

Allegato 1

Capitolato Tecnico

Indagine di Mercato per l'individuazione di un immobile da prendere in locazione ed eventualmente acquistare

Indice

1. introduzione.....	2
2. localizzazione dell'immobile.....	2
3. caratteristiche dimensionali dell'immobile	2
4. caratteristiche funzionali dell'immobile.....	3
5. caratteristiche tecniche dell'immobile.....	3
6. destinazione d'uso dell'immobile.....	4
8. documentazione tecnica richiesta.....	4
8.1. elenco della documentazione tecnica.....	4
8.2. formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni.....	4
9. documentazione amministrativa richiesta.....	5
9.1. titoli di disponibilità.....	5
9.2. visure e planimetrie catastali	5
9.3. titoli edilizi e destinazione urbanistica	5
9.4. certificato di agibilità.....	5
9.5. certificato di prevenzione incendi.....	5
9.6. altra documentazione.....	5

1. introduzione

Ascit Spa è interessata a prendere in locazione ed eventualmente ad acquistare un immobile da adibire a propria sede secondaria in Mediavalle.

Il fabbisogno di spazio allocativo di Ascit SpA potrà essere soddisfatto alternativamente attraverso (i) un unico immobile, (ii) una pluralità di immobili comunque contigui o, (iii) una o più porzioni di immobili.

Ascit SpA è interessata unicamente a soluzioni del tipo Locazione con Opzione di Acquisto. Eventuali immobili offerti ad altro titolo non saranno prese in considerazione.

Ascit SpA si riserva di valutare se, alla luce delle manifestazioni di interesse ricevute, sia preferibile procedere con opzione di unico immobile o della porzione di immobile oppure quella relativa alla pluralità di immobili o porzioni di immobili.

In caso in cui Ascit SpA decida di poter soddisfare il proprio fabbisogno anche attraverso l'acquisto di più immobili o porzioni di immobili, questi potranno eventualmente essere nella disponibilità di soggetti interessati diversi.

Il possesso dell'immobile dovrà essere trasferito all'atto della firma del contratto.

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

Saranno altresì definiti gli elementi che ispireranno Ascit SpA nella scelta dell'immobile, ossia quelle caratteristiche che gli immobili non dovranno necessariamente avere ma che, ove presenti, potranno, eventualmente, essere valutate favorevolmente da Ascit SpA (es. presenza di parcheggi per auto e moto, particolari dotazioni impiantistiche, ecc.)

2. localizzazione dell'immobile

L'immobile da prendere in locazione e quindi ed eventualmente da acquistare dovrà essere ubicato nel seguente territorio: area industriale o simile con adeguata distanza da eventuali ricettori che potrebbero essere disturbati dall'attività che Ascit spa andrà a svolgere nell'immobile ubicata nel comune di Barga (località Fornaci di Barga) o in comune di Coreglia Antelminelli (Piano di Coreglia). L'area dovrà essere servita da una viabilità adeguata al transito intensivo di mezzi pesanti e sarà ovviamente valutata adeguatamente.

3. caratteristiche dimensionali dell'immobile

Ascit SpA ritiene che il proprio fabbisogno di spazio allocativo potrà essere soddisfatto adeguatamente con un immobile avente una superficie coperta di dimensioni pari a 1.200 mq e avente una superficie pavimentata o comunque disponibile esterna pari a circa 2.500 mq;

Dotazioni minime:

- Almeno 200 mq da destinare a magazzino;
- Almeno 120 mq già pronti o adattabili a spogliatoio per dipendenti maschi/femmina completi di docce, lavabi, WC (previsto utilizzo di circa 50/60 dipendenti);
- Almeno 800 mq da destinare a magazzino/officina meccanica, carrozzabile con altezza maggiore di 6mt;
- Almeno 1400 mq di superficie coperta (o edificabile) da adibire a Centro Raccolta Rifiuti (CDR) con annessa una superficie di almeno 1000 mq di piazzale carrozzabile;
- Almeno 100 mq da adibire ad uffici al piano terra;
- Preferibilmente esente amianto
- Regolarmente iscritto al NCUU

Cio' nonostante, in ottica di favor participationis che consenta ad Ascit SpA di preconstituirsì un ventaglio di possibilità il più possibile ampio e variegato, saranno presi in considerazione immobili (o porzioni) aventi una superficie pavimentata o comunque disponibile esterna ricompresa tra un minimo di 2.000 mq ed un massimo di 5.000 mq.

4. caratteristiche funzionali dell'immobile

Da un punto di vista funzionale, Ascit SpA 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 pianificazione degli spazi.

A tal proposito si precisa che l'immobile deve essere utilizzato per i seguenti scopi:

- uffici di front office per la mediavalle;
- uffici logistici per il personale di coordinamento;
- spogliatoi per gli addetti operanti nelle zone servite;
- magazzino
- Centro di Raccolta Rifiuti aperto al pubblico;
- officina meccanica ad uso interno

Sarà valutata favorevolmente la proposta di immobili che consentano di ridurre al minimo gli interventi necessari a consentirne la piena funzionalità rispetto alle esigenze di destinazione d'uso sopra elencate e di eventuali altri utilizzi che Ascit spa potrà prevedere nello sviluppo della propria attività..

Sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di:

Superficie coperta adattabile con interventi minimali a centro di raccolta rifiuti con adeguato sistema di ingresso e uscita preferibilmente contrapposti, area esterna adeguatamente pavimentata per sosta mezzi e attrezzature, sistemi di pesatura destinati a mezzi pesanti, superfici edificabili con eventuale disponibilità di concessioni edilizie già approvate per ' l'aumento di cubatura,

5. caratteristiche tecniche dell'immobile

Nell' individuazione dell'immobile più adatto a soddisfare il proprio fabbisogno, Ascit SpA valuterà le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti ed il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, allaccio alla fognatura comunale, eventuali impianti di trattamento delle acque di prima pioggia, ecc).

