



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Decreto del Segretario Generale n. 326 del 19/12/21

Oggetto: *Approvazione verbali, schema lettera d'invito e schema di contratto concernente la manifestazione di interesse per la locazione di un immobile da destinare ad uffici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - sede Puglia.*

Visto il D.Lgs. 152/2006, relativo alle norme in materia ambientale, rivolte a recepire il quadro per l'azione comunitaria in materia di acque di cui alla Direttiva 2000/60/CE;

Visto, in particolare, il combinato disposto degli artt. 63, comma 1, e 64, comma 1, del D.Lgs. 152/2006, con il quale è stata istituita l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

Vista la L. 191/2009, recante le disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato;

Visto il D.L. 95/2012, convertito con modificazioni in L.135/2012, recante disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini;

Visto l'articolo 3 comma 6 del Decreto Legge n. 95 del 2012 convertito con modificazioni dalla legge n. 135 del 2012 che prevede, in materia di razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per i contratti di locazione che "Per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni di cui al comma 4, si applica la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio;

Vista la Legge 27 dicembre 2013, n.147 (Legge di Stabilità 2014);

Visto il D.Lgs. 50/2016, relativo al codice dei contratti pubblici;

Visto il D.P.C.M. 14/07/2017, relativo alla nomina della dott.ssa Vera Corbelli a Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

10/12/21



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

Visto il D.P.C.M. 04/04/2018, con il quale le unità di personale e le risorse strumentali e finanziarie delle Autorità di bacino soppresse dall'art. 175 del D.Lgs. 152/2006 sono state trasferite all'Autorità di Bacino Distrettuale, sancendo il definitivo subentro di quest'ultima in tutti i relativi rapporti, attivi e passivi;

Osservato che l'Autorità di Bacino Distrettuale può procedere, dopo aver rilevato l'insussistenza di immobili di Enti Pubblici idonei all'uso, ai sensi della disciplina vincolistica in materia di riduzione della spesa pubblica, alla ricerca di immobile in locazione passiva ad uso diverso da quello abitativo, procedendo in tal caso "iure privatorum", ovvero al di fuori dell'ambito di applicazione delle disposizioni sui contratti di appalto e di concessione aventi ad oggetto l'acquisizione di servizi, forniture, lavori ed opere, trattandosi di contratto riconducibile al novero dei contratti c.d. esclusi dalle disposizioni del D.lgs. n. 50 del 18.4.2016 e ss.mm.ii., ex artt. 4 e 17 del medesimo Decreto Legislativo, benché assoggettabili ai principi di cui all'art. 4 del Codice dei Contratti Pubblici;

Visto il D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., Codice dei contratti pubblici, in particolare l'art. 17 che esclude dall'ambito di applicazione del Codice i contratti aventi per oggetto l'acquisto o la locazione di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni e l'art. 4 in merito ai principi relativi all'affidamento di contratti pubblici cosiddetti "esclusi", il cui affidamento deve avvenire nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica;

Visto il parere ANAC, di cui alla Delibera n. 1085 del 05 ottobre 2016, reso in materia di locazioni passive di Enti pubblici nel quale, tra il resto, si legge che: ".....omissis ancorché si tratti di contratti di locazione passiva, (in parte) esclusi ex art. 19, comma 1, lettera a) del d.lgs. n. 163/2006 dal campo di applicazione del medesimo d.lgs. 163, (cfr. ora citati artt. 4 e 17 D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.) la scelta del locatore dell'immobile deve ispirarsi al rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e deve essere preceduta da invito ad almeno cinque concorrenti, se compatibile con l'oggetto del contratto (cfr. art 27 del medesimo decreto 163).

