



CITTÀ DI TERAMO

AREA 6

Lavori Pubblici e Manutenzioni

DELOCALIZZAZIONE DELLE SEDE COMUNALE DI VIA ORTO AGRARIO, ADIBITA A DEPOSITO MEZZI E ATTREZZATURE, NONCHÉ SPOGLIATOI DELLE MAESTRANZE COMUNALI

ALLEGATO A

REQUISITI MINIMI DELL'IMMOBILE

L'Amministrazione comunale necessita di un immobile comodamente raggiungibile dalle principali viabilità ed avente comodità di accesso carrabile, delle dimensioni orientativamente doppie rispetto all'attuale consistenza della sede di via Orto Agrario, individuata al Catasto:

- fabbricati al foglio 70, particelle 14-232-233, per un totale di circa 2000 mq coperti;
- terreni al foglio 70 particelle 2845, 2, 11-375-377 (parte), per un totale di superficie scoperta pari a circa 5000 mq.

e pertanto delle dimensioni di circa 4000 mq coperti – oltre a idonea dotazione per area di manovra – piazzale di carico ecc. e che pertanto i requisiti dimensionali sono pari a:

- Requisito minimo: mq 2000 coperti oltre idonea area scoperta per manovra/piazzale di carico;
- Requisito ottimale: mq 4000 coperti oltre idonea area scoperta per manovra/piazzale di carico.

Di seguito si riportano i requisiti minimi che l'immobile dovrà possedere alla data di scadenza dell'avviso o comunque entro 4 mesi decorrenti dalla data della determina di approvazione della proposta di aggiudicazione:

1. essere di categoria catastale idonea ovvero che sia effettuata la dovuta variazione catastale a spese del venditore tempestivamente e comunque prima della stipula del contratto di compravendita; Le categorie catastali idonee, in via indicativa e non esaustiva, potranno essere la C/2 – e quelle dei gruppi D ed E;
2. rispettare le vigenti normative in materia urbanistica, antisismica, antinfortunistica;
3. essere dotato di regolare legittimità edilizio/urbanistica dell'immobile che dovrà essere accompagnato dalla documentazione attestante lo stato dei luoghi riferita al suo titolo originario di edificazione ed eventuali varianti (Permesso a costruire/Concessione Edilizia/Licenza edilizia/Concessione edilizia in sanatoria etc) e dei successivi titoli edilizi (DIA/SCIA/CILA/CILAS etc) che ne attestino la conformità allo stato dei luoghi il tutto in rispondenza all'art. 9 bis del DPR 38/01 sulla documentazione amministrativa e lo stato legittimo degli immobili;
4. di non trovarsi in presenza di interventi abusivi sull'immobile o interventi in assenza di titolo, o in contrasto con gli stessi o sulla base di un titolo successivamente annullato;
5. essere conforme alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico e l'efficienza energetica (Legge n. 10/1991, D.Lgs.n. 192/2005, D.Lgs. n. 311/2006, D.P.R. n. 59/2009, D.M. 26/06/2009 e ss.mm.ii.), e dotata quindi di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) aggiornato allo stato legittimo e manutentivo attuale dell'immobile ed eventuale AQE (attestato di qualificazione energetica) se l'immobile è stato interessato da interventi soggetti ai requisiti minimi di prestazione energetica;
6. Essere conforme alla normativa sulla prevenzione incendi vigente ed applicabile, e dotato di S.C.I.A. antincendio per tutte le attività presenti di cui all'allegato I al D.P.R. 151/11;
7. le strutture dell'immobile o degli immobili proposti dovranno essere adeguate all'uso al quale sarà destinato;
8. il sovraccarico per i solai, tenuto conto della richiesta destinazione d'uso dell'immobile e della specifica funzionalizzazione degli ambienti dovrà essere rispondente ai requisiti di legge; dovrà altresì essere conforme alla normativa tecnica ed antisismica vigente, in possesso del collaudo statico relativo alla sua edificazione, e di eventuali interventi successivi che hanno interessato le parti strutturali dell'edificio, o

che hanno reso necessario un nuovo collaudo statico, o estremi di dichiarazione di regolare esecuzione per interventi di riparazione e per gli interventi locali come definiti dalla normativa tecnica di settore;

