

ALLEGATO A

INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DI ARCS – AZIENDA REGIONALE DI COORDINAMENTO PER LA SALUTE A DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE NEL COMUNE DI UDINE

ARCS – Azienda Regionale di Coordinamento per la Salute, con sede in via Pozzuolo 330 a Udine, tel. 0432/1438010, email arcs@certsanita.fvg.it nella persona del Direttore Generale Dott. JOSEPH POLIMENI, in virtù di quanto disposto con Decreto del D.G. n..... del

RENDE NOTO

Che intende acquisire nella città di Udine un immobile per adibirlo a propria sede per lo svolgimento delle attività istituzionali, secondo le seguenti opzioni:

- edificio già esistente o in fase di nuova costruzione o ristrutturazione, da acquistare, o da condurre in locazione temporanea per poi acquistare con formula *rent to buy*;
- edificio o area facente parte di un piano di recupero con modalità e tempistiche di attuazione già definite, da acquistare o di cui usufruire secondo le tipologie di godimento del bene previste dal piano di recupero stesso, al termine del quale l'Azienda acquisirà il bene in piena proprietà;
- edificio già esistente, che necessita di interventi di manutenzione straordinaria per la mera rifunzionalizzazione, da acquistare.

Per tutti i casi si prenderanno in considerazione anche le soluzioni che prevedano la proposta di due o più edifici, che nel complesso rispondano ai requisiti dimensionali di seguito elencati, purché facenti parte del medesimo comprensorio.

L'immobile oggetto di offerta dovrà rispondere alle seguenti caratteristiche:

REQUISITI UBICAZIONALI ED AUTONOMIA FUNZIONALE

- Nel caso di immobile o porzione di immobile di nuova costruzione o da ristrutturare, l'offerente dovrà dimostrare che gli interventi da realizzare siano rispondenti alle norme e ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso;
- Ubicazione nell'area del comune di Udine, in zona adeguatamente servita dalla rete del trasporto pubblico locale con collegamento diretto alla stazione ferroviaria di

- Udine, o in alternativa immediatamente vicina ad essa;
- Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione;
- Vicinanza a servizi di ristorazione;
- Fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure porzione con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali;
- Impianto di condizionamento e riscaldamento autonomo;
- Sufficiente disponibilità di parcheggi di pertinenza dell'edificio/Presenza di almeno 200 posti auto/Sufficiente disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici o di pertinenza dell'edificio.

REQUISITI DIMENSIONALI

- Superficie lorda complessiva (comprendente i muri, tutti i locali a uso ufficio, i vani accessori, gli spazi di servizio e gli archivi), pari ad almeno 5000 mq di cui:
 - Almeno 3600 mq netti a uso ufficio, in grado di ospitare la postazione scrivania per circa 300 dipendenti di ARCS e della Direzione Centrale Salute Politiche Sociali e Disabilità (considerando una media di 12 mq a persona, ed escludendo i collegamenti orizzontali, verticali ed i servizi);
 - Almeno 3 sale riunioni da 25 utilizzatori ciascuna e 3 sale riunioni da 15 utilizzatori ciascuna;
 - Almeno 300 mq netti per spazi da destinare a deposito e archivio.
- Alla metratura minima si aggiungono locali da destinare a centro formazione: 800 mq netti divisi in aule da circa 80-100 mq, con soluzioni modulabili che garantiscano flessibilità nella capienza delle singole aule.

REQUISITI TECNICI SPECIFICI

- Rispondenza alle norme in materia di sicurezza sismica, urbanistica, eliminazione delle barriere architettoniche;
- Possibilità di realizzazione della Rete LAN/WAN: adeguato locale tecnico con pavimento flottante e doppia fonte di alimentazione elettrica: normale e UPS (se disponibile anche GE meglio), condizionato (possibilmente impianto ridondato), nonché locali tecnici con doppia fonte di alimentazione (e possibilmente condizionati) per l'installazione degli armadi standard rack (base 800*800) preposti al contenimento degli apparati di distribuzione;
- Possibilità di realizzazione di adeguata rete LAN con copertura WiFi in tutta la struttura.

