



Città di Vignola

Servizio Gare e Contratti
Tel. 059 – 777530
e-mail:
garecontratti@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

ALLEGATO 1 ALL'AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

CAPITOLATO TECNICO

- 1. INTRODUZIONE**
- 2. LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI**
- 3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI**
- 4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DEGLI IMMOBILI**
- 5. CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI IMMOBILI**
- 6. DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI**
- 7. STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI**
- 8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA**
 - 8.1.** Elenco della documentazione tecnica
 - 8.2.** Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni
- 9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA:**
 - 9.1.** Titoli di disponibilità
 - 9.2.** Visure e planimetrie catastali
 - 9.3.** Titoli edilizi e destinazione urbanistica
 - 9.4.** Certificato di agibilità
 - 9.5.** Altra documentazione da presentare successivamente, comunque prima della stipula del contratto di compravendita locazione

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Vignola (di seguito anche "Comune") è interessato all'acquisizione, preferibilmente in proprietà, in subordine in locazione, di immobili in Vignola da adibire a uffici della Polizia Locale e a sede della Proloco e del P.I.T.

Il fabbisogno di spazio allocativo del Comune potrà essere soddisfatto alternativamente attraverso:

- una pluralità di immobili;
- o
- una o più porzioni dello stesso immobile.

Il Comune, nel rispetto del vigente "Regolamento per l'alienazione, per la concessione, per la locazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di terzi dei beni immobili del Comune di Vignola", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27.11.2019, ed in conformità ai principi enunciati all'art. 4 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii.), intende avviare una procedura di preventiva indagine di mercato.

Richiamato l'art. 57, comma 2, del D.L. 26 ottobre 2019, n. 124 "*Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili*", convertito con modificazioni dalla Legge 19 dicembre 2019, n. 157, in virtù del quale non occorrono più, per l'acquisto di beni immobili da parte degli Enti locali, né la dichiarazione di indispensabilità ed indilazionabilità all'acquisto, né l'attestazione dell'Agenzia del Demanio sulla congruità del prezzo di compravendita e sulla relativa valutazione tecnico-economica estimativa.

Richiamato, con riferimento alla procedura per l'individuazione degli immobili da acquisire in proprietà/locazione e, quindi, di scelta del contraente, il combinato disposto degli artt. 4 e 17, comma 1 - lettera a), del Codice dei contratti pubblici, in virtù del quale, con riferimento ai contratti "aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni" (cfr. Parere della Commissione speciale del Consiglio di Stato n. 1241, reso nell'Adunanza dell'11/04/2018), vanno rispettati "i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica".

Il possesso dell'immobile dovrà essere trasferito contestualmente al diritto di proprietà.

Il presente capitolato tecnico definisce le caratteristiche che l'immobile dovrà necessariamente soddisfare in relazione alla localizzazione, alle dimensioni e alla destinazione d'uso.

Nei punti successivi sono altresì definiti i criteri che ispireranno il Comune nella scelta dell'immobile, nonché le caratteristiche che potranno essere valutate più favorevolmente (es. eventuale presenza di parcheggi, dotazioni impiantistiche, ecc.).

2. LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili dovranno essere ubicati a Vignola, nel centro storico o in adiacenza al centro storico.

In altre parole, nella manifestazione d'interesse potranno essere indicati anche immobili non ubicati nel centro storico di Vignola, purché situati in zona adiacente allo stesso; tuttavia l'eventuale vicinanza degli immobili rispetto al centro storico sarà valutata positivamente dal Comune di Vignola, in quanto una sede ubicata all'interno del medesimo costituirebbe un valore aggiunto rappresentando uno dei luoghi in cui il tema della sicurezza risulta maggiormente urgente da affrontare poiché si verificano frequenti situazioni di bivacchi, spaccio e vandalismi, oltre ad essere baricentrico rispetto ad altre situazioni di criticità, visto che sono presenti numerosi locali che tengono aperto fino a tarda notte e che ospitano soprattutto d'estate un numero importante di clienti, rendendo pertanto ancor più opportuno e di indubbia necessità un maggior controllo sul posto da parte della Polizia Locale.

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI

Il Comune ritiene che il proprio fabbisogno di spazio allocativo possa essere adeguatamente soddisfatto da due immobili (o porzioni di immobili) aventi le seguenti dimensioni:

- IMMOBILE 1 – UFFICI POLIZIA LOCALE superficie lorda pari complessivamente a circa mq 110.
- IMMOBILE 2 – SEDE DELLA PRO LOCO VIGNOLA TERRE DI CILIEGIE E DEL PUNTO INFORMAZIONE TURISTICA superficie lorda pari complessivamente a circa mq 135 (di cui mq 70 destinata agli uffici e mq 65 destinata a deposito/archivio).

Nondimeno, anche immobili aventi una superficie leggermente minore o maggiore potrebbero essere idonei a soddisfare i fabbisogni del Comune.

In ragione di quanto precede, nonché in un'ottica di *favor participationis* che consenta al Comune di preconstituirsì un ventaglio di possibilità il più possibile ampio e variegato, saranno presi in considerazione immobili (o porzioni di immobili) aventi una superficie lorda comunque compresa per l'IMMOBILE 1 tra un minimo di 95 mq e un massimo di 125 mq e per l'IMMOBILE 2 tra un minimo di 120 mq e un massimo di 150 mq.

Si precisa che per le misure sopra riportate è ammessa una tolleranza dimensionale del $\pm 5\%$.

