



ALLEGATO N. 1 CAPITOLATO TECNICO
INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN PESARO O ZONE
LIMITROFE

INDICE

- 1. INTRODUZIONE**
- 2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**
- 3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE**
- 4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE**
- 5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE**
- 6. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE**
 - Destinazione d'uso urbanistica
 - Divieto di immobili con abusi sostanziali
- 7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**
- 8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA**
 - Elenco della documentazione tecnica
 - Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni
- 9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA**
 - Titoli di proprietà e situazione giuridica dell'immobile
 - Visure e planimetrie catastali
 - Titoli edilizi e conformità urbanistica
 - Agibilità
 - Certificato di prevenzione incendi
 - Ulteriore documentazione

Tutti i documenti potranno essere inviati al seguente indirizzo: rossinioperafestival@legalmail.it



1. INTRODUZIONE

La Fondazione Rossini Opera Festival (di seguito anche **Fondazione**) è interessata all'acquisto di un immobile da adibire a magazzino/laboratorio per arti e mestieri.

Il fabbisogno di spazio allocativo della Fondazione potrà essere soddisfatto alternativamente (i) attraverso un unico immobile, (ii) una pluralità di immobili o (iii) una o più porzioni di immobili.

La Fondazione è interessata esclusivamente ad acquistare la piena proprietà dell'immobile individuato, ovvero della porzione di immobile o dei plurimi immobili individuati; eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo – non saranno prese in considerazione.

La Fondazione 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, oppure con quella relativa alla pluralità d'immobili o di porzioni di immobili. Nel caso in cui venga preferita l'opzione relativa ad una pluralità di immobili o di porzioni di immobili, la Fondazione si riserva di soddisfare il proprio fabbisogno massimo anche attraverso l'acquisto di immobili o di porzioni di immobili che siano nella disponibilità di Soggetti interessati diversi.

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. Tali caratteristiche potranno anche essere soddisfatte congiuntamente da una pluralità di immobili o di porzioni di immobili.

Saranno altresì definiti i criteri che ispireranno la Fondazione nella scelta dell'immobile, ossia quelle caratteristiche che gli immobili offerti non dovranno necessariamente avere ma che, ove presenti, potranno essere valutate favorevolmente dalla Fondazione (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 di Pesaro o zone limitrofe, preferibilmente ma non necessariamente in zona centrale o semicentrale.

In altre parole, nella manifestazione d'interesse potranno essere indicati anche immobili non ubicati in zona centrale o semicentrale, tuttavia, l'eventuale vicinanza degli immobili offerti rispetto al centro della città sarà valutata positivamente dalla Fondazione, in quanto una sede ubicata in zona centrale costituirebbe un valore aggiunto in relazione alle esigenze della Fondazione.

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

La Fondazione ritiene che il proprio fabbisogno di spazio allocativo possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente una superficie pavimentata netta di almeno 6.500 mq.

Si precisa che il fabbisogno di spazio allocativo della Fondazione 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, la Fondazione 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 della Fondazione.

In altre parole, sebbene la Fondazione 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 vie di accesso per operazioni di carico e scarico per mezzi di grande dimensioni (tir, bilici ecc.), oltre alla presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori, nonché il ricovero di mezzi di mobilità ecosostenibile (biciclette, monopattini, ecc.).

5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, la Fondazione valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, illuminazione, impianto elettrico, impianto idrico, ecc.).

Più precisamente, 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) Caratteristiche dell'involucro: in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;

b) Caratteristiche degli impianti: nella valutazione di un immobile di medie/grandi dimensioni, gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che il benessere del lavoratore. In tale ottica, è valutato positivamente l'impianto di illuminazione con lampade ad alta efficienza energetica e una adeguata illuminazione naturale.

L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente dalla Fondazione.

c) Cablaggio strutturato che consenta la connessione di tutti gli ambienti.

6. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

6.1 Destinazione d'uso urbanistica

Gli immobili proposti dovranno avere una destinazione d'uso urbanistica compatibile con quella di magazzino/laboratorio per arti e mestieri, quale risultante dal titolo edilizio che ne ha legittimato la costruzione o l'ultimo intervento edilizio, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché dalla documentazione attestante lo stato legittimo dell'immobile.

Qualora l'immobile o gli immobili proposti presentino una destinazione d'uso urbanistica diversa da quella richiesta, il Soggetto interessato dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al mutamento della destinazione d'uso urbanistica entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita, ottenendo il necessario titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o SCIA alternativa, secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale applicabile e dallo strumento urbanistico comunale). L'impegno dovrà essere corredato di una relazione tecnica asseverata di un professionista abilitato che attesti la compatibilità del mutamento richiesto con lo strumento urbanistico vigente e con la normativa regionale di settore.

6.2 Divieto di immobili con abusi sostanziali

Non saranno presi in considerazione immobili che presentino difformità edilizie non sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ovvero immobili per i quali il mutamento di destinazione d'uso urbanistica non sia consentito dallo strumento urbanistico vigente.



7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

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

La Fondazione 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 della Fondazione, 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 la Fondazione 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:
 - (i) una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzii l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.;
 - (ii) una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
 - (iii) una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;
- b) produrre una **documentazione fotografica** dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili;
- c) produrre gli **elaborati architettonici** relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili 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 tecnica ed eventuali integrazioni

La documentazione tecnica di cui al precedente punto 8.1. 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, la Fondazione si riserva di chiedere successivamente al Soggetto interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

La documentazione amministrativa è ripartita in due fasi:

- **Fase I** — documenti da allegare alla manifestazione d'interesse. Sono essenziali per consentire alla Fondazione di valutare l'immobile proposto. La loro mancanza o incompletezza preclude la valutazione, salva richiesta di integrazione da parte della Fondazione.



