

**CAPITOLATO TECNICO**  
**INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE AD USO**  
**MAGAZZINO-ARCHIVIO NEL COMUNE DI RAVENNA**

**INDICE**

1. INTRODUZIONE
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE
4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE
5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE
6. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE
7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE
8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA
  - 8.1. Elenco della documentazione tecnica
  - 8.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA
  - 9.1. Titoli di disponibilità
  - 9.2. Planimetrie catastali
  - 9.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica
  - 9.4. Certificato di agibilità
  - 9.5. Certificato di prevenzione incendi
  - 9.6. Altra documentazione.
10. PROPOSTA ECONOMICA DI VENDITA (ESENTE DA IVA)

**1. INTRODUZIONE**

La Provincia di Ravenna è interessata a valutare l'acquisto di un immobile da adibire ad uso "deposito archivio generale" e "sede operativa del settore viabilità della sezione di Ravenna".

Il fabbisogno della Provincia di Ravenna potrà essere soddisfatto alternativamente attraverso un unico immobile, una pluralità di immobili o una o più porzioni di immobili.

La Provincia di Ravenna è interessata esclusivamente ad acquistare la piena proprietà dell'immobile individuato, ovvero della porzione di immobile o dei plurimi immobili individuati; eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo – non saranno prese in considerazione.

La Provincia di Ravenna si riserva di valutare se, alla luce delle manifestazioni d'interesse che saranno presentate, sia preferibile procedere con l'opzione dell'unico immobile o della porzione di immobile, oppure con quella relativa alla pluralità d'immobili o porzioni di immobili. Saranno altresì definiti i criteri che ispireranno la Provincia di Ravenna nella scelta dell'immobile, ossia quelle caratteristiche che gli immobili offerti non dovranno necessariamente avere ma che, ove presenti, potranno essere valutate favorevolmente (es. eventuale presenza di parcheggi per auto e moto, dotazioni impiantistiche, ecc.).

## **2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile da acquistare dovrà essere ubicato nella periferia della città di Ravenna, comunque in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano e da vie di comunicazione stradale.

## **3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE**

La Provincia di Ravenna ritiene che il proprio fabbisogno di spazio allocativo possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente una superficie netta minima da adibire ad uso deposito/archivio/magazzino di 950 metri quadrati (posti al piano terra) e una superficie netta minima da adibire ad uso uffici/spogliatoi/servizi di 140 mq.

Nondimeno, anche immobili aventi una superficie leggermente inferiore o maggiore potrebbero essere idonei a soddisfare i fabbisogni della Provincia di Ravenna, posto che un immobile di dimensioni maggiori potrebbe essere utilizzato anche per altri usi.

In ragione di quanto precede, nonché in un'ottica di favorire la massima partecipazione che consenta alla Provincia di Ravenna di preconstituirsì un ventaglio di possibilità il più possibile ampio e variegato, saranno presi in considerazione immobili (o porzioni di immobili) aventi una superficie netta complessiva comunque ricompresa tra un minimo di 1.000 mq e un massimo di 2.000 mq.

Si precisa che il fabbisogno di spazio allocativo della Provincia di Ravenna potrà essere soddisfatto anche attraverso una pluralità di immobili (o porzioni di immobili) che singolarmente non abbiano una dimensione minima richiesta, ma che complessivamente soddisfino i requisiti dimensionali richiesti dal presente capitolato tecnico e dall'invito a manifestare interesse, purché appartenenti al medesimo complesso immobiliare o comunque situati nelle immediate vicinanze l'uno dall'altro.

## **4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE**

Da un punto di vista funzionale, la Provincia di Ravenna valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di layout e di pianificazione degli spazi, ovvero immobili la cui distribuzione interna degli spazi sia già in linea con le esigenze della Provincia di Ravenna in termini di distribuzione e destinazione.

Sebbene la Provincia di Ravenna si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di riorganizzazione degli spazi interni, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori nonché il deposito di materiali.

## **5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE**

Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, la Provincia di Ravenna valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza e di conformità (climatizzazione, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc), nonché il grado di conformità normativa edilizia e di accessibilità e sicurezza.

