



AVVISO PUBBLICO

RICERCA IN LOCAZIONE E/O IN "RENT TO BUY" DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE OPERATIVA DI FINCALABRA S.P.A. SOCIETA' IN HOUSE PROVIDING DELLA REGIONE CALABRIA

Data di Pubblicazione: 13.10.2025

Data di Scadenza: 31.10.2025

Fincalabra S.p.A., società in house providing della Regione Calabria,

RENDE NOTO

che intende individuare un immobile di cui acquisire la detenzione a titolo di locazione, da destinare a propria sede operativa nei Comuni di Cosenza o di Rende o di Montalto Uffugo o di Castrolibero (CS), tenuto conto che risulta indispensabile poter trasferire la propria sede operativa da Montalto Uffugo (CS), in considerazione delle esigenze operative e di funzionamento degli uffici.

L'offerente può proporre, come opzione contrattuale, la formula del 'rent to buy' (affitto con patto di riscatto), mediante la quale la locazione è preliminarmente prevista per un periodo determinato e, alla scadenza o in un termine concordato, la parte locataria (Fincalabra S.p.A.) avrà la facoltà di acquistare l'immobile alle condizioni economiche e procedurali stabilite nell'accordo contrattuale.

Si specifica che una percentuale concordata dei canoni pagati durante il periodo di locazione dovrà essere dedotta dal prezzo di acquisto, in caso di esercizio dell'opzione.

Tale percentuale e le modalità di conteggio dovranno essere chiaramente indicate nell'offerta e nell'accordo contrattuale. L'immobile dovrà essere prontamente disponibile, comunque, entro e non oltre 01.03.2026.

1. CARATTERISTICHE DELL'AVVISO E DELLA PROCEDURA

Il presente Avviso riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di immobili disponibili di cui sarà vagliata l'idoneità rispetto alle esigenze della Società e, in particolare, l'idoneità tecnico amministrativa a rivestire la sede operativa di Fincalabra S.p.A., per poi eventualmente procedere alla stipula del contratto, individuando l'immobile e il relativo contraente nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Il presente avviso, pertanto, non può essere in alcun modo ritenuto vincolante per Fincalabra S.p.A. e, di conseguenza, nessun diritto potrà essere vantato ad alcun titolo da parte dei soggetti che, presentando le offerte, rappresenteranno esclusivamente il proprio interesse.

Sulla scorta di quanto sopra, Fincalabra S.p.A. si riserva – a suo insindacabile giudizio – il diritto di non selezionare alcuna offerta, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione e in qualunque momento, a prescindere dal grado di avanzamento delle stesse, anche in considerazione di diverse e sopraggiunte valutazioni dell'interesse pubblico a individuare gli idonei spazi per l'ordinario espletamento delle attività degli uffici della Società.

2. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE RICERCATO

- 1) L'immobile dovrà essere ubicato a Cosenza o a Rende o a Montalto Uffugo o Castrolibero (CS).
- 2) L'immobile dovrà essere dotato di una superficie lorda complessiva di almeno 850 mq, con locali da adibire ad uso **Ufficio**, idonei allo svolgimento delle attività della Società, per circa 65 postazioni di lavoro.
- 3) Potrà essere individuata un'unità immobiliare unica o eventualmente più unità, purché adiacenti o comunque ubicate in uno stesso stabile, di nuova o recente costruzione, ovvero ristrutturata ed in ottimo stato manutentivo, tale da consentire l'utilizzo immediato;
- 4) Quale criterio di preferenza ed elemento di maggiore valorizzazione, sarà considerata la presenza di posti auto e la possibilità di parcheggio nella zona adiacente l'accesso.

3. OPZIONE "RENT TO BUY" (AFFITTO CON PATTO DI RISCATTO)

L'offerente, che intende proporre l'opzione, dovrà indicare esplicitamente nella Proposta Economica (Allegato A) i seguenti elementi: il prezzo di vendita proposto (al netto di imposte ove applicabili); la quota parte del canone di locazione che potrà essere imputata a titolo di anticipo sul prezzo di vendita (se previsto); la durata minima della fase locativa antecedente l'esercizio dell'opzione.