9. l'immobile deve essere in possesso del documento di vulnerabilità sismica, da cui risultino l'indice ζE (di vulnerabilità sismica) attuale sufficiente/coerente con le funzioni da allocare ai sensi delle vigenti Norme Tecniche per le costruzioni, ovvero impegnarsi a fornire, entro novanta gg. dalla richiesta dell'Ente, una valutazione di sicurezza redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 o certificazione analoga;
10. l'immobile deve essere rispondente alle normative vigenti ed applicabili in materia di salute e sicurezza sul luogo di lavoro di cui all'allegato IV d.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.;
11. l'immobile deve inoltre essere rispondente alla normativa impiantistica, accompagnati dalle dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola dell'arte, rilasciati dalle imprese installatrici ai sensi dell'art. 7 cm q del D.M. 37/08, ed eventualmente corredato, ove previsto dagli art. 5 e 7 dello stesso DM 37/08, dal progetto obbligatorio sottoscritto e depositato da professionista abilitato (a titolo non esaustivo: impianto elettrico, Radiotelevisivo ed elettronico, Riscaldamento e climatizzazione, Ascensore e montacarichi, protezione antincendio, protezione scariche atmosferiche etc) e del collaudo, ove richiesto dalle normative vigenti;
12. L'immobile dovrà essere dotato di certificazione di agibilità/abitabilità ex art. 24 D.P.R. 380/2001 attestante (ai sensi del comma 1 dello stesso articolo 24) la sussistenza delle condizioni di igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato per l'uso / destinazione di cui alla presente ricerca aggiornata ad eventuali successivi interventi che hanno modificato le condizioni di cui al sopra citato comma 1 dell'art. 24.
13. L'immobile deve essere privo di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone (e le relative misure attuate) ovvero impegnarsi ad effettuare entro n. 4 (quattro) mesi, decorrenti dalla data della Determinazione Dirigenziale di approvazione della proposta di aggiudicazione, le bonifiche necessarie ai sensi di legge;
14. L'immobile dovrà essere dotato di impianto di riscaldamento e di condizionamento efficienti e funzionanti;
15. L'immobile dovrà essere dotato di adeguati numero di servizi igienici ed accessibili anche ai diversamente abili ai sensi della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche dm 236/89 e dell'art. 82 e seguenti del DPR 380/01 regolarmente funzionanti;
16. L'immobile tutto, inoltre deve essere conforme alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici ed aperti al pubblico.
17. L'immobile dovrà essere dotato di un numero adeguato di ascensori, qualora disposto su più livelli, di cui almeno uno idoneo all'uso da parte dei diversamente abili;
18. Trovarsi allo stato attuale in buono stato manutentivo degli impianti, dei servizi igienici, dei rivestimenti, degli infissi esterni ed interni, tutti correttamente funzionanti, con particolare riferimento a tutti i dispositivi riferiti alla sicurezza delle persone, ad esempio a titolo non esaustivo, quelli riferiti alla sicurezza antincendio;
19. essere dotato di idonei spazi per gli spogliatoi, servizi igienici, ricovero materiali ecc.
20. essere preferibilmente da cielo a terra interamente da potersi destinare in esclusiva alla destinazione richiesta;
21. presentare idonee soluzioni tecnologiche al fine di contenere i costi relativi ai consumi energetici;
22. possedere le indispensabili condizioni di sicurezza, funzionalità e benessere per il personale;
23. L'immobile proposto dovrà essere di proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente, libero da persone e cose al momento della sottoscrizione del contratto di acquisto;

Per gli immobili per il quale è necessaria la realizzazione delle opere di adeguamento a renderli conformi alle disposizioni di legge e/o alle specifiche esigenze richieste dal comune di Teramo, l'offerente dovrà rendere una dichiarazione sostitutiva ex D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. contenente l'impegno ad eseguire ed ultimare le opere e produrre le relative certificazioni, a proprie cura e spese e senza alcun onere aggiuntivo per il Comune di Teramo, entro un termine che, in ogni caso, non potrà essere superiore a n. 4 (quattro) mesi, decorrenti dalla data della Determinazione Dirigenziale di approvazione della proposta di aggiudicazione.

Il Rup
Ing. Coletta Puritani