttive dell'immobile nonché dei relativi servizi ed impianti non rilevabili attraverso la documentazione tecnica e fotografica prodotta dall'offerente

Conclusesi tutte le valutazioni tecniche e l'attribuzione dei punteggi la Commissione procederà ad ordinare le offerte pervenute in una graduatoria di merito tecnica.

Da ultimo, la Commissione, in seduta pubblica, da comunicare a mezzo fax e/o telegramma con un preavviso di almeno 5 giorni, renderà noto ai concorrenti i punteggi assegnati relativamente all'offerta tecnica , ed aprirà le BUSTE C contenenti l'offerta economica.

La Commissione Giudicatrice procederà, nella stessa seduta pubblica, con l'attribuzione del punteggio relativo all'offerta economica che sarà sommato con quello tecnico già attribuito ai fini dell'aggiornamento della graduatoria di merito delle offerte presentate e trasmetterà tempestivamente le risultanze della presente procedura unitamente a tutti gli atti di gara all'Amministrazione.

L'Amministrazione, tramite il Responsabile del Procedimento, verificherà la correttezza delle operazioni svolte dalla Commissione di valutazione e procederà all'acquisizione del parere di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio di Napoli sulla proposta del prezzo di vendita offerto per l'immobile classificatosi in testa alla graduatoria di merito.

Tale parere dovrà attestare che il prezzo offerto per l'immobile non supera il valore di mercato e che l'immobile è conforme alla normativa nazionale. Qualora l'Agenzia del Territorio dovesse ritenere che il prezzo offerto per l'immobile sia superiore a quello stimato dalla stessa congruo, l'Amministrazione, tramite il Responsabile del

Procedimento, inoltrerà all'offerente una controproposta d'acquisto per il prezzo stimato congruo dall'Agenzia del Territorio.

Se l'offerente, nel termine di 10 giorni, accetterà di concludere il contratto alle suddette condizioni, l'Amministrazione, tramite il Responsabile del Procedimento, lo inviterà a presentare, entro il termine perentorio di 15 giorni, la documentazione amministrativa di seguito indicata al fine di pervenire alla stipula del contratto pubblico di vendita:

- Atto di proprietà dell' immobile;
- Certificazione del Nuovo Catasto Urbano (N.C.U.E.)
- Certificato della Cancelleria del Tribunale, sezione fallimentare, di data non anteriore a sei mesi, che comprovi che non vi sono stati di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo né che sono in corso procedure per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- Certificato generale del Casellario giudiziale, di data non anteriore a sei mesi;
- Certificato dei carichi pendenti;
- attestazione del regolare pagamento delle imposte e delle tasse
- Concessioni edilizie ed eventuali varianti corredate dai grafici di progetto recanti il competente "visto" di approvazione e riportanti gli estremi della concessione stessa e delle varianti;
- Certificazione da cui risulti la rispondenza della destinazione dell'immobile alle vigenti normative urbanistiche, ovvero la conformità a quella della concessione edilizia;
- Grafici quotati, firmati da tecnico abilitato e datati, da cui risulti la consistenza
- Certificazione attestante la rispondenza del fabbricato e degli impianti alle norme di sicurezza vigenti, ivi compreso l'impianto di climatizzazione e l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Identificativi catastali del cespite (foglio di mappa, sez., part. E sub.);
- Certificazione di sussistenza dei requisiti igienici e sanitari dei locali;
- Dichiarazione di presa visione ed accettazione del condominio, ove sia costituito, in merito alla futura destinazione del bene circa l'eventuale destinazione d'uso;
- Denuncia all'ISPSEL delle installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche;
- Denuncia all'ISPSEL dell'impianto di messa a terra;
- Il certificato di agibilità finale edilizia;

