



**AVVISO PUBBLICO
DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE
A SEDE DELL'AMGAS SRL DI BARI**

L'AMGAS S.r.l. ricerca, sul mercato immobiliare della città di Bari, un immobile a destinazione terziario-direzionale da adibire a propria sede, già costruito ovvero in fase di imminente completamento ovvero da costruirsi (*in tale ultima ipotesi la consegna, chiavi in mano, dovrà avvenire entro 12 mesi dalla stipula del contratto*).

L'Immobile dovrà essere ubicato nella città di Bari ed essere localizzato preferibilmente nei quartieri Carrassi, San Pasquale, Picone, Poggiofranco e Murat.

Le ipotesi per l'acquisizione dell'Immobile che AMGAS S.r.l. intende considerare sono tre:

- a) acquisto;
- b) locazione per un periodo minimo di anni 6 (sei) rinnovabile per ulteriori 6 (sei), con l'esplicita rinuncia, da parte del locatore, alla facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza; al termine dei primi 6 anni il conduttore potrà recedere dal contratto con un preavviso di 6 mesi;
- c) locazione con l'opzione per l'acquisto (in leasing o a mezzo di mutuo ipotecario) da esercitarsi entro il terzo anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione fermo restando il diritto di prelazione di cui all'art.38 della L. 392/1978. Nell'ipotesi in cui l'AMGAS S.r.l. riterrà di esercitare il diritto d'opzione per l'acquisto, il pagamento del relativo prezzo, determinato nel contratto di vendita dell'Immobile, sarà liquidato computando a causa compravendita i canoni sino ad allora corrisposti e pagati mensilmente. A tali somme sarà aggiunta una quota finale, pari al prezzo di vendita pattuito in sede di sottoscrizione del contratto di vendita, coincidente con la stipula dell'atto pubblico, diminuito delle somme già versate, a titolo di locazione.

L'immobile dovrà essere libero da vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano l'uso al quale deve essere destinato e dovrà essere dotato di tutti i permessi e/o certificazioni previsti dalle normative vigenti.

Il presente avviso riveste esclusivamente carattere di ricerca di mercato e la richiesta di manifestazione di interesse non può essere ritenuta, in alcun modo, impegnativa per l'AMGAS S.r.l.

Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo (neanche a titolo di risarcimento o indennizzo) da parte dei soggetti che manifesteranno il loro interesse; l'AMGAS S.r.l. si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna delle proposte ricevute, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle



trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse.

Non sono ammesse in nessun caso intermediazioni immobiliari di qualsiasi tipo e pertanto l'AMGAS S.r.l. non riconoscerà e/o corrisponderà alcun importo aggiuntivo al prezzo offerto per oneri a tale titolo.

1. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile deve avere le seguenti caratteristiche essenziali/requisiti minimi.

1.1 TIPOLOGIA

L'immobile che si ricerca dovrà essere costituito da un complesso immobiliare cielo/terra, o da una porzione di complesso immobiliare, comunque dotata di autonomia funzionale e di accesso riservato.

La superficie potrà estendersi su un solo piano o su più piani sino ad un massimo di 3 (tre).

In tutti i casi la soluzione offerta dovrà costituire un'unica unità immobiliare, non frazionata in lotti, e dovrà rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 131/89 e smi).

L'immobile dovrà essere preferibilmente nuovo o di recente costruzione o ristrutturazione, dovrà avere impianti tecnologici a norma e il suo utilizzo non dovrà richiedere costi di investimento in opere murarie o adeguamento degli impianti a norme di legge.

La possibilità di connessione alla rete in fibra ottica è elemento qualificante. Eventuali lavori di piccola manutenzione e ripristino funzionale per rendere fruibile l'edificio saranno a carico del locatore e saranno concordati con l'AMGAS S.r.l. in fase di sottoscrizione del contratto di locazione.

1.2 DIMENSIONAMENTO E CONSISTENZE EDILIZIE

L'immobile proposto dovrà essere idoneo ad ospitare aree per uso uffici, servizi e attività complementari.