Considerato che gli uffici dell'ex Autorità di Bacino della Puglia, sono attualmente ubicati presso il complesso immobiliare TECNOPOLIS (proprietà della TECNOPOLIS s.c.a r.l.), nel comune di



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

Valenzano (S.P. per Casamassima KM 3), in virtù di un contratto di locazione, prorogato anche per l'anno 2020 al canone annuo di € 307.763,35 oltre IVA;

Vista la nota prot. 6195 del 01/06/2018 con la quale l'Autorità chiedeva all'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Puglia e Basilicata di verificare la disponibilità di beni demaniali idonei ad ospitare gli uffici da destinare alla sede Puglia;

Visto il Decreto del Segretario Generale n. 488 del 02/08/2018 con il quale il Dirigente Tecnico Dott. Gennaro Capasso è stato nominato "Coordinatore e Responsabile dei Procedimenti Tecnici" dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale – sede Puglia;

Considerato che in data 19/04/2019 l'Autorità ha provveduto anche ad accreditarsi sul sito dell'Agenzia del Demanio [applicativo PALOMA];

Vista la nota prot. n. 7865 del 02/05/2019 dell'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Puglia e Basilicata (Prot. DAM Puglia n. 5431 del 02/05/2019) con la quale è stata dichiarata l'inesistenza di immobili demaniali, patrimoniali immediatamente disponibili e fruibili, di immobili di proprietà statale, idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto, recuperabili ad uso governativo o da concedere in locazione agevolata;

Vista la nota prot. int. 276 del 23/06/2020 con la quale il Dirigente Tecnico dott. Gennaro Capasso sottoponeva alla valutazione del Segretario la necessità di dare avvio ad una procedura finalizzata all'acquisizione di una manifestazione d'interesse da parte di soggetti pubblici o privati per un diverso immobile da destinare agli Uffici dell'Autorità – sede Puglia;

Vista la nota prot. n. 14394 del 27/07/2020 con la quale il Segretario Generale ha richiesto all'Agenzia del Demanio aggiornamenti in merito ad immobili disponibili;

Vista la nota del 17/08/2020 – pervenuta via mail - con la quale l'Agenzia del Demanio- Direzione Regionale Puglia e Basilicata, in riscontro alla nota prot. 14394 del 27/07/2020, ha comunicato di non avere informazioni in merito alla dismissione di spazi detenuti dal Ministero della Difesa potenzialmente rispondenti alle esigenze dell'Autorità;

Handwritten initials: R and CV



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

Visto il Decreto del Segretario Generale n. 497 del 21/09/2020 con il quale il Dirigente Tecnico dott. Gennaro Capasso è stato confermato “Coordinatore e Responsabile dei Procedimenti Tecnici” dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale – sede Puglia;

Considerato l’esito negativo dell’indagine esplorativa effettuata dall’Agenzia del Demanio e la necessità di procedere con urgenza al reperimento di un immobile in locazione nella Città di Bari, al fine di trasferirvi la sede Puglia dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale;

Visto il Decreto del Segretario Generale n. 574 del 06/11/2020 con il quale è stato approvato lo schema di avviso pubblico di manifestazione di interesse - riportante localizzazione e caratteristiche dell’immobile, nonché la durata del contratto - finalizzato all’individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da destinare ad uffici dell’Autorità - sede Puglia per il periodo di sei anni;

Visto il Decreto del Segretario Generale n. 574 del 06/11/2020 con il quale è stato nominato RUP del procedimento di individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva la dott.ssa Vera Corbelli;

Considerato che l’Avviso è stato pubblicato il 10/11/2020 sul sito istituzionale dell’Autorità di Bacino Distrettuale, nonché all’albo pretorio del Comune di Bari;

Dato atto che il termine di ricezione delle manifestazioni d’interesse è scaduto il giorno 24 novembre 2020 alle ore 14:00;

Considerato che risulta pervenuta, nel termine di scadenza, per la “*manifestazione d’interesse per la procedura negoziata alla locazione passiva di un immobile da adibire a sede temporanea degli uffici per la Puglia dell’Autorità di bacino Distrettuale*” la sola richiesta di partecipazione della ECOGV Energy s.r.l. con sede in Bitonto (BA) prot. 22688 del 23.11.2020;

Visto il Decreto Segretariale n. 657 del 04/12/2020 con il quale è stata nominata la Commissione con il compito di esaminare la manifestazione d’interesse pervenuta, di valutare, anche sulla scorta di eventuali sopralluoghi, il soggetto invitato a partecipare alla selezione e, conseguentemente, di selezionare il soggetto da ammettere alla successiva fase negoziata;



