

**RICERCA DI UN IMMOBILE PER LA LOCAZIONE PASSIVA, DA  
ADIBIRE A SEDE DEGLI UFFICI DI SO.RE.SA. S.P.A**

---

---

**AVVISO DI  
INDAGINE DI MERCATO**

**AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO**

**PAG. 1 DI 18**

SO.RE.SA. S.p.A. con unico Socio

Sede Legale: Centro Direzionale Isola F9 - 80143 Napoli

Capitale sociale: Euro 500.000,00 i.v.

Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. 04786681215 Tel.

081 21 28 174 – Fax 081 75 00 012 - [www.soresa.it](http://www.soresa.it)

## SOMMARIO

---

PREMESSE.....	3
1. OGGETTO DELL'INIZIATIVA .....	4
1.1. Requisiti ubicazionali, funzionali e dimensionali .....	5
1.2. Requisiti tecnico-normativi.....	7
2 CANONE DI LOCAZIONE E DURATA DEL CONTRATTO.....	8
3 REGISTRAZIONE DEI CONCORRENTI ALLA PIATTAFORMA DI <i>E-PROCUREMENT</i> .....	8
4 MANIFESTAZIONE DI INTERESSE: CONTENUTO, MODALITÀ E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA.....	9
4.1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA .....	10
4.2 DOCUMENTAZIONE TECNICA .....	11
4.3 OFFERTA ECONOMICA .....	13
5 SOPRALLUOGO.....	14
6 REQUISITI PREFERENZIALI.....	14
7 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA .....	15
8 CHIARIMENTI.....	15
9 COMUNICAZIONI .....	16
10 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI .....	16
ALLEGATI.....	18

## PREMESSE

La **Società Regionale per la Sanità** (d'ora in avanti "*So.Re.Sa.*" o la "*Società*") ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva, da adibire a sede dei propri uffici.

So.Re.Sa. SpA rientra nell'elenco delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato individuate ai sensi dell'articolo 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196 e ss.mm. (Legge di contabilità e di finanza pubblica) ed è organismo di Diritto Pubblico ai sensi del D.P.C.M del 19 settembre 2014.

A norma dell'art. 17, comma 1 lett. a) del d.lgs. 50/2016 (d'ora in avanti "*Codice*"), le disposizioni ivi previste "*non si applicano agli appalti (...) 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*"

Ai sensi dell'art. 4 del *Codice*, il presente affidamento avverrà nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità.

Il presente Avviso è pubblicato sul profilo di committente della *Società* ([www.soresa.it](http://www.soresa.it)) nella sezione "*Società trasparente/Bandi di gara e contratti/Gare*" e dandone adeguata pubblicità nell'home page.

L'espletamento della presente consultazione è stato disposto con Determinazione del Direttore Generale di *So.Re.Sa. S.p.A.* n. 52 del 11/03/2022.

Per l'espletamento del corrente Avviso, *So.Re.Sa.*, ai sensi dell'art. 58 del *Codice*, si avvale della propria piattaforma di *e-procurement SIAPS* (d'ora in poi "*Sistema*"), raggiungibile dal sito internet di *So.Re.Sa.* [www.soresa.it](http://www.soresa.it) (d'ora in avanti "*Sito*") nella sezione: "*Accesso all'area riservata/Login*".

Tramite il *Sito* ed il *Sistema* è possibile accedere all'avviso di consultazione di mercato ed alla relativa documentazione. Preliminarmente, al fine della partecipazione alla presente indagine, è indispensabile essere dotati:

- di un Personal Computer con accesso ad Internet e dotato di un browser per la navigazione sul web che consenta la visualizzazione automatica dei popup sullo schermo<sup>1</sup>;

---

<sup>1</sup> Si riportano, di seguito, le guide per l'attivazione/disattivazione dei popup sullo schermo per alcuni dei principali browser in uso:

- Google Chrome: <https://support.google.com/chrome/answer/95472?co=GENIE.Platform%3DDesktop&hl=it>
- Safari: [https://support.apple.com/kb/PH21485?viewlocale=it\\_IT&locale=it\\_IT](https://support.apple.com/kb/PH21485?viewlocale=it_IT&locale=it_IT)
- Microsoft Edge: <https://support.microsoft.com/it-it/instantanswers/cbfc3333-c95c-4e49-954e-318d3362623c/block-popups-in-microsoft-edge>
- Mozilla Firefox: <https://support.mozilla.org/it/kb/Controllare%20le%20finestre%20pop-up>
- Internet Explorer: <https://support.microsoft.com/it-it/help/17479/windows-internet-explorer-11-change-security-privacysettings>

- della firma digitale rilasciata da un certificatore accreditato e generata mediante un dispositivo per la creazione di una firma sicura, ai sensi di quanto previsto dall'art. 38, comma 2, del DPR n. 445/2000;
- di un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) valido al fine di ricevere le comunicazioni da parte del *Sistema*;

nonché effettuare la registrazione al *Sistema*, in conformità alle indicazioni di cui al successivo par. 3 e con le modalità riportate nella guida "*Registrazione utente e primo accesso*" reperibile all'indirizzo [www.soresa.it](http://www.soresa.it) sezione "*Per le imprese/Registrazione*" (file "*Manuale sulla Registrazione e Accesso Utenti OE*").

