



ARTCal

AUTORITÀ REGIONALE DEI TRASPORTI
DELLA CALABRIA

AVVISO PUBBLICO

RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE OPERATIVA DELL' AUTORITÀ REGIONALE DEI TRASPORTI DELLA CALABRIA (ARTCal)

Data di pubblicazione: 10.09.2025

Data di scadenza: 22.09.2025

L' Autorità Regionale dei Trasporti della Calabria (ARTCal)

RENDE NOTO

che intende individuare un immobile, di cui acquisire la detenzione a titolo di locazione, da destinare a propria sede operativa.

Si dà atto, al riguardo, che, in considerazione delle esigenze operative e di funzionamento degli Uffici, correlate all'implementazione della struttura organica dell'Ente risulta indispensabile poter fruire di spazi ulteriori rispetto a quelli attualmente destinati (precisamente n. 2 stanze site al piano IX della Cittadella regionale) a sede legale dell'ente e che non risultano ulteriori spazi disponibili.

L'immobile dovrà essere prontamente disponibile, comunque entro e non oltre il **01.12.2025**.

1. CARATTERISTICHE DELL'AVVISO E DELLA PROCEDURA

Il presente Avviso riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione immobili disponibili di cui sarà vagliata l'idoneità rispetto alle esigenze dell'Ente e, in particolare, l'idoneità tecnico amministrativa a rivestire la sede operativa dell'Autorità, per poi eventualmente procedere alla stipula della locazione, individuando l'immobile e il relativo contraente nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Il presente avviso, pertanto, non può essere in alcun modo ritenuto vincolante per questa Autorità e, di conseguenza, nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che, presentando le offerte, rappresenteranno esclusivamente il proprio interesse.

Sulla scorta di quanto sopra, ARTCal si riserva – a suo insindacabile giudizio – il diritto di non selezionare alcuna offerta, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione e in qualunque momento, a prescindere dal grado di avanzamento delle stesse, anche in considerazione di diverse e sopraggiunte valutazioni dell'interesse pubblico a individuare gli idonei spazi per l'ordinario espletamento delle attività degli uffici dell'Ente.

2. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE RICERCATO

1) L'immobile dovrà essere ubicato entro il raggio di distanza massima di 15 km dalla sede legale dell'Autorità, sita c/o la Cittadella Regionale "Jole Santelli", località Germaneto - 88100 Catanzaro (sede

della Giunta Regionale della Calabria, di cui ARTCal è Ente strumentale), onde agevolare il collegamento fisico e logistico tra le due sedi, legale e operativa e, conseguentemente, l'attività degli operatori dell'Ente, riducendo i tempi e gli oneri degli spostamenti tra le stesse, considerando le attività che dovranno svolgersi necessariamente presso la sede legale (Comitato tecnico di gestione del contratto, riunioni coordinamento).

2) L'immobile dovrà essere dotato di una superficie lorda complessiva di almeno 200 mq, con locali da adibire ad uso **Ufficio** idonei allo svolgimento delle attività dell'Ente e, segnatamente, nella misura minima, di:

- a. n. 1 (una) stanza direzionale;
- b. n. 1 (una) sala riunioni;
- c. n. 4 stanze idonee ad ospitare postazioni operative d'ufficio per n. 12 unità;
- d. n. 2 servizi igienici.

3) Potrà essere individuata un'unità immobiliare unica o eventualmente due unità, purché adiacenti o comunque ubicate in uno stesso stabile, di nuova o recente costruzione ovvero ristrutturata ed in ottimo stato manutentivo, tale da consentire l'utilizzo immediato, evitando ad ARTCal interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria o di rifacimento di impianti.

4) Quale criterio di preferenza ed elemento di maggiore valorizzazione, sarà considerata preferibilmente la presenza di arredi (scrivanie, sedie, armadi contenitivi), strutture hardware e dispositivi elettronici come computer, schermi, fotocopiatori, router, videocamere, impianto di videosorveglianza.

