



AVVISO PUBBLICO INDAGINE DI MERCATO

per l'acquisizione di proposte contrattuali destinate all'ACQUISTO di un immobile da adibire a futura Sede della Sezione di Napoli " Osservatorio Vesuviano" dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV)

Con Delibera del CDA n. 107/2020 del 25/05/2020 è stato approvato il seguente avviso finalizzato all'acquisizione di proposte contrattuali destinate all'acquisto di un immobile da adibire a futura sede della Sezione di Napoli "Osservatorio Vesuviano" dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia.

Al presente avviso non si applicano le disposizioni di cui al D.lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii. (Codice degli Appalti), ai sensi dell'art. 17 comma 1 dello stesso Codice, non costituendo il predetto avviso né una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e pertanto le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia, che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura ed avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo. Nessun diritto sorge conseguentemente, in capo all'offerente relativamente alla presentazione della proposta di offerta.

Art. 1 **(Finalità)**

L'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia ricerca proposte contrattuali destinate all'acquisto di un immobile da adibire a futura sede della Sezione di Napoli "Osservatorio Vesuviano" dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia.

Art. 2 **(Responsabile del Procedimento)**

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/1990, è l'ing. Gianfranco Galli, Primo Tecnologo dell'INGV, indirizzo mail: gianfranco.galli@ingv.it, all'uopo nominato con delibera n° 107/2020 del 25/05/2020



Art. 3 (Caratteristiche e requisiti dell'immobile)

Con la presente indagine di mercato si vuole pertanto verificare l'eventuale presenza, sul territorio del Comune di Napoli, di un edificio dove trasferire la futura sede della sezione "Osservatorio Vesuviano", attualmente in Via Diocleziano 328.

Sono ammissibili le seguenti tipologie di edifici:

- intero immobile;
- porzione di immobile dotato di autonomia funzionale e di accessi indipendenti.

L'immobile dovrà essere nella disponibilità dell'INGV **entro dodici mesi** dalla data della delibera di approvazione del Cda dell'esito del presente Avviso e dovrà possedere i seguenti requisiti e principali caratteristiche tipologiche:

- Da 1.000 a 1.200 mq di spazio adibito ad uffici, studi, sale open space;
- 800 mq di spazio adibito ad archivi e depositi;
- 300 mq di spazio adibito a Biblioteca e Sale Comuni (inclusi punti ristoro);
- 30 mq di spazio adibito a servizi e docce;
- 100 mq di spazio adibito a Sala di Monitoraggio e stanza comunicante per presidio notturno turnisti;
- 50 mq di spazio adibito a Centro di Calcolo;
- 800 mq di spazio adibito a Laboratori.
- per le esigenze istituzionali si chiede la disponibilità di almeno 40 posti auto in prossimità dell'edificio proposto.

per un totale complessivo indicativo in relazione alle specifiche tipologie degli immobili proposte di circa 3.200 mq.

Ulteriori caratteristiche possedute dall'immobile sono descritte nell'allegato B - Requisiti del compendio immobiliare, che costituisce parte integrante del presente avviso.



Art. 4 ***(Specifiche generali)***

Il **DPCM 21.10.2003** (Dipartimento Protezione Civile) definisce gli edifici di interesse strategico e le opere infrastrutturali la cui funzionalità, durante gli eventi sismici, assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile. In particolare sono elencati gli edifici di competenza statale che ospitano funzioni di comando, controllo, sale operative, ecc. tra cui è compreso l'INGV nonché indicate le verifiche tecniche da effettuarsi su suddetti edifici e opere strategiche, definendo i livelli di acquisizione dati e di verifica da utilizzare in funzione delle caratteristiche dell'edificio. La futura sede della sezione di Napoli "Osservatorio Vesuviano" dovrà rispondere funzionalmente e strutturalmente a quanto richiesto da tale DPCM, in accordo con il *paragrafo 2.4.2 del D.M. 17.01.2018 Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» (NTC 2018)*.

In relazione, inoltre, alla zonazione territoriale per il rischio Vesuvio/Campi Flegrei, consultabile al link: <http://www.protezionecivile.gov.it/attivita-rischi/rischio-vulcanico/vulcani-italia/flegrei/piano-nazionale-di-protezione-civile>, verranno **esclusi** preventivamente immobili e spazi siti nella "**zona rossa**" di rischio vulcanico dell'area.

Prima della consegna dell'immobile la proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al D.M. 151/2011 in relazione al particolare utilizzo richiesto.

Nel caso di immobile privo dei requisiti richiesti sopra descritti, sono considerate ammissibili anche proposte di immobili 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, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi entro il termine rimesso all'accordo tra le parti.