- Il certificato di collaudo statico delle strutture, con l'esplicita indicazione dei parametri tecnici che assicurano la fruibilità dell'immobile per lo scopo dichiarato (carico sui solai, indice di protezione sismica e quant'altro ritenuto significativo);
- Il certificato preventivo e/o finale di prevenzione contro gli incendi per l'intero edificio rilasciato dal competente Comando dei VV.F. e di uso per l'autorimessa;
- Le certificazioni inerenti il collaudo e l'esercizio di tutte le parti impiantistiche rilasciate dagli organi competenti per legge in materia.
- Certificato aggiornato delle autorità competenti (ASL, laboratori autorizzati a norma di legge) che attesti **l'assenza di componenti in amianto e/o altri materiali tossici e nocivi per la salute**). In mancanza di detto certificato si dovrà produrre la richiesta di rilascio avanzata all'autorità competente e perizia giurata a firma di professionista abilitato che attesti il rispetto delle norme vigenti in materia;
- Visura ipotecaria c/o Conservatoria dei Registri Immobiliari per l'accertamento dell' assenza di vincoli pregiudizievoli sull'immobile quali ipoteche, pesi, gravami etc.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere cauzione a garanzia di eventuali vizi occulti.

La completezza e regolarità formale della suddetta documentazione amministrativa sarà valutata dall'Amministrazione. In caso di inosservanza dei termini stabiliti per la produzione della documentazione amministrativa, ovvero nel caso in cui questa dovesse essere carente e/o dalla stessa dovesse emergere l'insussistenza dei requisiti richiesti dall'Amministrazione, ovvero qualora il concorrente classificatosi in testa alla graduatoria di merito non accettasse il prezzo proposto dall'Amministrazione, si procederà allo scorrimento della graduatoria di merito invitando il concorrente classificatosi al II° posto e così via.

**Si procederà alle operazioni di individuazione del concorrente da invitare alla stipula del contratto di vendita anche in presenza di una sola offerta valida.**

L'Amministrazione si riserva, in ogni caso, la facoltà di non procedere alle trattative con alcun offerente e/o di non procedere alla stipula del contratto di vendita qualora non dovesse ritenere conveniente alcuna offerta.

## ARTICOLO 7

### CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La scelta dell'immobile o di parte di immobile da acquistare, sarà effettuata dall'Amministrazione Regionale in base ai parametri ed elementi tecnici economici e funzionali di seguito elencati, e secondo punteggi a ciascuno assegnato entro il limite massimo precisato per ognuno come segue:

- Valore tecnico dell'immobile con le caratteristiche offerte, punteggio massimo attribuibile punti 70;
- Offerta economica, punteggio massimo attribuibile punti 30.

L'attribuzione dei punteggi avverrà secondo la seguente articolazione:

#### A. PUNTEGGIO TECNICO

Il punteggio massimo di punti **70** è suddiviso nei seguenti elementi base A1) e A2):

##### **A1) Accessibilità, ubicazione e parcheggi max punti 10**

Valutata in ordine ai seguenti parametri:

A1.) accessibilità e ubicazione semicentrale con riferimento alle esigenze dell'Amministrazione in relazione anche al bacino di utenza della struttura nonché alla raggiungibilità della stessa in tempi contenuti anche in considerazione della vicinanza a reti di trasporto e/o comunicazione ovvero a servizi pubblici locali; disponibilità di parcheggi pubblici nella zona o nelle immediate vicinanze, di dove è ubicato l'immobile;

**max punti 10**

##### **A2) Qualità tecnica e costruttiva dell'immobile max punti 60**

Valutata in ordine ai seguenti parametri con relativa ulteriore suddivisione:

A2.a) funzionalità dell'immobile (Es. affaccio degli ambienti e spazi pubblici, distribuzione planimetrica degli ambienti, spazi di attesa e accoglienza, facilità di accesso ai disabili, ecc.)

**max punti 10**

A2.b) caratteristiche estetiche di decoro ed immagine assicurate all'Amministrazione, (Es. finiture esterne ed interne, tecniche costruttive, ecc.)

**max punti 8**

A2.c) stato di conservazione e manutenzione di pavimenti; pareti e soffitti; infissi; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale, ascensori e montacarichi.

**max punti 13**

A2.d) vetustà dell'immobile (completato non precedentemente al 1980, si assegneranno i punti secondo una formula di regressione lineare che farà corrispondere 0 punti all'anno 1980 e 12 punti all'anno 2007).

**max punti 12**

A2.e) caratteristiche tecniche degli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario, riscaldamento e raffrescamento (vetustà, stato manutentivo e adeguamento alle norme tecniche e di sicurezza vigenti).