REQUISITI SOGGETTIVI

Possono presentare la propria offerta le persone fisiche o le persone giuridiche che:

a) abbiano la disponibilità dell'immobile o degli immobili proposti a titolo di piena proprietà, e ne abbiano altresì il possesso; qualora il Proponente non abbia il possesso dell'immobile/i indicati nell'offerta, dovrà formalmente impegnarsi a riacquisirne il



possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita, in caso contrario, il contratto non potrà essere stipulato.

b) siano in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art.80 del d.Lgs. n.50/2016 e s.m.i.;

Modalità di presentazione delle proposte

La proposta debitamente sottoscritta direttamente dall'offerente o dal legale rappresentante (in caso di persona giuridica), interessato al presente avviso, corredata della documentazione richiesta, dovrà pervenire **entro il termine perentorio delle ore 12.00 del XX/XX/XXXX** in Plico chiuso all'ARCS, a cura e spese del Proponente, a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.A. con Raccomandata con Avviso di Ricevimento, tramite corriere o mediante consegna diretta a mano al seguente indirizzo: ARCS, Via Pozzuolo n.330, 33100 UDINE – Palazzina B. In caso di consegna diretta sarà possibile consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo sopra riportato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo.

Le Proposte presentate oltre tale termine non verranno prese in considerazione, anche se spedite entro il termine medesimo.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio e spese del mittente.

Sul plico chiuso e debitamente sigillato, devono essere apposti:

1. l'indicazione nominativa del Mittente Proponente (completa di sede legale - amministrativa operativa - indirizzo PEC, e- mail, recapito telefonico);
2. la dicitura "INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' DA ADIBIRE A SEDE DI ARCS – AZIENDA REGIONALE DI COORDINAMENTO PER LA SALUTE A DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE NEL COMUNE DI UDINE- PROPOSTA".

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare. Sono ritenute irricevibili e per l'effetto non sono prese in considerazione, le offerte pervenute oltre il termine indicato.

Tutta la documentazione prodotta deve essere presentata in lingua italiana.

La proposta dovrà avere in allegato la seguente documentazione:

Documentazione amministrativa

1. Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'Allegato B riportato in calce;
2. Copia del documento di identità dell'offerente o in caso di persona giuridica, del legale rappresentante;



3. Dichiarazione in carta libera sottoscritta dall'offerente o dal rappresentante legale, contenente l'indicazione del prezzo complessivo dell'immobile, nonché il prezzo a mq della superficie commerciale, espressi sia in cifre che in lettere o in caso di formula di locazione temporanea dell'immobile proposto, con successivo acquisto, con la formula *rent to buy* oltre all'indicazione del prezzo complessivo a corpo dell'immobile (espresso in cifre ed in lettere) anche l'indicazione del canone annuo e del canone mensile complessivo di locazione (con indicazione sia della componente da imputare in sede di rogito notarile di compravendita definitiva al prezzo di vendita che della componente da imputare alla concessione del godimento) nonché l'indicazione della restante somma da versare al rogito per l'acquisto definitivo dell'immobile medesimo.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello indicato in lettere;

4. dichiarazione che la parte promissaria offerente garantisce la piena proprietà, la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni.