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

Vista la nota prot. / int. n. 5 del 21/01/2021 con la quale il Presidente della Commissione ha trasmesso i verbali n. 1 del 16/12/2020, n. 2 del 22/12/2020 e n. 3 del 14/01/2021 nei quali la Commissione ha determinato l'ammissione alla successiva fase negoziata per la ECOGV Energy s.r.l., previa acquisizione di idonea documentazione che attestasse, tra l'altro, la disponibilità della superficie aggiuntiva proposta da destinarsi ad uso archivio;

Vista la nota prot. n. 1612 del 22/01/2021 con la quale l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, ha invitato la Società ECOGV Energy a trasmettere la documentazione volta ad attestare la disponibilità della superficie aggiuntiva, con idoneità all'uso;

Vista la documentazione acquisita al prot. n. 2170 del 27/01/2021 con la quale la Società ECOGV Energy, ha provveduto a trasmettere il contratto di sub – locazione relativo alla superficie da destinarsi ad archivio/deposito sita in Bari alla via Amendola;

Ritenuto di approvare i summenzionati verbali, in quanto le determinazioni della Commissione possono essere ritenute condivisibili;

Ritenuto di approvare lo schema di lettera di invito (con allegato schema di contratto) con il quale si invita l'operatore a presentare la proposta allocativa di dettaglio, comprensiva, in particolare, di una relazione asseverata da tecnico abilitato, esplicativa delle caratteristiche tecniche dell'immobile e del relativo piano di adeguamento nonché dell'offerta economica;

Ritenuto di incaricare la Commissione di cui al Decreto Segretariale n. 657 del 04/12/2020 alla successiva valutazione ai fini dell'aggiudicazione;

Per le motivazioni di cui in premessa ed ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari,

DECRETA

1.- Con riferimento alla procedura negoziata di cui al Decreto Segretariale n. 574 del 06/11/2020, rivolta alla locazione passiva, nell'ambito del mercato immobiliare privato, di un immobile da adibire a sede temporanea degli uffici dell'Autorità di Bacino Distrettuale – sede Puglia, sono approvati i



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Verbali del 16/12/2020, del 22/12/2020 e del 14/01/2021, della Commissione nominata con Decreto Segretariale n. 657 del 04/12/2020.

2. - Di approvare lo schema di lettera d'invito con il quale si invita la Società ECOGV Energy a presentare la proposta allocativa di dettaglio, comprensiva, in particolare, di una relazione asseverata da tecnico abilitato, esplicativa delle caratteristiche tecniche dell'immobile e del relativo piano di adeguamento nonché dell'offerta economica.
3. - Di approvare lo schema di contratto, quivi allegato.
4. - Di demandare la Commissione già nominata con Decreto Segretariale n. 657 del 04/12/2020, a procedere alla valutazione ai fini dell'aggiudicazione.
5. - Di disporre la pubblicazione del presente Decreto, nella sezione "Amministrazione Trasparente" nell'apposita sottosezione "Provvedimenti".

Il Segretario Generale
dott.ssa Vera Corbelli



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

CONTRATTO DI LOCAZIONE SOTTO FORMA DI SCRITTURA PRIVATA

— TRA — l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

(d'ora in poi Autorità di Bacino), con sede legale in Viale Lincoln, fabbricato A/4 Area ex Saint Gobain - 81100 CASERTA (CE), codice fiscale 93109350616, in persona del Segretario Generale dottoressa Vera Corbelli, nata a Verbicaro (CS) l'11/04/58

— E — la _____, (d'ora in poi Locatore), con sede legale in _____ codice fiscale in persona dell'Amministratore Unico _____ nato a il _____