Le offerte che prevedano l'opzione 'rent to buy' saranno valutate positivamente in ragione dell'elemento di economicità e di flessibilità che potranno apportare alla Società; la presenza dell'opzione potrà costituire criterio preferenziale nell'ambito della valutazione comparativa, fermo restando il rispetto dei principi di trasparenza e parità di trattamento.

La presente sezione ha carattere meramente informativo e indicativo ai fini della predisposizione dell'offerta; le condizioni definitive dovranno essere oggetto di specifica pattuizione e formalizzazione contrattuale tra le parti qualora l'offerta venga selezionata.

4. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E TECNOLOGICHE

La struttura dovrà essere dotata dei seguenti impianti tradizionali e speciali, conformi alle normative vigenti:

- impianto idrico sanitario;
- impianto di riscaldamento e climatizzazione;
- impianto elettrico e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti.

L'immobile in oggetto di ricerca deve essere già ultimato e idoneo all'uso all'atto della partecipazione alla presente procedura.

5. REQUISITI ESSENZIALI A PENA DI ESCLUSIONE DELL'OFFERTA

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, pena l'esclusione:

- 1) Localizzazione urbana: essere ubicato nei Comuni di Cosenza o di Rende o di Montalto Uffugo o Castrolibero (CS);
- 2) Struttura ed utilizzo dell'immobile: avere superfici geometriche conformi per destinazione d'uso e misure a quelle indicate nei soprastanti paragrafi delle caratteristiche generali e tecniche;
- 3) Stato di conservazione e manutenzione: dovrà trattarsi di un'unità immobiliare di nuova o recente costruzione, o ristrutturata ed in ottimo stato manutentivo, tale da consentire l'immediato utilizzo;

4) Dotazioni impiantistiche tecnologiche: conformi a quelle elencate nel precedente paragrafo;

5) Impianto di rilevazione automatica d'incendio;

6) Requisiti normativi:

- a. Rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti elettrici e di messa a terra realizzati a regola d'arte, collaudati e certificati secondo la normativa vigente; impianti idraulici di adduzione e scarico realizzati a regola d'arte e perfettamente funzionanti; impianti di riscaldamento e/o di climatizzazione realizzati a regola d'arte, collaudati e certificati secondo la normativa vigente. In mancanza, è ammesso che l'offerente si impegni, sin dalla presentazione dell'offerta, ad adeguare gli impianti secondo normativa vigente, ottenendone la dichiarazione di conformità e le certificazioni ove previste entro tempi che saranno concordati con la Società, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
- b. Rispondere alla normativa vigente in materia di superamento barriere architettoniche; in mancanza, è consentito all'offerente di impegnarsi, sin dalla presentazione dell'offerta, ad apportare gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente entro tempi che saranno concordati con l'Amministrazione, avuto conto delle esigenze di fruibilità dell'immobile;
- c. Rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente per la Classe IV "Costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti", compresa la verifica di vulnerabilità sismica, che indichi un indice di resistenza o anche indicatore di rischio sismico (in linea con le previsioni delle Norme Tecniche di Costruzione 2018), il cui valore attribuito al cespite dovrà essere indicato dalla proprietà e da cui si evinca il livello di danno che subirebbe la struttura a fronte di un intenso evento sismico (Ord.za P.C.M. n. 3274 del 20/3/2003, comma 3, art. 2);
- d. Rispondere alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D. Lgs. n. 81/2005 e s.m.i. (Requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro;
- e. Avere una destinazione ad ufficio compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (attestata da idoneo titolo abilitativo: permesso di costruire, concessione edilizia, etc.);
- f. Essere conforme alla normativa vigente in materia di prevenzione incendi;
- g. Essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- h. Essere provvisto di Certificato di Agibilità.

6. DURATA DEL CONTRATTO

La locazione o il contratto di "rent to buy" avrà una durata contrattuale di **anni 6 (sei) con automatico rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni**; trova applicazione l'art. 28 della Legge n. 392/1978.