5) Quale ulteriore criterio di preferenza ed elemento di maggiore valorizzazione, sarà, altresì, considerata la presenza di posti auto e la possibilità di parcheggio ulteriore nella zona adiacente l'accesso.

3. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E TECNOLOGICHE

La struttura dovrà essere dotata dei seguenti impianti tradizionali e speciali, conformi alle normative vigenti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento e climatizzazione;
- impianto elettrico e di illuminazione, comprensivo di corpi illuminanti;
- impianto rete telefonica e di cablaggio.

L'immobile in oggetto di ricerca deve essere già ultimato e idoneo all'uso all'atto della partecipazione alla presente procedura.

4. REQUISITI ESSENZIALI A PENA DI ESCLUSIONE DELL'OFFERTA

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, pena l'esclusione:

- 1) Localizzazione urbana: essere ubicato entro il raggio di 15 km dalla sede legale dell'Autorità, sita c/o la Cittadella Regionale "Jole Santelli", località Germaneto - 88100 Catanzaro;
- 2) Struttura ed utilizzo dell'immobile: avere superfici geometriche conformi per destinazione d'uso e misure a quelle indicate nei soprastanti paragrafi delle caratteristiche generali e tecniche;
- 3) Stato di conservazione e manutenzione: dovrà trattarsi di un'unità immobiliare di nuova o recente costruzione, ovvero ristrutturata ed in ottimo stato manutentivo, tale da consentirne l'immediato utilizzo, evitando ad ARTCal interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria o di rifacimento di impianti;
- 4) Dotazioni impiantistiche tecnologiche: conformi a quelle elencate nel precedente paragrafo;
- 5) Impianto di rilevazione automatica d'incendio;
- 6) Requisiti normativi:

- a. Rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti elettrici e di messa a terra realizzati a regola d'arte, collaudati e certificati secondo la normativa vigente; impianti idraulici di adduzione e scarico realizzati a regola d'arte e perfettamente funzionanti; impianti di riscaldamento e/o di climatizzazione realizzati a regola d'arte, collaudati e certificati secondo la normativa vigente. In mancanza, è ammesso che l'offerente si impegni, sin dalla presentazione dell'offerta, ad adeguare gli impianti secondo normativa vigente, ottenendone la dichiarazione di conformità e le certificazioni ove previste entro tempi che saranno concordati con l'Ente, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
- b. Rispondere alla normativa vigente in materia di superamento barriere architettoniche; in mancanza, è consentito all'offerente di impegnarsi, sin dalla presentazione dell'offerta, ad apportare gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
- c. Rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente per la Classe IV "Costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti", compresa la verifica di vulnerabilità sismica, che indichi un indice di resistenza o anche indicatore di rischio sismico (in linea con le previsioni delle Norme Tecniche di Costruzione 2018), il cui valore attribuito al cespite dovrà essere indicato dalla proprietà e da cui si evinca il livello di danno che subirebbe la struttura a fronte di un intenso evento sismico (Ord.za P.C.M. n. 3274 del 20/3/2003, comma 3, art. 2);
- d. Rispondere alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D. Lgs. n. 81/2005 e s.m.i. (Requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro;
- e. Avere una destinazione ad ufficio compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (attestata da idoneo titolo abilitativo: permesso di costruire, concessione edilizia, etc.);
- f. Essere conforme alla normativa vigente in materia di prevenzione incendi;
- g. Essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- h. Essere provvisto di Certificato di Agibilità.

5. DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata contrattuale di **anni 6 (sei) con automatico rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni**; trova applicazione l'art. 28 della Legge. 392/1978.

Sarà, altresì, riconosciuto all'Autorità il diritto di recesso anticipato, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o a mezzo pec, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

6. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile, se persona fisica, ovvero, in caso di proprietario dotato di personalità giuridica, dal legale rappresentante o altro soggetto munito dei necessari poteri, corredata da documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del 22.09.2025** al seguente indirizzo pec: protocollo@pec.artcal.it

L'Offerta dovrà contenere la seguente documentazione:

Nell'oggetto del messaggio PEC dovrà essere indicata la dicitura ***"Ricerca immobile in locazione da destinare ad uso Uffici di ARTCal – Offerta"***.