Documentazione tecnica

- a. ragione sociale della persona giuridica e dati (nome, cognome, data di nascita, etc.) del rappresentante legale della stessa o in caso di persona fisica, dell'offerente;
- b. identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- c. dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- d. relazione generale a firma di un tecnico abilitato, i cui contenuti sono meglio esplicitati nel modello Allegato C, contenente:
 - descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati gratuiti e pubblici, le eventuali aree di pertinenza, la vicinanza a bar e/o punti di ristoro;
 - descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, sala riunioni, etc.), la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
- e. elaborati grafici, planimetrie quotate con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione delle aree suddivise per funzioni, (nel caso di immobile da sottoporre a lavori, le planimetrie quotate di progetto con

l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano, l'individuazione delle aree suddivise per funzioni), prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta, il tutto in formato pdf; i citati documenti dovranno essere restituiti anche in formato digitale dxf qualora l'offerta risulti quella selezionata;

f. Relazione tecnica asseverata, redatta sul modello Allegato C, sottoscritta da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, ai sensi degli articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000:

- la legittimità dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la destinazione d'uso dell'immobile;
- la compatibilità della funzione direzionale con gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'eventuale sussistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/04;
- la conformità dello stato attuale dell'immobile agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi che ne stabiliscono lo stato legittimo;
- la sussistenza del certificato di agibilità/richiesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso/segnalazione certificata di agibilità;
- la conformità dell'immobile offerto alla normativa vigente (nazionale e regionale) in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici e aperti al pubblico;
- l'eventuale rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica ai sensi del D.M. 37 del 22.01.2008;
- il possesso dell'attestato di prestazione energetica e attestazione di conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
- la rispondenza alla normativa tecnica vigente, la portata (sovraccarico) dei solai; il possesso di collaudo statico;
- il possesso del documento di vulnerabilità sismica, da cui risultino l'indice ζ_E (di vulnerabilità sismica) attuale e gli eventuali interventi di miglioramento/adequamento proposti per incrementarlo; qualora il tecnico ritenga l'indice non sufficiente in relazione alla destinazione d'uso descritta dal bando, la relazione descrittiva conterrà una proposta di interventi possibili per il miglioramento/adequamento sismico; in questo caso la proprietà, specificherà se offre l'immobile con l'indice rilevato, oppure se offre l'immobile e la realizzazione dei lavori necessari per il miglioramento dell'indice.
- L'eventuale rispondenza a tutte le previsioni applicabili in materia di tutela della salute e sicurezza sul luogo di lavoro di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni ed in particolare alle prescrizioni di cui all'allegato IV del succitato D.Lgs.;

- L'eventuale rispondenza dell'immobile alla normativa antincendio vigente ed applicabile e l'eventuale possesso di S.C.I.A. per le attività di cui all'allegato I del D.P.R. 151/11 in quanto soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi da parte del Corpo Nazionale dei VV.F.;
 - l'assenza di amianto all'interno dell'immobile e/o di materiali nocivi/inquinanti, o in alternativa le modalità di confinamento dello stesso all'interno della struttura;
 - l'eventuale conformità alla normativa in materia di protezione contro scariche atmosferiche (CEI EN 62305 e ss.mm. ii.);
- g. copia del certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, documento di vulnerabilità sismica, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore etc.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;
- l. Dichiarazione della prima data utile di disponibilità dell'immobile/degli immobili.
- m. Eventuale dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna e dell'ammontare complessivo dei relativi costi stimati;
- n. eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;
- o. Indicazione del prezzo di vendita o del canone annuo di locazione in caso di opzione *rent to buy* o delle altre tipologie di godimento del bene previste nel modello Allegato D;
- p. Sottoscrizione dell'informativa privacy resa ai sensi dell'art 13 del Reg. UE 2016/679 e del Codice Privacy s.m.i. (Allegato E).
- q. Dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare che l'ARCS non accetterà offerte dalle quali possa derivare, direttamente e/o indirettamente, un interesse finanziario, economico o altro interesse personale in favore dei dipendenti di ARCS che interverranno nello svolgimento della procedura, tale da poter essere percepito come una minaccia alla loro imparzialità e indipendenza;

Si precisa che:

Le proposte saranno valutate da una commissione appositamente nominata con Decreto del D.G. di ARCS, che in seduta riservata, procederà alla valutazione delle offerte pervenute, sulla base dei criteri preferenziali come di seguito dettagliati, selezionando l'eventuale proposta ritenuta più consona alle esigenze dell'Ente.