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono richieste: sale di maggiori dimensioni per uffici operativi, sale di minori dimensioni per la direzione, sala per riunioni fino a 12 posti, altre sale da adibire a servizi (archivio, locali tecnici, data center, ecc.).

L'AMGAS S.r.l. si riserva di valutare a suo insindacabile giudizio la validità delle soluzioni offerte dal punto di vista dell'adeguatezza degli spazi.

Totale fabbisogno di superficie (uffici + servizi): minimo 1700 mq massimo 2000 mq al lordo dei muri.



La superficie dell'immobile dovrà trovare corrispondenza nella planimetria catastale del complesso immobiliare proposto e nella planimetria su scala più elevata fornite dal proprietario all'atto della partecipazione all'avviso pubblico in oggetto.

1.3 DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E TECNOLOGICHE

L'immobile proposto dovrà essere dotato:

- di impianto di climatizzazione estate/inverno in tutti gli ambienti;
- di impianto di rilevazione fumi ove previsto dalla normativa antincendio;
- di impianto elettrico e di illuminazione completo anche dei corpi illuminanti adeguato agli ambienti offerti;
- di canalizzazioni per il cablaggio della rete informatica e per l'impianto elettrico a supporto della stessa;
- di impianto di illuminazione di sicurezza con indicatori al neon adeguati in numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza;
- i vani porta e finestra del piano terra dovranno essere dotati di serramenti a tecnologia certificata antieffrazione, con porte blindate dotate di maniglione antipanico;
- gli infissi esterni devono essere provvisti di serrature di sicurezza, corredati da vetri antischegge, antisfondamento, protetti dall'irraggiamento solare con tende a bande verticali orientabili o veneziane, e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza del posto di lavoro.

1.4 REQUISITI DI LEGGE

L'immobile proposto dovrà:

- rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. 46/90 e smi);
- rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 131/89 e smi);
- rispondere alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- avere una destinazione ad uffici, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (attestata da idonei titoli abilitativi: permesso di costruire, concessione edilizia, ecc.);
- essere dotato di certificato di prevenzione incendi dell'immobile destinato ad uffici, in conformità al D.M. 22/02/2006 e per le attività di cui al D.M. 16/02/1982 definite al punto 43 ("Depositi di carta, cartoni e prodotti carto-tecnici nonché depositi per la cernita della carta usata, di stracci di cascami e di fibre tessili per l'industria della carta con quantitativi superiori a 50 q.li");
- essere in possesso di certificato di agibilità;
- nel caso in cui l'immobile non sia stato ancora ultimato, deve essere fornita una



dichiarazione, da rendersi ai sensi resa ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000, che l'immobile, al suo completamento e comunque entro e non oltre sei mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, sarà dotato di tutti i requisiti di cui ai punti 1, 2 e 3 del presente paragrafo e sarà agibile ai sensi degli artt.24 e 25 del D.P.R. 380/2001 e smi e quindi conforme alle normative vigenti in materia di:

1. impianti (L. 46/90 e s.m.i.);
2. superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e smi);
3. sicurezza dei luoghi di lavoro (allegato VI del D.Lgs. 81/2008);
4. idoneità alla destinazione ad ufficio nonché destinazione conforme agli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
5. certificazione di prevenzione incendi (con oneri e a cura della proprietà in funzione delle attività specificamente svolte da AMGAS S.r.l.);
6. contenimento energetico, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e smi;
7. agibilità.

1.5 LOCALIZZAZIONE

L'immobile proposto dovrà essere localizzato nel territorio del Comune di Bari, preferibilmente nei quartieri Carrassi, San Pasquale, Picone, Poggiofranco e Murat.

L'esatta localizzazione dell'area in cui si trova la superficie offerta in locazione e della superficie stessa dovrà essere ben evidenziata sulle planimetrie catastali urbane e di zona fornite dal proprietario all'atto della partecipazione all'avviso pubblico in oggetto.

L'edificio dovrà essere inserito in un contesto urbano qualificato e adeguato allo standing dell'AMGAS S.r.l., con ampia disponibilità di parcheggi, pubblici o privati, preferibilmente a titolo non oneroso.

1.6 SERVIZI

La zona in cui ricade il cespite proposto deve essere ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione e con la stazione ferroviaria.

