



FONDAZIONE LIRICO SINFONICA  
PETRUZZELLI E TEATRI DI BARI

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo | Comune di Bari | Città Metropolitana di Bari | Regione Puglia

## **AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE**

La Fondazione Petruzzelli e Teatri di Bari ha necessità di individuare un immobile nel mercato immobiliare della città di BARI (di seguito immobile), immediatamente disponibile o comunque disponibile nel breve periodo (entro e non oltre il 01/05/2017), da utilizzare con la formula del RENT TO BUY (fitto-acquisto), per adibirlo a laboratorio e deposito dell'area tecnica della Fondazione.

Si precisa che il periodo di utilizzo con la formula del RENT TO BUY dovrà essere di mesi 120 (centoventi) e che, la rata mensile, intesa quale sommatoria tra il canone di locazione e la quota parte finalizzata all'acquisto, non potrà superare l'importo complessivo di € 8.500,00 (ottomilacinquecento/00). Inoltre, il valore finale di riscatto non potrà essere superiore al 50% del prezzo complessivamente offerto.

### **1. CONSISTENZA**

La superficie coperta complessiva dell'immobile, al lordo dei muri, deve essere compresa tra mq 2.500,00 e 3.500,00, ed possedere le seguenti caratteristiche:

- ✓ un'area di piazzale esterno avente una superficie minima di 1.500,00 mq., recintata, con ingresso dalla strada non inferiore a mt. 5,00;
- ✓ una superficie coperta complessiva così ripartita:
  - A. deposito di scenografie teatrali, compartimento tra il 40% ed il 50% della superficie coperta. Il deposito deve avere altezza minima di mt. 8,00 sottotrave;
  - B. laboratorio per la lavorazione del legno e del ferro, compartimento tra il 30% ed il 40% della superficie coperta;
  - C. laboratorio scenografico, servizi, uffici, compartimento tra il 20% ed il 30% della superficie coperta;

### **2. REQUISITI DELL'IMMOBILE**

L'immobile da destinare laboratorio e deposito dell'area tecnica della Fondazione, oggetto di offerta, deve avere destinazione d'uso categoria catastale D1 – opifici e rispettare unicamente la normativa antincendio D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'articolo 49 comma 4-quater, decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122" e precisamente all' Allegato I "Elenco delle attività soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi", Attività n. 42 - Laboratori per la realizzazione di attrezzerie e scenografie, compresi i relativi depositi, di superficie complessiva superiore a 2.000 mq.

L'immobile deve essere consegnato alla Fondazione completo di certificato di agibilità in originale completo di copia della documentazione prodotta ai fini del rilascio, certificazioni di conformità alle normative vigenti in materia di impianti tecnologici (elettrico, telefonico, riscaldamento/raffrescamento, elevatori, ecc.), di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs n. 81/2008) e di certificato di prevenzione incendi, Attività n. 42 - Laboratori per la realizzazione di attrezzerie e scenografie, compresi i relativi depositi, di superficie complessiva superiore a 2.000 mq, di cui al D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'articolo 49 comma 4-quater, decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122" e precisamente all' Allegato "Elenco delle attività soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi".



FONDAZIONE LIRICO SINFONICA  
PETRUZZELLI E TEATRI DI BARI

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo | Comune di Bari | Città Metropolitana di Bari | Regione Puglia

Nel caso in cui l'immobile non sia ancora stato ultimato deve essere allegata una dichiarazione a firma del Progettista e del Direttore dei Lavori che, al suo completamento, sarà agibile ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/2001 e s.i.m. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di impianti tecnologici (elettrico, telefonico, riscaldamento, elevatori, ecc.), di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs n. 81/2008) e di prevenzione incendi (D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151), nonché che è già in possesso delle necessarie autorizzazioni/licenze e che i tempi di completamento non sono superiori a mesi cinque.

In ambo i casi (immobile già costruito o non ancora ultimato) la destinazione d'uso deve essere compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e a tal fine deve essere rilasciata apposita dichiarazione a firma del Progettista e del Direttore dei Lavori.

L'eventuale certificazione di agibilità ottenuta a seguito di condono edilizio non dispensa l'immobile dal completo rispetto delle normative sopra indicate.

