



22173

15 DEC. 2017

*Ministero degli Affari Esteri
e della Cooperazione Internazionale*

AVVISO n. 1/2017

Avviso di indagine di mercato per la ricerca di un immobile ad uso uffici da acquistare mediante permuta con l'edificio attualmente adibito a sede del Consolato Generale d'Italia a Ginevra

Il Consolato Generale d'Italia a Ginevra

avvia un'indagine di mercato per la ricerca di un immobile da adibire ad uffici, da acquistare mediante permuta con l'edificio di proprietà dello Stato italiano, attuale sede del Consolato Generale d'Italia a Ginevra, sito in 14, Rue Charles Galland.

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Consolato Generale, il quale, a suo insindacabile giudizio, si riserva di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare una o più offerte per avviare una trattativa sui termini della permuta, con le modalità che saranno appositamente comunicate.

Il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Flavia Fratoni indirizzo mail: ginevra.amministrazione@esteri.it

1. REQUISITI DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE

L'immobile o porzione d'immobile oggetto dell'offerta deve rispondere alle seguenti caratteristiche:

a) **Tipologia:** complesso immobiliare autonomo o porzione compatta e continua di complesso immobiliare, dotato di autonomia funzionale e avente destinazione d'uso a uffici, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico, e conforme alle normative svizzere vigenti in materia di:

- i) impianti tecnologici (elettrico, telefonico, centralino, cablatura, riscaldamento, elevatori, ecc.)
- ii) superamento delle barriere architettoniche
- iii) sicurezza dei luoghi di lavoro
- iv) prevenzione incendi
- v) resistenza sismica dell'edificio
- vi) assenza di materiali nocivi o potenzialmente nocivi
- vii) efficienza energetica

b) **Dichiarazione dell'anno** di costruzione o di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.

c) **Ubicazione:** nel territorio del Cantone di Ginevra, in zona centrale o semi-centrale, con buon collegamento con i mezzi di trasporto.

d) **Superficie dell'immobile:**

A) La superficie utile dell'immobile in oggetto è di **mq lordi 1.400 – 1.600** circa. Verranno prese in considerazione anche superfici maggiori o minori, ove valutate funzionali e convenienti alle attività dell'Amministrazione. Tale valutazione è soggetta ad oscillazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili come direzionali, al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi.

Sono ammesse anche offerte relative a due immobili distinti, purché abbiano ciascuno una superficie di **mq lordi 700-800**.

Inoltre, per ampliare il più possibile l'ambito della presente indagine di mercato, saranno valutate anche offerte relative ad un solo immobile, avente superficie di **mq lordi 700-800**.

B) L'immobile o porzione di esso deve preferibilmente avere le seguenti caratteristiche:

- i) presenza di idonei locali per archivio e per ospitare le attrezzature informatiche (server farm);
- ii) sovraccarico per i solai delle zone uffici e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- iii) corridoi rettilinei per la distribuzione degli uffici;

- iv) flessibilità distributiva degli spazi interni: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- v) preferibilmente sviluppo in orizzontale degli uffici;
- vi) infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli e conformi alla normativa cantonale;
- vii) impianto autonomo di climatizzazione o di riscaldamento/raffrescamento rispondente alla normativa vigente, preferibilmente con sistema di controllo e programmazione oraria/giornaliera/mensile di tipo termo-igrometrico multi zona;
- viii) uno o più ascensori di cui almeno uno per disabili;
- ix) adeguato numero di servizi igienici per pubblico (di cui almeno uno per disabili) e personale;
- x) preferibilmente accessi differenziati per il personale e per il pubblico.

C) L'immobile deve rispondere alle caratteristiche indicate ai punti precedenti alla data di presentazione dell'offerta o, nel caso di non rispondenza, costituire oggetto d'impegno da parte dell'offerente a renderlo conforme a proprie spese a tali caratteristiche entro 365 giorni, a decorrere dalla firma del contratto di permuta, naturali e consecutivi suddivisi in 65 giorni per la fase di progettazione e 300 giorni per l'esecuzione dei lavori di adeguamento.