Nella manifestazione di interesse dovranno essere indicate le linee di autobus che servono l'area in cui ricade l'immobile, evidenziando i percorsi effettuati dalle linee su mappa della città fornita dal proprietario all'atto della partecipazione all'avviso pubblico in oggetto.

2. ELEMENTI QUALIFICANTI

Verranno valutati, come elementi qualificanti della proposta, i seguenti aspetti:

- a) disponibilità immediata di occupazione dell'immobile;
- b) disponibilità parcheggio dipendenti;
- c) facile accessibilità mediante l'utilizzo di mezzi pubblici o piste ciclabili, per un agevole



- collegamento con il centro della città, con la stazione ferroviaria e con le arterie di comunicazione esterne;
- d) qualità e adeguatezza del contesto urbano in cui insiste l'immobile;
 - e) vicinanza ad uffici postali e filiali bancarie e punti di ristoro;
 - f) caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
 - g) possibilità di installazione di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle sale;
 - h) presenza di spazi accessori e di supporto quali sale riunioni, aree break, sale fotocopie, archivio, etc. che migliorino considerevolmente lo svolgimento delle attività lavorative;
 - i) presenza di pavimento galleggiante e/o controsoffitto per facilitare la manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici;
 - j) dotazione di controllo accessi;
 - k) impianto di allarme antintrusione;
 - l) impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (quali ad esempio impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e/o riscaldamento, ecc.);
 - m) il collegamento alla rete in fibra ottica;
 - n) aspetti d'innovazione funzionale e tecnologica per quanto riguarda le soluzioni proposte per:
 - n.1. la sostenibilità ambientale, con specifica attenzione all'efficienza energetica;
 - n.2. l'efficienza gestionale;
 - n.3. la sicurezza per gli ambienti di lavoro;
 - n.4. la sicurezza antieffrazione.
 - o) ipotesi migliorative rispetto a quanto previsto dalle norme in vigore ed ai requisiti richiesti dall'AMGAS S.r.l., con particolare riferimento alle soluzioni orientate al contenimento dei costi gestionali;
 - p) ampia disponibilità di parcheggi liberi nelle immediate vicinanze o di pertinenza dell'AMGAS S.r.l.

3. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

I proprietari degli immobili aventi i requisiti di cui sopra, che vogliano proporre il proprio immobile all'AMGAS S.r.l., dovranno far pervenire una manifestazione di interesse in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura entro e non oltre le ore 12.00 del 13/11/2017 al seguente indirizzo:

Protocollo Generale di AMGAS S.r.l.
Corso Alcide De Gasperi n. 320
70125 BARI.





Sul plico dovranno chiaramente essere indicati i dati del mittente e dovrà essere apposta la seguente dicitura:

“Ricerca immobile da adibire a sede AMGAS S.r.l. – Manifestazione di interesse –
NON APRIRE”.

Il plico potrà essere consegnato a mano, o trasmesso per posta, ovvero tramite corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate, in tali casi l'invio sarà a totale ed esclusivo rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il protocollo in entrata apposto dall'AMGAS S.r.l., restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'AMGAS S.r.l. nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il suddetto termine perentorio di presentazione delle manifestazioni di interesse presso l'indirizzo sopra indicato.

Non saranno presi in considerazione, e per l'effetto saranno ritenuti irricevibili, i plichi pervenuti fuori termine.

Alla ricezione delle offerte l'AMGAS S.r.l. si riserva di nominare una Commissione che selezionerà la migliore proposta pervenuta in relazione alle esigenze e alle caratteristiche specifiche della attività dell'AMGAS S.r.l., e garantirà una scelta condivisa e ponderata, il cui esito sarà insindacabile.

La manifestazione di interesse deve essere sottoscritta:

- nel caso di persona fisica dal proprietario dell'immobile e/o o suo procuratore speciale;
- nel caso di comunione indivisa, l'istanza deve essere formulata e sottoscritta da tutti i comproprietari (o loro procuratori speciali) ovvero da procuratore munito di mandato speciale collettivo;
- nel caso di persona giuridica dal legale rappresentante o, comunque, da persona munita dei relativi poteri, conferiti dai competenti organi della società o dell'ente, nelle forme dell'atto pubblico (da prodursi in copia autentica).

