

AVVISO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE OPERATIVA (SEDE ZONA SUD)

(Protocollo ALFA n. 15118 del 13/10/2021)

## 1. PREMESSE

ALFA S.r.l. è una società a capitale interamente pubblico, la cui attività è iniziata il 1 aprile 2016 ed i cui Soci attualmente sono la Provincia di Varese e 135 Comuni dell'Ambito territoriale ottimale corrispondente all'intero territorio della Provincia ([www.alfavarese.it](http://www.alfavarese.it))

Gestisce il servizio idrico integrato nei suddetti Comuni: cura la captazione, l'adduzione e la distribuzione dell'acqua, la gestione della rete fognaria e la depurazione delle acque reflue. Inoltre pianifica, progetta e realizza nuove reti ed impianti e cura la manutenzione di quelli esistenti.

Al fine di ottimizzare la gestione delle nuove acquisizioni della zona meridionale del territorio gestito ALFA S.r.l. ha la necessità di individuare una sede operativa, collocata nel sud della Provincia di Varese, nella quale insediare parte delle sue attuali attività tecnico-operative.

A tal fine, ALFA S.r.l. intende verificare le potenzialità offerte dal mercato immobiliare, reperendo una pluralità di soluzioni da valutare in rapporto alle proprie esigenze di natura logistica ed economica, comprese le attuali locazioni in essere (eventualmente da acquisire).

L'immobile richiesto deve essere già edificato al momento della pubblicazione della presente indagine, ed in possesso delle caratteristiche del presente bando.

Attualmente ALFA detiene in locazione sedi operative al Sud della Provincia e precisamente nei comuni di Busto Arsizio e Gallarate.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 17 del Decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, al presente avviso non sono applicabili le disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici. (Si rimanda solo all'art. 80 D. Lgs n. 50/2016 per cause di esclusione - PUNTO 9 del presente).

## 2. OGGETTO

ALFA S.r.l. ricerca un immobile ovvero un complesso immobiliare dotato di autonomia funzionale da acquistare, o in caso residuale da condurre in locazione, in qualità di conduttore o secondo altre formule in uso nel mercato immobiliare. Sarà infatti oggetto di valutazione anche l'eventuale formula di affitto con riscatto.

Si informa che il presente avviso ha esclusivamente funzione consultiva e non costituirà pertanto espressione di volontà negoziale, né comporterà per ALFA S.r.l. l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale, non generando alcun obbligo o impegno per ALFA S.r.l. nei confronti degli interessati ed alcun diritto o pretesa nei confronti di ALFA da parte dei concorrenti, a qualsivoglia titolo.

Si avverte che tra le possibilità vi è quella di trasformazione degli attuali contratti di locazione in contratti di acquisto.

La consegna dell'immobile dovrà essere concordata tra le parti, ma non dovrà superare il termine di 6 mesi dal termine di scadenza di presentazione delle proposte.

L'immobile deve essere, alla data di pubblicazione del presente bando:

-libero da gravami, pesi, cose e persone e non deve essere oggetto di ulteriori impegni contrattuali;

-essere stato edificato in virtù di un legittimo titolo edilizio e in conformità alla disciplina urbanistica vigente.

### 3. DURATA DEL CONTRATTO IN CASO DI LOCAZIONE

La durata del contratto di locazione è richiesta per un periodo minimo di 6 (sei) anni rinnovabile per ulteriori 6 (sei), con esplicita rinuncia da parte del locatore, alla facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza.

Sarà comunque facoltà di ALFA S.r.l. recedere anticipatamente dal contratto dandone preavviso di almeno 6 mesi.

### 4. TERMINI DI CONSEGNA DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le proposte dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 14/12/2021 mediante pec all'indirizzo [pec@pec.alfavarese.it](mailto:pec@pec.alfavarese.it). L'oggetto della pec deve indicare quello del presente avviso.

### 5. REQUISITI TECNICI

L'immobile (ovvero il complesso immobiliare) deve avere una destinazione in conformità a quanto previsto al punto 7 e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

L'immobile deve essere conforme alla Regola tecnica di prevenzione incendi secondo la legislazione vigente e rispondente alle norme in materia di salute e sicurezza dei luoghi di lavoro oltre ad avere una conformità alle vigenti norme in materia di risparmio energetico e di eliminazione delle barriere architettoniche.

### 6. CARATTERISTICHE INDICATIVE DELL'IMMOBILE

L'immobile deve essere costituito da un complesso immobiliare o da una porzione di complesso immobiliare, dotato di autonomia funzionale e di accesso riservato.

L'immobile, preferibilmente, deve essere nuovo o di recente costruzione o ristrutturazione.

La possibilità di connessione alla rete in fibra ottica/adsl veloce è ritenuto elemento essenziale.