Art. 5 ***(Requisiti dei partecipanti)***

Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti:

Requisiti relativi al soggetto proprietario dell'immobile



1. Inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
2. Capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
3. Possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del Dlgs 50/2016 (ove pertinenti con la presente procedura)

L'Amministrazione si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di Istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

L'offerente (persona fisica o giuridica) pena la inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto dovrà:

1. dimostrare, in sede di presentazione dell'offerta, con valida documentazione di essere proprietario del compendio offerto o di poterne avere la piena disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto;
2. essere in possesso dei requisiti di "affidabilità" da dichiarare, ai sensi di quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, conformemente al modello di dichiarazione di cui all'allegato A - Domanda di partecipazione del presente Avviso (se il compendio offerto è nella disponibilità giuridica di più soggetti, i requisiti dovranno essere posseduti e dichiarati da ciascuno di essi).
3. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con l'Istituto al fine di consentire di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse.

Art. 6

(Contenuto della domanda di partecipazione)

I soggetti interessati dovranno far pervenire alla scrivente Amministrazione, apposta manifestazione di interesse includendo:

1. Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva, resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello di cui all'Allegato A;
2. Breve relazione (massimo 10 pagine) redatta su carta intestata, sulle caratteristiche dell'immobile come meglio specificato al successivo articolo;



3. Eventuale materiale fotografico o di altro genere idoneo a mostrare le caratteristiche dell'immobile nonché tutta la documentazione indicata nella *Busta 1- Documentazione* di cui all'articolo successivo.

Gli operatori autorizzano sin d'ora l'Amministrazione procedente ad utilizzare l'indirizzo PEC indicato in codesto Avviso per tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura.

Art. 7

(Modalità e termine di presentazione della domanda)

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire in busta chiusa **entro e non oltre le ore 15:00 del giorno 31/08/2020**, al seguente indirizzo: Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia - Via di Vigna Murata 605 - UFFICIO PROTOCOLLO – C.A. Ing. Gianfranco Galli, 00143 ROMA mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento. Sarà possibile, altresì, consegnare il plico a mano o tramite corrieri o agenzie di recapito, presso il medesimo indirizzo sopra riportato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00. In tali casi verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna. Saranno ritenute irricevibili, e per l'effetto non saranno prese in considerazione, le offerte pervenute oltre i termini sopra indicati.

Sul plico, oltre all'indicazione del mittente con relativo indirizzo, numero di telefono e indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), deve apporsi chiaramente la seguente dicitura:

“AVVISO PUBBLICO Prot. n. ____ / ____ (riportare il numero di Protocollo assegnato all'Avviso pubblicato) di indagine di mercato RICERCA IMMOBILE DA ACQUISTARE DA ADIBIRE A FUTURA SEDE DELLA SEZIONE DI NAPOLI “OSSERVATORIO VESUVIANO” DELL'ISTITUTO NAZIONALE DI GEOFISICA E VULCANOLOGIA – OFFERTA”.

Si precisa che, in caso di invio tramite corrieri privati o agenzie di recapito, la predetta dicitura dovrà essere presente anche sull'involucro all'interno del quale è stato riposto il plico.

Tutta la documentazione prodotta dovrà essere in lingua italiana.



Si precisa che l'Istituto non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita neanche parzialmente.

Eventuali richieste di chiarimenti inerenti il presente Avviso potranno essere inoltrate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata aoo.roma@pec.ingv.it entro le ore 15:00 del 30/07/2020.

Le richieste di chiarimenti dovranno indicare il numero di telefono, l'indirizzo email, l'indirizzo di posta elettronica certificata, nonché il nominativo del soggetto richiedente. Le risposte ai chiarimenti richiesti saranno pubblicate sul sito internet istituzionale entro 6 (sei) giorni antecedenti il termine di presentazione delle offerte. Le eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Avviso saranno tempestivamente pubblicate sul sito internet istituzionale.

All'interno del plico dovranno essere inserite **due (2) buste** debitamente chiuse e sigillate, separate e contrassegnate con le diciture di seguito riportate.

Busta 1 – "Documentazione"

La busta, debitamente chiusa e sigillata, dovrà contenere la domanda di partecipazione di cui all'allegato A compiutamente compilata e sottoscritta. La domanda di partecipazione sarà disponibile sul sito internet dell'Istituto (www.ingv.it, sezione Avvisi pubblici).