Premesso che: → nelle more delle procedure di cui all'art. 2, commi 222, 222-bis e 222-quater della L. 191/09, rivolte all'assegnazione di una sede pubblica definitiva, con nota prot. n. 6195 del 01/06/2018 l'Autorità di Bacino ha chiesto all'Agenzia del Demanio la disponibilità di una sede demaniale provvisoria; → con nota prot. n. 7865 del 02/05/19 l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata ha informato l'Autorità di Bacino dell'assenza di immobili demaniali e patrimoniali adeguati ad essere adibiti all'utilizzo richiesto; → con nota prot. n. 14394 del 27/07/2020 il Segretario Generale ha chiesto all'Agenzia del Demanio aggiornamenti in merito ad immobili disponibili → con comunicazione del 17/08/20 l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata ha comunicato di non avere ulteriori informazioni circa la disponibilità dell'immobile; → con Decreto Segretariale n. 574 del 06/11/20, pertanto, l'Autorità di Bacino ha avviato una procedura negoziata rivolta alla locazione passiva, nell'ambito del mercato immobiliare di cui al territorio del Comune di Bari, di un immobile da destinare agli uffici sede Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale; → con Decreto Segretariale n. ___ del __/__/__, a conclusione della procedura negoziata, l'Autorità di Bacino ha aggiudicato al Locatore il contratto concernente la locazione dell'immobile descritto nella proposta acquisita al prot. n. ___ del __/__/__, accettando il canone annuo, oltre IVA di legge,

ver
R



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

indicato nella medesima proposta; → con nota prot. n.

_____ del __/__/__ l'Agenzia del Demanio ha provveduto a rilasciare

il nulla osta e parere di congruità del canone annuo, stabilito nell'ambito della

procedura negoziata in € __. __. __, oltre IVA di legge; → con nota prot. n. ____ del

__/__/__ l'Autorità di Bacino, verificato il possesso dei requisiti di ordine generale

autocertificati dal Locatore, ha invitato questi ad avviare il piano di adeguamento

dell'immobile, stabilito nell'ambito della procedura negoziata; → con nota acquisita al

prot. n. ____ del __/__/__ il Locatore ha comunicato di aver ultimato il piano di

adeguamento, trasmettendo il certificato di prevenzione incendi, la certificazione

energetica ed il certificato di agibilità dell'immobile; → con riferimento al presente

contratto è stato acquisito il codice «CIG _____», in ossequio a previsto nella

Delibera dell'Autorità Nazionale Anticorruzione n. 556 del 31/5/17.

Quanto sopra premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

[Articolo 1 – Oggetto] Il Locatore concede in locazione all'Autorità di Bacino

l'immobile di proprietà sito in _____ consistente all'incirca in

____,00 mq di superficie commerciale, individuato dai seguenti elementi di cui al

Catasto Fabbricati del Comune di Bari:

_____.

Le corrispondenti planimetrie, tra cui quella che individua l'area coperta ad uso

esclusivo dell'Autorità di Bacino e destinata al ricovero di n. __ (____) autoveicoli,

sono allegate al presente contratto per costituirne parte integrante e sostanziale.

[Articolo 2 – Destinazione d'uso] La destinazione d'uso dell'immobile è quella di

sede degli uffici Puglia dell'Autorità di Bacino. Il Locatore garantisce che l'immobile è

idoneo per un tale uso, con riferimento sia agli strumenti urbanistico/edilizi, sia alle

norme tecniche vigenti sia alle previste autorizzazioni amministrative. Il Locatore

WV
M



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

garantisce, altresì, che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi, capaci di limitarne il godimento. L'Autorità di Bacino, pertanto, accetta di prendere in consegna il bene, assumendone ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.

[Articolo 3 – Durata] La durata della locazione è di n. 6 (sei) anni a decorrere dalla data di stipula del presente contratto. È possibile il rinnovo per un ulteriore pari periodo, solo ed esclusivamente a seguito di una espressa rinegoziazione tra le parti.

In caso di ritardato rilascio al termine della locazione, l'Autorità di Bacino sarà tenuta a pagare al Locatore un'indennità di occupazione, commisurata al periodo di occupazione ed all'ultimo canone applicato. Resta ben inteso, in ogni caso, che l'Autorità di Bacino è esentata dalla remissione in pristino dei locali.

[Articolo 4 – Cessione del contratto e sublocazione] È fatto divieto all'Autorità di Bacino di cedere il presente contratto, ovvero di sublocare anche parte dell'immobile.

[Articolo 5 – Recesso] Previo ricorso espresso alla presente clausola, ovvero in presenza dei gravi motivi richiamati dall'art. 3 della L. 431/98, l'Autorità di Bacino ha facoltà di recedere in ogni tempo dal contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante posta elettronica certificata e con un preavviso di almeno n. 6 (sei) mesi.

Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'immobile, con conseguente riduzione proporzionale dell'importo del canone di locazione di cui al successivo articolo 6. Resta ben inteso, in ogni caso, che l'Autorità di Bacino avvierà sicuramente la procedura per il recesso anticipato, non appena l'Agenzia del Demanio, ovvero uno degli altri soggetti interpellati ai sensi di legge, avrà reso la piena ed effettiva disponibilità di un immobile da adibire a sede definitiva della medesima Autorità.

[Articolo 6 – Canone di locazione e pagamenti] Con riferimento a quanto disposto dall'art. 3, co. 6, del D.L. 95/12 e, pertanto, in applicazione della prevista riduzione



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

del 15% (quindici per cento) sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio con nota

prot. n. _____ del __/__/__, il canone annuo di locazione è fissato

in € _____.____ (euro _____/__) oltre IVA di legge.

L'Autorità di Bacino pagherà il canone annuo mediante di n. 2 (due) rate semestrali

posticipate di pari importo, entro n. 30 (trenta) giorni dall'emissione di fatture

elettroniche, recanti l'indicazione del codice univoco di fatturazione «UFODMH» e del

codice «CIG _____». I pagamenti sono comunque subordinati all'acquisizione

di D.U.R.C. ex art. 2, co. 2, del D.L. 210/02 regolari ed alla verifica dell'assenza di

inadempimenti di cui all'art. 48-bis del D.P.R. 602/73. L'IVA di legge sarà regolata

con il meccanismo dello «split payment», previsto all'art. 17-ter del D.P.R. 633/72.

In merito all'aggiornamento automatico del canone alla variazione degli indici ISTAT,

si rinvia alla normativa vigente ed, in particolare, all'art. 3, co. 1, del D.L. 95/12. Circa

l'importo ed il pagamento delle spese condominiali, si rinvia a quanto annunciato dal

Locatore nella proposta acquisita dall'Autorità di Bacino al prot. n. ____ del __/__/__.

[Articolo 7 – Flussi finanziari] Il presente contratto è assoggettato alle norme sulla

tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 136/10. Il locatore, pertanto,

resta impegnato: (1) ad accettare i pagamenti effettuati dall'Autorità di Bacino sul

conto corrente dedicato alle commesse pubbliche, indicato nella dichiarazione a

marginale della proposta acquisita dall'Autorità di Bacino al prot. n. ____ del __/__/__;

(2) a comunicare prontamente all'Autorità di Bacino qualsiasi variazione intervenuta,

rispetto a quanto prima dichiarato; (3) ad inserire, pena la relativa nullità assoluta, nei

subcontratti che assumono diretta e specifica rilevanza ai fini del contratto principale,

un'apposita clausola con la quale i subcontraenti assumono tutti i medesimi obblighi

di tracciabilità dei flussi finanziari; (4) a trasmettere copia dei predetti subcontratti

all'Autorità di Bacino; (5) ad utilizzare nei confronti dei subcontraenti esclusivamente

LOW
M



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

strumenti di pagamento, idonei a consentire la piena tracciabilità dei flussi finanziari

e nei quali, pertanto, è riportato il codice «CIG_____».

[Articolo 8 – Cessione del credito] In ossequio alle disposizioni di cui al

R.D. 2440/23 e alla L. 2248/65, la cessione del credito è efficace ed opponibile

all'Autorità di Bacino, subordinatamente alla stipula del contratto di cessione con atto

pubblico ed al consenso espresso della medesima Autorità. Per quanto non

espressamente previsto nel presente contratto si rinvia alle ulteriori vigenti

disposizioni di legge ed, in particolare, del codice civile.

[Articolo 9 – Oneri Accessori] Con riferimento alle proprie specifiche esigenze,

l'Autorità di Bacino provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze

(energia elettrica, acqua, telefonia, ecc.), necessarie per l'utilizzo dell'immobile.

[Articolo 10 – Modifiche e miglioramenti]

L'Autorità di Bacino dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il

progetto relativo all'esecuzione, a propria cura e spese, di eventuali successivi lavori

di sistemazione, indispensabili per adeguare l'immobile a sopravvenute esigenze

operative. Al termine della locazione per qualsiasi causa, il Locatore acquisirà le

eventuali migliorie, addizioni, ecc., senza pagare alcun rimborso o indennità, ma,

per quanto previsto al precedente articolo 3, anche senza la possibilità di pretendere

dall'Autorità di Bacino la remissione in pristino dei locali.