Successivamente alla registrazione, gli operatori economici, al fine della presentazione della manifestazione di interesse, potranno consultare la guida "*Indagine di Mercato – Manuale per la partecipazione*", accessibile all'interno dell'area riservata di ciascun utente alla sezione "*Documenti*".

**Il presente avviso rappresenta una indagine del mercato** di riferimento, per verificarne la consistenza e individuare il potenziale immobile di cui si necessita e **non costituisce proposta contrattuale**.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo So.Re.Sa. SpA.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna proposta. È fatto salvo il diritto per So.Re.Sa. SpA di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

In ogni caso So.Re.Sa. SpA non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Ai sensi dell'art. 23 del D.L. n. 133/2014 convertito in L. n. 164/2014, So.Re.Sa. SpA intende riservarsi la facoltà di acquistare l'immobile oggetto della presente indagine, entro tre anni dalla stipula del contratto di locazione, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone corrisposta.

Il Responsabile del Procedimento (RUP), ai sensi dell'art. 31, co. 14, del *Codice*, è il dott. Salvatore Tufano, funzionario in servizio presso So.Re.Sa. S.p.A.

## **1. OGGETTO DELL'INIZIATIVA**

---

Oggetto dell'iniziativa è un'indagine di mercato per la ricerca di un immobile in locazione passiva da adibire a sede degli uffici di So.Re.Sa. SpA.

Di seguito sono esposti i principali requisiti di cui deve essere in possesso l'immobile al momento della consegna.

CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

PAG. 4 DI 18

SO.RE.SA. S.p.A. con unico Socio

Sede Legale: Centro Direzionale Isola F9 - 80143 Napoli

Capitale sociale: Euro 500.000,00 i.v.

Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. 04786681215 Tel.  
081 21 28 174 – Fax 081 75 00 012 - [www.soresa.it](http://www.soresa.it)

### **1.1. Requisiti ubicazionali, funzionali e dimensionali**

L'immobile deve essere ubicato all'interno del Centro Direzionale di Napoli.

La superficie complessiva dell'immobile al lordo dei muri, contenente tutti i locali ad uso ufficio (uffici, corridoi, sale riunioni, sale formazione, ecc.), i vani accessori (es. spazi di collegamento orizzontale e verticale "ad uso esclusivo"), gli spazi di servizio e gli archivi, deve essere di **almeno 4.500,00 mq**, distribuita anche su più piani, con capacità di ospitare:

- area da assegnare alla governance aziendale, separata dagli altri uffici operativi, dotata di almeno 2 uffici direzionali (Direzione Generale e Presidente del CdA) dotati, ognuno, di spazio sufficiente ad accogliere un tavolo riunione per almeno 10 persone e con una quadratura netta non inferiore a 30 mq; 2 sale riunioni con una quadratura netta, per ciascuna sala, non inferiore a 30 mq; 2 uffici di segreteria ecc.;
- n. 7 uffici direzionali dotati, ognuno, di spazio sufficiente ad accogliere un tavolo riunione per almeno 10 persone e con una quadratura netta non inferiore a 30 mq;
- n. 90 uffici operativi dotati, ognuno, di spazio sufficiente ad accogliere almeno n. 2 persone e con una quadratura netta non inferiore a 20 mq;
- n. 15 uffici operativi da destinare ai consulenti esterni e/o organi di controllo dotati, ognuno, di spazio sufficiente ad accogliere almeno n. 2 persone e con una quadratura netta non inferiore ai 20 mq;
- n. 2 aula formazione dotate, ognuna, di spazio sufficiente ad accogliere almeno 50 persone e con una quadratura netta non inferiore ai 100 mq;
- n. 3 sale riunioni dotate, ognuna, di spazio sufficiente ad accogliere almeno 25 persone e con una quadratura netta non inferiore ai 50 mq;
- per ciascun piano (o per ogni direzione, se insistenti sullo stesso piano):
  - o un'area da destinare alle apparecchiature di stampa, dotata di finestre e/o sistema di estrazione dell'aria convogliato verso l'esterno;
  - o un archivio con una quadratura netta non inferiore ai 20 mq
- servizi igienici idonei a servire il numero dei dipendenti presenti e gli ospiti esterni, distinti tra uomini e donne, in ogni caso in numero non inferiore a 20, di cui almeno uno per piano destinato ai diversamente abili;
- spazio sufficiente da destinare al personale di vigilanza e controllo degli accessi alla sede aziendale (anche condivisibile con altri inquilini)
- parcheggio riservato interno per almeno 20 posti auto e 30 posti moto

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

PAG. 5 DI 18

SO.RE.SA. S.p.A. con unico Socio

Sede Legale: Centro Direzionale Isola F9 - 80143 Napoli

Capitale sociale: Euro 500.000,00 i.v.

Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. 04786681215 Tel.  
081 21 28 174 - Fax 081 75 00 012 - www.soresa.it

inoltre, per la direzione “Centrale Acquisti” dovranno essere previsti:

- due archivi di piano per lo stoccaggio momentaneo del materiale di gara, con una quadratura netta, per ciascun archivio, non inferiore ai 20 mq e controllo accessi;
- un archivio/deposito per la conservazione del materiale di gara con una quadratura netta non inferiore ai 160 mq e controllo accessi;
- n. 6 stanze da destinare alle commissioni di gara, ognuna con una quadratura netta non inferiore ai 20 mq;

e per la direzione “Infrastrutture Tecnologiche” dovranno essere previste:

- n. 1 sala da destinare al presidio ICT con una quadratura netta non inferiore ai 60 mq;
- n. 1 sala CED, con una quadratura netta non inferiore ai 50 mq e con idoneo impianto di rilevazione fumi, estinguente, raffrescamento e controllo accessi;

Requisiti funzionali minimi:

- dotazione, in tutti gli ambienti, dei seguenti impianti:
  - o impianto di climatizzazione estate/inverno che garantisca almeno 4 ricambi d’aria/ora;
  - o impianto elettrico, preferibilmente con quadro di stanza;
  - o impianto d’illuminazione che garantisca almeno 350/500 lux;
- efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C);
- cablaggio rete dati fonia almeno categoria 5E e connessione alla fibra ottica;
- gruppo elettrogeno.
- dotazione di un locale tecnico da destinare all’ospizio dei contatori per la fornitura dell’energia elettrica e di un gruppo di continuità.

I requisiti sopra indicati devono intendersi quali requisiti minimi dell’immobile. Ogni ulteriore elemento migliorativo, rispetto a quanto sopra indicato, potrà essere valutato positivamente dalla Società nella scelta dell’immobile.

L’immobile deve essere, alla data del presente avviso, di piena proprietà e disponibilità giuridica e materiale dell’offerente ai fini e per gli effetti di cui all’avviso stesso.

L’immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine ed essere libero e pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti amministrativi.

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di

pubblicazione del presente avviso.

**L'immobile dovrà essere consegnato pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere da parte di So.Re.Sa. SpA.**

### **1.2. Requisiti tecnico-normativi**

Secondo quanto richiesto dall'Agenzia del demanio, l'immobile deve possedere i seguenti requisiti tecnici, in adempimento della normativa vigente:

- a. rispetto del DM n. 37/2008 e s.m.i. in materia di conformità impiantistica;
- b. rispetto della Legge n. 13/1989 e s.m.i. in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- c. rispetto del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- d. regolarità sotto il profilo urbanistico edilizio;
- e. se costituito da più piani, essere dotato di ascensori accessibili ai portatori di handicap;
- f. essere in possesso della certificazione di destinazione urbanistica ad uso ufficio;
- g. essere in possesso del certificato di prevenzione incendi;
- h. essere in possesso dell'attestato di certificazione energetica;
- i. essere in possesso della certificazione di compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti;
- j. essere in possesso della "Segnalazione Certificata di Agibilità", ai sensi dell'articolo 24 del DPR 06/06/2001, n. 380 oppure del Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 del D. Lgs. 25/11/2016, n. 222, non sono stati sottoposti a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/2001.
- k. essere dotato di tutti i requisiti antincendio ed essere in possesso di Certificato di Prevenzione Incendi per le attività 34, 49 e 71 del D.P.R. n°151/2011;

In caso di selezione dell'offerta, la proprietà assume l'impegno, a pena di esclusione, a presentare, qualora non già fornite, tutte le certificazioni relative ai requisiti tecnico- normativi di cui al presente paragrafo.

Saranno prese in considerazione anche proposte di immobili o porzioni di immobili 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

**AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO**

**PAG. 7 DI 18**

SO.RE.SA. S.p.A. con unico Socio

Sede Legale: Centro Direzionale Isola F9 - 80143 Napoli

Capitale sociale: Euro 500.000,00 i.v.

Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. 04786681215 Tel.  
081 21 28 174 – Fax 081 75 00 012 - www.soresa.it

ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo, da indicarsi nell'offerta.

Nel caso di immobile da sottoporre a lavori di adeguamento alla normativa, dovrà essere allegata una dichiarazione di impegno a rendere rispondente l'immobile ai requisiti di cui alle lettere a), b), c), e) nonché a fornire la documentazione di cui alle lettere d), f), g), h), i), j), k) con la precisazione che tutti i lavori e le spese per la produzione delle certificazioni saranno a totale carico della proprietà, senza alcun onere per So.Re.Sa. Spa.