Nella domanda, anche ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, l'offerente dovrà dichiarare espressamente lo stato del compendio offerto in ordine:

1. alla corrispondenza ai requisiti di cui **all'allegato B - Requisiti del compendio immobiliare**;
2. alla legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dall'ultimo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A., ecc.) indicandone gli estremi (n. _____ del _____ con destinazione _____);
3. alla conformità agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo urbanistico-edilizio;
4. all'idoneità rispetto alle seguenti destinazioni d'uso: gli spazi dovranno essere autorizzati per la categoria catastale B5
5. al possesso di Segnalazione Certificata di Agibilità/Certificato di Agibilità (o qualora non sia stato rilasciato tale certificato, attestazione dell'avvenuta richiesta);



6. all' idoneità ad essere adibito dal punto di vista strutturale alle funzioni richieste e rispondente alla normativa tecnica e antisismica vigente, con espresso impegno ad eseguire la verifica di vulnerabilità sismica – ove richiesto dall'Istituto o se necessaria ai sensi delle NTC 2018 e successiva Circolare 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP., riportando l'indice di vulnerabilità sismica che dovrà essere almeno pari al minimo richiesto per la classe d'uso – con oneri e spese a carico del dichiarante;
7. alla rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
8. alla rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
9. alla rispondenza alle prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
10. alla rispondenza alla normativa antincendio ed al possesso di titolo abilitativo di prevenzione incendi per le attività soggette;
11. alla rispondenza alla normativa vigente in materia di efficienza energetica ed al possesso di attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
12. all'assenza di rischi per la sicurezza e salubrità degli ambienti di lavoro (e segnatamente assenza di amianto o di altre fibre potenzialmente cancerogene) con espresso impegno a documentare tale requisito prima della consegna del compendio – ove richiesto dall'Istituto – mediante l'espletamento di indagini ambientali con oneri e spese a carico del dichiarante.

Nel caso in cui venga selezionato un compendio da sottoporre a lavori e/o soggetto a cambio di destinazione e/o classe d'uso, l'offerente si impegna a fornire le certificazioni aggiornate al nuovo stato del compendio prima della sua consegna e comunque entro i termini comunicati dall'Istituto.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare che, qualora il compendio sia da sottoporre a lavori e/o soggetto a cambio di destinazione e/o classe d'uso, sarà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, aderente ai requisiti dichiarati in sede di offerta e alle esigenze funzionali e distributive espresse.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare di avere preso piena e completa visione dell'Avviso e di tutti i suoi allegati e di accettare tutte le relative previsioni e condizioni.

La domanda di partecipazione dovrà essere **corredata** dai seguenti allegati:

- a) copia fotostatica del documento di identità del dichiarante;
- b) estremi della registrazione e/o trascrizione del titolo di proprietà o di legittimazione, ovvero copia degli stessi;



- c) planimetrie dei vari locali, in scala e quotate, con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione delle aree suddivise per funzioni; tale documentazione deve essere fornita sia in formato cartaceo che in formato digitale (.dwg) su adeguato supporto informatico di memorizzazione (CD o DVD);
- d) relazione tecnico descrittiva del compendio, firmata da un tecnico iscritto all'Albo professionale, completa di: documentazione fotografica, estremi catastali, descrizione del bene offerto con puntuale riferimento ai requisiti indicati **nell'allegato B** *Requisiti del compendio immobiliare* e alle dichiarazioni rese;
- e) ultimo titolo abilitativo che attesti la legittimità della destinazione d'uso attuale (documentazione completa di provvedimento - se il rilascio è previsto dalla normativa vigente - degli elaborati grafici e relazioni tecniche);
- f) segnalazione certificata di agibilità/certificato di agibilità. Qualora tale certificato non sia stato rilasciato, dovrà essere fornita l'attestazione dell'avvenuta richiesta accompagnata da dichiarazione asseverata di un tecnico abilitato, iscritto al relativo Ordine professionale, che dichiari:
- la completezza e la correttezza della documentazione consegnata all'amministrazione comunale;
 - che, a seguito della richiesta, non sia stato emesso alcun provvedimento di diniego e si sia, quindi, formato il silenzio-assenso, secondo la normativa tempo per tempo vigente;
 - che eventuali interventi realizzati successivamente a tale richiesta non abbiano modificato le condizioni del compendio sulle quali si è maturato tale silenzio-assenso;
- g) certificazione rilasciata dal Comune attestante che le funzioni richieste per il compendio sono pienamente compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti; qualora la stessa non venga rilasciata dall'amministrazione comunale, potrà essere presentato il certificato di destinazione urbanistica;
- h) qualora il compendio debba essere sottoposto ad interventi e/o cambi di destinazione d'uso, dovrà essere prodotta una dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato ed iscritto al relativo Ordine professionale, che attesti la fattibilità urbanistica – edilizia di quanto proposto;
- i) Breve relazione (massimo 10 pagine) redatta su carta intestata, sulle caratteristiche principali dell'immobile, facendo particolare riferimento agli elementi di valutazione riportati nella **TABELLA ELEMENTI DI VALUTAZIONE**.

