



# Ufficio Speciale per la Ricostruzione L'Aquila

## AVVISO

### INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE PASSIVA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELL'USRA CON ANNESSI SPAZI DA ADIBIRE A DEPOSITO/MAGAZZINO

L'Ufficio Speciale per la Ricostruzione della Città dell'Aquila, in breve "USRA"

#### RENDE NOTO

che ha intenzione di ricercare un immobile da adibire a sede istituzionale, con annessi spazi da adibire a deposito o magazzino.

L'immobile dovrà essere disponibile a far data dal 01 settembre 2023 ed ubicato nel comune dell'Aquila, preferibilmente in zona centrale o semicentrale, servita adeguatamente dai mezzi pubblici per poter permettere al personale in servizio e all'utenza il facile raggiungimento dell'Ufficio.

Tale indagine è finalizzata alla stipula di un contratto di locazione di durata biennale, rinnovabile per un ulteriore anno, salva la facoltà di recesso di USRA - previa formale comunicazione con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

Il canone verrà corrisposto in forma posticipata rispetto al periodo di locazione di riferimento.

#### 1. CARATTERISTICHE NECESSARIE DELL'IMMOBILE

- 1) Completa edificazione al momento della pubblicazione del presente avviso;
- 2) possesso di certificato di agibilità;
- 3) completa conformità dell'immobile alla disciplina vigente in materia edilizia ed urbanistica, impiantistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, rispetto alle destinazioni previste o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conforme l'immobile entro il termine di consegna all'Amministrazione;
- 4) agevole fruibilità di aree parcheggio;
- 5) destinazione dell'immobile ad uso "direzionale" ed assenza di vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano l'uso al quale deve essere destinato, per la parte da adibire ad ufficio;

- 6) superficie utile complessiva di circa 1250 mq ad uso direzionale da adibire ad ufficio;
- 7) presenza di locali idonei ad essere destinati ad archivi o magazzino nella misura minima di circa 200 mq di superficie utile. Tali locali devono essere ubicati nello stesso stabile dei locali da adibire ad ufficio ovvero in uno stabile adiacente e devono possedere le caratteristiche rispondenti alla specifica normativa in vigore;
- 8) dotazione di impianto elettrico, di illuminazione e di illuminazione d'emergenza;
- 9) ausili alle persone con disabilità o presenza dell'ascensore al fine di consentire l'accesso alle medesime;
- 10) vicinanza dell'immobile alle fermate attualmente in servizio del trasporto pubblico locale urbano ed extra urbano e vicinanza alla stazione di arrivo e partenza dei mezzi pubblici;
- 11) impiantistica rispondente alla normativa vigente;
- 12) dotazione di una rete locale di cablaggio per apparecchiature informatiche e telefonia.

## **2. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Alla presente procedura possono partecipare i soggetti proprietari di immobili, sia essi persone fisiche che persone giuridiche, nella persona del legale rappresentante.

Le offerte potranno essere trasmesse **entro il termine perentorio delle ore 12:00 del 22 febbraio 2023**, a mezzo di posta elettronica certificata (PEC), al seguente indirizzo: [avvisiusra@pec.it](mailto:avvisiusra@pec.it) o, in alternativa, tramite Raccomandata A/R, al seguente indirizzo: **Ufficio Speciale per la Ricostruzione della città dell'Aquila – USRA Via Avezzano n. 11/C, 67100 L'Aquila (AQ), in busta chiusa e sigillata, controfirmata ai lembi, sulla quale dovrà essere espressamente indicata la seguente dicitura: “Ufficio Speciale per la Ricostruzione della Città dell'Aquila - Indagine di mercato per la ricerca in locazione passiva di un immobile da adibire a sede dell'USRA con annessi spazi da adibire a deposito/magazzino – NON APRIRE”.**

Tale busta dovrà necessariamente contenere, a **pena di esclusione**, n. 2 buste chiuse e sigillate, controfirmate ai lembi, a pena di nullità, su cui dovrà essere scritto:

**- BUSTA “1” - Documentazione amministrativa**

**- BUSTA “2” - Offerta economica**

La BUSTA “1” - Documentazione amministrativa - dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) Domanda di partecipazione di cui all'ALLEGATO A, parte integrante del presente avviso, datata e sottoscritta dalla persona fisica partecipante, o dal rappresentante legale in nome e per conto della società, con allegato documento d'identità in corso di validità, a pena di esclusione;
- b) Dichiarazione Unica di cui all'ALLEGATO B, parte integrante del presente avviso, datata e sottoscritta dalla persona e/o persone fisiche partecipanti, o dal rappresentante legale in nome e per conto della società, con allegato documento d'identità in corso di validità, a pena di esclusione;
- c) Planimetria dell'immobile, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o eventuali parcheggi pubblici fruibili, piante in scala e documentazione fotografica (possibilmente anche con copia in formato digitale);

- d) Relazione descrittiva dell'immobile con indicazione degli identificativi catastali, della superficie totale utile distinta per uffici, vani accessori, archivi, magazzini, locali tecnici, aree scoperte (anche in formato digitale);

La BUSTA "2" Offerta economica – dovrà contenere, a pena di esclusione:

L'offerta economica, da presentare sull'apposito modulo ALLEGATO C, parte integrante del presente avviso, datata e sottoscritta dalla persona fisica partecipante, o dal rappresentante legale in nome e per conto della società, con allegato documento d'identità in corso di validità, a pena di esclusione, con indicazione dell'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto dell'I.V.A.

**I soggetti proprietari, con la presentazione dell'offerta, manifestano il contestuale impegno ad accettare il canone di locazione che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, ridotto del 15%, nel rispetto di quanto previsto ai sensi dell'art. 3 D.L. n. 95/2012, successivamente convertito in Legge n. 135/2012.**

L'USRA non si assume alcuna responsabilità per la dispersione di comunicazioni derivante da inesatta indicazione del recapito da parte dell'interessato o da mancata o tardiva comunicazione del cambiamento dell'indirizzo indicato, né per eventuali disguidi comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore.

### 3. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La valutazione delle proposte pervenute sarà affidata ad una commissione appositamente nominata, che dovrà svolgere le seguenti attività:

- Apertura delle buste denominate "Documentazione amministrativa" e verifica della correttezza della compilazione degli allegati;
- Ammissione delle offerte presentate correttamente ed esclusione delle buste non correttamente compilate;
- Successiva apertura delle buste denominate "Offerta Economica", soltanto per quelle che hanno già superato positivamente la verifica della documentazione amministrativa;
- Verifica delle offerte economiche pervenute ed individuazione dell'offerta economica migliore, secondo il rispetto dei criteri di seguito elencati (valore massimo 100 punti):

Punteggi relativi all'offerta economica:

N.	Requisito	Criterio	Punteggio massimo
01	Canone annuo proposto	Punti 60 all'offerta più bassa fra quelle pervenute. Per la determinazione degli altri punteggi verrà applicata la seguente formula: $\text{Punti} = 60 - 100 \times (\text{Proposta} - \text{Off. Minima}) / (\text{Off. Massima})$	60

Tabella 1 - Offerta economica

Punteggi relativi all'ubicazione ed alle caratteristiche tecniche dell'immobile:

N.	Requisito	Criterio	Punteggio massimo
01	Accessibilità	Vicinanza dell'immobile alle fermate attualmente in servizio del trasporto pubblico	4
02	Caratteristiche dell'edificio	Caratteristiche distributive, funzionali, tecnologiche, architettoniche, parcheggi di pertinenza	20
03	Servizi	Parcheggio pubblico a distanza inferiore a 500 metri	10
04	Accessibilità dell'immobile alle persone con disabilità	Verifica delle caratteristiche degli ascensori e delle rampe di accesso	6
		TOTALE PUNTI:	40

Tabella 2 – Requisiti tecnici

Sarà tenuta in favorevole considerazione la presenza di una idonea ripartizione interna dei locali specifica per la destinazione ad uso ufficio, la presenza di locali di servizio da adibire a server o centralina di connessione, la presenza di sale riunioni, la presenza di collegamenti idonei nel caso di edificio articolato su più piani.