L'immobile da destinare a laboratorio e deposito dell'area tecnica della Fondazione, oggetto di offerta, deve essere:

- ✓ ubicato entro il perimetro del comune di BARI;
- ✓ unica superficie a piano terra, open-space, possibilmente priva di pilastri nell'area di calpestio;
- ✓ potenza elettrica 20 Kw con prese ben distribuite sul perimetro, impianto elettrico 220/380v;
- ✓ presenza di un impianto di terra dimensionato in base alla potenza impegnata ed alla destinazione d'uso completo di collegamenti equipotenziali di tutte le masse metalliche, dispersori e nodi;
- ✓ ampio portone carraio d'accesso, uno per ogni area, con dimensione minima di mt. 5,00x4,00 H. Le aree antistanti gli accessi dovranno essere libere e tali da favorire le manovre di carico e scarico mezzi pesanti TIR;
- ✓ illuminazione naturale adeguata, con presenza di finestrone/lucernai corredati di serramenti aventi i seguenti requisiti:
  - dotazione di vetri antiscagge e antisfondamento;
  - protezione contro l'eccesso dell'irraggiamento solare.
- ✓ tutte le porte, eccetto quelle carraie, dovranno essere dotate di maniglione antipanic;
- ✓ corpi illuminanti a norma per ogni ambiente interno;
- ✓ impianto di riscaldamento e aerazione a norma di legge, in tutti gli ambienti (ad esclusione dei locali tecnici e di deposito);
- ✓ compartimentazione tra le due aree "A" e "B-C", mediante la realizzazione di muratura con caratteristiche REI secondo le norme antincendio, terminante al disotto delle travi. Si dovrà prevedere la possibilità di passaggio tra i compartimenti a mezzo di varchi delle dimensioni di circa m 5.00 (L) x m 5.00 (H) chiusi mediante portoni sezionali aventi caratteristiche REI in conformità alle norme antincendio;
- ✓ presenza di un numero minimo di porte per uscita di sicurezza nei comparti da realizzare in conformità alle norme antincendio ed ai lay-out di arredo interno ;
- ✓ presenza di un impianto elettrico per illuminazione dei comparti tale da garantire un fattore di illuminamento di 300 lux/mq diffusi ad 1,00 m dal pavimento per l'area indicata con la lettera "C", un fattore di illuminamento di 700 lux/mq diffusi ad 1,00 m dal pavimento per le aree indicate con la lettera "B" e "A". Impianto di illuminazione di sicurezza ed emergenza diffuso nei tre comparti dimensionato in conformità alla vigente normativa;
- ✓ presenza di un impianto di aspirazioni dei fumi meccanico con rilevazione, segnalazione e allarme;



FONDAZIONE LIRICO SINFONICA  
PETRUZZELLI E TEATRI DI BARI

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo | Comune di Bari | Città Metropolitana di Bari | Regione Puglia

- ✓ presenza di un impianto idrico antincendio con idranti interni ed esterni distribuiti su tutta la superficie servita, dimensionato in conformità alla vigente normativa. Impianto idrico antincendio a soffitto con erogatori tipo "sprinkler" nell'area "B+C", dimensionato in conformità alla vigente normativa;
- ✓ presenza di un impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza e indicatori luminosi, adeguati per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza, dimensionato in conformità alla vigente normativa;
- ✓ presenza nell'impianto elettrico della parte elettrica (rete e quadro), finalizzata ad un successivo montaggio di impianto di aspirazione per l'estrazione dell'aria e delle polveri rivenienti da lavorazioni di falegnameria completo di un impianto per il loro trattamento;
- ✓ presenza di un blocco di servizio funzionale al personale, ipotizzato in n. 20 uomini e n. 10 donne, da adibirsi a spogliatoio e servizi igienici completi di docce, con dotazione di servizi (per numero e superficie) e di impianti avente grado di finitura e dimensioni in conformità alle norme sanitarie e di sicurezza sul lavoro vigenti, idoneamente diviso per sesso e riscaldato ;
- ✓ presenza di un blocco di servizio funzionale per uso ufficio e vano ristoro, come da layout con dotazione di impianti, grado di finitura e dimensioni in conformità alle norme sanitarie e di sicurezza sul lavoro vigenti, idoneamente climatizzato;
- ✓ presenza di un impianto di distribuzione acqua potabile e di raccolta acque nere e bianche completo di innesto alla rete dinamica esterna ed allacciamento all'AQP;
- ✓ presenza di n.ro 2 punti presa acqua completi di scarico fognario (CON LAVANDINO E/O PILOZZA), nella zona "A" secondo le indicazioni del lay-out;
- ✓ presenza di un sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane per l'edificio e l'area del piazzale completo di impianto di trattamento prima dell'innesto nel corpo riceettore dimensionato secondo le norme idrauliche, sanitarie e di specie vigenti;
- ✓ presentare tutti gli infissi, portoni, cancelli ed organi di movimentazione perfettamente mantenuti con interventi sia ordinari che straordinari con controllo e sistemazione dei componenti tale da garantire la messa in attività ed il regolare funzionamento dell'immobile, nonché verniciati;
- ✓ presentare la recinzione perimetrale esterna adeguatamente sistemata.

L'immobile dovrà rispondere ai sensi del DPR 151/2011 in materia di prevenzione incendi.