**max punti 12**

A2.f) dotazioni dell'immobile (impianto antiintrusione, sorveglianza accessi, impianto antincendi, impianto di riserva idrica, generatori elettrici e impianti U.P.S., ecc..)

**max punti 5**

## **B. PUNTEGGIO ECONOMICO**

Il punteggio economico il cui valore massimo non potrà superare i punti 30 viene attribuito secondo la seguente formula:

$$P = 30 * (CM / CC)$$

dove:

P = Punteggio attribuito al concorrente

CM = Costo minimo a mq tra tutte le offerte

CC = Costo a mq offerto dal concorrente

## **ARTICOLO 8**

### **STIPULA ATTO PUBBLICO DI VENDITA**

Dopo la verifica da parte dell'Amministrazione della documentazione indicata al precedente art. 6, ed in particolare dopo la verifica volta ad accertare la proprietà priva di qualsiasi vincolo pregiudizievole, della certificazione di conformità e regolarità edilizia ed urbanistica, dell'avvenuto pagamento negli anni precedenti di tutte le tasse e oneri dovuti per legge, che nei confronti dell'offerente non sia in corso procedura fallimentare, previa redazione di apposito verbale di sopralluogo ad opera di personale dell'Amministrazione che accerti la reale disponibilità dell'immobile offerto in vendita libero da persone e cose, sarà stipulato il contratto di vendita mediante atto pubblico entro il termine stabilito dall'Amministrazione.

Contestualmente alla stipula dell'atto di vendita andrà effettuata la consegna dei locali e delle chiavi dell'immobile, unitamente alla presentazione di tutte le certificazioni e di ogni altro documento necessario per legge allo scopo, all'Amministrazione che entro max 10 giorni adotterà il provvedimento di liquidazione del prezzo dovuto, IVA inclusa, previo rilascio della relativa fattura.

## **ARTICOLO 10**

### **PENALITA'**

Per eventuali ritardi nella stipula dell'atto pubblico di vendita e/o nella consegna dei locali rispetto ai tempi stabiliti dall'Amministrazione si applicherà una penale per ogni giorno di ritardo commisurata allo 0,05% (zerovirgolazerocinquepercento) dell'importo stabilito per la vendita.

L'Importo complessivo della penale maturata sarà detratto dall'importo da corrispondere a saldo al soggetto proprietario offerente.

Ove il ritardo ecceda i trenta giorni, l'Amministrazione, oltre all'eventuale richiesta di risarcimento dei danni subiti, ha facoltà di recedere dagli accordi e di invitare altro offerente, classificatosi successivamente nella graduatoria di merito, ad una nuova trattativa.

## **ARTICOLO 11**

### **CONTROVERSIE**

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

## **ARTICOLO 12**

### **RICHIESTA CHIARIMENTI E INFORMAZIONI**

Ulteriori elementi integrativi di chiarimento al presente disciplinare, sono reperibili nel Capitolato Tecnico e D'Oneri che è anche consultabile presso il Settore Regionale Programmazione Interventi di Protezione Civile sul Territorio – presso Centro Direzionale Isola C3 Piano 16 ° – 80143- Napoli tel. 081/7969509 - Fax 081/7969510, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 o al sito [www.regione.campania.it](http://www.regione.campania.it).

I concorrenti potranno chiedere chiarimenti in ordine alla presente procedura rivolgendosi al referente tecnico Ing. Luigi Russo rintracciabile al n. 081/2323407 e/o al referente amministrativo Dr.ssa Roberta Zavolta rintracciabile al n. 081/7969699.

Il Responsabile Unico del Procedimento è Il Dirigente del Settore Protezione Civile –



Dr. Michele Palmieri - rintracciabile al n. 081-7969509 - fax 081/7969510.

## **ARTICOLO 13**

### **RISERVATEZZA**

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto del Dlgs 196/03. La presentazione dell'offerta di vendita implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compreso eventuali dati sensibili, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della procedura. Gli stessi potranno essere messi a disposizione di coloro che avendo concreto interesse nei confronti della presente procedura, ne facciano richiesta ex art. 22 L. 241/90

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**  
**Responsabile della misura 1.6**  
**P.O.R Campania 2000-2006**  
**(Dr Michele Palmieri)**