

**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE  
PER RICERCA IMMOBILE da adibire a SEDE LEGALE ED  
OPERATIVA DELLA LUPIAE SERVIZI S.p.A.**

## **1. INTRODUZIONE**

La Lupiae Servizi S.p.A., con sede in Lecce Via V. M. Stampacchia n. 17, intende avviare una ricerca di mercato per individuare un immobile da condurre in locazione, nella città di Lecce, al fine di adibirlo a propria sede legale ed operativa.

La Lupiae Servizi S.p.A. si pone oggi l'obiettivo di individuare un immobile in cui trasferire tutte le attività svolte a Lecce a tal fine, la Lupiae Servizi S.p.A. intende verificare le potenzialità offerte dal mercato immobiliare leccese, reperendo una pluralità di soluzioni da valutare e garantendosi al tempo stesso un elevato livello qualitativo delle proposte offerte, che dovranno corrispondere ad un insieme di requisiti tecnici ed economici considerati essenziali per il raggiungimento degli obiettivi posti.

## **2. OGGETTO**

La Lupiae Servizi S.p.A. ricerca un immobile a destinazione terziario-direzionale, da condurre in locazione, in qualità di unico conduttore.

Gli immobili proposti devono essere effettivamente disponibili per l'immediata occupazione al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, che sarà eventualmente stipulato nei tempi indicati al paragrafo 4.

Il presente avviso riveste esclusivamente carattere di ricerca di mercato e la richiesta di manifestazione di interesse non può essere ritenuta, in alcun modo, impegnativa per la Lupiae Servizi S.p.A.

Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo (neanche a titolo di risarcimento o indennizzo) da parte dei soggetti che manifesteranno il loro interesse; la Lupiae Servizi S.p.A. si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna delle proposte ricevute, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi

ha manifestato interesse.

Non saranno corrisposte provvigioni o corrispettivi ad alcun titolo ad eventuali intermediari.

### **3. DURATA DEL CONTRATTO**

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

Al fine di garantire un tempo minimo di durata della locazione, potrà essere esclusa la facoltà di recesso da parte del conduttore per i primi 3 anni di locazione.

### **4. TEMPISTICA**

La consegna dell'immobile selezionato dovrà avvenire entro il termine massimo del **15 dicembre 2017**.

Principali fasi e relative scadenze previste per l'esecuzione della procedura:

- ricevimento manifestazioni di interesse: entro e non oltre **le ore 12.00 del 30 novembre 2017**;
- sopralluoghi degli immobili che rispondono ai requisiti richiesti da Lupiae Servizi S.p.A.: entro **il 5 dicembre 2017**;
- valutazione delle proposte ed individuazione dei locali prescelti: entro **il 10 dicembre 2017**;
- stipula del contratto di locazione: entro **il 15 dicembre 2017**;
- consegna definitiva dell'immobile: entro **15 dicembre 2017**.

### **5. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE**

L'immobile deve avere le seguenti caratteristiche essenziali/requisiti minimi.

#### **5.1 TIPOLOGIA**

L'immobile che si ricerca dovrà essere costituito da un complesso immobiliare, o da una porzione di complesso immobiliare, comunque dotata di autonomia funzionale e di accesso riservato.

La superficie potrà estendersi su un solo piano o su più piani sino ad un massimo di 2 (due). In tutti i casi la soluzione offerta dovrà costituire un'unica unità immobiliare, non frazionata in lotti, e dovrà essere utilizzabile senza barriere architettoniche o funzionali.

L'immobile dovrà essere preferibilmente nuovo o di recente costruzione o ristrutturazione, dovrà avere impianti tecnologici a norma e il suo utilizzo non dovrà richiedere costi di investimento in opere murarie o adeguamento degli impianti a norme di legge. La possibilità di connessione alla rete in fibra ottica è elemento qualificante. Eventuali lavori di piccola



manutenzione e ripristino funzionale per rendere fruibile l'edificio saranno a carico del locatore e saranno concordati con la Lupiae Servizi S.p.A. in fase di sottoscrizione del contratto di locazione.

Non sono ammesse le proposte di immobili frazionati, da ristrutturare o da realizzare ex novo.

## **5.2 DIMENSIONAMENTO E CONSISTENZE EDILIZIE**

L'immobile proposto in locazione dovrà essere idoneo ad ospitare aree per uso uffici, servizi e attività complementari. A titolo esemplificativo e non esaustivo sono richieste:

- n. 4 sale per uffici operativi,
- n. 4 sale per la direzione,
- n.1 sala riunioni
- n.3 sale per archivi e locali tecnici
- n.2 wc uomini
- n.2 wc donne.

