

ALLEGATO A
CAPITOLATO TECNICO
INDAGINE DI
MERCATO

PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

INDICE

1. INTRODUZIONE	1
2. REQUISITI MINIMI DELL'IMMOBILE	2
2.a LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	2
2.b CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE	2
2.c CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE	2
3. REQUISITI PREFERENZIALI DELL'IMMOBILE	2
3.a CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE	2
3.b CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE	3
3.c DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE	3
3.d STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	4
4. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA	4
5. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA	5
6. DOCUMENTAZIONE ECONOMICA	6

1. INTRODUZIONE

L'Azienda Speciale Multiservizi (di seguito anche "Azienda") è interessata all'acquisto di un immobile da adibire ad uso pubblico con destinazione Farmacia.

Il fabbisogno di spazio allocativo dell'Azienda potrà essere soddisfatto alternativamente attraverso un unico immobile o una porzione di immobile.

L'Azienda è interessata esclusivamente ad acquistare la piena proprietà dell'immobile individuato, ovvero della porzione di immobile; eventuali offerte di immobili in locazione non saranno prese in considerazione.

L'Azienda si riserva di valutare se, alla luce delle manifestazioni d'interesse che saranno

presentate, sia preferibile procedere con l'opzione dell'unico immobile o della porzione di immobile.

2.REQUISITI MINIMI DELL'IMMOBILE

L' Azienda individua di seguito quali siano le caratteristiche imprescindibili dell'immobile.

Il mancato possesso di anche solo un requisito, elencato ai punti 2.a, 2.b, 2.c, costituirà motivo automatico di esclusione dalla selezione.

2.A LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da acquistare dovrà essere ubicato nel territorio del Comune di Colle di Val d'Elsa, nel paese di Colle di Val d'Elsa in zona centrale nella parte "bassa" della Città, in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano, a parcheggi pubblici e alle vie di comunicazione stradale ed in prossimità degli studi medici professionali e altre strutture sanitarie private/pubbliche

2.B CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

L'Azienda ritiene che il proprio fabbisogno di spazio allocativo possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente una superficie di circa 400 metri quadrati calpestabili.

2.C CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

Tenuto conto che l'immobile dovrà essere pienamente accessibile e fruibile dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale (le quali dovranno poter raggiungere l'edificio facilmente e usare gli spazi in modo sicuro e autonomo), l'Azienda è interessata ad immobili che siano già conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e ss.mm.ii.) o che si prestino facilmente ad essere adattati alla normativa citata con modesti interventi; il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a proprie spese, ad eseguire gli eventuali interventi di modifica necessari entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita.

3.REQUISITI PREFERENZIALI DELL'IMMOBILE

L' Azienda individua di seguito quali siano le caratteristiche dell'immobile che concorreranno ad una positiva valutazione dell'immobile.

Il mancato possesso dei requisiti elencati ai punti 3.a, 3.b, 3.c, 3.d, costituirà motivo di esclusione dalla selezione.

3.A CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

Da un punto di vista funzionale, l'Azienda valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di layout e di pianificazione degli spazi, ovvero immobili la cui distribuzione interna sia già in linea

con le esigenze dell'Azienda (compreso il rispetto della normativa sulle barriere architettoniche). Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori. In altre parole, sebbene l'Azienda si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di riorganizzazione degli spazi interni, eventuali immobili che consentano di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

3.B *CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE*

Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, l'Azienda valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza e di conformità (climatizzazione, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc), nonché il grado di conformità normativa edilizia e di accessibilità e sicurezza.

Più precisamente, anche nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritorio una valutazione i seguenti aspetti:

a) Caratteristiche dell'involucro in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;

b) Caratteristiche di efficienza degli impianti, in termini di tipologia di impianto di

- climatizzazione (caldaia a gas, pompa di calore, ecc.);
- illuminazione (a neon, a LED, ecc.);
- rete dati (presenza o meno di fibra ottica).

L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente dal Comune;

c) Conformità impiantistica. L'Azienda valuterà favorevolmente gli immobili che siano dotati di impianti già conformi alla normativa.

d) Condizioni di sicurezza, igiene, salubrità. Tenuto conto che l'immobile dovrà essere sicuro sia per i lavoratori che per gli utenti, l'Azienda valuterà favorevolmente immobili che siano già conformi alla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.lgs. 9 aprile 2008 , n. 81 Allegato IV) o che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati alla normativa in parola con modesti interventi;

e) Conformità urbanistico-edilizia. L'immobile proposto, entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita, dovrà essere regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio come meglio precisato al successivo articolo 5;

f) Ambiente. Nell'immobile proposto e nel terreno sul quale questo insiste, non dovranno essere presenti sostanze inquinanti o nocive;

g) In termini di sicurezza strutturale il fabbricato dovrà essere dotato almeno di un certificato di idoneità a statica/collaudo statico avvalorati da indagini odierne in situ atte a comprovare ad oggi la qualità dei materiali e prove di carico in riferimento alla portanza dei solai, relazionati mediante elaborato tecnico asseverato a firma di tecnico abilitato.