La produzione della documentazione di cui ai soli punti e), f) e g) potrà avvenire nei successivi trenta (30) giorni rispetto al termine di cui all'art. 7, laddove sia manifesta



l'impossibilità oggettiva di acquisire la documentazione medesima entro il termine suddetto. Tale impossibilità dovrà essere comprovata tramite presentazione di un documento attestante l'avvenuta richiesta della documentazione presso gli uffici competenti.

Busta 2 – “Offerta Economica”

La busta dovrà essere debitamente chiusa e sigillata e contenere, al proprio interno, la dichiarazione di offerta economica redatta conformemente all'allegato C e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza.

Art. 8

(Criteri di valutazione dell'offerta)

Per la valutazione delle offerte presentate verrà utilizzata una griglia che terrà conto dei seguenti criteri di valutazione di cui alla TABELLA ELEMENTI DI VALUTAZIONE, con l'attribuzione dei seguenti punteggi massimi:

- a) Valutazione TECNICA: max 80 punti**
- b) Valutazione ECONOMICA: max 20 punti.**

Art. 9

(Svolgimento della procedura)

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni d'interesse di cui al presente Avviso, l'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia nominerà un'apposita Commissione incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle offerte pervenute.

Successivamente potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia, che provvederà quindi a trattare direttamente con i proprietari, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.

Nel caso in cui l'Amministrazione, all'esito delle trattative, individui un bene rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipula di apposito contratto nelle forme e nei modi previsti dalla legge.



Art. 10

(Verifiche e controlli)

Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte dell'Amministrazione, al fine di accertare la correttezza delle dichiarazioni contenute.

In particolare potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili segnalati.

Si precisa che il prezzo d'acquisto proposto dal proprietario dell'immobile verrà sottoposto, mediante formale istanza, a **valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio** secondo la normativa vigente e, solo successivamente, la proposta contrattuale potrà essere sottomessa all'autorizzazione degli organi amministrativi dell'Istituto.

Non saranno riconosciuti dall'Istituto commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari e/o agenzie di intermediazione immobiliare.

Si ribadisce inoltre che l'INGV, a proprio insindacabile giudizio, potrà, quindi, in qualsiasi fase della presente ricerca di mercato:

- non selezionare alcuna offerta;
- procedere alla valutazione anche in caso di una sola offerta validamente presentata;
- interrompere la ricerca di mercato avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Preliminarmente alla sottoscrizione del contratto, l'Istituto verificherà, presso gli Enti e Amministrazioni competenti, la sussistenza dei requisiti di cd. "affidabilità" dichiarati in sede di offerta dall'offerente selezionato (ivi comprese le verifiche "antimafia" previste dal D.Lgs. n. 159/2011).

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che tale pubblicazione ha valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dell'offerente medesimo richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato della ricerca di mercato.



Art. 11

(Trattamento dei dati personali)

Ai sensi degli artt.13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), l'INGV nella qualità di titolare del trattamento dei dati personali informa che i Suoi dati personali saranno oggetto di trattamento da parte dell'INGV stesso, mediante elaborazioni manuali o strumenti elettronici o comunque automatizzati, informatici o telematici, con logiche correlate strettamente alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati.

Lo stesso si obbliga ad effettuare i trattamenti di dati personali acquisiti e trattati in connessione con l'esecuzione del presente avviso in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2016/679 sulla protezione dei dati personali ("GDPR") ed alla normativa applicabile in materia di protezione dei dati personali.

Art. 12

(Ulteriori informazioni)

La presente indagine riveste solo il carattere di ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di proposte contrattuali destinate all'acquisto di un immobile da adibire a futura sede della Sezione "Osservatorio Vesuviano" dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia. Quest'ultimo infatti si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

L'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'offerente, sugli immobili proposti al fine di verificare l'idoneità degli stessi rispetto alle finalità della presente indagine, senza che l'offerente possa vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo a fronte dei sopralluoghi effettuati.

Come richiamato in precedenza, il prezzo di acquisto sarà comunque oggetto di valutazione di congruità da parte dei competenti organi dell'Agenzia del Demanio. A tal fine, la proprietà dell'immobile eventualmente ritenuto di interesse si impegna a far redigere da un professionista abilitato apposita relazione estimativa da sottoporre all'Agenzia del Demanio per la verifica della congruità. Tale relazione



dovrà essere elaborata secondo i criteri imposti dalla normativa vigente e secondo le direttive impartite dall' Agenzia del Demanio.

L'eventuale stipula del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti ex art. 80 Dlgs 50/2016 sull' operatore economico, nonché di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.

IL DIRETTORE GENERALE F.F.

(Dott. Massimo Bilotta)