



Al Presidente Del C.d.A
Dott. Tommaso Sodano

pc. Direttore Generale
Ing. Domenico Dell'Anno

Napoli, 17/11/2023

Oggetto: AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI ADEGUAMENTO E MANUTENZIONE DELLE SEDI DI SMA
CAMPANIA S.P.A.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSO CHE

1. con nota n. prot. 3753/2022 del 28/03/2022, l'allora direttore Generale dott. Antonio Ramondo dava incarico al dott. Michele Affinito di effettuare la "ricognizione di tutte le sedi aziendali a qualsiasi titolo possedute, relativamente al loro stato di uso, ad eventuali lavori di adeguamento e/o ammodernamento da effettuare e ai conseguenziali adempimenti tecnico-amministrativi da adottare;
2. con nota n. prot. 8031/2022 del 17/06/2022 il dott. Affinito trasferiva la relazione sullo stato di consistenza delle basi e degli uffici della società SMA CAMPANIA e che in base a tale relazione emergeva la necessità d'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento delle sedi SMA;
3. con nota n. prot. 9248/2022 del 28/06/2022 l'allora Direttore Generale disponeva "di verificare se i lavori possano essere svolti, individuando all'interno dell'azienda il personale specializzato interfacciandosi con gli uffici preposti in caso negativo proporre a questa direzione l'avvio di procedure di gara per la realizzazione delle opere". La disposizione n. prot. 9248/2022 del 28/06/2022 non ha avuto seguito;
4. con nota n. 11288/2023 del 20/07/2023 a firma del Direttore Generale ing. Domenico Dell'Anno, il sottoscritto veniva incaricato tra l'altro "dell'attività di supporto tecnico per la progettazione e il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione degli interventi a supporto delle commesse e delle basi territoriali";

CONSIDERATO

5. che, ai sensi della normativa vigente, D.P.R. n. 380/2001 e D.Lgs, n. 81/2008 ss.mm.ii., risulta necessario ed indifferibile procedere all'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento architettonico ed igienico/sanitario delle sedi SMA, a vario titolo possedute e di seguito riportate:

SEDE LAVORATIVA	PROV
Afragola - Via Olmo 1 – Superficie mq. 300,00	NA
Angri – Via Taverna del Passo (stadio comunale) mq. 170,00	SA
Area Manutenzione Fisciano – Campus Universitario mq.110	SA
Boscoreale – Via Orto botanico. Mq. 300,00	NA
Briano – Via Quercione n.60 – Mq. 120,00	CE
Caserta – Viale Ellittico. Mq. 370,00	CE
Cautano – Via Prov. Cautano Frasso. Mq. 170,00	BN
Conza della Campania – Via Ronza. Mq. 150,00	AV
Cuma. Via domitiana Km.50+300. Mq. 360,00	NA
Eboli – Via Cupa Inferiore 35. Mq. 135,00	SA
Giugliano (ex centrale Enel). Località Ponte Riccio. Mq.100,0	NA
GIUGLIANO (Via S. Maria a Cubito) presso M.O.G. Mq.40	NA
Gragnano – Via SS Agerola 98. Mq. 120,00	NA
Gricignano – Corso Umberto I. Mq. 120,00	CE
Ischia – Via Iasolino 120. Mq. 100,00	NA
Marano di Napoli – Via S. Marco 41 bis. Mq. 200,00	NA
Parco Comola Ricci. Pal. 4/C. Mq. 400,00	NA
Pellezzano – Via Giuseppe Mazzini. Mq. 110,00	SA
Pomigliano d'Arco – Via Impero 1. Mq. 300,00	NA
Roccapiemonte – Via Della Fratellanza. Mq. 70,00	SA
Rotondi – Via Contrada Molinelli 7. Mq. 120,00	AV
Sant'Arpino – Via A. Volta 29. Mq. 110,00	CE
Sede Legale – Isola E/7 C.D.N. Mq. 800,00	NA
Sessa Aurunca – Via Ospedale n. 34. Mq. 320,00	CE
Sperone – Via Santella 57. Mq. 70,00	AV
Via Pigna, 57. Mq. 90,00	NA
Via Paternum dal civico 104 al 120 (numeri pari) San Pietro a Patierno _ Napoli mq 1200	NA
Località Casapuzzano – Orta di Atella mq 200	CE

- che l'esecuzione di tali interventi rivestono carattere di urgenza al fine di ottemperare agli obblighi di legge e garantire le condizioni di sicurezza e incolumità di tutto il personale;
- che a seguito delle riunioni tenutesi al fine di avviare la progettazione e la conseguente realizzazione degli interventi necessari, è emerso che al momento il personale tecnico della società è impegnato in altri incarichi, e che la SMA Campania per suo statuto non può eseguire altro che lavori di piccola manutenzione, e pertanto si decideva di affidare tramite accordo quadro con la procedura dell'appalto integrato la progettazione e, quindi l'eventuale realizzazione degli interventi di adeguamento e messa in sicurezza delle sedi aziendali.

IMPORTO DELL'AFFIDAMENTO

Considerando il numero delle sedi e la quantità e la qualità dei lavori da eseguirsi emersi dalla relazione a firma del dott. Affinito, considerando il costo di ristrutturazione medio per 6655 mq circa, l'importo presunto dell'affidamento dei lavori di adeguamento e manutenzione può essere stimato in € 800.000,00 oltre IVA, da computare in relazione al fabbisogno reale, a misura e a partire del tariffario dei LL.PP. della Regione Campania relativi all'anno 2023.

A tale importo previsto per i lavori vanno aggiunti gli incentivi per funzioni tecniche ex art. 45del D.lgs. 36/2023 distribuito secondo il regolamento vigente in azienda e così calcolato:

REGOLAMENTO PER LA DISTRIBUZIONE DEGLI INCENTIVI CONNESSI ALLE ATTIVITA' DI GESTIONE E/O COLLABORAZIONE IN COMMESSE PUBBLICHE		
IMPORTO LAVORI	800.000,00 €	TOTALE INCENTIVO 16.000,00 €
DISTRIBUZIONE		
FIGURE COINVOLTE	% INCENTIVO	INCENTIVO
FASE PROGRAMMAZIONE		
Responsabile della programmazione	0%	- €
Responsabile del procedimento	0%	- €
S.U.G.A.	0%	- €
FASE DI VERIFICA		
Verificatore progettazione	5%	800,00 €
Responsabile del procedimento	2%	320,00 €
FASE DI AFFIDAMENTO		
Responsabile del procedimento	10%	1.600,00 €
S.U.G.A.	5%	800,00 €
FASE DI ESECUZIONE		
Responsabile del procedimento	15%	2.400,00 €
D.E.C. / Direzione dei Lavori	15%	2.400,00 €
Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione	5%	800,00 €
Responsabile di cantiere	5%	800,00 €
Certificatore regolare esecuzione	5%	800,00 €
Supporto al R.U.P.	2%	320,00 €
FASE DI ACCERTAMENTO DEGLI		
Organo designato dall'Amministrazione	3%	480,00 €

TOTALE	11.520,00 €
SOMME NON SPESE	4.480,00 €
PERCENTUALE DEL 20% SUL TOTALE INCENTIVI	3.200,00 €

Per tanto il quadro economico dei lavori è il seguente:

QUADRO ECONOMICO			
A	Lavori e servizi compresi oneri per la sicurezza	Importo Euro	
		parziale	totale
		800.000,00	
	Importo complessivo appalto (A)		800.000,00
B	Importo a base di gara		800.000,00
C	Somme a disposizione		
C1	B - A		0,00
C2	IVA 22%	176.000,00	
C3	Imprevisti 2%	16.000,00	
C4	Incentivi	16.000,00	
C5	Spese di pubblicazione	4.000,00	
C6	IVA 22% C3+C5	4.400,00	
	Somme a disposizione della S.A.		216.400,00
	Totale generale IVA inclusa (B + C)		1.016.400,00

Arch. Pietro Renna



Spett.le SMA Campania SpA

c.a.

C.D.A.

Dott. Tommaso SODANO

Presidente

Avv. Fiorella ZABATTA

Consigliera

Avv. Antonio CAPASSO

Consigliere

E p.c.

Ing. Domenico DELL'ANNO

Direttore Generale

Oggetto: "AVVISO ESPLORATIVO PER INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA AD INDIVIDUARE UN IMMOBILE DA CONDURRE IN LOCAZIONE PER ADIBIRLO A SEDE DELL'UFFICIO" - RELAZIONE PER LA VALUTAZIONE della congruità e idoneità dell'Offerta presentata dalla società FORTOWER srl.

