

## **RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA CON O SENZA FABBRICATO ANNESSO – DA DESTINARE A SEDE OPERATIVA DI SANB SPA NEL TERRITORIO DI BITONTO (BA)**

### **INDAGINE DI MERCATO**

#### **1. PREMESSE**

La Società Servizi Ambientali Nord barese Spa (SANB SPA) ha necessità di individuare un immobile, con o senza fabbricato annesso, da acquisire in locazione nell'ambito territoriale del Comune di Bitonto da adibire a sede operativa aziendale.

L'immobile deve essere libero e immediatamente disponibile. È consentita anche la proposta di immobili non ancora pronti all'uso o da ristrutturare, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, **a propria cura e spese**, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti. In questo caso, la proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti e a consegnare l'immobile entro un ragionevole lasso di tempo, da indicarsi nell'offerta, comunque non superiore a 180 giorni solari e consecutivi, decorrenti dalla data di stipula del contratto.

L'immobile dovrà essere consegnato agibile, realizzato in piena conformità con le norme vigenti in materia edilizia, urbanistica (rispetto all'oggetto dell'attività a svolgersi: deposito/autoparco) ed impiantistica e in possesso dei requisiti di seguito specificati.

Nel caso di immobile da sottoporre a lavori di adeguamento alla normativa e/o non pronti all'uso, dovrà essere allegata una dichiarazione di impegno a rendere rispondente l'immobile ai requisiti richiesti, con la precisazione che tutti i lavori e ogni ulteriore spesa necessaria saranno a totale carico della proprietà, senza alcun onere per SANB SpA.

Il presente avviso di indagine di mercato non costituisce proposta contrattuale né determina delle posizioni in capo ai partecipanti.

Si precisa inoltre che la partecipazione non dà diritto ad alcun rimborso né è prevista alcuna provvigione per intermediari o agenzie.

#### **2. DURATA DELLA LOCAZIONE**

Il contratto di locazione avrà durata fino al 31/07/2035. Il contratto potrà essere risolto anticipatamente in caso di cessazione anticipata del servizio affidato a Sanb nel Comune di Bitonto.

### 3. REQUISITI RICHIESTI ALLA CONSEGNA

#### a) Requisiti minimi

##### Autorizzazioni di legge

L'immobile, con o senza fabbricato annesso, deve essere consegnato con tutte le autorizzazioni e permessi previsti dalla normativa urbanistica relative alla destinazione d'uso richiesta (agibilità, ecc.) nonché dalle normative applicabili in materia di prevenzione degli incendi.

Inoltre, l'immobile deve essere consegnato nel rispetto di tutti i requisiti previsti per i luoghi di lavoro di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008.

##### Posizione

L'immobile dovrà essere ubicato in area servita da rete stradale adeguata all'accesso in condizioni di massima sicurezza, sia per i lavoratori che per gli utenti della strada, dei mezzi aziendali di dimensioni variabili dal ciclomotore a tre ruote sino a mezzi pesanti tipo autotreni e autoarticolati.

L'immobile deve essere inoltre posizionato a distanze adeguate da abitazioni in maniera da non recare disturbo ai residenti con le normali attività aziendali (entrate e uscita dei mezzi anche in orario notturno, emissione di gas di scarico, odori ecc.)

##### Dimensioni

L'immobile dovrà essere predisposto per la seguente suddivisione minima degli spazi operativi, anche all'esito degli eventuali interventi a farsi:

1. Uffici e archivi: minimo 50 mq (dotati di servizi igienici autonomi)
2. Magazzino/deposito: minimo 300 mq
3. Spogliatoi: minimo 200 mq suddivisi in almeno due ambienti separati
4. Servizi igienici: Dotazione minima complessiva: 6 Wc, 8 docce, 8 lavabi. I servizi devono essere direttamente accessibili dagli spogliatoi
5. Parcheggi e spazi di manovra esterni: minimo 5000 mq. La superficie deve essere distribuita in modo tale da consentire l'agevole movimentazione interna dei mezzi pesanti

Per quanto riguarda le superfici di cui ai precedenti punti 1 – 2 – 3 – 4 è consentito che gli ambienti non siano presenti al momento dell'offerta ma possano essere rapidamente e agevolmente realizzati anche tramite moduli prefabbricati.