## **2 CANONE DI LOCAZIONE E DURATA DEL CONTRATTO**

---

Il contratto avrà la durata di tre anni e sarà rinnovabile per ulteriori tre anni, fatto salvo l'esercizio dell'opzione di acquisto in capo a So.Re.Sa. SpA

## **3 REGISTRAZIONE DEI CONCORRENTI ALLA PIATTAFORMA DI E-PROCUREMENT**

---

La registrazione al *Sistema* deve essere richiesta unicamente dal legale rappresentante e/o procuratore generale o speciale e/o dal soggetto dotato dei necessari poteri per richiedere la Registrazione e impegnare l'operatore economico medesimo.

**Nota:** si raccomanda di intraprendere l'attività di registrazione al *Sistema* con un congruo anticipo rispetto al termine di scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse fissato al paragrafo 4 e di inserire un indirizzo PEC valido, nel campo all'uopo predisposto. Tale indirizzo sarà utilizzato per tutte le comunicazioni inerenti alla presente indagine e alla eventuale, successiva procedura.

L'operatore economico, con la registrazione e, comunque, con la presentazione della manifestazione di interesse, dà per valido, e riconosce senza contestazione alcuna, quanto posto in essere all'interno del *Sistema* dall'account riconducibile all'operatore economico medesimo; ogni azione inerente all'account all'interno del *Sistema* si intenderà, pertanto, direttamente e incontrovertibilmente imputabile all'operatore economico registrato.

L'accesso, l'utilizzo del *Sistema* e la partecipazione all'indagine comportano l'accettazione incondizionata di tutti i termini, delle condizioni di utilizzo e delle avvertenze contenute nel presente *Avviso*, nei suoi allegati e nelle guide presenti sul *Sito*, nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite la pubblicazione sul *Sito* o con gli eventuali chiarimenti.



#### 4 MANIFESTAZIONE DI INTERESSE: CONTENUTO, MODALITÀ E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

---

La “**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**” è costituita dalla documentazione amministrativa, dalla documentazione tecnica e dall’offerta economica, come nel seguito disciplinate.

**L’istanza deve essere presentata esclusivamente attraverso il Sistema e, quindi, per via telematica mediante l’invio di documenti elettronici sottoscritti con firma digitale ai sensi del D.lgs. n. 82/2005 (Codice dell’Amministrazione Digitale) entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 15/04/2022.** Non saranno prese in considerazione le istanze redatte o inviate in modo difforme da quello prescritto nel presente Avviso.

Ad avvenuta scadenza del suddetto termine, non sarà possibile presentare alcuna manifestazione di interesse, anche se sostituiva o aggiuntiva a quella precedente.

È ammessa istanza successiva, purché entro il termine di scadenza, a sostituzione della precedente. Per procedere con la trasmissione della nuova istanza, in sostituzione di quella già inviata, occorre procedere cliccando la voce “*partecipa*”, seguendo la procedura indicata nella suddetta guida al paragrafo “*Modifica di una manifestazione di interesse inviata*”. Tale operazione dovrà essere effettuata dal medesimo utente (account) che ha predisposto/inviato l’istanza originaria.

La presentazione della manifestazione di interesse mediante il *Sistema* è a totale ed esclusivo onere del concorrente, il quale si assume qualsiasi responsabilità in caso di mancata o tardiva ricezione della manifestazione medesima, dovuta, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, a malfunzionamenti degli strumenti telematici utilizzati, a difficoltà di connessione e trasmissione, a lentezza dei collegamenti o a qualsiasi altro motivo, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di *So.Re.Sa. S.p.A.* qualora per ritardo o disguidi tecnici o di altra natura, ovvero per qualsiasi altro motivo, l’istanza non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza, in ogni caso il concorrente esonera *So.Re.Sa. S.p.A.* da qualsiasi responsabilità per malfunzionamenti di ogni natura, mancato funzionamento o interruzioni di funzionamento del *Sistema*.

**Nota:** al fine di garantire il buon esito della presentazione della manifestazione di interesse a *Sistema*, si consiglia di intraprendere le operazioni connesse a tale attività, con un anticipo di alcune ore rispetto al termine previsto di presentazione di cui sopra. Eventuali malfunzionamenti del *Sistema*, che impediscano il corretto caricamento dei dati nel termine previsto, dovranno essere tempestivamente segnalati ai seguenti recapiti:

- tel.: 800078666 (da telefonia fissa nazionale),

- tel.: +39 089 2857876 (da telefonia mobile e dall' estero)
- e-mail: [hd-siaps@soresa.it](mailto:hd-siaps@soresa.it)

#### 4.1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La “**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**” deve essere costituita dai documenti di seguito riportati e dovrà essere caricata a Sistema nella “Busta Amministrativa” in un’unica cartella compressa NON firmata digitalmente. Ulteriore documentazione accessoria che il concorrente intende presentare dovrà essere contenuta nella predetta cartella ovvero potrà essere utilizzata la funzione “aggiungi allegato”, qualora la predetta cartella dovesse risultare insufficiente allo scopo.

