

INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI IMMOBILE O TERRENO DI PROPRIETA' 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 XX del XX/XX/XXXX

RENDE NOTO

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

1. Fabbricato (o porzione di fabbricato) esistente:

- a. Edificio in buone condizioni, immediatamente utilizzabile, da acquistare o eventualmente da acquisire con formula *rent to buy*;
- b. Edificio che necessita di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o di restauro necessari per la sua rifunzionalizzazione, a cura del proponente, secondo le necessità dell'Azienda, da acquistare o eventualmente da acquisire con formula *rent to buy*;
- c. Edificio da ristrutturare, a cura del proponente, secondo le necessità dell'Azienda, da acquistare o eventualmente da acquisire con formula *rent to buy*;
- d. Edificio 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.

2. Fabbricato da realizzare ex novo:

- a. Fabbricato in corso di costruzione, da acquistare o eventualmente da acquisire con formula *rent to buy*;
- b. Fabbricato da edificarsi sulla base di un progetto che ha già ottenuto il parere positivo degli Enti preposti, da acquistare o eventualmente da acquisire con formula *rent to buy*;
- c. Area facente parte di un piano di recupero con modalità e tempistiche di attuazione già definite che ricomprendano l'edificazione dell'immobile oggetto della proposta, 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;
- d. Terreno edificabile, accompagnato da uno studio di fattibilità per la realizzazione di un immobile, da considerarsi come base per uno sviluppo progettuale qualora considerato di interesse e rispondente ai requisiti successivamente elencati, da acquistare al termine della realizzazione o eventualmente da acquisire, sempre al termine della stessa, con formula *rent to buy*.

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

1. REQUISITI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI OFFERTA

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

1.1 Requisiti ubicazionali e di 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 ai requisiti di cui al presente avviso;
- Ubicazione nell'area del comune di Udine, in zona adeguatamente servita dalla rete del trasporto pubblico locale, preferibilmente dotata di 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;
- Impianti meccanici (idrico sanitari, termici, trattamento aria, ecc.) ed elettrici autonomi;
- Presenza di almeno 200 posti auto nelle immediate vicinanze dell'edificio, di cui almeno 100 posti auto ad uso esclusivo dei dipendenti.

1.2 Requisiti dimensionali e di layout

- Area destinata ad uffici: il requisito è espresso in termini di punti scrivania minimi installabili. Dovranno trovare collocazione almeno 250 postazioni dotate di PC. Il layout, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e dei rapporti aeroilluminanti nei luoghi di lavoro stabiliti dalla normativa vigente, dovrà consentire il posizionamento di 30 di questi all'interno di uffici singoli, uniformemente distribuiti sulla superficie



utilizzabile. I rimanenti posti dovranno essere preferibilmente strutturati in uffici da 2 a 4 persone, anche tramite l'utilizzo di soluzioni modulabili (es. pareti arredo);

- Sale riunioni: 3 sale riunioni da 15 utilizzatori, 3 sale riunioni da 25 utilizzatori, 1 sala riunioni con tavolo centrale con capienza di almeno 20 persone;
- Spazi da destinare a depositi/archivi: almeno 300 mq complessivi.

È facoltativa ma apprezzata la presenza di superfici ulteriori, da utilizzare per eventuali sviluppi dell'attività.

1.3 Requisiti tecnici specifici

Nel caso di fabbricato esistente gli interventi necessari all'ottenimento dei seguenti requisiti, se non già posseduti, devono essere inclusi nell'offerta. Nel caso di fabbricato da realizzare ex novo, il progetto dovrà prevederli:

- Rispondenza alle norme tecniche vigenti, in materia di costruzioni, sicurezza sismica, urbanistica, antincendio, eliminazione delle barriere architettoniche, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, conformità degli impianti;
- Disponibilità a realizzare o adeguare la rete LAN/WAN agli standard aziendali, con previsione di adeguato locale tecnico, provvisto di doppia fonte di alimentazione elettrica normale e UPS (facoltativa ma apprezzata la disponibilità anche di gruppo elettrogeno), impianto di condizionamento possibilmente ridondato per garantire un adeguato controllo della temperatura ambientale, nonché ulteriori 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. Sono ammesse anche soluzioni alternative purché garantiscano il medesimo standard tecnologico;
- Disponibilità a realizzare o adeguare la rete LAN agli standard aziendali, con copertura WiFi in tutta la struttura.

1.4 Requisiti soggettivi del proponente

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 indicato/i 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.

2. 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 O TERRENO DI PROPRIETÀ 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. Un eventuale coinvolgimento degli stessi nella predisposizione della documentazione allegata alla proposta resta a discrezione del proponente, senza comportare alcun onere per l'Ente.