Più precisamente, anche nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritorio una valutazione i seguenti aspetti:

**a) Caratteristiche dell'involucro** in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;

**b) Caratteristiche di efficienza degli impianti**, posto che nella valutazione di un immobile di medie/grandi dimensioni gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere per un utente. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevoli i locali ad uso ufficio/spogliatoi/servizi in ogni stagione nonché consentire valori di temperatura ed umidità controllata nel locale ad uso archivio. Analogamente l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica e, preferibilmente, gli ambienti interni devono avere anche una adeguata illuminazione naturale. L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente;

**c) Cablaggio strutturato**, posto che la sede degli uffici dovrà essere dotata di cablaggio strutturato che consenta, attraverso percorsi verticali e orizzontali, la connessione di tutti gli ambienti con le infrastrutture informatiche fino agli ambienti dedicati ai servizi di natura informatica;

**d) Smart building**, con riferimento all'ottimizzazione delle prestazioni, in termini di modalità d'uso e di parzializzazione degli impianti. Tra le più significative iniziative tecnologiche si segnalano quelle per la gestione degli "stand by" degli apparecchi elettrici, quelle per la gestione temporizzata degli impianti termici e quelle per la gestione automatica degli impianti di illuminazione in diretta connessione con la presenza umana nell'ambiente da illuminare;

**e) Accessibilità**. Tenuto conto che l'immobile dovrà essere pienamente accessibile e fruibile dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale (le quali dovranno poter raggiungere l'edificio, le sue singole unità funzionali e ambientali e dovranno potervi entrare facilmente e usare gli spazi in modo sicuro e autonomo), la Provincia di Ravenna valuterà favorevolmente immobili che siano già conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e ss.mm.ii.) o che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati alla normativa in parola con modesti interventi;

**f) Conformità impiantistica**. Tenuto conto che gli impianti a servizio dell'immobile dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia impiantistica (D.M. 37/2008), la Provincia di Ravenna valuterà favorevolmente immobili che siano dotati di impianti già conformi alla normativa in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici (Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37) o che, in virtù delle loro caratteristiche, si prestino facilmente ad essere adattati alla normativa in parola con modesti interventi;

**h) Condizioni di sicurezza, igiene, salubrità**. Tenuto conto che l'immobile dovrà essere sicuro sia per i lavoratori che per gli utenti, la Provincia di Ravenna valuterà favorevolmente immobili che siano già conformi alla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 Allegato IV) o che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati alla normativa in parola con modesti interventi;

**f) Conformità urbanistico-edilizia**. L'immobile proposto, entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita, dovrà essere regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio come meglio precisato al successivo articolo 6;

**g) Ambiente**. Nell'immobile proposto e nel terreno sul quale questo insiste, non dovranno essere presenti sostanze inquinanti o nocive;

**h) Sismica**. Tenuto conto che l'immobile dovrà essere sicuro anche strutturalmente, la Provincia di Ravenna valuterà favorevolmente immobili che siano già conformi alla normativa in materia di costruzioni in zone sismiche, di cui alla legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico), o che siano stati oggetto di interventi di miglioramento sismico o che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati alla normativa in parola (o migliorati come previsto dalla normativa in parola) con modesti interventi.

## **6. DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili proposti dovranno avere una destinazione d'uso a magazzino/deposito in riferimento al vano principale; in alternativa, qualora l'immobile o gli immobili proposti in una manifestazione d'interesse abbiano una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita. Qualora il soggetto proponente non abbia la possibilità di provvedere si terrà conto

di tali oneri nella definizione del prezzo di compravendita.

Gli immobili proposti dovranno altresì presentare una categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso a magazzino/deposito; qualora un immobile abbia una destinazione d'uso a magazzino/deposito, ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita. Qualora il soggetto proponente non abbia la possibilità di provvedere si terrà conto di tali oneri nella definizione del prezzo di compravendita.

## **7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**

Ciascun soggetto interessato potrà indicare nella propria manifestazione d'interesse anche immobili bisognosi di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

La Provincia di Ravenna non intende infatti circoscrivere la propria ricerca agli immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare gli immobili proposti indipendentemente dal loro stato di conservazione.

Ciò premesso, lo stato di conservazione degli immobili offerti sarà comunque oggetto di attenzione da parte della Provincia di Ravenna, che potrà considerare con priorità gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo, nell'ottica di un contenimento delle tempistiche necessarie all'esecuzione dei lavori.