L'offerente, inoltre, dovrà dichiarare, ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. 445/2000 e smi:

1. che non sussistono nei confronti del proprietario proponente, ovvero, in caso di persona giuridica, del rappresentante e di tutti i soggetti muniti di specifici poteri di rappresentanza e degli altri soggetti previsti dalla normativa, le cause di esclusione dalla partecipazione alle gare di cui all'art.57 DIR 24/2014 e art.80 D.lgs. n.50/2016 a cui si rinvia;
2. di essere soggetto legittimato alla stipula del contratto di locazione o vendita per l'immobile proposto;
3. l'esatta ubicazione e gli identificativi catastali dell'immobile;
4. che l'immobile è libero da gravami, pesi, cose e persone e non è oggetto di ulteriori impegni contrattuali;
5. che l'immobile è stato edificato in virtù di un legittimo titolo edilizio ed è conforme alla



- disciplina urbanistica vigente;
6. di essere interessato a concedere l'immobile in locazione o in vendita, con espressa previsione di vincolo di esclusiva in favore dall'AMGAS S.r.l.;
 7. di accettare tutte le condizioni previste dal presente avviso pubblico;
 8. di impegnarsi a far visionare l'immobile da personale indicato dall'AMGAS S.r.l.;
 9. di impegnarsi a fare eseguire, nella eventuale fase successiva di approfondimento delle proposte, una verifica tecnico-amministrativa dell'immobile proposto in locazione o vendita, nonché di impegnarsi a fornire l'eventuale documentazione aggiuntiva che l'AMGAS S.r.l. dovesse richiedere sull'immobile stesso;
 10. la proposta economica relativa al canone annuale di locazione, al netto delle imposte di legge con espressa previsione che la proposta del canone indicato è vincolante per 6 mesi a decorrere dal termine di scadenza per la presentazione della manifestazione di interesse e per il primo anno di locazione. Ai sensi dell'art.32 della Legge 27 luglio 1978, n.392, così come sostituito dall'art.1, comma 9 sexies, della Legge 5 aprile 1985 n.118, il canone potrà essere aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, fermo restando che le variazioni in aumento del canone di locazione non potranno essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica;
 11. la proposta economica relativa al prezzo di acquisto, al netto delle imposte di legge con espressa previsione che la proposta è vincolante per 6 mesi a decorrere dal termine di scadenza per la presentazione della manifestazione di interesse; il prezzo di acquisto si riferirà all'Immobile adeguato ad uso ufficio e corredato di tutte le certificazioni previste dalla normativa vigente.

Al fine di agevolare l'attività di verifica in ordine al possesso dei requisiti dichiarati, alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la documentazione specificata in seguito, i documenti tecnici potranno pervenire anche in formato digitale con estensione .dwg, .rvt, .pdf (o altro file di stampa):

1. in caso di persona giuridica, il Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, in data non anteriore a sei mesi, in originale o copia conforme;
2. copia del titolo di proprietà dell'immobile o del titolo di provenienza della capacità di locare;
3. planimetria catastale dell'area urbana e della zona in cui è situato l'immobile;
4. mappa della città con evidenziati in colori diversi: il punto di collocazione dell'immobile e i principali collegamenti di mezzi pubblici con il centro città e la stazione ferroviaria, le vie di collegamento con la tangenziale, le piste ciclabili che servono la zona;
5. elaborato planimetrico dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici; planimetrie, prospetti e sezioni