Napoli, li 17/11/2023

Ill.mi componenti del C.D.A.,

in relazione alla procedura negoziata (di fatto) di cui al Prot. az.le n_10010/2022 del 08/07/2022,

PREMESSO che

- le attuali condizioni contrattuali che impegnano la SMA Campania SpA con la società SITE s.r.l. riferite alla locazione dei locali aziendali di cui al C.D.N. Isola E7, sesto piano (vedi Contratto in Allegato alla presente e schema riassuntivo), secondo cui i valori economici espressi in sintesi numerica sono quelli di seguito riportati:

- Canone di locazione uffici = 12,00 €/mq*mese (superficie di piano netta disponibile 400 mq oltre i corridoi non disponibili in "uso esclusivo", per una capienza massima presunta di 47 unità, a meno di portatori di Handicap - vedi DLgs n_81/08 e s.m.i.);
- Spese condominiali (costi di manutenzione ordinaria impianti, salvo conguagli) = 200 €/mese : 400 mq = 0,50 €/mq*mese;
- Canone di locazione posti auto (6 posti) = 100,00 €/mese;

per i quali si ottiene un Costo totale unitario presunto pari a:

$12,00 + 0,50 = 12,50 \text{ €/mq*mese}$ oltre 100 €/mese*posto auto

che, calcolati per 400 mq e 6 posti auto, diventa:

Costo totale = 5.600,00 €/mese * 400 mq

- l'unica offerta presentata dalla società FORTOWER s.r.l., con sede in Napoli al Viale Gramsci n_22, P.IVA 10059411214, REA 1077528, di cui al Prot. az.le n_16687/2022

del 11/11/2022 (in Allegato alla presente), i cui valori economici in sintesi numerica sono quelli di seguito riportati:

- Canone di locazione uffici = 12,00 €/mq*mese (superficie di piano netta completamente disponibile pari a 570 mq per una capienza massima presunta di 45 unità - vedi DLgs n_81/08 e s.m.i.);
- Spese condominiali (costi di manutenzione ordinaria impianti, salvo conguagli e servizio di guardiania) = 2,90 €/mq*mese;
- Canone di locazione posti auto (6 posti) = 90,00 €/mese;

per i quali si ottiene un Costo totale unitario presunto pari a:

$$12,00 + 2,90 = 14,90 \text{ €/mq*mese oltre } 90 \text{ €/mese*posto auto}$$

che, calcolati per 400 mq e 6 posti auto (così da rendere paragonabile l'offerta), diventa:

$$\text{Costo totale offerto} = 6.500,00 \text{ €/mese (comparato ai 400 mq attuali)}$$

per una differenza pari a +900,00 €/mese su 400 mq

PRESO ATTO

del ribasso offerto dalla società FORTOWER s.r.l. ricevuta dalla S.A. con nota certificata di cui al Prot. az.le n_17242/2023 del 17/11/2023 (in Allegato alla presente) secondo cui, i valori economici di costo rappresentati in premessa diventano i seguenti:

$$\text{Costo totale offerto} = 5.700,00 \text{ €/mese (comparato a 400 mq attuali)}$$

per una differenza pari a +100,00 €/mese su 400 mq

CONSIDERATO che

- il massimo affollamento per i due immobili è alquanto simile;
- il livello di piano è compatibile con quello promesso in offerta (quinto in luogo del sesto);
- a differenza dell'immobile in esercizio, quello promesso ha la piena autonomia funzionale e distributiva (tutto il piano è in "uso esclusivo") che evita pericolose interferenze con gli altri utenti dell'edificio e riduce i rischi per la s.s.l.l. per i lavoratori;
- il numero di posti auto offerti è uguale a quello di cui si dispone attualmente nella sede in esercizio;
- l'immobile attualmente in esercizio è stato adattato alle esigenze della SMA Campania che si è dovuta adeguare alla distribuzione preesistente, mentre, l'immobile promesso è di recente ristrutturazione, in fase di completamento, e verrà distribuito internamente rispettando le richieste del conduttore;
- il corridoio attualmente in uso "non esclusivo" alla SMA Campania non è stato escluso dal computo delle superfici, in aggiunta ai 400 mq concessi in "uso esclusivo", dal che ne consegue una valutazione *numerica* di congruità dell'offerta che avvantaggia l'attuale immobile in esercizio e della quale, però, bisogna tener conto nel giudizio finale;
- l'immobile offerto, così come prospettato dall'O.E., è dotato di un servizio di guardiania "ortodosso" e funzionante che consentirebbe alla S.A di controllare in remoto gli accessi al luogo di lavoro,

tutto quanto in PREMESSA, posso certificare che l'offerta presentata dalla società FORTOWER s.r.l. ricevuta dalla S.A. con nota certificata di cui al Prot. az.le n_17242/2023 del 17/11/2023, è idonea in quanto **conforme** alle aspettative della S.A. espresse dal C.D.A. anche in riferimento a quanto disposto al DLgs n_81/08 e s.m.i., ed è **congrua** in quanto i costi presunti e prospettati non superano nella sostanza i costi attualmente supportati se misurati in rapporto all'attuale superficie di 400 mq.

Tanto dovevo.

Responsabile della S.U.A.
Arch. Francesco BISOGNO

Spett.le C.d.A.

Presidente
Dott. Tommaso Sodano

Componenti
Dott. Antonio Capasso
Dott.ssa Fiorella Zabatta



10010/2022
(08-07-2022)
Avviso esplorativo per
indagine di mercato
immobile in locazione sede
aziendale

(1/1) Documento primario

Oggetto: Trasmissione "Avviso esplorativo per indagine di mercato finalizzata ad individuare un immobile da condurre in locazione per adibirlo a sede dell'ufficio".

La presente per sottoporre alla Vs. attenzione l'allegato "Avviso esplorativo per indagine di mercato finalizzata ad individuare un immobile da condurre in locazione per adibirlo a sede dell'ufficio". Vogliate esaminare il suddetto Avviso in vista della Convocazione del Consiglio di Amministrazione previsto per mercoledì 13 luglio c.a.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e con l'occasione porgo cordiali saluti.

Napoli, 08/07/2022

Il Direttore Generale
Dott. Antonio Ramondo

**AVVISO ESPLORATIVO
PER INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA AD INDIVIDUARE UN IMMOBILE DA
CONDURRE IN LOCAZIONE PER ADIBIRLO A SEDE DELL'UFFICIO**

Il presente Avviso Esplorativo non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale e pertanto le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per SMA Campania S.p.A. che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura ed avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revoicare l'avviso medesimo. Nessun diritto sorge conseguentemente in capo all'offerente relativamente alla presentazione della proposta di offerta.

Art. 1 – SOGGETTO PROMOTORE DELLA RICERCA

SMA Campania S.p.A.
Sede legale: Centro Direzionale Isola E/7 80143 Napoli
P.Iva: 07788680630
PEC: smacampaniaspa@pec.it
Tel. 081/5624563

Art. 2 – CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE

La ricerca è indirizzata verso un immobile che dovrà avere le seguenti caratteristiche:

1. Ubicazione Centro Direzionale di Napoli ed eventuali aree limitrofe;
2. Superficie complessiva circa 800 mq, comprensiva di una sala riunioni e concentrata in un unico immobile;
3. Possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze;
4. Disponibilità di circa 20 posti auto riservati;
5. L'immobile deve presentare agibilità immediata e/o ottenibile attraverso interventi di pronta realizzazione;
6. L'immobile deve essere dotato di autonomia funzionale (autonomia impiantistica e di accessibilità);
7. Efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C);
8. Efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed a presentare tutte le relative certificazioni);
9. conformità dell'immobile (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conforme l'immobile) alla normativa vigente in materia di: a) sicurezza sui luoghi di lavoro b) normativa antincendio;

L'immobile deve possedere, rispetto alle destinazioni previste ad uso ufficio, completa conformità alla disciplina vigente in materia edilizia ed urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Nel caso di immobile privo delle caratteristiche sopra descritte, la proprietà si deve impegnare ad adeguare gli spazi.

Nel caso in cui, invece, in fase di trattativa le parti si accordino perché gli interventi di adeguamento siano eseguiti a cura e spese di SMA Campania, i costi di adeguamento dovranno essere scorporati dal canone di locazione complessivo. In quest'ultima ipotesi, inoltre, il periodo necessario alla SMA Campania per gli interventi di ristrutturazione/adeguamento non dovrà prevedere la corresponsione del canone di locazione.

Art. 3 – DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata di anni 8 (otto), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni delle PP.AA.

Art. 4 – CONTENUTO DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire alla SMA Campania una manifestazione di interesse, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o nel caso di persona giuridica dal legale rappresentante, contenente le seguenti informazioni:

- a) La condizione di proprietario dell'immobile;
- b) L'ubicazione e gli identificativi dell'immobile e relativa descrizione;
- c) Una proposta economica di canone di locazione;
- d) Eventuale materiale fotografico idoneo a mostrare le caratteristiche del bene;
- e) Descrizione e quantificazione degli eventuali condominiali.

Alla manifestazione d'interesse dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- 1) una planimetria dei locali in scala adeguata;
- 2) ogni altra eventuale documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione.