### 7. UBICAZIONE E DIMENSIONAMENTO

L'immobile (o complesso immobiliare) dovrà essere ubicato nell'area a sud della Provincia di Varese come indicata nella allegata cartina. Sarà ritenuto requisito preferenziale la possibilità di rapido accesso (prossimità) alle arterie autostradali e ai principali collegamenti stradali del sud della Provincia stessa che, allocate in zone equidistante, comunque permettano una rapida azione da parte delle squadre sul territorio di riferimento. Non saranno prese in considerazione pertanto proposte fuori dal confine provinciale e comunque non compatibili con l'organizzazione aziendale, suddivisa con criterio geografico. La sede oggetto del presente è a copertura della zona SUD (Visionare la cartina allegata, **Area soggetta a manifestazione di interesse**).

A titolo indicativo la richiesta viene effettuata per una soluzione con una superficie coperta indicativamente di circa 2500 mq., da adibire ad uso uffici, superficie coperta di circa 1200 mq da adibire a, spogliatoi, magazzini ed officine, una superficie esterna minima di 2000 mq. per lo stoccaggio di tubazioni oltre ad un'adeguata area interna e recintata per il parcheggio di 100 veicoli (Auto aziendali, mezzi commerciali)

L'immobile **dovrà** essere ubicato in zona collegata con le principali vie di comunicazione.

E' gradita la possibilità di fruire di parcheggi liberi nelle vicinanze dell'immobile.



## 8. ELEMENTI QUALIFICANTI

Utilizzando criteri discrezionali per la scelta dell'immobile più adatto, verranno in ogni caso valutati, come elementi qualificanti della proposta, i seguenti aspetti:

- a) Compatibilità con le esigenze di ALFA S.r.l.;
- b) Stato dell'immobile;
- c) Prezzo richiesto;
- d) Aspetti di innovazione funzionale e tecnologica quali l'efficienza energetica, la sicurezza degli ambienti di lavoro e i sistemi antieffrazione.
- e) Costi di logistica (costo totale necessario al trasloco)

## 9. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Si precisa che non devono sussistere nei confronti del proprietario proponente, ovvero, in caso di persona giuridica, del rappresentante e di tutti i soggetti muniti di specifici poteri di rappresentanza e degli altri soggetti previsti dalla normativa, le cause di esclusione dalla partecipazione alle gare di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016 a cui si rinvia. Nella proposta devono essere indicati:

- Lettera di presentazione dell'immobile proposto, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario), con indicazione dei dati (nome, cognome, indirizzo) del proprietario dell'immobile, se persona fisica, ovvero ragione sociale, sede legale, dati del rappresentante legale, se persona giuridica, corredata dall'indirizzo di posta elettronica certificata presso il quale inviare eventuali comunicazioni;
- Titolo di proprietà dell'immobile e visure storiche catastali aggiornate;
- Relazione dettagliata, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri inerente alle caratteristiche tecniche dell'immobile, con particolare riferimento alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali, nonché alla descrizione dei materiali, della finitura e delle dotazioni impiantistiche;
- Documentazione fotografica dell'immobile
- Planimetrie aggiornate
- Proposta economica relativa alla vendita e/o canone annuale di locazione, al netto delle imposte di legge e accettazione della validità della proposta per un periodo non inferiore a 6 mesi dalla sua presentazione.

Va inoltre allegata una planimetria quotata dell'immobile presentato.

## 10. ULTERIORI INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

- Individuato l'immobile rispondente alle richieste verrà avviata una seconda fase di trattativa e verifica con il proponente, finalizzata all'approvazione di uno schema di locazione o acquisto. Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso al seguente numero di tel. 348/1211697, mail gioele.tosi@alfavarese.it.
- la trattativa, di cui verrà sempre fornita evidenza con appositi verbali, avrà lo scopo anche di intervenire sul prezzo proposto per ottenerne una riduzione secondo gli usi commerciali.
- verrà comunque redatta relazione di stima asseverata da un tecnico incaricato dalla società Alfa srl. che verifichi la congruità del prezzo richiesto.
- Con la presentazione dell'offerta, il soggetto proponente accetta la facoltà che Alfa S.r.l. possa effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti e la possibilità da parte del committente di richiedere e prendere visione di tutti i certificati e la documentazione relativa all'immobile offerto.

## 11. INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679, si informa che i dati forniti sono necessari e saranno trattati per le finalità connesse alla partecipazione alla selezione delle manifestazioni di interesse. Per tali ragioni la mancata indicazione degli stessi preclude la partecipazione a detta procedura. Il trattamento verrà effettuato con procedure anche informatizzate con logiche correlate alle finalità indicate e comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati medesimi. I dati personali acquisiti non saranno oggetto di diffusione.

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

Tali diritti potranno essere esercitati mediante richiesta inviata con lettera raccomandata a.r ad ALFA S.r.l. Via Carrobbio 3 Varese (VA) o via Bottini 5 Gallarate (VA) o a mezzo pec all'indirizzo [pec@pec.alfavarese.it](mailto:pec@pec.alfavarese.it).

Varese, 14 Ottobre 2021.

IL DIRETTORE HR & SAFETY

DOTT. LUCA LOLAICO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luca Lolaico", with a stylized flourish at the end.