Le dichiarazioni e i documenti seguenti dovranno essere sottoscritti con firma digitale, ai sensi dell’art. 24 del D.lgs. n. 82/2005, fatto salvo quanto disposto dall’art. 38 del DPR n. 445/2000<sup>2</sup>, dal Legale Rappresentante o da procuratore munito degli opportuni poteri di delega<sup>3</sup>.

1. **Dichiarazione di partecipazione** da presentare preferibilmente utilizzando l’Allegato “**A1– DICHIARAZIONE DI PARTECIPAZIONE**”, il Concorrente dichiara:
  - a) di partecipare all’avviso di indagine di mercato per locazione passiva di un immobile da destinare a sede di So.Re.Sa. SpA;
  - b) di conoscere e di accettare integralmente le condizioni di cui al presente avviso;
  - c) l’insussistenza dei motivi di esclusione di cui all’art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 2016;
  - d) l’assenza di stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata ovvero l’assenza di pendenza di una di tali procedure, l’assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la pubblica amministrazione o per reati di stampo mafioso (nel caso di persona giuridica il requisito deve riguardare il legale rappresentante ed i soggetti amministratori) nonché l’assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
  - e) l’ubicazione dell’immobile: indirizzo e identificato al NCEU;

---

<sup>2</sup> Si rammenta che ai fini della validità delle Dichiarazioni sprovviste di firma digitale deve essere allegato a Sistema copia di un documento di identità del dichiarante, ai sensi dell’art. 38, co. 3, del DPR 445/2000.

<sup>3</sup> In tal caso va allegata a *Sistema* copia della procura dalla quale il procuratore sottoscrittore trae i relativi poteri di firma oppure nel solo caso in cui dalla visura camerale del concorrente risulti l’indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti con la procura, la dichiarazione sostitutiva resa dal procuratore attestante la sussistenza dei poteri rappresentativi risultanti dalla visura.

- f) di avere la piena proprietà dell'immobile proposto alla precedente lettera e) ovvero di averne comunque la piena disponibilità, giuridica e materiale, per concederlo in locazione (allegando, a titolo esemplificativo e non esaustivo, copia dell'atto di proprietà piena dell'immobile ovvero altro documento che comprovi la disponibilità giuridica e materiale per concedere in locazione il bene)
  - g) l'impegno a fornire, a richiesta, le visure catastali storiche dell'immobile proposto;
  - h) l'impegno a fornire le certificazioni attestanti il possesso dei requisiti di cui ai paragrafi 1.1 e 1.2 del presente avviso, in caso di selezione dell'offerta, fermo restando che le spese per la produzione delle certificazioni sono a totale carico dell'offerente, senza alcun onere per So.Re.Sa. SpA;
2. **copia dell'atto di proprietà piena dell'immobile** ovvero che comprovi la disponibilità giuridica e materiale per concedere in locazione il bene nonché visure catastali aggiornate;
  3. **visure catastali aggiornate;**
  4. **documento comprovante la rappresentanza legale**, richiesto solo nel caso in cui l'offerta pervenga da persona giuridica;
  5. **certificato di iscrizione alla CCIAA**, richiesto solo nel caso in cui l'offerta pervenga da ditta individuale o società.

#### 4.2 DOCUMENTAZIONE TECNICA

La "**DOCUMENTAZIONE TECNICA**" deve essere costituita dai documenti di seguito riportati e dovrà essere caricata a Sistema nella "Busta Tecnica" in un'unica cartella compressa NON firmata digitalmente. Qualora la predetta cartella dovesse risultare insufficiente allo scopo ovvero si intenda presentare documentazione accessoria, potrà essere utilizzata la funzione "aggiungi allegato".

**A) Relazione tecnica**, sottoscritta digitalmente dall'offerente, che deve indicare:

1. **Ubicazione dell'immobile**
2. **Caratteristiche tecniche dell'immobile:**
  - i. Struttura e distribuzione dei locali con particolare riferimento alla sua idoneità ad ospitare il numero di lavoratori e consulenti di cui al punto 1.1.