3.C *DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE*

Gli immobili o porzioni proposti dovranno avere una destinazione d'uso commerciale; in alternativa, qualora l'immobile o gli immobili proposti in una manifestazione d'interesse abbiano una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente **dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.**

Gli immobili proposti dovranno altresì presentare una categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso commerciale; qualora un immobile abbia una destinazione d'uso commerciale, ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

3.D *STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE*

Ciascun soggetto interessato potrà indicare nella propria manifestazione d'interesse anche immobili bisognosi di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

L'Azienda non intende infatti circoscrivere la propria ricerca agli immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare gli immobili proposti indipendentemente dal loro stato di conservazione.

Ciò premesso, lo stato di conservazione degli immobili offerti sarà comunque oggetto di attenzione da parte dell'Amministrazione, che potrà considerare con priorità gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo, nell'ottica di un contenimento delle tempistiche necessarie all'esecuzione dei lavori.

In altre parole, sebbene l'Azienda si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di ristrutturazione e/o adeguamento, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

4. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

4.1. *Elenco della documentazione tecnica*

Con riferimento a ciascun immobile (o porzione di immobile) incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà:

a) produrre una **relazione generale** di ciascun immobile indicato nella manifestazione di interesse che contenga:

1. una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzia l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, le destinazioni d'uso, gli estremi puntuali dei titoli abilitativi (Permessi di Costruire, Concessioni o Licenze edilizie, SCIA, DIA, CILA CIL, ecc.) e il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.);
2. una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
3. una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;
4. una descrizione dettagliata delle caratteristiche del fabbricato articolata secondo il seguente indice (vedi punto 5):

- a) Caratteristiche dell'involucro
- b) Caratteristiche di efficienza degli impianti
- c) Conformità impiantistica
- d) Accessibilità
- e) Condizioni di sicurezza, igiene, salubrità
- f) Conformità urbanistico-edilizia
- g) Ambiente
- h) Caratteristiche strutturali statiche e sismiche

- b)** produrre una **documentazione fotografica** dell'immobile e/o degli immobili o porzioni di immobili;
- c)** produrre gli **elaborati architettonici** relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili, che contengano le "piante quotate dello stato di fatto" (in formato .dwg o .dxf), nonché le "sezioni" e i "prospetti" (ove esistenti in formato .dwg o .dxf);
- d)** produrre un **documento di dettaglio delle superfici** nette e lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, ecc.) in formato .xls;

4.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni

La documentazione tecnica di cui al precedente punto 4.1. viene richiesta in formato elettronico (file in .dwg, .dxf, pdf, ecc.).

Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Azienda si riserva di chiedere successivamente al Soggetto interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

5. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

Con riferimento a ciascun immobile (o porzione di immobile) incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà inoltre produrre la documentazione specificata ai successivi punti 5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6., specificando che qualora tale documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Azienda evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta e dovrà essere fornita prima della conclusione del contratto.

5.1. Titolo di proprietà

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- a)** copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni di immobili (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);
- b)** dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o degli immobili (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);
- c)** dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni di immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la

data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita.

5.2. Planimetrie catastali

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire le planimetrie catastali dell'immobile e/o degli immobili (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale).

L'Azienda evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

5.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili.

L'Azienda evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

5.4. Certificato di agibilità

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Azienda il certificato di agibilità dell'immobile e/o degli immobili.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, l'Azienda evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile.

5.5. Certificato di prevenzione incendi

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Azienda il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile e/o agli immobili, qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia.

Qualora il certificato di prevenzione incendi non sia allo stato disponibile e qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia, l'Azienda evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto, in caso di conclusione del contratto, qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia.

5.6. Altra documentazione

Il Soggetto Interessato dovrà altresì fornire all'Amministrazione:

- a)** dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.);
- b)** attestato di prestazione energetica ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico ai sensi delle norme UNI/TS 11300-1-2-3-4-5-6;
- c)** dichiarazione circa l'esistenza o meno della piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile e/o degli immobili;
- d)** dichiarazione circa la rispondenza o meno alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008).
- e)** Valutazione statica: composta da certificato di collaudo statico ovvero certificato di idoneità statica, predisposto da professionista abilitato secondo i criteri metodologici stabiliti dal decreto ministeriale 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47)) avvalorati da indagini in situ atte a comprovare la qualità odierna dei materiali e prove di carico in riferimento alla portanza dei solai, relazionati mediante elaborato tecnico asseverato a firma di tecnico abilitato.

6. DOCUMENTAZIONE ECONOMICA

Nell'Allegato B dovrà essere indicato, in Euro, il valore economico richiesto per la vendita dell'immobile proposto, allegando una perizia di stima eseguita da un tecnico specializzato.