



Iscrizione Albo Autotrasportatori conto terzi  
**BN/6952209/S** del 11.04.2008  
Iscrizione Albo Nazionale Gestori Ambientali  
Sezione Regionale Campania  
**NA03905** del 07.08.2018  
REN: **M00085778** del 23.01.2013

## AVVISO ESPLORATIVO - MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER ACQUISTO IMMOBILE

ALLEGATO 2

### CAPITOLATO TECNICO

#### 1. PREMESSE

Asia Benevento Spa è interessata all'acquisto di un immobile da adibire a propria sede istituzionale ed operativa.

Il fabbisogno di spazio allocativo di Asia Benevento Spa potrà essere soddisfatto alternativamente attraverso un unico immobile, ovvero una o più porzioni di immobili ricadenti in una stessa area.

L'Asia Benevento Spa è interessata esclusivamente ad acquistare la piena proprietà dell'immobile individuato, ovvero della porzione di immobile; **eventuali offerte di immobili in locazione - ovvero ad altro titolo - non saranno prese in considerazione.**

L'Asia Benevento Spa si riserva di valutare se, alla luce delle manifestazioni d'interesse che saranno presentate, sia preferibile procedere con l'opzione dell'unico immobile o della porzione di immobile. Il possesso dell'immobile dovrà essere trasferito contestualmente al diritto di proprietà.

Il presente capitolato tecnico definisce le caratteristiche che l'immobile dovrà necessariamente soddisfare in relazione alla localizzazione, alle dimensioni e alla destinazione d'uso.

Saranno altresì definiti i criteri che ispireranno l'Asia Benevento Spa nella scelta dell'immobile, ossia quelle caratteristiche che gli immobili offerti non dovranno necessariamente avere ma che, ove presenti, potranno essere valutate favorevolmente dall'Asia Benevento Spa (es. eventuale presenza di parcheggi per auto e moto, dotazioni impiantistiche, ecc.).

#### 2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da acquistare dovrà essere ubicato nel territorio della città di Benevento, in aree con destinazione urbanistica industriale.

La vicinanza degli immobili offerti rispetto al centro della città sarà valutata positivamente dall'Asia Benevento Spa.

#### 3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

L'Asia Benevento Spa ritiene che il proprio fabbisogno di spazio allocativo possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente una superficie pavimentata netta di circa:

- **Uffici 600 mq**
- **Spogliatoi mq 350**
- **Capannone industriale da adibire ad officina mq 800**
- **Area di parcheggio automezzi mq 2.500**

Nondimeno, anche immobili aventi una superficie leggermente minore o maggiore potrebbero essere idonei a soddisfare i fabbisogni dell'Asia Benevento Spa, posto che:

- da un lato, un immobile di dimensioni maggiori potrebbe essere funzionale ad una situazione di maggiore occupazione che contempli il massimo sfruttamento della pianta organica dell'Asia Benevento Spa, diversamente da quanto si registra nel momento attuale;
- dall'altro, un immobile di dimensioni minori potrebbe essere ugualmente funzionale nella prospettiva di

1

Sede Legale  
Via delle Puglie, n°28/I  
82100 - BENEVENTO  
Tel. 082-54201

Sede Operativa  
Via Ponticelli, n°2  
82100 - BENEVENTO  
Tel. 0824-54201

Ecocentro Comunale  
Centro Raccolta RAEE  
C.da Fontana Margiaccia  
82100 - BENEVENTO  
Tel. 0824-1778401

Cod. Fisc. e numero d'iscrizione  
Reg. Impr. Benevento: 80008110621  
Part. IVA: 01112560626  
Capitale Sociale € 120.000,00 i.v.  
a socio unico: Comune di Benevento

[www.asiabenevento.it](http://www.asiabenevento.it)  
PEC: [asiabenevento@pec.it](mailto:asiabenevento@pec.it)  
e-mail: [info@asiabenevento.it](mailto:info@asiabenevento.it)  
Raccolta ingombranti: 800.254696  
Raccolta differenziata: 800.194919

Azienda soggetta alla Direzione, al Coordinamento ed al Controllo Analogico del Socio Unico: Comune di Benevento



Iscrizione Albo Autotrasportatori conto terzi  
BN/6952209/S del 11.04.2008  
Iscrizione Albo Nazionale Gestori Ambientali  
Sezione Regionale Campania  
NA03905 del 07.08.2018  
REN: M00085778 del 23.01.2013

una eventuale "messa a regime" del lavoro delocalizzato per una quota del personale di Asia Benevento Spa, che consentirebbe una razionalizzazione degli spazi con conseguente riduzione del fabbisogno. In ragione di quanto precede, nonché in un'ottica di *favor participationis* che consenta all'Asia Benevento Spa di preconstituirsì un ventaglio di possibilità il più possibile ampio e variegato, saranno presi in considerazione immobili (o porzioni di immobili) aventi una superficie **pavimentata** (officina, spogliatoi, uffici) netta minima di 1.800 mq o che consentano la realizzazione di detta metratura in osservanza dei parametri edilizi ed urbanistici vigenti nell'area del complesso edilizio che si intende alienare. Si precisa che il fabbisogno di spazio allocativo di Asia Benevento Spa potrà essere soddisfatto anche attraverso una pluralità di immobili (o di porzioni di immobili) che singolarmente abbiano una dimensione inferiore alla dimensione minima richiesta, ma che complessivamente soddisfino i requisiti dimensionali richiesti dal presente capitolato tecnico e dall'invito a manifestare interesse, purché appartenenti al medesimo complesso immobiliare o comunque situati nelle immediate vicinanze l'uno dell'altro.