- ii. dotazione impiantistica, descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, elettrico, rete dati e fonia, antintrusione, dotazioni audio/video nelle sale riunioni ecc.) e loro stato di conservazione;
- iii. indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile (si precisa che la "superficie utile" è intesa come "la superficie di pavimento misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre"), distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, servizi igienici ecc.);
- iv. stato di manutenzione (con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione);
- v. presenza di sale riunioni di cui al punto 1.1;
- vi. presenza di servizi igienici tali da soddisfare i requisiti previsti nell'avviso;
- vii. eventuale flessibilità distributiva con particolare riferimento all'utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche alle dimensioni delle stanze;
- viii. classe energetica certificata;
- ix. dichiarazione dell'eventuale disponibilità a farsi carico degli adeguamenti funzionali alle esigenze di So.Re.Sa. SpA senza maggiori oneri rispetto al canone richiesto (fermi restando i requisiti tecnico-normativi richiesti).

**3. Tempi di consegna dell'immobile** decorrenti dalla sottoscrizione del contratto tenendo conto dei tempi per effettuare interventi di ripulitura o tinteggiatura ovvero di adeguamento o ristrutturazione.

**B) Elaborato planimetrico** dello stato di fatto dell'immobile, in scala adeguata (1:100), corredato dell'indicazione della superficie utile netta di ciascuno dei vani in cui è articolata l'unità immobiliare proposta nonché dall'indicazione della destinazione d'uso, sottoscritto digitalmente da un professionista abilitato. Si precisa che la "superficie utile" è intesa, nel presente avviso, come "la superficie di pavimento misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre

**C) Documentazione fotografica** dell'immobile, dalla quale si evincano la localizzazione, le facciate, gli ingressi, la qualità degli spazi interni

**D) Dichiarazione sottoscritta digitalmente da un professionista abilitato**, attestante:

- a. che l'immobile proposto in locazione possiede tutti i requisiti indicati nei paragrafi 1.1 e 1.2

CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

PAG. 12 DI 18

SO.RE.SA. S.p.A. con unico Socio

Sede Legale: Centro Direzionale Isola F9 - 80143 Napoli

Capitale sociale: Euro 500.000,00 i.v.

Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. 04786681215 Tel. 081 21 28 174 - Fax 081 75 00 012 - www.soresa.it

- del presente avviso;
- b. che la destinazione urbanistica dell'immobile/i proposto/i è compatibile con l'uso previsto dal presente avviso;
- c. che tutti gli impianti sono in piena efficienza, funzionali e conformi alle normative vigenti in materia;
- d. che l'immobile rispetta tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro allegato IV del D.Lgs. 81/2008;
- e. l'assenza di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone *ovvero* la presenza di tali materiali e le relative misure adottate per la mitigazione del rischio;
- f. che l'immobile è in possesso del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs. n.81/2008), e che la destinazione ad ufficio pubblico sia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- E) (eventuale) elaborato planimetrico relativo al progetto di ristrutturazione** proposto con scheda tecnica dei lavori che saranno effettuati e relativo cronoprogramma, sottoscritto digitalmente da un professionistaabilitato.

La **relazione tecnica** di cui al punto A) deve:

- essere redatta in lingua italiana<sup>4</sup>
- essere compilata su fogli di formato A4, con numerazione univoca e progressiva delle pagine, utilizzando un font non inferiore a 12 pt., interlinea singola;
- essere contenuta in massimo 40 facciate complessive, compresi indici e copertina.

#### **4.3 OFFERTA ECONOMICA**

La "**OFFERTA ECONOMICA**" deve essere presentata in conformità al modello "Allegato A2" e dovrà contenere:

- a. il **canone di locazione annuale** (al netto IVA ove applicabile);

- b. gli **oneri accessori** (eventuali se previsti);

Non saranno ammesse offerte condizionate ed incomplete, plurime e/o indeterminate nonché offerte con carenza sostanziale degli elementi richiesti tali da non consentire la qualificazione dell'offerta.

L'offerta sarà vincolante per **12 mesi** dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta, salvo proroghe richieste dalla Stazione Appaltante.

So.Re.Sa. SpA prima di procedere all'eventuale stipula del contratto si riserva la facoltà di sottoporre il canone offerto alla verifica della congruità da parte della Direzione Territoriale dell'Agenzia del Demanio e/o altra Autorità preposta.

## **5 SOPRALLUOGO**

---

So.Re.Sa. SpA potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sull'immobile proposto al fine di verificarne la rispondenza alle caratteristiche richieste, nonché si riserva di chiedere ulteriore documentazione, se ritenuta utile ai fini dell'esame delle proposte.