Qualora l'immobile non fosse rispondente alla normativa di legge in materia di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, dovrà essere fornita una dichiarazione di disponibilità ad eseguire, a propria cura e spese, i lavori di adeguamento dell'immobile offerto in locazione, ove necessario e/o richiesti dalla parte locataria, con precisa indicazione dei tempi di consegna.

Art. 5 - MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Tale manifestazione di interesse dovrà pervenire entro e non oltre il termine perentorio di giorni 30 (trenta) dalla data di pubblicazione del presente Avviso sul BURC della Regione Campania esclusivamente per via telematica, tramite propria casella di Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo: smacampaniaspa@pec.it indicando nell'oggetto "Indagine di mercato finalizzata ad individuare un immobile da condurre in locazione per adibirlo a sede ufficio".

La manifestazione di interesse sottoscritta, corredata della documentazione richiesta, dovrà essere inviata in formato PDF; non sarà ritenuta valida la domanda inviata da un indirizzo di posta elettronica non certificata.

Art. 6 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, la SMA Campania provvederà ad effettuare una valutazione preliminare delle offerte pervenute.

Successivamente potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze della Società, che provvederà quindi a trattare direttamente con i proprietari, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.

Nel caso in cui la SMA Campania, all'esito delle trattative, individui un bene rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipula di apposito contratto di locazione nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

Art. 7 - VERIFICHE E CONTROLLI

Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte dell'Amministrazione, al fine di accertare la correttezza degli dichiarazioni contenute. In particolare potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili segnalati.

Art. 8 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In ottemperanza all'art. 13 del D.Lgs. n.196 del 30/6/2003 e s.m.i. in materia di protezione dei dati personali, si informa che i dati e le informazioni personali saranno trattate dalla scrivente esclusivamente per l'espletamento della procedura in oggetto e nel pieno rispetto della vigente normativa.

- a) Le finalità e le modalità di trattamento dei dati personali raccolti sono riferite al procedimento in oggetto;
- b) I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. n. 196/2003;
- c) La raccolta ed il trattamento dei dati personali costituiscono presupposto necessario per la partecipazione alla manifestazione d'interesse.

Art. 9 - ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso ha carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno assolutamente impegnative per SMA Campania, che si riserva - a suo insindacabile giudizio - di non selezionare alcuna offerta ovvero di recedere dalla trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia lo stato di avanzamento delle stesse. La SMA Campania potrà procedere alla locazione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua, conveniente e rispondente alle esigenze della Società.

SMA Campania si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'offerente, sugli immobili proposti al fine di verificare l'idoneità degli stessi rispetto alle finalità della presente indagine.

L'eventuale stipula del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti ex art. 80 d.lgs. 50/2016 sull'operatore economico, nonché di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Il Direttore Generale

Dott. Antonio Ramondo

Da "fortowersrl@unapec.it" <fortowersrl@unapec.it>
A "smacampaniaspa@pec.it" <smacampaniaspa@pec.it>
Data venerdì 11 novembre 2022 - 12:28

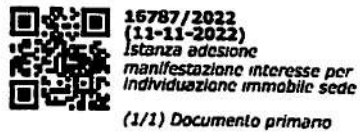
Indagine di mercato finalizzata ad individuare un immobile da condurre in locazione per adibirlo a sede ufficio

In allegato si rimette la nostra manifestazione di interesse come da oggetto.
Distinti saluti

Fortower S.r.l.
Viale Antonio Gramsci, 22
80122 Napoli

Allegato(i)

Fortower Srl manifestazione di Interesse.pdf (215 KB)
ALL.1..pdf (66 KB)



FORTOWER s.r.l.

MT/cs 12/22

Napoli 11.11.2022

Spett.le
SMA Campania S.p.A.
Sede legale: Centro Direzionale Isola E/7 80143 Napoli
P.Iva: 07788680630
PEC: smacampaniaspa@pec.it

Oggetto: manifestazione di interesse alla locazione delle superfici di cui all'avviso esplorativo per indagine di mercato finalizzata ad individuare un immobile da condurre in locazione per adibirlo a sede ufficio.

La scrivente, in riferimento a quanto in oggetto, dichiara di essere proprietaria di un edificio a Torre per complessivi 32 piani fuori terra ubicato nel Centro Direzionale di Napoli isola G3.

L'edificio in questione risponde ai requisiti di cui ai punti 1.,2.,3.,4.,5.,7.,8. e 9. di cui all'art.2.

Per quanto attiene al punto 6, l'edificio è dotato di autonomia funzionale, per l'accessibilità e a riguardo degli impianti elettrici di illuminazione.

L'immobile è completamente conforme alla disciplina vigente in materia edilizia ed urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, rispetto alla destinazione prevista ad uso ufficio.

Ciò premesso con la presente manifestiamo il nostro interesse alla locazione delle superfici di cui all'avviso esplorativo, emesso dalla Vs/società, per l'indagine di mercato finalizzata ad individuare un immobile da condurre in locazione per adibirlo a sede ufficio.

- In riferimento al punto a) dell'art.4, la scrivente società dichiara di essere proprietaria dell'intero immobile;
- in riferimento al punto b) l'edificio ad uso ufficio è individuato secondo i seguenti dati catastali del Comune di NAPOLI come segue:

Sezione urbana foglio particella z.c. categoria classe vani Viale Costituzione n. 4, Edificio G3;

ed è insistente su area di sedime e di pertinenza censita al catasto terreni di Napoli al foglio p.lla ente urbano di ha

FORTOWER s.r.l.

In prosieguo lo stesso è un edificio a Torre ed è costituito da n. 32 piani fuori terra, 2 piani al di sotto dell'asse verde pedonale + 1 piano interrato a corredo degli impianti. L'edificio si compone di n. 2 torri portanti di estremità c.a. in cui sono ubicati gli ascensori, le scale e i servizi igienici. Queste sono tra loro collegate in sommità da un complesso sistema di travature in ferro su cui sono appesi i solai dal 32esimo al 4° piano mediante pilastri in carpenteria metallica. In ogni torre in c.a. sono installati n. 3 ascensori panoramici. L'edificio è rivestito da pannelli in alluminio coibentato e da finestre a nastro verticali in alluminio.

- In riferimento al punto c) la proposta economica riferita al canone di locazione è di:
 - € 12,00/mq per gli uffici valutati su una superficie di piano uffici di 570 mq al netto delle pareti perimetrali, dell'occupato scale, dei vani ascensori e dei cavedi non di servizio;
 - € 90,00 a posto auto mensile;
 - € 25,00 a posto moto mensile.
- In riferimento al punto e) gli oneri condominiali, salvo conguaglio, sono di € 2,90 mq/mese, nello specifico:

sono a carico del locatario il costo più IVA per le spese comuni e per la gestione e fornitura di servizi e manutenzione d'impianti, per le forniture come di seguito specificate, nonché per le spese attribuite dal consorzio GE.SE.CE.DI..

La Fortower s.r.l. si riserva di gestire, unitamente alla locazione, i contratti di forniture idriche ed elettriche nonché i servizi ed i contratti di manutenzione stipulati con primarie ditte specializzate, il tutto più specificamente relativo a:

- impianti ascensori; impianto di condizionamento; idranti antincendio e porte REI; impianto rilevazione incendi in fase attiva e passiva; luci di emergenza; Indicatori BegHELLI vie di fuga; estintori incendi; infissi esterni ed interni; estintori in misura di legge e relative verifiche periodiche;
- cura e regola dei rapporti con Consorzio "Ge.se.ce.di", nonché tutti i contratti di fornitura idrica con ARIN, per uso igienico sanitario e antincendio e fornitura energia elettrica con Enel relativi a: impianto di condizionamento; impianto ascensori; illuminazione autorimessa, scale e zone comuni; nonché, a richiesta dei locatari, alimentazione elettrica di impianti di singola pertinenza, nei limiti della potenza disponibile presso la cabina elettrica privata di trasformazione MT/BT della Fortower S.p.A.;

Si specifica meglio, di seguito, tutto quanto incluso relativamente ai costi dei consumi, dei servizi

FORTOWER s.r.l.

manutentivi e gestionali e dei contributi dovuti come anzidetto al GE.SE.CE.DI..

E' di competenza esclusiva e diretta nonché a carico del conduttore l'illuminazione e la gestione del servizio di pulizia dei locali di singola pertinenza e lo smaltimento dei rifiuti, nonché la gestione della portineria, salvo diversi e successivi accordi tra le parti.

Entrando nel dettaglio dei servizi di gestione e manutenzione condotti dal locatore, in prosieguo vengono elencati gli oneri relativi alle prestazioni che si effettuano, i costi dei consumi idrici, quelli dei contratti di manutenzione affidati a ditte terze e si comprendono le spettanze, dovute al Consorzio GE.SE.CE.DI. Si dettagliano tutti i servizi e le prestazioni che vengono fornite e si precisa che tutti i sopra specificati oneri e spese vengono ribaltati con IVA sul conduttore .