La Lupiae Servizi S.p.A. si riserva di valutare a suo insindacabile giudizio la validità delle soluzioni offerte dal punto di vista dell'adeguatezza degli spazi.

Totale fabbisogno di superficie (uffici + servizi): circa 250 mq; capannone per attività complementari circa 600 mq e spazio scoperto ad uso esclusivo 2000mq.

La superficie dell'immobile dovrà trovare corrispondenza nella planimetria catastale del complesso immobiliare proposto e nella planimetria su scala più elevata fornita dal locatore.

## **5.3 LOCALIZZAZIONE**

L'immobile proposto dovrà essere localizzato nel territorio del Comune di Lecce.

L'esatta localizzazione dell'area in cui si trova la superficie offerta in locazione dovrà essere ben evidenziata sulle planimetrie catastali urbane e di zona.

L'edificio dovrà essere inserito in un contesto urbano qualificato e adeguato.

L'adeguatezza della qualità del contesto urbanistico e delle aree di parcheggio disponibili sarà valutata a insindacabile giudizio della Lupiae Servizi S.p.a.

## **5.4 SERVIZI**

La zona in cui ricade il cespite proposto in locazione deve essere ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione.

## 6. ELEMENTI QUALIFICANTI

Verranno valutati, come elementi qualificanti della proposta, i seguenti aspetti:

- a) disponibilità immediata di occupazione dell'immobile;
- b) qualità e adeguatezza del contesto urbano in cui insiste l'immobile;
- c) il collegamento alla rete in fibra ottica;
- d) l'assenza di barriere architettoniche o funzionali;
- e) aspetti d'innovazione funzionale e tecnologica per quanto riguarda le soluzioni proposte per:
  1. l'efficienza gestionale;
  2. la sicurezza per gli ambienti di lavoro;
  3. la sicurezza antieffrazione.

## 7. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

I proprietari degli immobili aventi i requisiti di cui sopra, che vogliono proporre in locazione il proprio immobile alla Lupiae Servizi S.p.A., dovranno far pervenire una manifestazione di interesse entro e non oltre le **ore 12.00 del 30 novembre 2017** al seguente indirizzo:

Lupiae Servizi S.p.A. - Via V. M. Stampacchia, n.17 – 73100 Lecce  
c.a. Presidente: Avv. Tatiana Turi.

Sul plico contenete la manifestazione d'interesse, dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente e dovrà essere apposta la seguente dicitura:

"Ricerca immobile da adibire a sede legale ed operativa Lupiae Servizi S.p.A. -  
Manifestazione di interesse ".

Il plico potrà essere consegnato a mano, o trasmesso per posta, ovvero tramite corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate: in tali casi l'invio sarà a totale ed esclusivo rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il protocollo in entrata apposto dalla Lupiae Servizi S.p.A., restando esclusa qualsivoglia responsabilità della stessa.

Non saranno presi in considerazione, e per l'effetto saranno ritenuti irricevibili, i plichi pervenuti fuori termine.

Le proposte saranno valutate dalla Lupiae Servizi S.p.A. che garantirà una scelta condivisa e ponderata, il cui esito sarà insindacabile.

La manifestazione di interesse, redatta secondo l'allegato Modello "A", deve essere sottoscritta:

- dal proprietario o avente diritto dell'immobile nel caso di persona fisica;
- dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica;
- da soggetto munito dei necessari poteri la cui procura dovrà essere inserita nel plico, in caso di intermediario.

La manifestazione di interesse dovrà contenere dichiarazione, ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i., che non sussistono 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 D. Lgs. n.50 del 18.04.2016, così come modificato dall'art. 49 del D. Lgs n.56 del 19.04.2017.

Il proponente dovrà rilasciare le seguenti dichiarazioni, ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i.:

1. che non sussistono 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 D. Lgs. n.50 del 18.04.2016, così come modificato dall'art. 49 del D. Lgs n.56 del 19.04.2017.
2. di essere soggetto legittimato alla stipula del contratto di locazione per l'immobile proposto;
3. l'ubicazione e gli identificativi catastali dell'immobile;
4. che l'immobile è libero da gravami, pesi, cose e persone e non è oggetto di ulteriori impegni contrattuali;
5. che l'immobile è stato edificato in virtù di un legittimo titolo edilizio ed è conforme alla disciplina urbanistica vigente;
6. di accettare tutte le condizioni previste dal presente avviso pubblico;
7. di impegnarsi a far visionare l'immobile da personale indicato dalla Lupiae Servizi S.p.A.;
8. di impegnarsi a fare eseguire, nella eventuale fase successiva di approfondimento delle proposte, una verifica tecnico-amministrativa dell'immobile proposto in locazione, nonché a fornire l'eventuale documentazione aggiuntiva che Lupiae Servizi S.p.A. dovesse richiedere sull'immobile stesso;
10. di impegnarsi alla consegna definitiva dell'immobile entro la data indicata nel presente avviso **15 dicembre 2017**.