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:

2.1 Documentazione amministrativa

- a. Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'Allegato B;
- b. Copia del documento di identità dell'offerente o in caso di persona giuridica, del legale rappresentante o procuratore;
- c. Estremi della registrazione e/o trascrizione del titolo di proprietà oppure valida documentazione che ne attesti la disponibilità giuridica al momento attuale o comunque al momento della sottoscrizione del contratto di locazione *rent to buy*, ovvero copia degli stessi;

- d. Sottoscrizione dell'informativa privacy resa ai sensi dell'art 13 del Reg. UE 2016/679 e del Codice Privacy s.m.i. (Allegato E).

2.2 Documentazione tecnica

- a. identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- b. dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- c. relazione generale a firma di un tecnico abilitato 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, 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;
 - documentazione fotografica. Nel caso di fabbricato non esistente o da sottoporre a lavori, rappresentazione grafica dell'immobile da realizzare e dell'inserimento nel contesto;
 - relazione tecnica 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; nel caso di fabbricato esistente, in aggiunta si richiede una descrizione dell'attuale stato di manutenzione, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - nel caso di lavori da eseguire o di progetto da realizzare ex novo, relazione sintetica degli interventi che si intendono eseguire, con particolare riferimento alle normative di settore cui la tipologia di intervento è soggetta;
 - elaborati grafici in formato cartaceo rappresentanti almeno una proposta di layout funzionale per piano-tipo o piani più rappresentativi, nel rispetto dei requisiti minimi dimensionali di cui al paragrafo dedicato, con l'indicazione delle superfici;
- d. dichiarazione, come da Allegato C, a firma di un tecnico abilitato attestante la rispondenza dell'edificio e delle eventuali opere previste ai fini della sua consegna a questo Ente alle normative di riferimento in materia:
- urbanistica;
 - igienico-sanitaria,

- di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - di prevenzione e sicurezza antincendio;
 - di norme tecniche delle costruzioni e sicurezza sismica;
 - di impiantistica;
 - di superamento delle barriere architettoniche;
 - di riqualificazione energetica, con l'indicazione della classe energetica dell'edificio all'atto della consegna;
 - paesaggistica;
 - di conservazione dei beni culturali e del paesaggio;
 - di altre normative di settore applicabili all'edificio proposto;
- e. eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

La documentazione richiesta dovrà essere fornita anche in formato digitale su adeguato supporto informatico (dvd, supporto USB, ecc).

2.3 Documentazione offerta economica

- a. Dichiarazione, come da Allegato D, sottoscritta dall'offerente o dal rappresentante legale, contenente l'indicazione del **prezzo complessivo di vendita dell'immobile, comprensivo di eventuali lavori, oneri per la sicurezza, spese generali e tecniche, consulenze, allacciamenti, imposte e qualsiasi altro onere necessario, IVA inclusa**, espresso sia in cifre che in lettere. In caso di formula *rent to buy* oltre all'indicazione del prezzo complessivo 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.
- b. Dichiarazione, come da Allegato D, contenente una stima, IVA inclusa, per le spese di fornitura e posa in opera di arredi mobili, da considerarsi aggiuntivi rispetto al prezzo di cui al punto precedente.
- c. Dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese la eventuale progettazione integrale delle opere necessarie nonché la realizzazione delle stesse.
- d. Dichiarazione delle tempistiche previste per la consegna dell'immobile, espresse in giorni naturali e consecutivi, a partire dalla stipula del contratto di compravendita.

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

Si precisa che:

Le proposte saranno valutate da una commissione appositamente nominata con Decreto del Direttore Generale di ARCS, che, in seduta riservata, procederà alla valutazione delle offerte pervenute, selezionando l'eventuale proposta ritenuta più consona alle esigenze dell'Ente in base ai criteri di valutazione sotto riportati. Al fine di avere una visione completa e dettagliata delle proposte, la Commissione può richiedere ai proponenti un incontro in presenza dedicato e/o un sopralluogo.

Qualora la Commissione ritenga di dover acquisire ulteriori elementi/dati/informazioni a comprova dell'effettiva corrispondenza della proposta ai requisiti richiesti, i medesimi potranno essere prodotti in fase istruttoria su indicazione 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 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 la medesima.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

Le proposte pervenute saranno valutate sulla base dei seguenti criteri di selezione:

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, spazi ulteriori rispetto a quelli minimi, parcheggio automobili, etc.)
- numero di postazioni di lavoro e layout distributivo
- 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 (prezzo offerto)

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.

ARCS si riserva 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'acquisto o l'eventuale locazione transitoria saranno sottoposti all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi previa valutazione di congruità 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 e-mail massimiliano.bressan@arcs.sanita.fvg.it).

Il Direttore Generale

Dott. Joseph Polimeni

Allegati:

B: Domanda di partecipazione

C: Dichiarazione di conformità alle normative di settore

D: Fac-simile Offerta economica

E: Informativa Trattamento Dati Personali