Sono pertanto a carico del locatario il costo per la gestione e fornitura di servizi e manutenzione d'impianti, il costo dell'energia elettrica e delle altre forniture come di seguito specificato, le spese attribuite dal consorzio GE.SE.CE.DI. (nella misura da definirsi). Per quanto attiene in particolare le suddette spese, anche e principalmente riferite a consumi, nonché a prestazioni e assistenze, i cui costi vengono anticipati dal locatore, sono relative a:

- consumo energia elettrica per:
 - impianto di condizionamento
 - impianto ascensori
 - impianto illuminazione scale, autorimessa, atrio ingresso, aree esterne libere
- consumi ARIN per:
 - Impianti igienico-sanitari
 - impianto idrico antincendio
- oneri economici consortili GE.SE.CE.DI.;
- oneri economici per contratti di manutenzione generale relativi a:
 - impianto completo di condizionamento (pompe di calore, fancoils, unità di trattamento, ricambio aria) compreso disinfestazione periodica canali aria;
 - Impianti ascensori;
 - impianto sprinkler;
 - impianto di rivelazione fumi, segnalazione acustica e telefonica allarme incendi;
 - estintori;
 - cassette UNI 45 con idranti e manichette;

FORTOWER s.r.l.

- porte tagliafuoco e maniglioni antipanico;
- cancelli scorrevoli accesso autorimessa e serranda elettrica accesso piano asse strada;
- pulizia scale, atrio, autorimessa;
- aiuole e piante area esterna.

Si riporta in allegato (All.1) una planimetria del piano tipo riferita all'edificio.

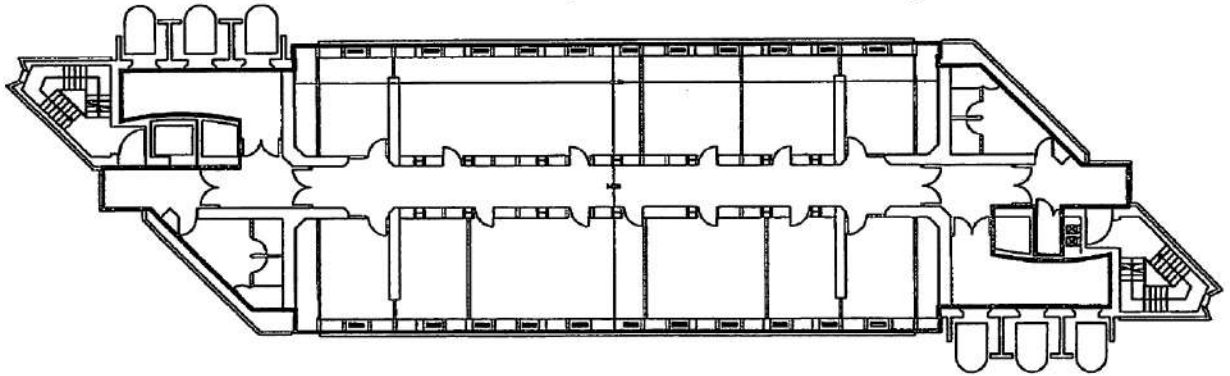
FORTOWER S.R.L.
il Presidente

All.

1. planimetria del piano tipo.

AL 1

PIANO TIPO mq. 570,00



FORTOWER S.R.L.
Il Presidente

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN NAPOLI - VIA G. PORZIO 4 - ISOLA G3

PLANIMETRIA PIANO TIPO

**FORTOWER
SRL**

richiamo alle norme del codice civile e delle leggi speciali in materia di locazione, nonché agli usi e costumi se applicabili

Letto, confermato e sottoscritto

LA LOCATRICE

LA CONDUTTRICE

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt 1341 e seg. c.c. si approvano espressamente le clausole di cui artt.1(durata del contratto), 2 (prezzo), 3 (aggiornamento ISTAT), 4 (conseguenze inadempimento), 5 (oggetto della locazione e divieto di sublocazione), 6 (recesso del conduttore), 7 (regolarità urbanistica) 8 (manutenzione e miglioramenti), 9 (oneri condominiali e consortili), 10 (esonero responsabilità del locatore, 11 (regolamento), 12 (ispezione dell'immobile), 13 (cause di risoluzione contratto), 14 (cauzione), 15, (pagamento imposte di bollo e registrazione), 16 (efficacia del contratto), 17 (informazioni e certificazione energetica), 18 (elezione di domicilio) 19 (foro controversie) 20 (autorizzazione dati personali) 21 (rinvio c.c.)

_____ di _____

LA LOCATRICE

LA CONDUTTRICE

successivo al ricevimento della richiesta.

ART. 9: Le parti convengono che gli oneri accessori, le spese condominiali e consortili sono a carico del conduttore, che a richiesta scritta del locatore dovrà fornire annualmente prova dei pagamenti.

ART. 10: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza od inavvertenza del conduttore.

ART.11: Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque e, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

ART. 12: La locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o fare ispezionare l'immobile locato a semplice richiesta della stessa e, in caso di vendita, almeno due giorni alla settimana in orari che saranno concordati preventivamente.

ART.13: L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto, ed in particolare, il mancato o ritardato pagamento, produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

ART: 14: La conduttrice versa altresì quale deposito cauzionale la somma di € (pari a ... mensilità del canone) che sarà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dei luoghi e dell'adempimento di ogni obbligazione contrattuale.

ART. 15: Le spese di bollo e l'imposta di registro per il presente contratto saranno a carico del locatore e del conduttore in uguale misura, mentre quelle per le ricevute attestanti i pagamenti saranno a carico della parte conduttrice. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e all'adempimento annuale. Sarà onere della conduttrice versare la proprie quota pari alla metà.

ART. 16: Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili.

ART. 17: Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.lgs 192/2005 come modificato dall'art. 1 comma 7 del D.lgs 23/12/2013 n. 145, convertito con modif. dalla legge 21/2/2014 n. 9, la parte conduttrice di chiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva della certificazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici

ART. 18: Ad ogni effetto di legge, compresa la notifica di qualsiasi atto giudiziario, la conduttrice dichiara di eleggere domicilio presso l'immobile locato.

ART. 19: Per qualsiasi controversia derivante dal presente contratto si conviene la competenza del Foro di Napoli.

ART. 20: Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Regolamento europeo 2016/679 GDPR)

ART. 21: Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno

di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone) costituisce in mora la parte conduttrice e provocherà la risoluzione *ipso iure* del presente atto, con ogni conseguenza di legge.

ART. 5: I locali si concedono per solo uso di ufficio, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso di abitazione. Ai fini di quanto previsto negli art. 34, 35 e 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta anche contatti diretti con il pubblico.

ART.6: Ai fini di quanta previsto dall'art. 27, 8° comma della legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

ART.7: Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità.

ART.8: Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile locato e di averlo trovato adatto al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere eliminata in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere effettuata dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone l'importo dal deposito cauzionale. Sono altresì a carico del conduttore le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione di natura straordinaria che si rendessero necessarie per lo svolgimento dell'attività del conduttore a condizione però che siano in regola con le prescrizioni urbanistiche e che vengano di volta in volta autorizzate dal locatore e con la facoltà per il locatore di richiedere il ripristino al termine della locazione. Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettono l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari al tasso di interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà stata fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese

CONTRATTO di LOCAZIONE COMMERCIALE

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 27 e seguenti L. 392/1978

Con la presente scrittura privata redatta in triplice copia composta ciascuna da n.4 fogli, la CREATIVE srl, con sede legale in Napoli al Centro Direzionale IS.E/7, codice fiscale 03602810651, partita IVA 03602810651, in persona del Legale Rappresentante dottor Masullo Vincenzo, nato a _____ il _____ e residente in _____ Via _____, codice fiscale _____, di seguito nominata **locatrice o parte locatrice**

concede in locazione

alla SMA Campania S.p. A, con sede legale in Napoli al Centro Direzionale IS. E/7, codice fiscale 07788680630, Partita IVA 07788680630, in persona del Legale Rappresentante Giuseppe Esposito, nato a _____ il _____ e residente in _____ Via _____, codice fiscale _____, di seguito denominata **conduttrice o parte conduttrice**,