D) L'immobile dovrà essere consegnato al Consolato Generale d'Italia pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento e contestualmente all'offerente verrà ceduto, da parte del Consolato Generale d'Italia, l'edificio oggetto della permuta.

E) Saranno oggetto di valutazione anche proposte di costruzione *ex novo* di un edificio che rispetti i requisiti indicati. In tal caso, andrà indicata anche la tempistica per l'edificazione.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE PRESENTATE

Le proposte regolarmente pervenute nella data indicata saranno valutate in base ai requisiti indicati al precedente punto 1.B, e in base alle seguenti caratteristiche:

- i) ubicazione in zona centrale o semi-centrale;
- ii) pertinenza di una minima dotazione di posti auto coperti o scoperti;
- iii) facilità di accesso all'immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine;
- iv) disponibilità nelle immediate vicinanze di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- v) razionalità nella distribuzione interna dei locali e stato di conservazione;
- vi) livello di classe energetica;

- vii) presenza di dispositivi anti-intrusione;
- viii) ubicazione dei locali destinati ad archivio preferibilmente al piano terra o seminterrato;
- ix) vicinanza a locali pubblici per il ristoro della pausa pranzo;
- x) indipendenza del fabbricato da parti condominiali;
- xi) valutazione dei costi di gestione e manutenzione ordinaria dell'immobile.

3. IMMOBILE DA CEDERE IN PERMUTA

3.1. Il Consolato Generale d'Italia cede in permuta l'immobile di seguito descritto:

Elegante e prestigioso edificio cielo-terra ad uso uffici, sito nel quartiere di Tranchées, all'indirizzo 14, Rue Charles Galland, Ginevra.

Costruito nel 1885, l'immobile, che attualmente ospita il Consolato Generale, fu acquistato dal Governo italiano con atto pubblico il 5 marzo 1954.

Si tratta di un fabbricato con un piccolo giardino retrostante, che sorge su un'area totale di mq. 384,35. L'area occupata dallo stabile è di mq. 275. La superficie totale utile è di mq. 707 circa.

Per ulteriori informazioni si rinvia all'**allegato 1**.

3.2. Il valore dell'immobile, con riguardo agli indici di mercato, alla sua ubicazione e al valore artistico e storico, è stimato in CHF 15.700.000.

4. SOPRALLUOGO

4.1) La presentazione delle offerte è subordinata all'effettuazione di un sopralluogo presso l'immobile di cui al punto 3, da concordare con il Responsabile del Procedimento. A tal fine, gli interessati dovranno inoltrare al RUP del Consolato Generale d'Italia a Ginevra, all'indirizzo di posta elettronica ginevra.amministrazione@esteri.it, la richiesta di sopralluogo, indicando i dati delle persone incaricate ad effettuarlo e i riferimenti cui indirizzare la convocazione. Al termine della visita ai partecipanti verrà rilasciato apposito attestato di avvenuto svolgimento del sopralluogo.

5. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

5.1) Sono ammessi a presentare offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione dell'incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, tenuto conto delle prescrizioni di cui alla Direttiva UE 2014/24, art. 57 e ai sensi dell'art.80 del D.lgs.50/2016 (Motivi di esclusione).

5.2) Prima della stipula del contratto di permuta, il Consolato Generale d'Italia procederà alle necessarie verifiche anche in ordine al rispetto della vigente normativa antimafia.

5.3) Sono ammesse anche le offerte presentate da intermediari o da agenzie d'intermediazione immobiliare, restando inteso che tali offerte non comporteranno, da parte del Consolato Generale e da parte del Ministero degli affari esteri e della cooperazione internazionale, alcuna corresponsione per commissioni o diritti d'intermediazione.

6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

6.1) La presentazione dell'offerta, corredata dalla documentazione sotto indicata, dovrà contenere al proprio interno due separate buste, anch'esse chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recante sul fronte la denominazione dell'offerente, il domicilio eletto e la seguente dicitura:

"NON APRIRE – AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ACQUISTARE MEDIANTE PERMUTA A GINEVRA"

6.2) Il predetto plico dovrà pervenire entro e non oltre le **ore 12 del giorno 25 GENNAIO 2018**, al seguente indirizzo: **Consolato Generale d'Italia 14, Rue Charles Galland 1206 Genève**

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il suddetto termine.