Inoltre, gli ambienti di cui ai punti 3-4 dovranno essere suddivisi (o facilmente suddivisibili) per l'uso differenziato tra uomini e donne.

##### Impianti

L'immobile dovrà essere provvisto di allacciamento ad acquedotto e fognatura. In alternativa è consentito l'approvvigionamento idrico tramite pozzo artesiano e scarichi in vasche Imhoff purché debitamente autorizzati.

È altresì richiesta la presenza di impianto elettrico, comprensivo di illuminazione esterna, dotato di dichiarazione di conformità.

I locali interni dovranno essere provvisti di impianto di riscaldamento o climatizzazione.

Tutti gli impianti presenti devono essere realizzati a norma di legge e dotati delle autorizzazioni previste dalla normativa applicabile.

#### Altre caratteristiche richieste

Recinzione dell'intero immobile, realizzata in muratura o profilati metallici di adeguata resistenza, di altezza non inferiore a 2 metri.

Cancello di ingresso di dimensioni adeguate all'accesso dei mezzi pesanti.

Piazzale pavimentato e dotato di impianto di trattamento acque di prima pioggia autorizzato ai sensi di legge.

Zona di scarramento e posizionamento container scarrabili in pavimentazione in cemento di adeguato spessore e resistenza delle dimensioni minime 15 x 8 metri.

Zona destinata al lavaggio dei mezzi munita di vasca a tenuta per accumulo reflui e copertura o altro sistema per garantire la separazione tra acque reflue da lavaggio e acque meteoriche

#### **b) Requisiti preferenziali**

Saranno preferiti immobili con le seguenti caratteristiche:

- Adeguata possibilità di parcheggio all'esterno (in area pubblica) di autovetture private dei lavoratori
- Pavimentazione del piazzale realizzata in cemento rinforzato con rete metallica (pavimentazione industriale)
- Dotazione di impianto di allarme
- Vicinanza al centro abitato di Bitonto e rete viaria con accessi in sicurezza anche per ciclocarri.

#### **4. REQUISITI DELL'OFFERENTE**

L'offerente (persona fisica o giuridica) pena l'inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, deve essere proprietario dell'immobile offerto ovvero dimostrare, con valida documentazione (ad es.: lettera di intenti, atto di procura generale o speciale, preliminare di compravendita, contratto di leasing, ecc.) in sede di presentazione dell'offerta, di avere la disponibilità giuridica.

L'offerente deve, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con SANB SPA al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse.

L'offerente non deve trovarsi nelle cause di impossibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

## 5. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire **entro le ore 12:00 del 08/03/2024** la propria dichiarazione di interesse a mezzo del modello allegato completo di tutti gli allegati ivi richiesti e il relativo canone annuo richiesto.

La documentazione dovrà pervenire a mezzo di PEC al seguente indirizzo: [sanb@pec.it](mailto:sanb@pec.it).

L'offerente si impegna a tenere ferma la proposta per un periodo pari almeno a 180 giorni decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

## 6. ESAME DELLE DICHIARAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE

L'esame della documentazione pervenuta sarà svolto dal RUP coadiuvato dai Responsabili Tecnici e Amministrativi aziendali e/o esterni anche ed eventualmente su designazione del Comune di Bitonto socio al fine di valutare la corrispondenza di quanto offerto alle richieste e alle necessità aziendali e agli interessi della collettività.

In questa fase potrà essere richiesto ai dichiaranti uno o più sopralluoghi presso l'immobile al fine di verificarne lo stato e l'idoneità. In ogni caso gli eventuali sopralluoghi non costituiscono alcun impegno per la SANB Spa.