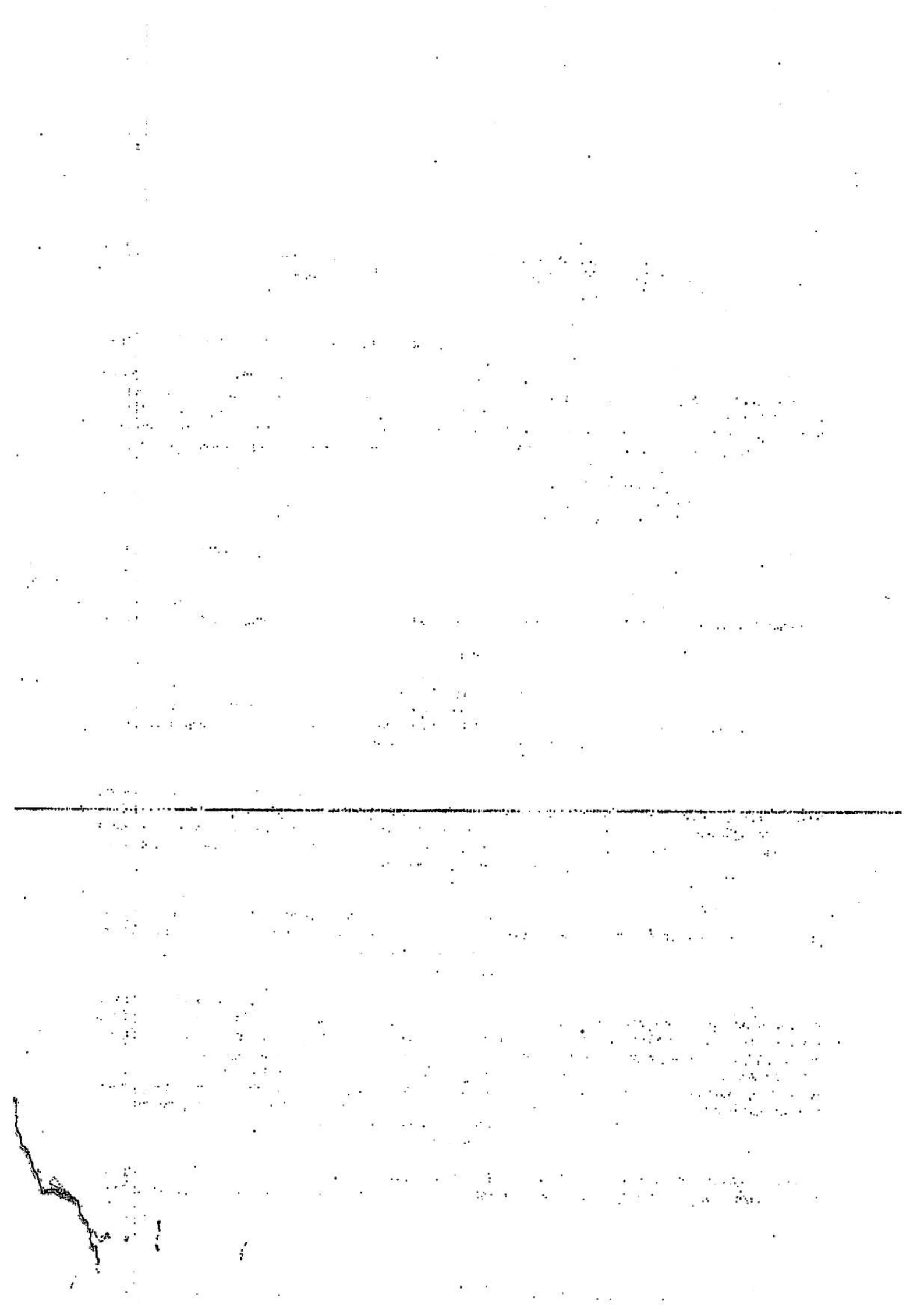
l'immobile sito in Napoli al Centro Direzionale IS E/7 piano VI, censito al N.C.E.U. di Napoli come di seguito: Foglio _____ - Particella _____ - sub. _____ - Categoria A 10, composto da _____ nello stato in cui si trova, visto e piaciuto, ai seguenti patti e condizioni:

ART. 1. La locazione avrà la durata di **anni 6** con inizio dal 01.04.2021 e con **termine** al 31.03.2027, rinnovandosi tacitamente ogni sei anni a meno che non sopraggiunga disdetta, da una parte rivolta all'altra, da comunicarsi a mezzo raccomandata AR. almeno **dodici mesi** prima della scadenza ai sensi dell'art. 28 della legge 392/78. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978, comunicando la disdetta a mezzo raccomandata AR. da inviare con un preavviso di almeno sei mesi. Alla prima scadenza parte locatrice potrà chiedere la cessazione del rapporto solo nei casi di cui all'art. 29 L. 392/78 e con le modalità ivi previste.

ART. 2: Il prezzo della locazione è stabilito in **12.000,00 + I.V.A.** annui da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di **€ 1.000,00 + I.V.A.** ciascuna, presso il domicilio del locatore o tramite bonifico bancario entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese sulle coordinate bancarie della società locatrice che la parte conduttrice dichiara di ben conoscere. La presente locazione è soggetta ad I.V.A. ai sensi del DPR 633/72 e della L.425/96.

ART. 3: Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato su richiesta del locatore annualmente ed automaticamente nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

ART. 4: Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice qualunque ne sia il titolo; il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa anche per una sola rata del canone (nonché



(dodicimilacentonovantadue/00) oltre IVA, pari al canone dovuto per un trimestre, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

Articolo 11

Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito. Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllarne la tenuta ed effettuare le migliorie e le manutenzioni concordate. Tali verifiche ed interventi manutentivi possono essere effettuate in orari convenuti e non possono intralciare la regolare attività del conduttore. Il conduttore si impegna a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali futuri conduttori.

Articolo 12

Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

Articolo 13

Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Articolo 14

Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore, presso la sua sede in Napoli, Via Pazzigno n. 117,
- il conduttore, presso la sua sede in Napoli, Centro Direzionale Isola E/7.

Articolo 15

Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Napoli.

Napoli, 11 novembre 2015

Il locatore
SIEP
Sergio Fieranini

Il conduttore
SMA CAMPANIA spa
Dott. Raffaele Scognamiglio

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti articoli: 3) Durata del contratto; 5) Canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione; 9) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto in Napoli l'11 novembre 2015.

Il locatore
SIEP
Sergio Fieranini

Il conduttore
SMA CAMPANIA spa
Dott. Raffaele Scognamiglio

Premessa

Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto, valido ad ogni effetto di legge.

Articolo 2

Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione al conduttore l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso. Il conduttore a tale titolo accetta l'immobile sito al Centro Direzionale di Napoli Isola E/7 - VI piano - riportato nel NCEU particella ... sub ... sez. foglio , con superficie complessiva pari a 247mq, comprensivi di arredi ed oneri di manutenzione ordinaria, nonché delle relative pertinenze. Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di consegna dei locali in oggetto alla Società conduttrice entro il 31/01/2016 e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

Articolo 3

Durata del contratto

Il contratto avrà durata di sei anni a partire dalla data di consegna dei locali in oggetto, che dovrà comunque avvenire entro il 31/01/2016. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

Articolo 4

Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in € 48.768/00 (quarantottomilasettecentosessantotto/00) oltre IVA da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 12.192/00 (dodicimilacentonovantadue/00) oltre IVA, secondo le modalità comunicate dal locatore. Il canone è comprensivo di arredi ed oneri di manutenzione ordinaria, nonché delle relative pertinenze, compresi i quattro posti auto al seminterrato dell'edificio. Il conduttore si impegna a versare detti canoni a mezzo di bonifico bancario. Restano a carico del conduttore gli oneri condominiali.

Articolo 5

Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

Articolo 6

Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere del locatore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il locatore si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

Articolo 7

Sublocazione dei locali oggetto del contratto

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, purché il conduttore ne dia espressa notizia al locatore a mezzo lettera raccomandata con congruo preavviso.

Articolo 8

Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

Il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere realizzati dal locatore a sue spese. Essi potranno essere effettuati anche a seguito di specifiche richieste del conduttore. Il conduttore garantisce la riconsegna dei locali nelle condizioni in cui gli stessi sono stati ceduti.

Articolo 9

Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, il recesso deve essere esplicitamente addotto dal conduttore (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento. E' escluso il recesso, per ognuna delle fattispecie di cui al presente articolo, nei primi tre anni di validità del presente contratto.