[Articolo 11 – Manutenzione e stato dell'Immobile] Sono a carico del Locatore le

attività di manutenzione straordinaria o di adeguamento normativo degli impianti e

delle strutture, necessarie per conservare l'idoneità dell'immobile all'uso convenuto.

Sono a carico del Autorità di Bacino, invero, le attività di manutenzione ordinaria,

con l'obbligo particolare di assicurare, a propria cura e spese, la funzionalità di tutti i

mezzi mobili di spegnimento, la percorribilità dei percorsi di esodo, nonché la perfetta

UN
R



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

efficienza di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza.

[Articolo 12 – Concessioni, autorizzazioni e licenze] Il Locatore deve provvedere

a tutte le concessioni, alle licenze ed alle autorizzazioni, indispensabili per consentire

all'Autorità di Bacino il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso

rispetto all'uso a cui è destinato. Il Locatore, pertanto, assume ogni responsabilità

per eventuali omissioni e/o inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari.

[Articolo 13 – Impossibilità di utilizzo] In caso d'impossibilità di utilizzo di tutto o

parte dell'immobile per motivi non imputabili all'Autorità di Bacino, quest'ultima

maturerà il diritto ad una riduzione del canone, commisurata alla parte dell'immobile

inutilizzabile ed ai giorni per cui si è verificato l'impedimento. Qualora l'impossibilità

di utilizzo si protragga per un periodo superiore a n. 30 (*trenta*) giorni, l'Autorità di

Bacino avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene non

utilizzabile, ferma restando una corrispondente riduzione del canone.

[Articolo 14 – Controversie ed elezione di domicilio] In caso di controversie,

inerenti la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto, il foro

competente sarà individuato ai sensi del combinato disposto degli artt. 6 e ss. del

R.D. 1611/33 e dell'art. 25 del codice di procedura civile.

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio, l'Autorità di

Bacino in Viale Lincoln, fabbricato A/4 Area ex Saint Gobain - 81100 CASERTA (CE)

(protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it), il Locatore in Via

[Articolo 15 – Trattamento dati personali] I dati personali, forniti dal Locatore

saranno raccolti e trattati dall'Autorità di Bacino anche con strumenti informatici e

telematici, unicamente per le finalità di cui al presente avviso e comunque

conformemente alle disposizioni di cui al Regolamento UE n. 679/2016.

[Articolo 16 – Oneri contrattuali e fiscali] Con riferimento al presente contratto,



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

sono a carico del Locatore l'imposta di registro, l'imposta di bollo, nonché qualsiasi altro onere di cui l'immobile sia gravato giusto la sua destinazione.

[Articolo 17 – Norme di rinvio] Per quanto non disciplinato espressamente nel presente contratto, si rinvia alle vigenti disposizioni di legge ed alle norme del codice civile, in particolare quelle di cui al Libro IV, Titolo III, Capo V.

Letto, approvato e sottoscritto.

Caserta, li ___/___/___

Autorità di Bacino

Il Segretario Generale

dott.ssa Vera Corbelli

L'Amministratore Unico

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile, il Collaboratore dichiara di aver letto e di accettare espressamente le clausole di cui agli articoli 5 e 8 del contratto.

L'Amministratore Unico

vev
Q



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Alla **ECOGV Energy s.r.l.**

Via Repubblica Italiana, 65

70032 - Bitonto (BA)

ecogvenergy@pec.it

Oggetto: *Procedura negoziata, rivolta alla locazione passiva di un immobile da destinare ad uffici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – sede Puglia.*

Con riferimento alla *manifestazione d'interesse per la procedura negoziata alla locazione passiva di un immobile da adibire a sede temporanea degli uffici per la Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale* presentata sulla scorta dell'Avviso pubblicato in data 10/11/2020, si comunica che con Decreto Segretariale n. ____ del ____ la **ECOGV Energy s.r.l.** è stata ammessa al prosieguo della procedura negoziata di cui all'oggetto.

