



# COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

SERVIZIO PATRIMONIO

ALLEGATO N.1

CAPITOLATO TECNICO

**INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE  
DA ADIBIRE A DEPOSITO PER I MEZZI DI PROPRIETA' COMUNALE**

## INDICE

1. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
2. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE
3. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE
4. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE
5. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE
6. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA
  - 6.1. Elenco della documentazione tecnica
  - 6.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni
7. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA
  - 7.1. Titoli di disponibilità
  - 7.2. Planimetrie catastali
  - 7.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica
  - 7.4. Certificato di agibilità
  - 7.5. Certificato di prevenzione incendi
  - 7.6. Altra documentazione.

### **1. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile da acquistare dovrà essere ubicato localizzazione nel territorio del Comune di Temù in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e da vie di comunicazione stradale.

In altre parole, nella manifestazione d'interesse potranno essere indicati anche immobili non ubicati nella zona Artigianale, purché situati nel Comune di Temù in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e da vie di comunicazione stradale.

L'eventuale vicinanza degli immobili indicati nella manifestazione d'interesse con altre amministrazioni pubbliche sarà valutato favorevolmente dal Comune.

## 2. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

L'Amministrazione ritiene che il proprio fabbisogno di spazio possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente una superficie di circa 500 metri quadrati;

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

## 3. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, l'Amministrazione valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza e di conformità (climatizzazione, ascensori, 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 meritevole una valutazione i seguenti aspetti:

a) **Conformità impiantistica.** Tenuto conto che gli impianti a servizio dell'immobile dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia impiantistica (D.M. 37/2008), l'Amministrazione 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;

b) **Condizioni di sicurezza, igiene, salubrità.** Tenuto conto che l'immobile dovrà essere sicuro per i lavoratori, l'Amministrazione 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;

c) **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;

d) **Sismica.** Tenuto conto che l'immobile dovrà essere sicuro anche strutturalmente, l'Amministrazione 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 con modesti interventi.

## 4. DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili proposti dovranno avere una destinazione d'uso locale di deposito o magazzino; 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.

## 5. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

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

L'Amministrazione 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 dell'Amministrazione, 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.

In altre parole, sebbene l'Amministrazione 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.

## **6. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA**

### **a. Elenco della documentazione tecnica**

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

- produrre una **descrizione** che, a titolo esemplificativo, evidenzia 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.);
- produrre una **documentazione fotografica dell'immobile**;

Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni

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

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

### **a) 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, specificando che qualora tale documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Amministrazione evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta e dovrà essere fornita prima della conclusione del contratto.

#### **1. Titolo di proprietà**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- a)** copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile (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 (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);
- c)** dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita.

#### **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).

L'Amministrazione 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.

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

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

L'Amministrazione 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.

#### **4. Certificato di agibilità**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Amministrazione il certificato di agibilità dell'immobile.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, l'Amministrazione 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.

#### **5. Altra documentazione**

Il Soggetto Interessato dovrà altresì fornire all'Amministrazione se ne è già in possesso:

**a)** 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;

**b)** certificato di collaudo statico o, in carenza dello stesso, verifica tecnica o dalla 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)).

Prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita sarà eventualmente richiesta la documentazione non prodotta in sede di manifestazione di interesse.