## **6 REQUISITI PREFERENZIALI**

---

Per la scelta dell'immobile, saranno considerati elementi preferenziali:

- recente periodo di costruzione;
- flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- controsoffittatura ispezionabile e/o pavimento flottante per il passaggio degli impianti;
- postazione di lavoro (PDL) con almeno una presa sotto UPS;
- materiali di rivestimento, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli e con ridotte necessità di manutenzione;
- archivi già dotati di scaffalature compatibili (e con caratteristiche strutturali adeguate);
- efficienza energetica e sostenibilità: classe energetica alta anche in relazione alle prestazioni dell'involucro e alla presenza di impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione;
- impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, solare-termico, etc);
- disponibilità di parcheggio all'interno dello stabile per un nr. di posti auto superiore rispetto a quanto previsto come caratteristica minima al paragrafo 1.1;
- vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti;
- indipendenza del fabbricato e assenza o limitatezza di spazi condominiali;

- controlli temporizzati, o sensori di presenza nelle aree di uso infrequente (bagni, scale, corridoi);
- sensori di luce naturale che azionino gli attenuatori della luce artificiale (dimmer) in modo da garantire un illuminamento totale costante sulle superfici di lavoro e consistenti risparmi di energia nelle aree che dispongono di luce naturale;
- porte con elettro serratura ad apertura a consenso (badge) per l'accesso ai locali;
- per specifici locali, impianto di spegnimento automatico del tipo sprinkler a nebulizzazione d'acqua (water mist) o ulteriori soluzioni (ad esempio impianti a deplazione di ossigeno o utilizzanti aerosol condensato) anche ove non esplicitamente previsto dalle normative vigenti;
- buono stato manutentivo degli impianti, dei rivestimenti, degli infissi esterni e interni, dei servizi igienici;
- sistemi di supervisione, controllo e gestione degli impianti (BMS);
- presenza di porte ad apertura e chiusura automatica (anche per i servizi igienici);
- realizzazione di impiantistica e elementi di arredo che permettono una rapida, efficiente ed efficace pulizia e sanificazione (a titolo di esempio sanitari a parete nei servizi igienici, meccanismi di scarico automatico o a pedale dei wc e rubinetti a miscelazione preimpostata e ad apertura acqua a mezzo fotocellula elettrica o a pedale).

## 7 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

---

Il riparto delle spese per la manutenzione ordinaria e per la manutenzione straordinaria avverrà avendo riguardo alla disciplina dettata dal codice civile e dalla L. n. 392/1978.

## 8 CHIARIMENTI

---

Le richieste di chiarimento da parte degli Operatori interessati alla partecipazione dovranno essere inoltrate tramite l'apposita funzionalità del Sistema. A tal fine si invitano gli operatori economici a consultare la citata guida *"Indagine di Mercato – Manuale per la partecipazione"*, nella sezione relativa, reperibile nella propria *"area personale"*.

Non verranno evase richieste di chiarimento pervenute in modo difforme.

Si specifica che il termine ultimo per richiedere chiarimenti è fissato entro e non oltre il 4 aprile 2022. Non saranno, pertanto, fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.

Le richieste di chiarimento dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

Entro l'8 aprile 2022, So.Re.Sa. S.p.A., tramite il Sistema, risponderà alle richieste di chiarimento presentate in tempo utile.

Le risposte ai quesiti saranno, altresì, pubblicate in forma anonima all'indirizzo internet <https://www.soresa.it/societatrasparente/bandi-di-gara-e-contratti/gare> - "Avviso di Indagine di Mercato - Ricerca di un immobile per la locazione passiva, da adibire a sede degli uffici di SO.RE.SA. S.P.A".

## 9 COMUNICAZIONI

---

Tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra *So.Re.Sa. S.p.A.* e gli operatori economici interessati alla presente procedura si intendono validamente ed efficacemente effettuati qualora resi per il tramite del "Sistema".

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC utilizzato da parte di detti concorrenti per la registrazione al *Sistema* o problemi temporanei per l'accesso, dovranno essere tempestivamente segnalati a *So.Re.Sa.* tramite PEC all'indirizzo [ufficiogare@pec.soresa.it](mailto:ufficiogare@pec.soresa.it), diversamente, l'amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni. In ogni caso, il concorrente si impegna ad aggiornare tempestivamente le informazioni di contatto del proprio profilo di registrazione al *Sistema*.

Si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni contenute nel D.lgs. 7 marzo, 2005, n. 82 e ss.mm.ii. recante il Codice dell'amministrazione digitale (di seguito anche CAD).

## 10 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

---

La So.Re.Sa. SpA, per le finalità successivamente descritte, raccoglie e tratta le seguenti tipologie di dati:

- **Dati 'personali'** (es. dati anagrafici, documento di identità, indirizzi di contatto, ecc. dati economici finanziari reddituali fiscali curriculum vitae dati di carriera);
- **Dati 'giudiziari'** di cui all'art. 10 del Regolamento UE, relativi a condanne penali o a reati; in particolare dati relativi al casellario giudiziale, all'anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato e dati relativi a carichi pendenti o la qualità di imputato o di indagato, certificazione antimafia.