6.3) Il plico potrà essere inviato mediante servizio postale, mediante corrieri privati o agenzie di recapito le cui spese sono a totale carico del mittente, ovvero consegnato a mano da un incaricato e, soltanto in quest'ultimo caso, verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

6.4) La consegna a mano può essere effettuata nelle giornate non festive dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle 12.00. L'invio del plico contenente l'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa ogni qualsivoglia responsabilità del Consolato Generale d'Italia a Ginevra.

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

Busta A - Documentazione amministrativa

- a) Domanda di partecipazione (vedi **allegato 2**) sottoscritta da soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e corredata dalla fotocopia del documento d'identità.
- b) Dichiarazione di capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- c) Attestazione di avvenuto svolgimento del sopralluogo presso l'immobile oggetto di permuta da parte dell'offerente.
- d) Dichiarazione di non trovarsi nelle cause di esclusione ai sensi dell'art. 80 del D. Lgs 50/2016 e ai sensi dell'art. 57 della Direttiva UE n. 24/2014.

Busta B - Offerta economica

- a) Offerta dell'immobile in permuta. (vedi **allegato 3**)
- b) Dichiarazione del valore di mercato dell'immobile proposto in permuta.
- c) Dichiarazione che la propria offerta è vincolante per 6 mesi dal termine della sua presentazione.
- d) Relazione tecnico descrittiva dell'immobile del quale si propone la cessione con l'indicazione della situazione dell'immobile con riguardo a vincoli, oneri, pesi, gravami, diritti di terzi di qualsiasi natura e servitù, anche in corso di costituzione, corredata da dichiarazione d'impegno del Proponente a rimuovere quelli unilateralmente estinguibili prima della stipula del contratto definitivo. In caso di offerta di due immobili, andrà allegata una relazione per ciascuno.
- e) Relazione di tecnici abilitati, munita di schede e planimetria, attestante la rispondenza dell'immobile di cui si propone la permuta alle caratteristiche richieste. In caso di offerta di due immobili, andrà allegata una relazione per ciascuno.
- f) Dichiarazione di impegno del Proponente a cedere l'immobile o gli immobili e ad accettare in permuta il complesso immobiliare indicato nella scheda allegata, con indicazione in cifre e lettere, dell'importo in franchi svizzeri dell'eventuale conguaglio in denaro richiesto o offerto, comprensivo di IVA se dovuta, nonché dei tempi e modalità di pagamento.
- g) Ulteriori documenti, proposte e descrizioni che il Proponente reputi appropriato allegare per meglio dettagliare l'offerta.

7. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

7.1) Nessun diritto sorge in capo all'offerente con la presentazione dell'offerta né è previsto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

7.2) Il Consolato Generale procederà alla valutazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

7.3) Il Consolato Generale si riserva di modificare, sospendere, revocare o annullare la presente procedura senza che gli offerenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese.

7.4) Al Consolato Generale è attribuita la titolarità ad effettuare un sopralluogo di verifica dell'immobile o degli immobili offerti in permuta.

7.5) Individuate una o più offerte, il Consolato Generale ne darà comunicazione ai proponenti mediante posta elettronica o PEC e verrà avviata una trattativa, che resta comunque subordinata al positivo esito delle verifiche di rispondenza dell'immobile o degli immobili ai requisiti indicati, nonché delle dichiarazioni rese in sede di presentazione della domanda di partecipazione.

7.6) Nel caso in cui venga accertata la non corrispondenza a quanto attestato nell'offerta presentata, o nel caso di accertata irregolarità sotto il profilo giuridico, ogni eventuale accordo sopravvenuto sarà considerato decaduto e l'offerente sarà obbligato a rimborsare le spese fino ad allora sostenute e gli eventuali danni conseguenti.

7.7) La presente procedura è regolata dalla legge italiana.

8. RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI

8.1) I dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento del procedimento avviato con il presente avviso e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di permuta. E' onere degli offerenti conferire i dati personali richiesti, in quanto indispensabili per contrarre con il Consolato Generale d'Italia a Ginevra.

Ginevra, 15 dicembre 2017

Il Console Generale
Antonino La Piana