Alla pec dovranno essere allegati:

A) Domanda di partecipazione (redatta secondo lo schema di cui all'Allegato A), con relativa proposta economica e documentazione a corredo.

La Proposta economica (o dichiarazione di offerta economica) deve essere esplicitata indicando:

- 1) l'importo richiesto del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto di I.V.A., ove dovuta: l'importo indicato dovrà intendersi come onnicomprensivo, dunque calcolato tenendo conto in misura forfettaria di ogni altra spesa. Dovrà essere indicato, altresì, il prezzo offerto a metro quadro relativo alla superficie lorda;
- 2) l'indicazione dell'applicazione o meno dell'I.V.A.;
- 3) la dichiarazione – ai sensi e per gli effetti del D.P.R. nr. 445/00 e s.m.i. – che l'offerta è vincolante per l'offerente per 60 giorni dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse;

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata dalla seguinte documentazione:

- 1) fotocopia del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri, sottoscrittore della domanda di partecipazione;
- 2) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- 3) planimetria del lotto in scala adeguata con l'indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o pubblici ecc.; planimetrie in scala 1:100 e documentazione fotografica;
- 4) dichiarazioni come da elenco di cui al successivo articolo 7 del presente avviso;

B) Relazione descrittiva delle caratteristiche dell'immobile proposto (redatta secondo lo schema di cui all'Allegato B), avendo particolare riguardo a requisiti e caratteristiche indicati ai superiori punti nn. 2 e 4, specificando:

- a) gli identificativi catastali dell'immobile;
- b) la destinazione d'uso;
- c) la situazione giuridica dell'immobile con riferimento ai gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli;
- d) l'ubicazione (con indicazione del rispetto del criterio di distanza dalla Cittadella Regionale in località Germaneto);
- e) lo stato di conservazione/manutentivo;
- f) i mq complessivi (intendendosi la superficie lorda), il numero di stanze (preferibilmente con esplicitazione delle possibili utilizzazioni) e di bagni;
- g) se trattasi di un immobile unico o di più unità tra di loro adiacenti o ravvicinate;
- h) quanti e quali impianti sono installati, funzionanti e conformi alle prescrizioni normative già indicate;
- i) eventualmente (trattandosi di criterio preferenziale), la tipologia di arredi e strutture hardware e software incluse nel godimento dell'immobile;
- j) il numero di parcheggi in fregio all'immobile e le possibilità di parcheggio nelle immediate adiacenze;

C) Eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

Eventuale documentazione non disponibile potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione e comunque entro il termine indicato a richiesta dell'Amministrazione.

La domanda di partecipazione e i relativi allegati dovranno essere sottoscritti dal proprietario dell'immobile, se persona fisica, ovvero, in caso di proprietario dotato di personalità giuridica, dal legale

rappresentante o altro soggetto munito dei necessari poteri, con procura notarile che, in copia conforme, dovrà essere allegata alla domanda.

7. DICHIARAZIONI A CORREDO DELLA DOMANDA

La domanda di partecipazione è corredata dalle seguenti dichiarazioni espresse:

- a) assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di procedimenti penali (a carico della persona fisica o giuridica) o altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- b) assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante o dei soggetti amministratori o dei soci nel caso di persona giuridica),
- c) assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C, del D. Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) (nel caso in cui il proponente sia una persona giuridica) di essere in possesso del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;
- e) data entro la quale i locali saranno disponibili;
- f) che l'immobile oggetto di proposta è nella propria, piena e immediata disponibilità, ed è libero e non soggetto da/a:
 - cose e/o persone, dunque non è soggetto a contratti di locazione in corso o in fase di attivazione o a qualsiasi altro diritto di godimento da terzi;
 - posizioni gravose quali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli tali da condizionarne l'utilizzo da parte dell'Autorità (vertenze, ipoteche, sentenze di fallimento, pignoramenti, sequestri conservativi, etc.);
 - procedimenti giudiziari ricadenti sull'immobile (contenziosi, controversie, vertenze, etc.);
 - oneri, costi, somme sospese e/o pendenti a qualsiasi titolo, comprese tasse e imposte;
 - vizi e oneri o pesi di natura reale o personale, incompatibili con le tempistiche di utilizzo da parte dell'ARTCal;
- g) destinazione urbanistica dell'immobile e la compatibilità della stessa con l'uso richiesto;
- g) staticità della struttura e l'adeguatezza all'uso richiesto;
- h) funzionalità e conformità alla normativa vigente di tutti gli impianti e dello stato in cui versa l'immobile;
- i) che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché con quelli ulteriori dichiarati in sede di offerta, agibile e funzionante in ogni sua parte, anche con riferimento alle dotazioni impiantistiche e tecnologiche, di cui al punto 3 del presente avviso;
- j) di accettare di stipulare il contratto di locazione alle condizioni indicate nel presente avviso e secondo lo schema allegato;
- k) di essere in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- l) propria disponibilità alla realizzazione di eventuali e non rilevanti opere di adattamento ritenute necessarie quali, ad esempio la predisposizione del cablaggio strutturato e di fonia dati in funzione delle esigenze dell'Ente per un numero di postazioni coerenti con il numero degli operatori in servizio;
- m) di aver preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e di essere consapevoli che l'ARTCal non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente e in ogni momento

non perfezionare il contratto anche a seguito dell'accettazione dell'offerta, senza dover nulla riconoscere, ad alcun titolo, al proponente.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per i quali la proprietà offerente si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, entro il lasso di tempo indicato dall'Ente.

8. CRITERIO DI SCELTA DEL CONTRAENTE/LOCATORE

L'ARTCal effettuerà la scelta dell'immobile da condurre in locazione nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità, trasparenza dell'azione amministrativa, efficacia, efficienza ed economicità e in base alla rispondenza dell'immobile proposto e delle caratteristiche dello stesso alle esigenze operative e logistiche, per come indicate nei superiori punti identificativi delle Caratteristiche generali e tecniche dell'immobile e dei requisiti, oltre che alla economicità del canone di locazione offerto; non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Per la valutazione di congruità, convenienza e competitività delle offerte, saranno utilizzati come parametri di riferimento i valori di locazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), nonché gli eventuali, ulteriori elementi che comportino, a beneficio dell'ente, il risparmio di ulteriori costi (es. arredi, dispositivi elettronici). Sarà tenuto in considerazione il costo congruo al metro quadro tenendo conto della superficie lorda, con eventuale maggiorazione fino al 20% in caso di disponibilità di arredi e fino al 10 % in caso di presenza di posti auto riservati.

L'Ente si riserva di procedere alla valutazione e di stipulare la locazione anche in presenza di una sola offerta validamente presentata, purché aderente alle proprie esigenze.

*

AVVERTENZE

Si rammenta che il presente Avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'ARTCal, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile in base alle caratteristiche dell'immobile e all'idoneità all'uso previsto, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun legittimo affidamento sorge in capo all'offerente, per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

L'Ente si riserva di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'introduzione della trattativa.

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito dell'Ente <https://artcal.it> (e, eventualmente, su siti specializzati in pubblicità immobiliare).

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati, in conformità al D. Lgs. n. 196/2003 e al c.d. GDPR, Reg. UE 2016/679, esclusivamente ai fini della partecipazione alla sezione offerte di cui al presente annuncio e non verranno né comunicati né diffusi.

Con l'invio dell'offerta sottoscritta i partecipanti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Responsabile del procedimento è l'Avv. Filomena Tiziana Corallini, nella qualità di Direttore dell'ARTCal.
Per qualunque necessità in merito all'argomento, referente della pratica presso l'Ente è la dott.ssa Antonella Mauro (tel: 0961/852008)

Allegati:

- A) Domanda di partecipazione, corredata da dichiarazioni e offerta economica**
- B) Modello Relazione descrittiva delle caratteristiche dell'immobile proposto**



Filomena Tiziana
Corallini
10.09.2025
13:05:46
GMT+02:00