Tali dati vengono trattati esclusivamente per lo svolgimento della presente procedura di scelta del contraente, in adempimento degli obblighi di legge. A titolo esemplificativo e non esaustivo si indicano le seguenti finalità:

1. gestione della procedura di appalto per l'assegnazione del presente affidamento, alle quali l'interessato ha deciso di partecipare;
2. verifica del possesso dei requisiti di professionalità e di idoneità morali;



3. adempimenti degli obblighi previsti dal bando di gara o equipollente, dalla legge, dai regolamenti e dalla normativa comunitaria per lo svolgimento della gara;
4. gestione degli oneri derivanti dalla stipulazione del contratto;
5. accertamento, esercizio o difesa di un diritto in sede giudiziaria.

Il trattamento dei dati comuni avviene sulla base dell'art. 6 comma 1 lett b) REG UE n 2016/679, in relazione ai trattamenti necessari per lo svolgimento delle operazioni di gara pur cui è stata presentata domanda di partecipazione e l'art. 6 comma 1 lett c) Reg UE n2016/679, per lo svolgimento dei trattamenti necessari per adempiere agli obblighi di legge cui è soggetto il titolare.

Il trattamento dei dati relativi a condanne penali e reati avviene sulla base dell'art. 10 del Reg UE 20126/679 e dell'art. 2 octies co.1 e co.3 lett. i) del Dlgs 196/2003 così come modificato dal Dlgs 101/2018, in relazione all'accertamento del requisito di idoneità morale di coloro che intendono partecipare a gare di appalto in adempimento a quanto previsto dalla normativa sugli appalti.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

I dati potranno essere trattati anche in base ai criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

Potranno venire a conoscenza dei suddetti dati personali gli operatori della So.Re.Sa. SpA individuati quali Incaricati del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.

I dati raccolti potranno altresì essere conosciuti da:

- eventuali soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte della Commissione;
- soggetti terzi fornitori di servizi per la So.Re.Sa. SpA, o comunque ad essa legati da rapporto contrattuale, unicamente per le finalità sopra descritte, previa designazione in qualità di Responsabili del trattamento e comunque garantendo il medesimo livello di protezione;
- altre Amministrazioni Pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti procedurali;
- altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara, secondo le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia;
- legali incaricati per la tutela della So.Re.Sa. SpA in sede giudiziaria.

## AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

PAG. 17 DI 18

SO.RE.SA. S.p.A. con unico Socio

Sede Legale: Centro Direzionale Isola F9 - 80143 Napoli

Capitale sociale: Euro 500.000,00 i.v.

Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. 04786681215 Tel.  
081 21 28 174 – Fax 081 75 00 012 - www.soresa.it

In ogni caso, operazioni di comunicazione e diffusione di dati personali, diversi da quelli sensibili e giudiziari, potranno essere effettuate da So.Re.Sa. SpA nel rispetto di quanto previsto Regolamento UE/2016/679 (GDPR).

Il conferimento dei dati è obbligatorio in quanto si tratta di un requisito necessario per la partecipazione alla gara indetta da So.Re.Sa. SpA.

I dati relativi al concorrente aggiudicatario della gara ed il prezzo di aggiudicazione dell'appalto saranno diffusi tramite il sito internet [www.soresa.it](http://www.soresa.it).

In adempimento agli obblighi di legge in materia di trasparenza amministrativa, il concorrente prende atto ed acconsente a che i dati e la documentazione che la legge impone di pubblicare siano pubblicati e diffusi tramite il sito internet [www.soresa.it](http://www.soresa.it), sezione Società Trasparente.

I dati personali non saranno trasferiti al di fuori dell'Unione Europea.

Nell'ambito della presente gara non è previsto alcun tipo di processo decisionale automatizzato. In qualunque momento l'interessato può esercitare i diritti previsti dagli artt. 7 e da 15 a 22 del Regolamento UE/2016/679. In particolare, l'interessato ha il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei propri dati e di conoscerne il contenuto, l'origine e le finalità del trattamento, di verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettifica, i destinatari cui i dati saranno comunicati, il periodo di conservazione degli stessi; ha altresì il diritto di chiedere la cancellazione o la limitazione al trattamento, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi in ogni caso, per motivi legittimi, al loro trattamento ovvero revocare il trattamento. La relativa richiesta va rivolta alla So.Re.Sa. SpA, Centro Direzionale Isola F9 – 80147 – Napoli.

L'interessato ha altresì il diritto di proporre reclamo all'autorità Garante per la protezione dei Dati personali utilizzando il seguente indirizzo mail: [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it).

Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente informativa è la So.Re.Sa. SpA nella persona del Direttore Generale (*Legale Rappresentante*)

**Punto di contatto** del Responsabile della Protezione dei dati è il seguente: **[dpo@pec.soresa.it](mailto:dpo@pec.soresa.it)**.

## ALLEGATI

- 
- **A1 - DICHIARAZIONE DI PARTECIPAZIONE;**
  - **A2 - MODELLO OFFERTA ECONOMICA**