4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DEGLI IMMOBILI

Da un punto di vista funzionale, il Comune 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 degli spazi sia già in linea con le esigenze del Comune in termini di *space planning* e nello specifico:

IMMOBILE 1 – UFFICI POLIZIA LOCALE

- Front-office di ricezione del pubblico su appuntamento (preferibilmente con accesso diretto dall'esterno) che comprenda due postazioni di lavoro
- n. 2 locali con una postazione di lavoro ciascuno
- n. 2 Servizi igienici separati
- n. 1 Locale sosta e-Bike
- Area riposo/distributori di snack e bevande

IMMOBILE 2 – SEDE DELLA PRO LOCO VIGNOLA TERRE DI CILIEGIE E DEL PUNTO INFORMAZIONE TURISTICA

- Front-office di ricezione del pubblico che comprenda una postazione di lavoro
- n. 1 locale con tre postazioni di lavoro
- n. 1 Servizio igienico
- n. 1 Sala riunioni
- n. 1 e/o n. 2 Locali da destinare a deposito/archivio (quantitativi di materiale combustibile tali da non consentire il superamento del valore di 100 MJ/mq del carico d'incendio specifico pertanto non soggetto a prevenzione incendi).

Sebbene il Comune sia disponibile ad effettuare sugli immobili prescelti lavori di riorganizzazione degli spazi interni, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi saranno valutati favorevolmente.

Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori, nonché il ricovero di mezzi di mobilità ecosostenibile (biciclette, monopattini, ecc.).

Saranno inoltre valutate favorevolmente:

- collocazione al piano terra (solo per l'immobile n.1, mentre rappresenta requisito essenziale per l'immobile n. 2);
- indipendenza degli accessi agli uffici da altre attività eventualmente presenti nell'immobile;
- assenza o limitatezza di spazi comuni condominiali;
- sviluppo in orizzontale degli uffici;
- flessibilità distributiva;
- presenza di eventuali ulteriori spazi accessori di pertinenza dell'immobile;
- grado di adattabilità dell'immobile alle caratteristiche richieste per ciascun immobile.

5. CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI IMMOBILI

Nell'individuazione degli immobili, il Comune valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, antincendio, rilevazione fumi, antintrusione, rete informatica ecc).

Più precisamente, nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, saranno valutati favorevolmente i seguenti aspetti:

- caratteristiche dell'involucro;
- caratteristiche degli impianti;
- livello di alta efficienza energetica.

Saranno, altresì, valutati favorevolmente i seguenti aspetti:

- presenza di un impianto telefonico e di rete informatica;
- presenza di sistemi di sicurezza quali impianto antintrusione o sistema di videosorveglianza;
- presenza di impianto di condizionamento/climatizzazione.

6. DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili proposti dovranno avere una **destinazione d'uso terziaria**; in alternativa, qualora gli immobili proposti abbiano una destinazione d'uso diversa, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima (qualora ammissibile) entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di acquisizione degli stessi.

Gli immobili proposti dovranno altresì presentare una **categoria catastale compatibile con la destinazione che il Comune intende attribuire agli spazi (destinazione catastale B/4 – A/10)**; qualora un immobile abbia una destinazione d'uso terziaria 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 la stipula dell'eventuale contratto di acquisizione.

Si precisa che la funzione richiesta (U.11 – Piccoli uffici e studi professionali, U.24 – Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali) dovrà essere compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

7. STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

Il Comune non intende infatti circoscrivere la propria ricerca ad immobili di recente ristrutturazione e dichiara

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 del Comune, 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.

Sebbene il Comune sia disponibile ad effettuare sull'immobile prescelto lavori di ristrutturazione e/o adeguamento, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

8.1 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** che contenga:
 - a1. una descrizione che evidenzi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.;
 - a2. una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione;
 - a3. una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti.
- b) produrre una **documentazione fotografica**;
- c) produrre gli **elaborati architettonici** relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili, che contengano le "piante dello stato di fatto" (in formato .dwg), nonché le "sezioni" e i "prospetti" (ove esistenti in formato .dwg ovvero in altro formato);
- d) produrre un dettaglio delle superfici utili e lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, archivi, locali tecnici, ecc.) in formato .xls.

8.2 Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni

La documentazione tecnica di cui al precedente punto 8.1 viene richiesta in formato elettronico (file in .dwg, .doc, pdf, .xls ecc.).

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

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

In fase di indagine di mercato l'offerente dovrà fornire la documentazione relativa ai seguenti titoli/certificazioni:

9.1 Titoli di disponibilità

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- a) copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili;
- 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

d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di acquisizione.

9.2 Visure e planimetrie catastali

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

Il Comune evidenzia fin d'ora che, con riferimento alla/e offerta/e prescelta/e, sarà 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 all'aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di acquisizione.

9.3 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.

Il Comune evidenzia fin d'ora che, con riferimento alla/e offerta/e prescelta/e, 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 acquisizione.

9.4 Certificato di agibilità

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del certificato di agibilità dell'immobile e/o degli immobili o copia della segnalazione certificata di agibilità ai sensi del D.Lgs. n. 222/2016.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, il Comune 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.

9.5 Altra documentazione da presentare successivamente, comunque prima della stipula del contratto di compravendita o locazione

Il Soggetto Interessato dovrà altresì fornire:

- a) la certificazione attestante la conformità dell'immobile/i offerto/i alla normativa regolante la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008);
- b) le certificazioni o dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti presenti nel fabbricato;
- c) l'APE, 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;
- d) la dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.).

Il Comune potrà richiedere documenti e/o relazioni aggiuntivi/e ad integrazione di quanto sopra previsto, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, la certificazione attestante la conformità dell'immobile/i offerto/i alla normativa concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. n. 503/1996); la certificazione attestante la conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico (L. 9 gennaio 1991 n. 10, D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, D.M. 26 giugno 2015); ecc.