Più precisamente, in un'ottica di 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 degli impianti, nella valutazione di un immobile di tali caratteristiche gli impianti rivestono una importanza fondamentale per quanto riguarda sia i costi di gestione che per una ottimale funzionalità dei locali di lavoro.. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole l' ambiente dedicato agli uffici e agli spogliatoi, agendo su valori di temperatura, umidità, purezza dell' aria, ricambio d'aria e silenzio. Analogamente l' impianto di illuminazione e di distribuzione potenza deve essere adeguatamente posizionato e permettere l'installazione di attrezzature e macchinari in ogni locale; per l'ottimale vivibilità dei locali l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica, con uno spettro luminoso confortevole e preferibilmente, gli ambienti interni devono avere anche una adeguata illuminazione naturale.

L' eventuale presenza di impianti a energia rinnovabili già installati, anche nell' ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente.

c) cablaggio strutturato. I moderni edifici hanno una architettura impiantistica che consente di gestire i dispositivi che consumano energia in modo da ottimizzarne le prestazioni. Tra le più significative tecnologie si segnalano quelle per la gestione degli stand by degli apparecchi elettrici, quelle per la gestione temporizzata degli impianti termici e quelle per la gestione automatica degli impianti di illuminazione in diretta connessione con la presenza umana nell' ambiente da illuminare.

6. destinazione d'uso dell'immobile

Gli immobili proposti dovranno presentare una categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso e qualora l'immobile abbia una categoria catastale non compatibile con la destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà evidenziare in fase di proposta la possibilità di sanare tale disallineamento.

7. stato di conservazione dell'immobile

Ciascun soggetto potrà indicare nella propria manifestazione di interesse anche immobili bisognevoli di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

Ascit SpA non intende infatti circoscrivere la propria ricerca agli immobili di nuova costruzione o recente ristrutturazione.

Ciò premesso, lo stato di conservazione degli immobili offerti sarà oggetto di attenzione da parte di Ascit SpA, che potrà considerare con priorità quelli che presentino un migliore stato manutentivo, nell' ottica di un contenimento delle tempistiche necessarie all' esecuzione dei lavori e all' immediato utilizzo dei locali.

In altre parole saranno valutati favorevolmente gli immobili che consentono di ridurre al minimo gli interventi necessari a ristrutturazione e/o adeguare la superficie coperta da destinare a centro di raccolta rifiuti aperto al pubblico.

8. documentazione tecnica richiesta

8.1. elenco della documentazione tecnica

Con riferimento a ciascun immobile e/o porzione di immobile proposto, il soggetto proponente dovrà:

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

(i) una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzia l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc;

(ii) una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell' immobile;

b) produrre una documentazione fotografica dell' immobile o porzione;

c) produrre gli elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell' immobile o porzione, che contengano “le piante dello stato di fatto”, nonché le sezioni ed i prospetti

d) produrre un dettaglio delle superfici lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, 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 dwg, doc, pdf, xls ecc)

Qualora essa non sia in tutto disponibile, Ascit spa si riserva di richiedere integrazioni.

9. documentazione amministrativa richiesta

9.1. titoli di disponibilità

Ciascun soggetto dovrà fornire:

- a) copia titolo di proprietà.
- b) dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o uso dell'immobile o porzione proposto (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l' insussistenza)
- c) dichiarazione avente ad oggetto l' attuale esercizio di possesso sull' immobile o porzione, ovvero impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula

9.2. visure e planimetrie catastali

Ciascun soggetto interessato dovrà fornire visura catastale e le correlate planimetrie catastali dell' immobile (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale) .

Ascit SpA evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra 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 della stipula.

9.3. titoli edilizi e destinazione urbanistica

Ciascun soggetto interessato dovrà fornire copia del titolo edilizio da cui emerge la conformità urbanistica dello stato attuale dell'immobile proposto con lo stato autorizzato.

Ascit SpA 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 è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all' ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della stipula del contratto.

9.4. certificato di agibilità

Ciascun soggetto interessato dovrà fornire il certificato di agibilità dell' immobile.

Qualora il certificato non sia allo stato disponibile, esso sarà preliminarmente richiesto prima della stipula del contratto.

9.5. certificato di prevenzione incendi

Ciascun soggetto interessato dovrà fornire copia del certificato di prevenzione incendi relativo all' immobile.

Qualora il certificato non sia allo stato disponibile e sia necessario per le caratteristiche tecniche dell'immobile proposto, esso sarà preliminarmente richiesto prima della stipula del contratto.

9.6. altra documentazione

Il soggetto interessato dovrà fornire inoltre:

- a) dichiarazione di assenza nell' immobile e terreni circostanti di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc)
- b) attestato di prestazione energetica ed eventuali soluzioni adottate per risparmio energetico ai sensi norme UNI/TS 11300-1-2-3-4-5-6

c) dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, gas, scariche atmosferiche e rete di scarico secondo quanto previsto dalla DM 37/08

d) autorizzazione allo scarico

Tutta la documentazione di cui ai punti 8 e 9 sarà richiesta da ASCIT in caso di valutazione dell'immobile proposto e comunque qualora tale documentazione non sia allo stato disponibile, essa sarà preliminarmente richiesto prima della stipula del contratto.