Al fine di agevolare l'attività di verifica in ordine al possesso dei requisiti dichiarati, alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la documentazione specificata in seguito; i documenti tecnici dovranno pervenire anche in formato digitale con estensione pdf (o altro file di stampa):

1. in caso di persona giuridica, il Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, in data non anteriore a sei mesi, in originale o copia conforme;
2. copia del titolo di proprietà dell'immobile o del titolo di provenienza della capacità di locare;
3. planimetria catastale dell'area urbana e della zona in cui è situato l'immobile;
4. mappa della città con evidenziati in colori diversi: il punto di collocazione dell'immobile, le vie di collegamento con la tangenziale;
5. elaborato planimetrico dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza; planimetrie, prospetti e sezioni dell'immobile, da

produrre in rapporto di scala adeguato, con indicate le quote principali e il fattore di scala adottato;

6. documentazione fotografica dell'immobile e della strada in cui insiste;

7. scheda tecnico-descrittiva della proposta con le seguenti indicazioni:

a) Consistenze:

– superficie lorda e netta totale;

superficie lorda e netta suddivisa per piano;

- eventuale presenza di ascensore o montacarichi.

b) tipologie e caratteristiche prestazionali IMPIANTI TECNOLOGICI (elettrici, illuminotecnici, meccanici e di climatizzazione, trasmissione dati, impianti di protezione attiva e passiva.

c) sistemi ed elementi costruttivi (chiusure verticali, pavimenti, controsoffitti, partizioni interne, infissi interni, infissi esterni, finiture, elementi accessori);

d) illustrazione della tipologia strutturale, dello stato di conservazione e degli interventi di ripristino funzionale eventualmente necessari;

e) dispositivi e soluzioni circa la sostenibilità ambientale nel rispetto della normativa vigente;

f) sistemi e soluzioni per la sicurezza e salute sui luoghi di lavoro con dichiarazione esplicita di idoneità del progetto e dell'immobile alle disposizioni normative vigenti;

g) copia delle certificazioni previste dalla normativa vigente in materia, atte a dimostrare la piena e completa idoneità tecnica e amministrativa dell'immobile ad essere adibito all'uso al quale sarà destinato quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di agibilità, idoneità statica, allaccio alla rete di raccolta delle acque nere e bianche, titoli edilizi (concessione edilizia/permesso di costruire; D.I.A.;

S.C.I.A.), certificato di destinazione urbanistica, documentazione catastale, certificazioni impiantistiche, attestato di certificazione energetica, ecc..

h) dichiarazione circa l'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;

analisi di rispondenza della proposta in merito a quanto descritto nel presente avviso al punto

8. "Elementi qualificanti", con trattazione specifica degli argomenti suddivisa secondo l'elencazione fornita.

9. ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione;

10. fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore della manifestazione di interesse.

La mancata produzione dei documenti sopra elencati preclude la partecipazione alla manifestazione di interesse.



## 7.1 ULTERIORI INFORMAZIONI

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una seconda fase di trattativa e verifica con il proponente, finalizzata tra l'altro all'approvazione di uno schema di locazione, contenente tutte le clausole pattuite. Nel caso in cui, nel corso della trattativa, venga accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nella manifestazione di interesse, ovvero alla normativa vigente, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse e senza che alcun diritto possa essere avanzato da parte di chi ha effettuato la proposta. Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso al seguente indirizzo e-mail [c.dematteis@lupiaeservizi.com](mailto:c.dematteis@lupiaeservizi.com) o al seguente numero di fax 0832.395231. Nella richiesta dovrà essere indicato il numero di fax e l'indirizzo e-mail al quale inviare le risposte. Il presente avviso è pubblicato per estratto sul sito web [www.lupiaeservizi.com](http://www.lupiaeservizi.com)

## 8. INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi dell'art. 13 del D. lgs. 196/2003 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.

Il Presidente  
avv. Tatiana Turi