#### 4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

Da un punto di vista funzionale, l'Asia Benevento Spa valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di *layout* e di pianificazione degli spazi, ovvero immobili la cui distribuzione interna degli spazi sia già in linea con le esigenze di Asia Benevento Spa in termini di *space planning* (presenza di un certo numero di sale riunioni e/o sale conferenze, di uffici chiusi singoli, di uffici chiusi multipli di *open space*, di sale *break*, di sale adibite a mensa, di altri spazi complementari utili in un'ottica di benessere dei lavoratori, di spazi destinati alla formazione, di servizi igienici, di archivi, ecc.).

In altre parole, sebbene l'Asia Benevento Spa si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di riorganizzazione degli spazi interni, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori, nonché il ricovero coperto sotto tettoie dei mezzi adibiti al servizio della raccolta e dello spazzamento dei rifiuti.

E' obbligatorio che l'immobile sia allacciato alla pubblica fognatura, con autorizzazione allo scarico.

#### 5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, l'Asia Benevento Spa valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc).

Più precisamente, nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritino una valutazione favorevole i seguenti aspetti:

**a) Caratteristiche dell'involucro** in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture per la zona uffici/spogliatoi;

**b) Caratteristiche degli impianti**, posto che nella valutazione di un immobile di medie/grandi dimensioni gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere per un utente. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenzio. Analogamente l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica, con uno spettro luminoso confortevole e preferibilmente, gli ambienti interni devono avere anche una adeguata illuminazione naturale. L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche

nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente dall'ASIA Benevento Spa.

**c) Cablaggio strutturato**, posto che la sede aziendale dovrà essere dotata di cablaggio strutturato che consenta, attraverso percorsi verticali e orizzontali, la connessione di tutti gli ambienti con le infrastrutture informatiche fino agli ambienti dedicati ai servizi di natura informatica.

**d) Smart building**. I moderni edifici hanno una architettura impiantistica che consente di gestire i dispositivi che consumano energia in modo da ottimizzarne le prestazioni, in termini di modalità d'uso e di parzializzazione degli impianti. Tra le più significative iniziative tecnologiche si segnalano quelle per la gestione degli "stand by" degli apparecchi elettrici, quelle per la gestione temporizzata degli impianti termici e quelle per la gestione automatica degli impianti di illuminazione in diretta connessione con la presenza umana nell'ambiente da illuminare.

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

Gli immobili proposti dovranno avere una **destinazione d'uso industriale**; 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.

Gli immobili proposti dovranno altresì presentare una **categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso industriale (D1)**; qualora un immobile abbia una destinazione d'uso industriale ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

## 7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

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

L'Asia Benevento Spa 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'Asia Benevento Spa, 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'Asia Benevento Spa 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.

## 8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

### 8.1. Elenco della documentazione tecnica

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

- a) produrre una **relazione generale** di ciascun immobile indicato nella manifestazione di interesse che contenga:
  - una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzi l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.;

- una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
  - una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;
- b) produrre una **documentazione fotografica** dell'immobile e/o porzioni d'immobili;
- c) produrre gli **elaborati architettonici** relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o porzioni d'immobili, che contengano le "piante dello stato di fatto" (in formato .dwg) nonché le "sezioni" e i "prospetti" (ove esistenti in formato .dwg ovvero in altro formato);
- d) produrre un dettaglio delle superfici lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, ecc.) in formato.xls;

### 8.2. **Formato della documentazione tecnico ed eventuali integrazioni**

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

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

## 9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

### 9.1. Titolo di proprietà

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- a) copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o porzioni d'immobili (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 e/o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita.

### 9.2. Visure e planimetrie catastali

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire la visura catastale e le correlate planimetrie catastali dell'immobile (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale).

L'Asia Benevento Spa 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.

### 9.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica

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

L'Asia Benevento Spa 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.

### 9.4. Certificato di agibilità e collaudo

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Asia Benevento Spa il certificato di agibilità dell'immobile ed il collaudo statico.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, l'Asia Benevento Spa evidenzia in 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.

#### 9.5. Certificato di prevenzione incendi

Ciascun Soggetto interessato potrà fornire all' Asia Benevento Spa il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile qualora disponibile. Se il certificato di prevenzione incendi non sia allo stato disponibile, l'Asia Benevento Spa evidenzia fin d'ora che costituisce motivo ostativo all'acquisto l'impossibilità all'ottenimento dello stesso, per motivi tecnici o per eccessiva onerosità.

#### 9.6. Altra documentazione

Il Soggetto Interessato dovrà altresì fornire all' Asia Benevento Spa:

- dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.);
- 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;
- dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile e/o degli immobili;
- dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008).

Qualora la predetta documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Asia Benevento Spa evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta, in caso di conclusione del contratto.

Il Responsabile Area Tecnica  
*Ing. Fernando Capone*

Fernando  
Capone  
05.05.2023  
10:55:54  
GMT+00:00