Le proposte pervenute saranno impegnative per i proponenti per 9 (nove) mesi dalla data di scadenza dell'avviso.



Con la partecipazione alla presente procedura il soggetto proponente accetta sin da ora di prorogare detto impegno per un ulteriore periodo di 3 (tre) mesi su semplice richiesta scritta di ARCS. Durante l'intero periodo, resta ferma la facoltà da parte di ARCS di richiedere ulteriore documentazione a comprova dei requisiti dell'immobile, di effettuare sopralluoghi o verifiche tecniche e in ogni caso di negoziare ulteriormente le condizioni di acquisto nel perseguimento del miglior risultato per questa Azienda.

Criteri preferenziali

Le proposte pervenute saranno valutate sulla base dei seguenti criteri di selezione indicati in ordine decrescente di importanza:

- **1. Ubicazione**
 - prossimità alle stazioni di treni e autocorriere
 - raggiungibilità rispetto ai principali assi viari (minore distanza dalle principali vie di comunicazione)
 - vicinanza a fermate di mezzi del trasporto pubblico
 - disponibilità di parcheggi gratuiti
 - vicinanza a bar e/o punti di ristoro.
- **2. Caratteristiche tecnico-costruttive e dimensionali dell'immobile**
 - adattabilità alla destinazione d'uso finale richiesta e presenza di adeguati spazi di supporto ed accessori (sale riunioni, parcheggio automobili, etc.)
 - superficie lorda di piano
 - superficie esterna esclusiva per eventuali sviluppi in espansione
 - pronta disponibilità dell'immobile proposto
 - periodo di costruzione e/o di ultima ristrutturazione significativa
 - classe energetica prevista
 - presenza e qualità impianto autonomo di climatizzazione o di riscaldamento/raffrescamento
 - qualità ed efficienza dell'impianto antincendio
 - qualità di ulteriori migliorie proposte in relazione alle specifiche esigenze di questo Ente
- **3. Economicità della proposta (condizioni economiche offerte)**

ARCS a conclusione dell'istruttoria procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze sulla base dei criteri preferenziali, anche in presenza di una sola proposta valida, e anche in caso di non perfetta aderenza alle consistenze indicate nel presente avviso;

- la presente indagine ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Azienda, che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta;
- nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo

sopravvenuto, e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Azienda, sino alla data dell'interruzione della trattativa;

- l'eventuale locazione transitoria o acquisto saranno sottoposti all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi previa valutazione del prezzo richiesto;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/03 e s.m.i., esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e con le modalità indicate nell'informativa estesa allegata al presente avviso (Allegato E). Pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, dichiarano di aver preso visione dell'informativa, di averne compreso il contenuto e di essere consapevoli di quanto ivi indicato.

Con la partecipazione alla presente indagine l'offerente prende espressamente atto che l'Azienda non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

L'Ente, pertanto, si riserva, nell'ambito della discrezionalità propria della Pubblica Amministrazione, la facoltà di decidere di non procedere in qualsiasi momento all'acquisizione dell'immobile oggetto della procedura in questione, senza che ciò possa determinare l'insorgere di una specifica pretesa da parte degli eventuali offerenti. Il presente avviso non vincola in alcun modo ARCS.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Azienda Regionale di Coordinamento per

la Salute, Udine Via Pozzuolo 330 (indirizzo e-mail: patrimonioimmobiliare@arcs.sanita.fvg.it, pec: arcs@certsanita.fvg.it).

Il responsabile del procedimento è l'ing. Massimiliano Bressan tel. 0432/1438320.

Il Direttore Generale

Dott. Joseph Polimeni

Allegati:

B: Domanda di partecipazione

C: Modello per la relazione tecnica asseverata

D: Fac-simile Offerta economica

E: Informativa Trattamento Dati Personali