### 3. ALTRI REQUISITI DELL'IMMOBILE

Per la scelta dell'immobile sopra indicato, saranno altresì presi in considerazione i seguenti elementi:

- l'incidenza, in termini percentuali, della quota parte della rata mensile finalizzata all'acquisto, rispetto alla rata mensile offerta;
- unica superficie;
- ambienti sia di lavoro che di deposito asciutti e ben areati;
- dotazione di impianto antintrusione;
- vicinanza a fermate dei mezzi pubblici e strade di grande comunicazione;
- indipendenza del fabbricato;
- assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- vicinanza a servizi come banca e ufficio postale.



FONDAZIONE LIRICO SINFONICA  
PETRUZZELLI E TEATRI DI BARI

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo | Comune di Bari | Città Metropolitana di Bari | Regione Puglia

#### 4. OFFERTA RELATIVA AD IMMOBILE NON IMMEDIATAMENTE DISPONIBILE

Vista l'esigenza della Fondazione di liberare l'attuale deposito di circa mq. 3.000 sede delle scenografie, in caso di offerta relativa ad immobile non immediatamente disponibile, il concorrente, dovrà indicare, nell'ambito della medesima offerta, una soluzione temporanea che consenta alla Fondazione di allocare nella sede designata le proprie scenografie.

#### 5. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà pervenire esclusivamente a mezzo pec [avvisocapannone@pec.fondazionepetruzzelli.it](mailto:avvisocapannone@pec.fondazionepetruzzelli.it) entro le ore 12.00 del 04/11/2016.

La pec dovrà avere nell'oggetto la seguente dicitura: "Indagine di mercato per la selezione di immobile da adibire a laboratorio e deposito dell'area tecnica della Fondazione".

#### 6. ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Per l'esame delle manifestazioni di interesse pervenute nei modi e entro i termini sopra descritti verrà nominata un'apposita Commissione di valutazione delle offerte composta da tecnici in possesso delle necessarie competenze.

La Commissione esaminerà le risposte pervenute, selezionando, tra tutte, quelle che rispondono ai requisiti richiesti e, qualora necessario, potrà richiedere un sopralluogo di verifica dell'immobile proposto.

**IL PRESENTE AVVISO RIVESTE CARATTERE DI RICERCA DI MERCATO E, PERTANTO, LE PROPOSTE CHE PERVERRANNO NON SONO VINCOLANTI PER L'ENTE, ANCHE IN CASO DI ESITO POSITIVO DELLA SELEZIONE.**

La Commissione potrà decidere, ad insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, di selezionare la proposta che riterrà più conveniente per l'Amministrazione, nonché di recedere da qualsiasi forma di trattativa, in ogni grado di avanzamento. Inoltre, la Commissione potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'esito dell'indagine immobiliare sarà pubblicato sul sito della Fondazione sotto indicato. Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che la suddetta pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

Qualora all'esito della procedura di selezione venga individuato un immobile da completare, l'offerente deve costituire entro trenta giorni, decorrenti dalla comunicazione di scelta a cura della Fondazione, una fideiussione a prima richiesta di importo pari ad € 50.000,00, a garanzia della validità dell'offerta e della realizzazione dell'immobile, con una durata di almeno di 12 mesi.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944, cod. civ.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ.;
- l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La mancata costituzione e presentazione della fideiussione di cui sopra equivale al ritiro dell'offerta, salvo addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute dalla Fondazione.



FONDAZIONE LIRICO SINFONICA  
PETRUZZELLI E TEATRI DI BARI

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo | Comune di Bari | Città Metropolitana di Bari | Regione Puglia

## 7. OFFERTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI,

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni partecipate dello Stato, gli enti pubblici non economici e le amministrazioni locali.

## 8. AVVERTENZE

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

## 9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30.06.2003 n 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che i dati personali saranno trattati al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi a terzi. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

## 10. PUBBLICAZIONE

Il testo del presente Avviso di indagine di mercato immobiliare sarà pubblicato sull'edizione locale del quotidiano "La Gazzetta del Mezzogiorno" e sul sito internet della Fondazione: [www.fondazionepetruzzelli.it](http://www.fondazionepetruzzelli.it)

## 11. CONTATTI

Per ogni informazione è possibile rivolgersi a: Fondazione Petruzzelli e Teatri di Bari, Via Dante n. 25 - tel. 0809752850 - Fax 0809756784 e-mail: [amministrazione@fondazionepetruzzelli.it](mailto:amministrazione@fondazionepetruzzelli.it) pec: [amministrazione@pec.fondazionepetruzzelli.it](mailto:amministrazione@pec.fondazionepetruzzelli.it).

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Dott. Nicola Grazioso.

Bari, 18/10/2016

Il Sovrintendente  
M° Nicola Massimo Biscardi