La valutazione sarà condizionata numericamente dai seguenti coefficienti moltiplicatori applicati al punteggio riportato nella tabella precedente (Tabella 2 – requisiti tecnici):

N.	Valutazione	Coefficiente
1	Non rispondente	Da 0 a 0.25
2	Abbastanza rispondente	Da 0.25 a 0.50
3	Rispondente	Da 0.50 a 0.75
4	Ottimale	Da 0.75 ad 1

La commissione, verificata l'offerta migliore in base ai criteri suindicati, contatta l'Agenzia del Demanio per la congruità del canone annuo.

**Non saranno tenute in considerazione eventuali offerte concernenti metrature superiori a 1500 mq di superficie utile ad uso direzionale da adibire ad ufficio.**

#### 4. CONDIZIONI DI CARATTERE GENERALE

La presente indagine riveste solo un carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione di un immobile da proporre in locazione.

Si precisa che:

- il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo questa Amministrazione, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di

avanzamento delle stesse. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta;

- l'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida;
- l'Ufficio si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti;
- agli offerenti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita;
- con la partecipazione al presente avviso, l'offerente prende espressamente atto che l'Ufficio non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, pertanto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Le proposte che perverranno non costituiscono alcun vincolo a contrarre obbligazione per l'Amministrazione.

L'Amministrazione può recedere dalla procedura in qualsiasi momento, senza obbligo di motivazione.

L'USRA si riserva di negoziare il canone dello stabile offerto, come anche di proporre l'esecuzione di modificazioni dei locali offerti.

L'aggiudicazione verrà effettuata a seguito del riscontro delle caratteristiche tecnico-economiche richieste nel presente avviso, previa attestazione della congruità del canone di locazione da parte dell'Agenzia del Demanio.

Si avvisa che, anche ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/90 e ss.mm.ii., l'Amministrazione si riserva la facoltà di pubblicare avvisi ed informazioni inerenti la presente ricerca di mercato e relativi alla eventuale necessità di integrazioni, revoca parziale o totale, sospensione, rinvio.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

I dati personali saranno trattati ai sensi degli articoli 13-14 GDPR (Regolamento UE 2016/679), esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.

Il responsabile del procedimento di cui al presente avviso, ai sensi e per gli effetti di cui alla L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., è il Dott. Alfredo Vittorini, in qualità di funzionario amministrativo e contabile - recapito telefonico: 0862/497217, indirizzo mail: [alfredo.vittorini@usra.it](mailto:alfredo.vittorini@usra.it).

Per completezza, si riportano nel seguito i recapiti dell'Amministrazione procedente:

Ufficio Speciale per la Ricostruzione della città di L'Aquila (USRA)

Via Avezzano, 11/C - 67100 L'Aquila (AQ)

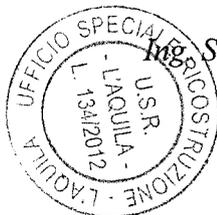
Sito istituzionale: [www.usra.it](http://www.usra.it)

Pec: [usra@pec.it](mailto:usra@pec.it)

Telefono: 0862/497203

Il presente avviso assolve gli obblighi di legge relativi alla pubblicità ed è pubblicato, in versione integrale, sul sito internet istituzionale dell'USRA: [www.usra.it](http://www.usra.it) per un periodo non inferiore a 30 giorni.

L'Aquila, lì 23 gennaio 2023



**Il Titolare dell'Ufficio Speciale  
per la Ricostruzione dell'Aquila**

*Ing. Salvatore Giuseppe Dutillo Provenzano*