Sebbene la Provincia di Ravenna si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di ristrutturazione e/o adeguamento, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

## **8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA**

### **8.1. Elenco della documentazione tecnica**

Con riferimento a ciascun immobile (o porzione di immobile) incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà:

**a) produrre una relazione generale di ciascun immobile indicato nella manifestazione di interesse che contenga:**

1. una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzii l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, le destinazioni d'uso, gli estremi puntuali dei titoli abilitativi (Permessi di Costruire, Concessioni o Licenze edilizie, SCIA, DIA, CILA CIL, ecc.) e, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.;
2. una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
3. una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;
4. una descrizione dettagliata delle caratteristiche del fabbricato articolata secondo il seguente indice (vedi punto 5):
  - a) Caratteristiche dell'involucro
  - b) Caratteristiche di efficienza degli impianti
  - c) Cablaggio strutturato
  - d) Smart building
  - e) Accessibilità
  - f) Conformità impiantistica
  - h) Condizioni di sicurezza, igiene, salubrità
  - f) Conformità urbanistico-edilizia
  - g) Ambiente
  - h) Sismica

**b) produrre una documentazione fotografica dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili;**

**c) produrre gli elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili, che contengano le "piante quotate dello stato di fatto" (in formato pdf e in formato .dwg), nonché le "sezioni" e i "prospetti" (ove esistenti in formato pdf e in formato .dwg);**

**d) produrre un documento di dettaglio delle superfici** nette e lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, ecc.) in formato .xls;

## **8.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni**

La documentazione tecnica di cui al precedente punto 8.1. viene richiesta in formato elettronico (file in .dwg, .doc, pdf, .xls ecc.).

Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, la Provincia di Ravenna si riserva di chiedere successivamente al Soggetto interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

## **9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA**

Con riferimento a ciascun immobile (o porzione di immobile) incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà inoltre produrre la documentazione specificata ai successivi punti 9.1., 9.2., 9.3., 9.4., 9.5., 9.6. Qualora tale documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, la Provincia di Ravenna evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta e dovrà essere fornita prima della stipula del contratto di compravendita.

### **9.1. Titolo di proprietà**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- a)** copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);
- b)** dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o degli immobili (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);
- c)** dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita.

### **9.2. Planimetrie catastali**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire le planimetrie catastali dell'immobile e/o degli immobili (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale).

La Provincia di Ravenna evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

### **9.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili.

La Provincia di Ravenna evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

### **9.4. Certificato di agibilità**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire alla Provincia di Ravenna il certificato di agibilità dell'immobile e/o degli immobili.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, La Provincia di Ravenna evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi

successivamente realizzati nell'immobile.

#### **9.5. Certificato di prevenzione incendi**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire alla Provincia di Ravenna il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile e/o agli immobili, qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia.

Qualora il certificato di prevenzione incendi non sia allo stato disponibile e qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia, la Provincia di Ravenna evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto, in caso di conclusione del contratto, qualora per le caratteristiche dell'immobile fosse necessario ai sensi della normativa in materia.

#### **9.6. Altra documentazione**

Il Soggetto Interessato dovrà altresì alla Provincia di Ravenna:

**a)** dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.) o, in alternativa, dichiarazione di impegno ad eseguire i necessari lavori di bonifica da sostanze inquinanti o nocive prima della eventuale stipula del contratto di compravendita;

**b)** attestato di prestazione energetica ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico ai sensi delle norme UNI/TS 11300-1-2-3-4-5-6 o, in alternativa, dichiarazione di impegno produrre tale attestato prima della eventuale stipula del contratto di compravendita;

**c)** dichiarazione circa l'esistenza o meno della piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili all'immobile e/o agli immobili;

**d)** dichiarazione circa la rispondenza o meno alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008);

**e)** certificato di collaudo statico o, in carenza dello stesso, verifica tecnica o della valutazione di sicurezza di cui all'articolo 14 della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico) ovvero certificato di idoneità statica, predisposto da professionista abilitato secondo i criteri metodologici stabiliti dal decreto ministeriale 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47)).

#### **10. PROPOSTA ECONOMICA DI VENDITA (ESENTE DA IVA)**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire alla Provincia di Ravenna la propria proposta economica di vendita relativa all'immobile e/o agli immobili proposti, tenendo conto di tutti gli oneri di cui agli articoli precedenti.

Tale offerta potrà essere oggetto di contrattazione per la definizione dell'effettivo prezzo di compravendita.