Articolo 10

Deposito cauzionale

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il conduttore si impegna a versare la somma di € 12.192/00

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

Con la presente scrittura privata, redatta in quadruplica copia e per ogni effetto di legge

tra

SMA CAMPANIA Spa – con sede in Napoli, Centro Direzionale Isola E/7, p.17, int. 77. P. IVA – C.F. n. 07788680630, in persona dell'Amministratore Unico dott. Raffaele Scognamiglio, di seguito conduttore.

e

SITE srl con sede legale in Napoli – , codice fiscale e partita IVA n. 11093681002, nella persona del Legale Rappresentante Fiorentino Sergio nato a il : domiciliato presso la sede della Società, di seguito locatore,

premesso che

- In data 1° aprile 2014 SMA Campania SpA, società in house della Regione Campania, in esecuzione della determinazione dell'Amministratore Unico n. 3450/14/NA/RS del 01/08/2014, ha reso noto il proprio interesse ad avviare una ricerca di mercato allo scopo di individuare un immobile – o porzione – da condurre in locazione per adibirlo a sede sociale della SMA Campania mediante apposito Avviso pubblico.
- In considerazione degli esiti del citato Avviso pubblico, con deliberazione n. 1 del 7 gennaio 2015, l'Amministratore Unico di SMA Campania SpA dava mandato al Dirigente per la libera acquisizione di offerte di mercato per l'individuazione di un immobile nella città di Napoli da adibire a sede sociale della società, nel rispetto dei requisiti già previsti dallo stesso Avviso.
- Con la stessa deliberazione n. 1/2015 l'Amministratore Unico affidava al Dirigente, in collaborazione con l'RSPP dell'azienda, ogni attività istruttoria e valutativa in merito all'immobile da locare.
- Con prot. n. 2088 del 27/07/2015 veniva acquisita la proposta di locazione da parte di SITE srl con sede legale in Napoli – Via Pazzigno n. 117. codice fiscale e partita IVA n. 11093681002, relativamente alla proprietà riportata nel NCEU particella sub sez. foglio , con superficie complessiva di 247 mq, in uno a pari proposta pervenuta da WEE Environment Energy srl con sede legale in Napoli – Centro Direzionale Isola E/7, codice fiscale e partita IVA n. 06643011213, relativamente alla proprietà riportata nel NCEU particella sub sez. foglio , con superficie complessiva pari a 173mq. Le due proprietà sono adiacenti.
- La proposta nella sua complessità è coerente con le esigenze di SMA Campania SpA, le caratteristiche dimensionali, funzionali, logistiche e tecniche indicate nel citato Avviso pubblico e i costi della stessa sono inferiori rispetto a quelli massimi ivi previsti, giusta nota prot. n. 2735/2015 a firma del Dirigente e dell'RSPP di SMA Campania SpA.
- Con nota prot. n. 2736/2015 a firma del Dirigente e dell'RSPP di SMA Campania SpA, è stato comunicato a SITE srl l'interesse di quest'azienda a condurre in locazione il citato immobile sito al Centro Direzionale di Napoli Isola E/7 – VI piano - riportato nel NCEU particella sub sez. foglio , con superficie complessiva pari a 247mq, comprensivi di arredi ed oneri di manutenzione ordinaria, nonché delle relative pertinenze, alle seguenti condizioni economiche

Descrizione	Costo unitario	Costo complessivo
Canone di locazione (247mq)	€ 12,00 / mq	€ 2.964,00
Posti auto seminterrato (4)	€ 100,00 cadauno	€ 400,00
Oneri manutenzione ordinaria	-	€ 200,00
Canone arredi e attrezzature fisse	-	€ 500,00
Totale costo mensile al netto di IVA (gli oneri condominiali sono a carico del conduttore)		€ 4.064,00

- Con nota del 9 novembre 2015, SITE srl riteneva congrue le sopradescritte condizioni economiche e comunicava di poter rendere disponibile l'immobile citato entro il 31 gennaio 2016.
- Il conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi propria attività. All'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile.

le parti, dunque, convengono quanto segue

Articolo 1

modalità comunicate dal locatore. Tale somma sarà restituita al conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

Articolo 11

Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito. Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllarne la tenuta ed effettuare le migliorie e le manutenzioni concordate. Tali verifiche ed interventi manutentivi possono essere effettuate in orari convenuti e non possono intralciare la regolare attività del conduttore. Il conduttore si impegna a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali futuri conduttori.

Articolo 12

Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

Articolo 13

Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Articolo 14

Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore, presso la sua sede in Napoli, Centro Direzionale Isola E/7,
- il conduttore, presso la sua sede in Napoli, Centro Direzionale Isola E/7.

Articolo 15

Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Napoli.

Napoli, 11 novembre 2015

Il locatore
W.E.E. Environment Energy srl
Ing. ~~M. M. M. M.~~ Romana

Il conduttore
SMA CAMPANIA Spa
Dott. Raffaele Scognamiglio

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti articoli: 3) Durata del contratto; 5) Canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione; 9) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto in Napoli l'11 novembre 2015.

Il locatore
W.E.E. Environment Energy srl
Ing. ~~M. M. M. M.~~ Romana

Il conduttore
SMA CAMPANIA Spa
Dott. Raffaele Scognamiglio

W W E
Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto, valido ad ogni effetto di legge.

Articolo 2

Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione al conduttore l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso. Il conduttore a tale titolo accetta l'immobile sito al Centro Direzionale di Napoli Isola E/7 - VI piano - riportato nel NCEU particella sub sez. foglio, con superficie complessiva pari a 173mq, comprensivi di arredi ed oneri di manutenzione ordinaria, nonché delle relative pertinenze. Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di consegna dei locali in oggetto alla Società conduttrice entro il 31/01/2016 e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

Articolo 3

Durata del contratto

Il contratto avrà durata di sei anni a partire dalla data di consegna dei locali in oggetto, che dovrà comunque avvenire entro il 31/01/2016. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

Articolo 4

Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in € 32.112/00 (trentaduemilacentododici/00) oltre IVA da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 8.028/00 (ottomilaventotto/00) oltre IVA, secondo le modalità comunicate dal locatore. Il canone è comprensivo di arredi ed oneri di manutenzione ordinaria, nonché delle relative pertinenze, compresi i due posti auto al seminterrato dell'edificio. Il conduttore si impegna a versare detti canoni a mezzo di bonifico bancario. Restano a carico del conduttore gli oneri condominiali.

Articolo 5

Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

Articolo 6

Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere del locatore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il locatore si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

Articolo 7

Sublocazione dei locali oggetto del contratto

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, purché il conduttore ne dia espressa notizia al locatore a mezzo lettera raccomandata con congruo preavviso.

Articolo 8

Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

Il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere realizzati dal locatore a sue spese. Essi potranno essere effettuati anche a seguito di specifiche richieste del conduttore. Il conduttore garantisce la riconsegna dei locali nelle condizioni in cui gli stessi sono stati ceduti.

Articolo 9

Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, il recesso deve essere esplicitamente addotto dal conduttore (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento. E' escluso il recesso, per ognuna delle fattispecie di cui al presente articolo, nei primi tre anni di validità del presente contratto.

Articolo 10

Deposito cauzionale

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il conduttore si impegna a versare la somma di € 8.028/00 (ottomilaventotto/00) oltre IVA, pari al canone dovuto per un trimestre, a titolo di deposito cauzionale, secondo le

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

Con la presente scrittura privata, redatta in quadruplica copia e per ogni effetto di legge

tra

SMA CAMPANIA Spa – con sede in Napoli, Centro Direzionale Isola E/7, p.17, int. 77, P. IVA – C.F. n. 07788680630, in persona dell'Amministratore Unico dott. Raffaele Scognamiglio, di seguito conduttore,

e

W.E.E. Environment Energy srl con sede legale in Napoli – codice fiscale e partita IVA n. 06643011213, nella persona dell'Amministratore Unico Ing. Massimo Fontana nato a il e domiciliato presso la sede della Società, di seguito locatore,

premesso che

- In data 1° aprile 2014 SMA Campania SpA, società in house della Regione Campania, in esecuzione della determinazione dell'Amministratore Unico n. 3450/14/NA/RS del 01/08/2014, ha reso noto il proprio interesse ad avviare una ricerca di mercato allo scopo di individuare un immobile – o porzione – da condurre in locazione per adibirlo a sede sociale della SMA Campania mediante apposito Avviso pubblico.
- In considerazione degli esiti del citato Avviso pubblico, con deliberazione n. 1 del 7 gennaio 2015 l'Amministratore Unico di SMA Campania SpA dava mandato al Dirigente per la libera acquisizione di offerte di mercato per l'individuazione di un immobile nella città di Napoli da adibire a sede sociale della società, nel rispetto dei requisiti già previsti dallo stesso Avviso.
- Con la stessa deliberazione n. 1/2015 l'Amministratore Unico affidava al Dirigente, in collaborazione con l'RSPP dell'azienda, ogni attività istruttoria e valutativa in merito all'immobile da locare.
- Con prot. n. 2088 del 27/07/2015 veniva acquisita la proposta di locazione da parte di WEE Environment Energy srl con sede legale in Napoli – Centro Direzionale Isola E/7, codice fiscale e partita IVA n. 06643011213, relativamente alla proprietà riportata nel NCEU particella sub sez. VIC foglio , con superficie complessiva pari a 173mq, in uno a pari proposta pervenuta da SITE srl, relativamente alla proprietà riportata nel NCEU alla particella sub sez. VIC foglio , con superficie complessiva di 147 mq. Le due proprietà sono adiacenti.
- La proposta nella sua complessità è coerente con le esigenze di SMA Campania SpA, le caratteristiche dimensionali, funzionali, logistiche e tecniche indicate nel citato Avviso pubblico e i costi della stessa sono inferiori rispetto a quelli massimi ivi previsti, giusta nota prot. n. 2735/2015 a firma del Dirigente e dell'RSPP di SMA Campania SpA.
- Con nota prot. n. 2735/2015 a firma del Dirigente e dell'RSPP di SMA Campania SpA, è stato comunicato a WEE Environment Energy srl l'interesse di quest'azienda a condurre in locazione il citato immobile sito al Centro Direzionale di Napoli Isola E/7 – VI piano - riportato nel NCEU particella sub sez. VIC foglio , con superficie complessiva pari a 173mq, comprensivi di arredi ed oneri di manutenzione ordinaria, nonché delle relative pertinenze, alle seguenti condizioni economiche