- dell'immobile, da produrre in rapporto di scala adeguato, con indicate le quote principali e il fattore di scala adottato;
6. documentazione fotografica dell'immobile e della strada in cui insiste;
 7. scheda tecnico-descrittiva della proposta con le seguenti indicazioni:
 - a) consistenze:
 - superficie lorda e netta totale;
 - superficie lorda e netta suddivisa per piano;
 - eventuale presenza di ascensore o montacarichi;
 - eventuali locali autorimessa disponibili a titolo gratuito.
 - b) tipologie e caratteristiche prestazionali IMPIANTI TECNOLOGICI (elettrici, illuminotecnici, meccanici e di climatizzazione, trasmissione dati, impianti di protezione attiva e passiva, impianti speciali per supervisione e controllo, impianti solari di captazione energetica, impianti per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, etc.);
 - c) sistemi ed elementi costruttivi (chiusure verticali, pavimenti, controsoffitti, partizioni interne, infissi interni, infissi esterni, finiture, elementi accessori, eventuali arredi speciali, ecc.);
 - d) illustrazione della tipologia strutturale, dello stato di conservazione e degli interventi di ripristino funzionale eventualmente necessari;
 - e) dispositivi e soluzioni circa la sostenibilità ambientale nel rispetto della normativa vigente;
 - f) sistemi e soluzioni per la sicurezza e salute sui luoghi di lavoro con dichiarazione esplicita di idoneità del progetto e dell'immobile alle disposizioni normative vigenti;
 - g) dichiarazione circa l'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
 - h) analisi di rispondenza della proposta in merito a quanto descritto nel presente avviso al punto 6. "Elementi qualificanti", con trattazione specifica degli argomenti suddivisa secondo l'elencazione fornita;
 8. copia delle certificazioni previste dalla normativa vigente in materia, atte a dimostrare la piena e completa idoneità tecnica e amministrativa dell'immobile ad essere adibito all'uso al quale sarà destinato quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di agibilità, idoneità statica, allaccio alla rete di raccolta delle acque nere e bianche, certificati di conformità impianti completi di tutti gli allegati previsti (progetto, relazione tipologia dei materiali, relazioni di calcolo), certificato di prevenzione incendi, titoli edilizi (concessione edilizia/permesso di costruire; D.I.A.; S.C.I.A.), certificato di destinazione urbanistica, documentazione catastale, certificazioni impiantistiche, attestato di certificazione energetica, ecc.;
 9. ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione;
 10. fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore della manifestazione di



interesse.

La mancata produzione dei documenti sopra elencati preclude la partecipazione alla manifestazione di interesse.

3.1 ULTERIORI INFORMAZIONI

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una seconda fase di trattativa e verifica con il proponente, finalizzata tra l'altro all'approvazione di uno schema di locazione o acquisto, contenente tutte le clausole pattuite.

Nel caso in cui, nel corso della trattativa, venga accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nella manifestazione di interesse, ovvero alla normativa vigente, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse e senza che alcun diritto possa essere avanzato da parte di chi ha effettuato la proposta.

L'AMGAS S.r.l. si riserva anche di non selezionare alcuna proposta.

Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso al seguente indirizzo e-mail: info@amgasbarisrl.it o al seguente numero di fax 080/9750188.

Nella richiesta dovrà essere indicato il numero di fax e l'indirizzo e-mail al quale inviare le risposte.

Il presente avviso è pubblicato sul sitoweb: www.amgasbarisrl.it.

4. INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. 196/2003 si informa che i dati forniti sono necessari e saranno trattati per le finalità connesse alla partecipazione alla selezione delle manifestazioni di interesse. Per tali ragioni la mancata indicazione degli stessi preclude la partecipazione a detta procedura.

Il trattamento verrà effettuato con procedure anche informatizzate con logiche correlate alle finalità indicate e comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati medesimi. I dati personali acquisiti non saranno oggetto di diffusione.

L'interessato gode dei diritti di cui all'art. 7 della norma citata, in virtù dei quali potrà chiedere e ottenere, tra l'altro, informazioni circa i dati che lo riguardano e circa le finalità e le modalità del trattamento; potrà anche chiedere l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione, la cancellazione, l'anonimizzazione e il blocco dei dati e potrà infine opporsi al trattamento degli stessi.

Tali diritti potranno essere esercitati mediante richiesta inviata con lettera raccomandata a.r.



al Titolare della Privacy, presso la sede legale dell'AMGAS, al seguente indirizzo: Corso Alcide De Gasperi n. 320 – 70125 – Bari.

Titolare del trattamento è il Dr. Vincenzo GALLINA.

Il Presidente del C.d.A.
Dr. Giovanni Marzulli