Quanto sopra premesso, Codesta Società è invitata a presentare, entro venti giorni dalla ricezione della presente, a mezzo PEC, all'indirizzo "*protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it*", la documentazione afferente l'immobile da destinare, in via temporanea, agli uffici della sede Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale, di seguito indicata:

1. Copia del contratto di locazione originario stipulato tra l'odierna parte locatrice, già conduttrice, Sig. Albano Michele, e l'originario proprietario dell'immobile, o titolare di un diritto reale di godimento, in riferimento all'immobile di cui alla documentazione acquisita al prot. n. 2170 del 27/01/2021.

2. La dichiarazione ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/00, mediante cui il legale rappresentante della società attesta:

2.1 la disponibilità ad adeguare l'immobile alle richieste di natura funzionale e tecnica dell'Amministrazione, nonché l'indicazione dei tempi occorrenti per il completamento del piano di adeguamento;

2.2 l'impegno a stipulare, nel momento in cui è completato il piano di adeguamento, un contratto di locazione con durata di n. 6 (*sei*) anni, canone annuo calcolato in base al prezzo (*€/ mese x mq di superficie commerciale*) aggiudicato nell'ambito della procedura negoziata, con clausola di

lev



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

recesso anticipato del conduttore e clausola di possibile rinnovo espresso per un ulteriore periodo di anni 6 (*sei*).

2.3 l'accettazione di tutte le restanti condizioni di cui all'Avviso pubblico;

2.4 la validità della proposta per un periodo di n. 180 (*centottanta*) giorni dalla ricezione della presente;

2.5 gli estremi identificativi del conto corrente bancario o postale, dedicato alle commesse pubbliche ai sensi dell'art. 3 della L. 136/10 (*norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari*), nonché il nominativo ed il codice fiscale di tutti i soggetti autorizzati ad operare sul predetto conto.

3. La relazione, asseverata da un tecnico abilitato ed accompagnata dai necessari elaborati grafici, esplicativa delle caratteristiche tecniche dell'immobile e del corrispondente piano di adeguamento alle sotto descritte richieste di natura funzionale e tecnica, così formulate dall'amministrazione:

3.1 Area destinata ad uffici, archivi, depositi materiali — Nell'ambito della superficie lorda coperta, l'area destinata ad uffici deve essere organizzata in modo da accogliere non meno di n. 50 (*cinquanta*) postazioni di lavoro per videoterminalisti, intendendosi per tali postazioni degli spazi ben dimensionati da consentire cambiamenti di posizione e movimenti operativi, adeguatamente illuminati e climatizzati, serviti necessariamente da allacci singoli alle reti elettrica, telefonica ed intranet. La riorganizzazione, in ogni caso, deve garantire la presenza di una sala riunioni debitamente attrezzata e sufficientemente ampia da consentire la collocazione di un tavolo delle dimensioni di circa sei metri per due ed una trentina di sedie per il pubblico. L'area destinata ad uso di archivio deve essere organizzata per custodire copiosa documentazione, arredata con idonea scaffalatura ed almeno n. 5 postazioni da lavoro, deve essere adeguatamente illuminata e climatizzata, servita necessariamente da allacci singoli alle reti elettrica e telefonica, dotata di servizi igienici in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia, soprattutto nell'eventualità che trattasi di persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale.

3.2 Spazi di servizio e di collegamento orizzontale — Tutti i servizi igienici presenti nell'immobile devono essere rifunzionalizzati, se indispensabile mediante il rifacimento degli impianti idrici e sanitari, l'installazione di nuovi accessori (*es. cassette di scarico e rubinetterie*), la sostituzione dei sistemi di chiusura dei singoli servizi, nonché l'adeguamento dei sistemi di aereazione. Circa gli spazi di collegamento orizzontale, qualsivoglia partizione della superficie lorda coperta deve garantire l'accessibilità ai singoli uffici, agli spazi di relazione comuni ed ai servizi igienici, in



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

condizioni di adeguata sicurezza e autonomia, soprattutto nell'eventualità che trattasi di persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale.