Nella fase successiva SANB attiverà una trattativa con i proprietari degli immobili giudicati idonei al fine di individuare il locatore.

SANB Spa si riserva di procedere anche in presenza di una sola proposta valida così come di non dare seguito alla trattativa finalizzata alla stipula del contratto qualora nessuna proposta immobiliare soddisfi le finalità della presente indagine.

SANB Spa prima della stipula del contratto di locazione procederà alle verifiche dei requisiti in capo alla persona (fisica o giuridica) individuata.

## 7. PUBBLICAZIONE

Il presente avviso viene pubblicato sul profilo del committente al seguente indirizzo [www.sanbspa.it](http://www.sanbspa.it) e in amministrazione trasparente nella sezione [sanb.contrasparenza.it/trasparenza](http://sanb.contrasparenza.it/trasparenza).

## 8. CHIARIMENTI E CONTATTI

Per informazioni e chiarimenti sulla presente procedura può essere inviata richiesta a mezzo pec a: [sanb@pec.it](mailto:sanb@pec.it). Non sono previsti chiarimenti telefonici.

Responsabile del presente procedimento è l'Ing. Salvatore Mastrorillo

## **9. TITOLARE DEL TRATTAMENTO E RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE DEI DATI**

I dati acquisiti nel presente procedimento saranno Trattati in conformità al D.Lgs n. 196/2003 e del Regolamento 679/2016.

Titolare del trattamento è: l'avv. Leonardo Gasparre ed i relativi dati di contatto sono i seguenti: pec [sanb@pec.it](mailto:sanb@pec.it), tel. 0806190414, mail [gasparre@sanbspa.it](mailto:gasparre@sanbspa.it) ;

Per tutto quanto ivi non previsto si rimanda alle disposizioni di legge vigenti in materia.

*Corato, 07/02/2024*

L'Amministratore Unico  
Avv. Nicola, Roberto Toscano

## ALLEGATO

### RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA CON O SENZA FABBRICATO ANNESSO – DA DESTINARE A SEDE OPERATIVA DI SANB SPA NEL TERRITORIO DI BITONTO (BA)

#### INDAGINE DI MERCATO

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### DICHIARA/NO

di partecipare per:

**proprio conto;**

**conto di altre persone fisiche** (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al rappresentato, si allega alla presente la procura speciale originale con firma autenticata);

**conto di Ditta Individuale / Società / Ente / Associazione / Fondazione**

\_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ Via/C.so/P.zza  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F./P.I.  
\_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ munito dei prescritti poteri di

rappresentanza (a tal fine si allegano alla presente i documenti comprovanti la rappresentanza legale, nonché la volontà del rappresentato di partecipare all'avviso pubblico per la locazione passiva con o senza fabbricato annesso da destinare a sede operativa di SANB; per le ditte individuali/società si allega, altresì, copia della C.C.I.A.A.);

Con la presente manifesta il proprio interesse alla locazione dell'Immobile sito in \_\_\_\_\_ identificato in catasto \_\_\_\_\_

#### A tal fine dichiara di:

- non trovarsi nelle cause di impossibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione
- la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con SANB SPA

*oppure*

- la non sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con SANB SPA

- di essere proprietario dell'immobile proposto o di avere comunque la disponibilità, giuridica e materiale, per concedere in locazione il bene;

Dichiara altresì

- che l'immobile risponde ai requisiti minimi richiesti nell'Avviso di indagine di mercato cui la presente indagine di mercato si riferisce
- di accettare tutte le prescrizioni riportate nello stesso Avviso di indagine di mercato

**Allega**

- Copia del documento di identità in corso di validità del dichiarante (non necessario in caso di documento firmato digitalmente)
- Documento che attesti la proprietà/disponibilità dell'immobile
- Planimetrie quotate dell'immobile
- Rilievo fotografico dell'immobile rappresentativo dello stato attuale
- Ogni altra documentazione costituita da \_\_\_\_\_
- Canone annuo proposto

Con osservanza

Bitonto \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_