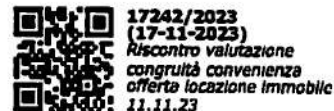
Descrizione	Costo unitario	Costo complessivo
Canone di locazione (173mq)	€ 12,00 / mq	€ 2.076,00
Posti auto seminterrato (2)	€ 100,00 cadauno	€ 200,00
Oneri manutenzione ordinaria	-	€ 100,00
Canone arredi e attrezzature fisse	-	€ 300,00
Totale costo mensile al netto di IVA (gli oneri condominiali sono a carico del conduttore)		€ 2.676,00

- Con nota del 6 novembre 2015, WEE Environment Energy srl riteneva congrue le sopradescritte condizioni economiche e comunicava di poter rendere disponibile l'immobile citato entro il 31 gennaio 2016.
- Il conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi propria attività. All'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile.

le parti, dunque, convengono quanto segue

Articolo 1
Premessa

Da "fortowersri@unapec.it" <fortowersri@unapec.it>
A "smacampaniaspa@pec.it" <smacampaniaspa@pec.it>
Data giovedì 16 novembre 2023 - 16:06



(1/1) Documento primario

RE: Procedura di valutazione congruità e convenienza offerta dell'11.11.2022

c.a. Arch. Francesco Bisogno

Facciamo seguito alla Vs/nota pec odierna a seguito della ns/nota prot. 12/11 dell'11 novembre 2022 per comunicarVi quanto segue:

1. l'offerta presentata nella nota di cui sopra è ancora valida e siamo disponibili a concedervi in locazione il piano 5° dell'immobile localizzato al Centro Direzionale Isola G3 oltre a 6 posti auto;
2. su Vs/rihiesta siamo disponibili a ridurre a € 10,00 a mq. per gli uffici, restando invariati a € 90,00 cad./mese i posti auto e le spese condominiali in € 2,90 a mq./mese, salvo conguaglio.

In attesa di riscontro, distinti saluti.

Allegato(I)

SMA 402023.pdf (43 KB)

FORTOWER s.r.l.

Prot. EB/cs 40/2023

Napoli, il 16.11.2023

Pec:smacampaniaspa@pec.it

Spett. le
SMA Campania S.p.A.
Sede legale: Centro Direzionale
Isola E/7
80143 NAPOLI
c.a. Arch. Francesco Bisogno

Oggetto: manifestazione di interesse alla locazione delle superfici di cui all'avviso esplorativo per indagine di mercato finalizzata ad individuare un immobile da condurre in locazione per adibirlo a sede ufficio.-riscontro Vs/nota

Facciamo seguito alla Vs/nota pec odierna a seguito della ns/nota prot. 12/11 dell'11 novembre 2022 per comunicarVi quanto segue:

1. l'offerta presentata nella nota di cui sopra è ancora valida e siamo disponibili a concedervi in locazione il piano 5° dell'immobile localizzato al Centro Direzionale Isola G3 oltre a 6 posti auto;
2. su Vs/rihiesta siamo disponibili a ridurre a € 10,00 a mq. per gli uffici, restando invariati a € 90,00 cad./mese i posti auto e le spese condominiali in € 2,90 a mq./mese, salvo conguaglio.

In attesa di riscontro, distinti saluti.

FORTOWER S.R.L.

Il Presidente

FORTOWER S.R.L.

Cap. Soc. € 3.000.000,00

Sede: Viale Gramsci, 22 - NAPOLI 80122 - Tel 081 2482327

R.E.A. 1077528 - C.F. e P.I. 10059411214

Email: fortowersrl@gmail.com - Pec: fortowersrl@uapec.it

Responsabile Ingegneria e Servizi Tecnici
Ing. Francesco Pirozzi
RUP

Geom. Biagio Rilievo
n.q. di DEC

e p.c.

C.d.A.
avv. Antonio Capasso
avv. Fiorella Zabatta

Direttore Generale
ing. Domenico Dell'Anno

Responsabile Commessa Difesa Suolo
ing. Bruno Cirigliano

Capo Servizio Commessa Difesa Suolo
Dott. Domenico Clemente

Responsabile SUGA
arch. Francesco Bisogno

Responsabile Trasparenza e Anticorruzione
arch. Luigi De Cocco

Oggetto: Accordo quadro per lo svolgimento del servizio di trasporto e conferimento dei rifiuti vegetali provenienti dai lavori di "Ripristino funzionalità idraulica fiume Sarno – I Stralcio – LOTTI I e II - Determina a contrarre per la procedura aperta ai sensi del combinato disposto degli artt. 17 e 71 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023.

Decisione di contrarre
ex art. 17 del D.Lgs. n. 36/2023

Premesso che:

- con DGR 144 del 13.03.2018 è stato approvato il "Programma degli interventi di mitigazione rischio idraulica di interesse regionale afferenti al bacino idrografico del fiume Sarno, e definito l'elenco puntuale degli interventi;
- con DGR n° 462 del 17.07.2018 la Giunta Regionale allo scopo di assicurare l'avanzamento delle attività di progettazione degli interventi a titolarità regionale ha programmato l'importo di € 401.720.417,56 per il finanziamento dell'intero "Programma degli interventi di mitigazione del rischio idraulico di interesse regionale afferenti al bacino idrografico del fiume Sarno;
- con DGR 230 del 27/04/2023 si è disposto di aggiornare il programma e l'elenco degli interventi di cui alle DGR 144/2018 e 462/2018 e si è inoltre disposto di programmare i

lavori a valere sul P.O.R FESR 2014/202 ed in particolare sull'obiettivo specifico 5.1 per un importo complessivo di € 5.908.619,13 e sull'obiettivo specifico 6.3 per un importo complessivo di € 18.920.789,59;

- con DGR 460 del 26.07.2023 la Giunta Regionale ha aggiornato la programmazione degli interventi di cui alla DGR 230/2023 – allocandola nell'ambito del P.O.R. FESR 2014 – 2020 e ha demandato all'Ufficio Speciale Grandi Opere l'eventuale individuazione di soggetti attuatori, ivi comprese società in house, a cui delegare, in conformità alla disciplina vigente, la realizzazione degli stessi.

Premesso, altresì, che:

- con nota PG/2023/477861 del 07/10/2023 L'Ufficio Speciale Grandi Opere ha trasmesso a SMA Campania SpA una richiesta di offerta per l'esecuzione dei lavori previsti dal Progetto Esecutivo "Ripristino funzionalità idraulica Fiume Sarno – I Stralcio Lotto 1, tratto foce Sarno – traversa Scafati" e dal progetto esecutivo – "Ripristino funzionalità idraulica Fiume Sarno – I Stralcio Lotto 2, tratto traversa Scafati – confluenza Alveo Comune Nocerino" e dal CSA, relativo all'affidamento dei lavori congiunti di entrambi i lotti;
- SMA Campania SpA, con PEC del 09/10/2023 registrata in pari data con prot. 15088/2023, ha trasmesso la propria offerta tecnico – economica per l'esecuzione dei lavori relativi all'intervento per i due lotti 1 e 2,
- con PEC dell'11/10/2023, registrata in pari data con prot. 15301/2023, sono state trasmesse delle integrazioni all'offerta tecnico – economica prot.15088 del 09.10.2023;
- in data 13.10.2023 prot. n° 15399 l'Ufficio Speciale Grandi Opere ha trasmesso il Decreto Dirigenziale n° 69 del 12.10.2023 per l'affidamento degli interventi identificati con **CUP: B48H23000730006** e **CIG: A01ABCA6A1**.

Considerato che:

- l'esecuzione delle attività previste dalla progettazione esecutiva prevedono il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti biodegradabili prodotti;
- per lo svolgimento delle attività delegate in regime di House Providing, si reputa necessario avviare i procedimenti funzionali all'affidamento della commessa indicata, nei termini descritti nei citati elaborati progettuali, che prevedono la possibilità di affidare i servizi di trasporto e smaltimento previsti;
- è necessario procedere all'affidamento del citato appalto, prevenendo anche l'eventuale caratterizzazione, laddove necessario, dei materiali prodotti.

Visto:

- la relazione tecnico istruttoria prot.16551 del 06.11.2023 a firma dell'Ing. Francesco Pirozzi,

allegata al presente atto.