- 3.3 Parcheggi** — La superficie pertinenziale coperta (*posti auto veri e propri + pertinenti spazi di manovra*), individuata a mezzo di apposite planimetrie e, resta ben inteso sin d'ora, destinata ad un uso esclusivo dell'amministrazione, deve essere dimensionata per il ricovero di almeno di n. 10 (*dieci*) autoveicoli (*la rimessa può anche essere separata dal corpo principale dell'immobile*). In rapporto a tale superficie, altresì, deve essere espressamente indicata la corrispondente superficie commerciale (*calcolata in base al dettaglio di cui a pag. 1 dell'Avviso pubblico*), nonché il sistema prescelto per regolamentare e controllare gli accessi all'area.
- 3.4 Sistemi anti intrusione** — Al fine di prevenire eventuali tentativi d'intrusione, sia nelle ore diurne che notturne, tutti gli ingressi dell'immobile (*porta centrale, porte di sicurezza e porte di accesso ai terrazzi*) devono essere rifunzionalizzati, se indispensabile mediante la sostituzione integrale di infissi, maniglie, serrature, pannelli, vetri ed altre parti specifiche, ovvero provvedendo all'installazione di sistemi d'allarme o di controllo remoto.
- 3.5 Conformità degli impianti** — Gli impianti elettrici, idrosanitari, termici, antincendio, nonché tutti gli altri elementi di cui all'art. 1 del DM 37/08 devono essere sottoposti ad interventi preventivi di manutenzione ed adeguamento, rivolti ad assicurare la conformità degli stessi alle vigenti norme di legge ed, in particolare, a quelle in materia sanitaria e di sicurezza sui luoghi di lavoro.
4. L'offerta economica (*in cifre e lettere*), sottoscritta dal soggetto munito dei poteri di rappresentanza con l'indicazione dell'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto d'IVA, correlata da una relazione tecnico - estimativa a giustificazione del canone richiesto.
5. Il prospetto esemplificativo della procedura per il calcolo delle spese condominiali, con espressa indicazione del percipiente, del regolamento di riferimento e dell'importo imputabile per l'anno 2021 all'immobile proposto (*tali spese, escluse dal computo del canone di locazione, non sono oggetto di negoziazione*).

Acquisita la predetta documentazione, la Commissione, precedentemente nominata con Decreto Segretariale n. 657 del 04/12/2020, procederà alla relativa valutazione ai fini dell'aggiudicazione .

In considerazione della natura particolare della procedura di specie, esclusa, tra l'altro, dalle disposizioni del codice dei contratti pubblici, si comunica che la scelta del locatore sarà effettuata



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

prescindendo da valutazioni di natura prettamente economica, comunque attenendosi ad apprezzamenti di merito, calcoli e/o stime di esclusiva convenienza dell'amministrazione e tenendo conto, oltretutto, della presenza di condizioni particolari es. migliorative, che danno luogo a spese aggiuntive rispetto al pagamento del solo canone di locazione.

L'aggiudicazione della procedura negoziata sarà sancita con apposito provvedimento del Segretario Generale, subordinatamente all'acquisizione del nulla osta e parere di congruità del canone dell'Agenzia del Demanio ed alla positiva verifica dei requisiti dichiarati nell'ambito della procedura ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/00.

La stipula del contratto di locazione avrà luogo completato il piano di adeguamento dell'immobile, previa presentazione del certificato di prevenzione incendi, della certificazione energetica e del certificato di agibilità.

Ai fini della stipula del contratto di locazione, sul canone congruato dall'Agenzia del Demanio verrà applicata la riduzione del 15% (*quindici per cento*), prevista dall'art. 3, co. 6, del D.L. 95/12, convertito con L. 135/12.

Per quanto alla Delibera ANAC n. 556 del 31/5/17, il contratto di locazione sarà soggetto alle norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 136/10.

Si allega lo schema del contratto di locazione.

Ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 50/16, la procedura negoziata di cui all'oggetto è esclusa dalle disposizioni del codice dei contratti pubblici.

I dati personali, forniti dal Locatore saranno raccolti e trattati dall'Autorità di Bacino anche con strumenti informatici e telematici, unicamente per le finalità di cui al presente avviso e comunque conformemente alle disposizioni di cui al Regolamento UE n. 679/2016.

Il Segretario Generale
dott.ssa Vera Corbelli

WV