- **Fase 2** — documenti che il Soggetto interessato, se selezionato per la trattativa, dovrà produrre entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita. La mancata, incompleta o intempestiva produzione comporta l'interruzione della trattativa senza alcuna pretesa verso la Fondazione.

9.1 Titolo di proprietà e situazione giuridica dell'immobile

FASE 1 — Documenti da allegare alla manifestazione d'interesse

Allegare alla manifestazione:

- a) copia del titolo di proprietà (contratto di compravendita, atto di successione, donazione, sentenza, decreto di trasferimento);
- b) dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 su vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile, con indicazione per ciascuno di: tipologia, estremi di trascrizione/iscrizione, titolo, importo garantito. Se insussistenti, dichiararlo espressamente;
- c) dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 sull'attuale esercizio del possesso, con indicazione del titolo di eventuale occupazione da parte di terzi (locazione, comodato, affitto di ramo d'azienda). Se il proponente non ha il possesso: allegare impegno formale a riacquisirlo libero da persone e cose entro la data di stipula, corredato, ove possibile, del recesso già comunicato al terzo occupante o dell'accordo di rilascio.

9.2 Visure e planimetrie catastali

FASE 1 — Documenti da allegare alla manifestazione d'interesse

Allegare alla manifestazione:

- a) visura catastale aggiornata con classificazione e rendita;
- b) planimetrie catastali corrispondenti.

FASE 2 — Prima della stipula

Verificare la conformità tra stato di fatto e dati catastali. In caso di difformità, il proponente dovrà presentare variazione catastale (DOCFA) prima della stipula, a propria cura e spese.

9.3 Titoli edilizi e conformità urbanistica

FASE 1 — Documenti da allegare alla manifestazione d'interesse

Allegare alla manifestazione:

- a) copia del titolo edilizio da cui risulti la destinazione d'uso (permesso di costruire, SCIA alternativa al permesso di costruire, SCIA edilizia, CILA, titolo in sanatoria);
- b) copia degli eventuali titoli edilizi successivi che hanno abilitato modifiche sull'immobile.

FASE 2 — Prima della stipula

Produrre:

- a) relazione tecnica asseverata di un professionista abilitato sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile e sullo stato legittimo ex art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001;
- b) in caso di difformità sanabili: copia del titolo in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001.

Ai fini della validità dell'atto di compravendita ex art. 46 D.P.R. 380/2001, nell'atto dovranno risultare gli estremi del titolo edilizio e dell'eventuale sanatoria.

9.4 Agibilità

FASE 2 — Prima della stipula



Produrre la segnalazione certificata di agibilità ex art. 24 D.P.R. 380/2001, con la documentazione ivi prevista (attestazione del direttore lavori o di professionista abilitato, collaudo statico o dichiarazione di regolare esecuzione, dichiarazione conformità barriere architettoniche, estremi aggiornamento catastale, dichiarazioni di conformità impianti).

Se l'agibilità manca, il proponente dovrà presentarla prima della stipula, a propria cura e spese. La Fondazione si riserva di valutare se differire l'agibilità a dopo il rogito, con trattenuta di una quota del prezzo a garanzia.

9.5 Certificato di prevenzione incendi

FASE 2 — Prima della stipula

Produrre:

- il certificato di prevenzione incendi (CPI), se l'immobile rientra tra le attività di cui all'Allegato I del D.P.R. 151/2011;
- oppure copia della SCIA antincendio ex art. 4 D.P.R. 151/2011 con attestazione dell'esito positivo dei controlli o del decorso del termine per la verifica.

Se CPI o SCIA antincendio mancano, il proponente dovrà ottenerli prima della stipula, a propria cura e spese. La Fondazione si riserva di valutare se il CPI possa essere ottenuto dall'acquirente dopo il rogito, con apposita pattuizione contrattuale.

9.6 Ulteriore documentazione

FASE 2 — Prima della stipula

Produrre:

- a) dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 sull'assenza di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.). Se presenti: relazione descrittiva e piano di bonifica;
- b) attestato di prestazione energetica (APE) ex D.Lgs. 192/2005;
- c) dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 sulla piena accessibilità e fruibilità dell'immobile alle persone diversamente abili ex Legge 13/1989 e D.M. 236/1989. In caso di non conformità: impegno a realizzare gli interventi di adeguamento;
- d) dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 sulla rispondenza dell'immobile alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. 81/2008, con riferimento ai requisiti dell'Allegato IV;
- e) dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, termico, climatizzazione, antincendio) ex D.M. 37/2008. Per impianti antecedenti: dichiarazione di rispondenza.

Tabella riepilogativa

Documento	Fase 1 (manifestazione)	Fase 2 (stipula)
Copia titolo di proprietà (punto 9.1.a)	✓	
Dichiarazione vincoli, servitù, ipoteche (punto 9.1.b)	✓	
Dichiarazione sul possesso / impegno riacquisizione (punto 9.1.c)	✓	
Visura e planimetrie catastali (punto 9.2)	✓	
Aggiornamento catastale in caso di difformità (punto 9.2)		✓
Copia titolo edilizio e titoli successivi (punto 9.3)	✓	



Relazione tecnica asseverata conformità urbanistico-edilizia (punto 9.3)		✓
Sanatorie edilizie (punto 9.3)		✓
Segnalazione certificata di agibilità (punto 9.4)		✓
CPI / SCIA antincendio (punto 9.5)		✓
Dichiarazione assenza sostanze inquinanti (punto 9.6.a)		✓
Attestato di prestazione energetica (punto 9.6.b)		✓
Dichiarazione accessibilità disabili (punto 9.6.c)		✓
Dichiarazione D.Lgs. 81/2008 (punto 9.6.d)		✓
Dichiarazione conformità impianti D.M. 37/2008 (punto 9.6.e)		✓