Rilevato che:

- il quadro economico dell'appalto, così come approvato nei relativi decreti di approvazione dei progetti presentati, risulta come di seguito indicato:

Voce di spesa	Importo (IN EURO)
COSTI DIRETTI A	
A1) Trasporto di materiale proveniente da lavori di movimento di sfalci e potature per trasporto fino a 10 km	€ 391.160,85
A2) R Trasporto di materiale proveniente da lavori di movimento di sfalci e potature per trasporto fino oltre i primi 10 km	€ 637.833,00
Rifiuti biodegradabili CER 20.02.01	€ 650.000,00
Sicurezza	€ 33.579,88
TOTALE	€ 1.712.573,73
B) I.V.A. SU A	€ 376.766,22
TOTALE	€ 2.089.339,95

- l'importo del servizio, consistente nell'esecuzione del servizio di trasporto e smaltimento dei rifiuti biodegradabili, è stimato in € 1.712.573,73;
- la spesa complessiva prevista, che forma il quadro economico di riferimento, trova copertura nelle previsioni finanziarie richiamate nei decreti di approvazione dei due citati progetti.

Ritenuto che:

- l'art. 17 comma 1 del D.Lgs n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici" prevede che le stazioni appaltanti, prima dell'avvio dell'affidamento, individuino "gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte";
- l'urgenza di fornire riscontro alle aspettative del Socio Unico, a maggior ragione in virtù della convenienza ad eseguire l'intervento per il ripristino del corretto deflusso delle acque del fiume Sarno nei tratti indicati in progetto, si configurano le condizioni per procedere mediante riduzione dei tempi necessari per la presentazione delle offerte, tenuto anche conto dei quadri economici dei due progetti;
- per questioni di preparazione tecnico-amministrativa, siccome risultanti dal c.v. e dalla

pregressa esperienza in ambito aziendale, appare allineata alle esigenze del caso per le funzioni di Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) e per l'esercizio dei poteri di cui all'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, la persona dell'ing. Francesco Pirozzi;

- l'art. 8, comma 4, dell'Allegato I.2 al C.C.P., definisce che oltre le soglie stabilite dall'art. 14, le funzioni di R.U.P. e DEC non possono essere in capo al medesimo soggetto, reputandosi opportuno ricorrere, per le funzioni di DEC, ad ulteriori professionalità interne all'azienda individuate nella figura del geom. Biagio Rilevo.

Vista, altresì, la normativa applicabile in materia di cui, in particolare, il Decreto Legislativo 31 Marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici".

Per le motivazioni di cui in premessa, che formano parte integrante del presente provvedimento

IL PRESIDENTE DEL CdA

nell'esercizio dei poteri attribuiti dallo statuto

DETERMINA

- di approvare il quadro economico dell'appalto, risultante dai relativi decreti di approvazione dei progetti presentati e stimato in € 2.089.339,95 al netto di IVA;
- di approvare l'affidamento del servizio indicato in oggetto, per un importo stimato in € 1.712.573,73 oltre I.V.A, autorizzando le condizioni di cui al presente atto;
- di nominare quale Responsabile Unico del Progetto l'Ing. Francesco Pirozzi;
- di dare mandato al RUP per tutti gli adempimenti consequenziali, ivi compresi la scelta del sistema di affidamento del servizio, la tipologia del contratto da stipulare e il criterio di aggiudicazione da adottare, così come stabilito dall'allegato I.2 art.6 comma 2 lett. g) del D.Lgs. 36/2023 e la redazione della documentazione necessaria per l'esecuzione della procedura prescelta;
- di nominare sin d'ora DEC il Geom. Biagio Rilevo;
- che il presente provvedimento è rilevante ai fini del rispetto delle norme riguardanti l'Amministrazione Trasparente, di cui al D.lgs 33/2013 e pertanto se ne dispone la pubblicazione nell'apposita sezione del sito istituzionale.

IL PRESIDENTE DEL CdA
dozt. Tommaso Sodano

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: Accordo quadro per lo svolgimento del servizio di trasporto e conferimento dei rifiuti vegetali provenienti dai lavori di "Ripristino funzionalità idraulica fiume Sarno – I Stralcio – LOTTI I e II - Determina a contrarre per la procedura aperta ai sensi del combinato disposto degli artt. 17 e 71 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023.

Premesso che:

- Con DGR 144 del 13.03.2018 è stato approvato il "Programma degli interventi di mitigazione rischio idraulica di interesse regionale afferenti al bacino idrografico del fiume Sarno, e definito l'elenco puntuale degli interventi;
- Con DGR n° 462 del 17.07.2018 la Giunta Regionale allo scopo di assicurare l'avanzamento delle attività di progettazione degli interventi a titolarità regionale ha programmato l'importo di € 401.720.417,56 per il finanziamento dell'intero "Programma degli interventi di mitigazione rischio idraulico di interesse regionale afferenti al bacino idrografico del fiume Sarno;
- Con DGR 230 del 27/04/2023 si è disposto di aggiornare il programma degli interventi di cui alle DGR 144/2018 e 462/2018 e di aggiornare l'elenco degli interventi e si è inoltre disposto di programmare gli interventi a valere sul PO FESR 2014/202 ed in particolare l'obiettivo specifico 5.1 per un importo complessivo di € 5.908.619,13 e sull'obiettivo specifico 6.3 per un importo complessivo di € 18.920.789,59;
- Con DGR 460 del 26.07.2023 la Giunta Regionale ha aggiornata la programmazione degli interventi di cui alla DGR 230/2023 – allocando nell'ambito del POR FESR 2014 – 2020 e ha demandato all'Ufficio Speciale Grandi Opere l'eventuale individuazione di soggetti attuatori, ivi comprese società in house, a cui delegare, in conformità alla disciplina vigente la realizzazione degli stessi;

Premesso altresì che:

- con nota PG/2023/477861 del 07/10/2023 L'Ufficio Speciale Grandi Opere ha trasmesso a SMA Campania SpA richiesta di offerta avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori previsti dal Progetto Esecutivo "Ripristino funzionalità idraulica Fiume Sarno – I Stralcio. Lotto 1, tratto foce Sarno – traversa Scafati" e dal progetto esecutivo – "Ripristino funzionalità idraulica Fiume Sarno – I Stralcio Lotto 2, tratto traversa Scafati – confluenza Alveo Comune Nocerino" e dal CSA, relativo all'affidamento dei lavori congiunti di entrambi i lotti;
- Con PEC del 09/10/2023 prot. 15088/2023 in pari data, assunta la PG/2023/481770 del 10/10/2023, integrata con PEC del 11/10/2023 prot. 15301/2023 in pari data, assunta al PG/2023/486714 del 12/10/2023, Sma Campania SpA ha trasmesso la propria offerta tecnico – economica per l'esecuzione dei lavori relativi all'intervento per i due lotti 1 e 2;
- L'offerta sottoposta riguarda entrambi i lotti con un ribasso del 13% con un tempo di 70 giorni totali naturali e consecutivi da applicarsi ai sensi dell'art. 41 c.14 D.Lgs 36/2023;

Considerato che:

- in data 13.10.2023 prot. n° 15399 l'Ufficio Speciale Grandi Opere trasmetteva a SMA CAMPANIA SpA il Decreto Dirigenziale n° 69 del 12.10.2023 di affidamento con CUP: B48H23000730006 e CIG:A01ABCA6A1.

Ritenuto che:

- per lo svolgimento delle attività delegate in regime di House Providing si reputa necessario avviare i procedimenti funzionali anzitutto all'affidamento della commessa indicata, nei termini descritti nei citati elaborati progettuali che prevedono la possibilità di affidare i servizi di trasporto e smaltimento previsti;
- il D.Lgs n. 36/2023 riportante il "Codice dei contratti pubblici" ed, in particolare, l'art. 17, comma 1, prevede che le stazioni appaltanti, prima dell'avvio dell'affidamento, individuino "gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte".

Atteso che:

- l'oggetto dell'appalto consiste nell'esecuzione del servizio di trasporto e smaltimento dei rifiuti biodegradabili derivanti dalle attività previste in progetto;
- in via sommaria, e con rinvio di maggiore esplicitazione negli atti tecnici approvati con la presente determina, l'intervento affidato all'O.E. consiste nella:
 - trasporto
 - smaltimento
 - ed eventuale caratterizzazione laddove necessario

dei materiali prodotti dalle attività previste in progetto;

- l'importo dell'affidamento definito come budget è pari ad € 1.712.573,73 oltre IVA.

Tutto ciò premesso e considerato si

PROPONE

Di approvare la spesa così come riportata nel quadro economico indicato di seguito:

Voce di spesa	Importo (IN EURO)
COSTI DIRETTI A	
A1) Trasporto di materiale proveniente da lavori di movimento di sfalci e potature per trasporto fino a 10 km	€ 391.160,85
A2) R Trasporto di materiale proveniente da lavori di movimento di sfalci e potature per trasporto fino oltre i primi 10 km	€ 637.833,00
Rifiuti biodegradabili CER 20.02.01	€ 650.000,00

Sicurezza	€ 33.579,88
TOTALE	€ 1.712.573,73
B) I.V.A. SU A	€ 376.766,22
TOTALE	€ 2.089.339,95

per un totale di € 2.089.339,95 comprensivi di oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso e IVA.

Caserta, 06/11/2023

Il Responsabile Ingegneria e Servizi Tecnici
ing. Francesco Pirozzi