Sarà, altresì, riconosciuto alla Società il diritto di recesso anticipato, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o a mezzo pec, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

7. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile, se persona fisica, ovvero, in caso di proprietario dotato di personalità giuridica, dal legale rappresentante o altro soggetto munito dei necessari poteri,

corredata da documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del 31.10.2025** al seguente indirizzo pec: avvisiegare.fincalabra@pec.it

L'Offerta dovrà contenere la seguente documentazione:

Nell'oggetto del messaggio PEC dovrà essere indicata la dicitura ***"Ricerca immobile in locazione da destinare ad uso Uffici di Fincalabra S.p.A. – Offerta"***.

Alla pec dovranno essere allegati:

A) Domanda di partecipazione (redatta secondo lo schema di cui all'Allegato A), con relativa proposta economica e documentazione a corredo.

La Proposta economica (o dichiarazione di offerta economica) deve essere esplicitata indicando:

- 1) l'importo richiesto del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto di I.V.A., ove dovuta: l'importo indicato dovrà intendersi come onnicomprensivo, dunque calcolato tenendo conto in misura forfettaria di ogni altra spesa. Dovrà essere indicato, altresì, il prezzo offerto a metro quadro relativo alla superficie lorda;
- 2) l'indicazione dell'applicazione o meno dell'I.V.A.;
- 3) in caso di "rent to buy", il prezzo di vendita proposto al netto di imposte ove applicabili, la quota parte del canone di locazione che potrà essere imputata a titolo di anticipo sul prezzo di vendita (se previsto), eventuali oneri accessori a carico della parte locataria in caso di esercizio dell'opzione, la durata minima della fase locativa antecedente l'esercizio dell'opzione;
- 4) la dichiarazione – ai sensi e per gli effetti del D.P.R. nr. 445/00 e s.m.i. – che l'offerta è vincolante per l'offerente per 60 giorni dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) fotocopia del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri, sottoscrittore della domanda di partecipazione;
- 2) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- 3) planimetria del lotto in scala adeguata con l'indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o pubblici ecc.; planimetrie in scala 1:100 e documentazione fotografica;
- 4) dichiarazioni come da elenco di cui al successivo articolo 7 del presente avviso;

B) Relazione descrittiva delle caratteristiche dell'immobile proposto (redatta secondo lo schema di cui all'Allegato B), avendo particolare riguardo a requisiti e caratteristiche indicati ai superiori punti nn. 2 e 4, specificando:

- a) gli identificativi catastali dell'immobile;
- b) la destinazione d'uso;
- c) la situazione giuridica dell'immobile con riferimento ai gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli;
- d) l'ubicazione;
- e) lo stato di conservazione/manutentivo;

- f) i mq complessivi (intendendosi la superficie lorda), il numero di stanze (preferibilmente con esplicitazione delle possibili utilizzazioni) e di bagni;
- g) se trattasi di un immobile unico o di più unità tra di loro adiacenti o ravvicinate;
- h) quanti e quali impianti sono installati, funzionanti e conformi alle prescrizioni normative già indicate;
- i) eventualmente (trattandosi di criterio preferenziale), la tipologia di arredi e strutture hardware e software incluse nel godimento dell'immobile;
- j) il numero di parcheggi in fregio all'immobile e le possibilità di parcheggio nelle immediate adiacenze;

C) Eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

Eventuale documentazione non disponibile potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione e comunque entro il termine indicato a richiesta della Società.

La domanda di partecipazione e i relativi allegati dovranno essere sottoscritti dal proprietario dell'immobile, se persona fisica, ovvero, in caso di proprietario dotato di personalità giuridica, dal legale rappresentante o altro soggetto munito dei necessari poteri, con procura notarile che, in copia conforme, dovrà essere allegata alla domanda.

7. DICHIARAZIONI A CORREDO DELLA DOMANDA

La domanda di partecipazione è corredata dalle seguenti dichiarazioni espresse:

- a) assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di procedimenti penali (a carico della persona fisica o giuridica) o altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- b) assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante o dei soggetti amministratori o dei soci nel caso di persona giuridica),
- c) assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C, del D. Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) (nel caso in cui il proponente sia una persona giuridica) di essere in possesso del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;
- e) data entro la quale i locali saranno disponibili;
- f) che l'immobile oggetto di proposta è nella propria, piena e immediata disponibilità, ed è libero e non soggetto da/a:
 - cose e/o persone, dunque non è soggetto a contratti di locazione in corso o in fase di attivazione o a qualsiasi altro diritto di godimento da terzi;
 - posizioni gravose quali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli tali da condizionarne l'utilizzo da parte dell'Autorità (vertenze, ipoteche, sentenze di fallimento, pignoramenti, sequestri conservativi, etc.);
 - procedimenti giudiziari ricadenti sull'immobile (contenziosi, controversie, vertenze, etc.);

- oneri, costi, somme sospese e/o pendenti a qualsiasi titolo, comprese tasse e imposte;
- vizi e oneri o pesi di natura reale o personale, incompatibili con le tempistiche di utilizzo da parte di Fincalabra S.p.A.;
- g) destinazione urbanistica dell'immobile e la compatibilità della stessa con l'uso richiesto;
- g) staticità della struttura e l'adeguatezza all'uso richiesto;
- h) funzionalità e conformità alla normativa vigente di tutti gli impianti e dello stato in cui versa l'immobile;
- i) che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché con quelli ulteriori dichiarati in sede di offerta;
- j) che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze e i servizi, quali alimentazioni elettriche e telefoniche e di traffico dati, sufficienti per il numero di postazioni lavoro dell'ufficio, da realizzare in conformità alle indicazioni che verranno fornite;
- k) di accettare di stipulare il contratto di locazione alle condizioni indicate nel presente avviso e secondo lo schema allegato;
- l) di essere in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- m) propria disponibilità alla realizzazione di eventuali e non rilevanti opere di adattamento ritenute necessarie quali, ad esempio la predisposizione del cablaggio strutturato e di fonia dati in funzione delle esigenze della Società per un numero di postazioni coerenti con il numero degli operatori in servizio;
- n) di aver preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e di essere consapevoli che Fincalabra S.p.A. non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente e in ogni momento non perfezionare il contratto anche a seguito dell'accettazione dell'offerta, senza dover nulla riconoscere, ad alcun titolo, al proponente.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per i quali la proprietà offerente si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, entro il lasso di tempo indicato dalla Società.

8. CRITERIO DI SCELTA DEL CONTRAENTE/LOCATORE

Fincalabra S.p.A. effettuerà la scelta dell'immobile da condurre in locazione nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità, trasparenza dell'azione amministrativa, efficacia, efficienza ed economicità e in base alla rispondenza dell'immobile proposto e delle caratteristiche dello stesso alle esigenze operative e logistiche, per come indicate nei superiori punti identificativi delle Caratteristiche generali e tecniche dell'immobile e dei requisiti, oltre che alla economicità del canone di locazione offerto; non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Per la valutazione di congruità, convenienza e competitività delle offerte, saranno utilizzati, come parametri di riferimento, i valori di locazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ovvero le Quotazioni di altri osservatori immobiliari con rilevazioni territoriali aggiornate.

La Società si riserva di procedere alla valutazione e di stipulare la locazione anche in presenza di una sola offerta validamente presentata, purché aderente alle proprie esigenze.

AVVERTENZE

Si rammenta che il presente Avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per Fincalabra S.p.A., la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile in base alle caratteristiche dell'immobile e all'idoneità all'uso previsto, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun legittimo affidamento sorge in capo all'offerente, per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

La Società si riserva di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'introduzione della trattativa.

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito della Società Fincalabra S.p.A. (e, eventualmente, su siti specializzati in pubblicità immobiliare).

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati, in conformità al D. Lgs. n. 196/2003 e al c.d. GDPR, Reg. UE 2016/679, esclusivamente ai fini della partecipazione alla sezione offerte di cui al presente annuncio e non verranno né comunicati né diffusi.

Con l'invio dell'offerta sottoscritta i partecipanti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Responsabile del procedimento è il dipendente Vincenzo Ruberto.

Per qualunque necessità in merito all'argomento, referente della pratica presso la Società è il dipendente Vincenzo Ruberto e.ruberto@fincalabra.it

Allegati:

A) Modello di domanda (Allegato A)

B) Relazione descrittiva immobile (Allegato B)