

**AVVISO PER LA RICERCA DI IMMOBILI,
UBICATI IN COMUNE DI UDINE O AREA LIMITROFA,
DA ADIBIRE A SEDE TEMPORANEA DEGLI UFFICI DI ARCS**

PREMESSA

ARCS ha la necessità di individuare spazi temporanei da adibire a uffici, nel Comune di Udine o area limitrofa, in attesa dell'individuazione della nuova sede aziendale.

Il presente avviso, che segue l'avviso di analoghi contenuti pubblicato sul sito web aziendale e destinato a Pubbliche Amministrazioni, è finalizzato a una ricerca/indagine di mercato: in ottemperanza e attuazione dei principi di concorrenza, non discriminazione, pubblicità e trasparenza, si chiede ai soggetti interessati a cedere in locazione un immobile o più immobili, che soddisfino l'ubicazione, il fabbisogno di postazioni di lavoro e di spazi accessori e le caratteristiche tecniche e funzionali di seguito descritti, di comunicare la propria proposta nei termini e modalità di seguito indicati.

Si evidenzia che le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per ARCS, che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura, di non selezionare alcuna offerta, di modificare o revocare l'avviso medesimo, di avviare altra procedura, di recedere dalle trattative, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per la presentazione della proposta di offerta.

DESTINATARI DEL PRESENTE AVVISO

L'offerente (persona fisica o giuridica) deve:

- essere proprietario dell'immobile offerto o dimostrare di poterne avere la disponibilità giuridica, con valida documentazione da dichiarare in sede di presentazione dell'offerta ed eventualmente da trasmettere ad ARCS, se richiesta;
- essere in possesso dei requisiti generali di integrità, moralità e affidabilità, necessari per poter stipulare un contratto con la Pubblica Amministrazione, da dichiarare, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, conformemente allo schema di dichiarazione contenuto nell'allegato 1 ("Manifestazione di interesse") al presente avviso (se la titolarità dell'immobile offerto è di più soggetti, i requisiti dovranno essere posseduti e dichiarati da ciascun soggetto).

REQUISITI

ubicazione	<ul style="list-style-type: none">• nel territorio del Comune di Udine o area limitrofa;• in area adeguatamente servita dalla rete dei mezzi pubblici del trasporto urbano;• in area ben collegata con le principali vie di comunicazione;• in area ove siano presenti locali di ristorazione;
requisiti funzionali	<ul style="list-style-type: none">• la superficie complessiva ricercata per uffici deve essere tale da collocare fino a 200 postazioni di lavoro, comprensiva di uffici, corridoi, collegamenti orizzontali e verticali, locali di servizio, locali/spazi per fotocopiatrici, etc. (almeno 2.500 / 3.000 mq circa); le postazioni di lavoro e gli spazi accessori dovranno rispondere alle vigenti normative di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro;• il 10% di tali postazioni dovranno essere sistemate in uffici singoli;• ulteriori spazi da destinare a sale riunioni (almeno due dimensionate per ospitare ca. 20 persone ciascuna);• spazi aggiuntivi con destinazione d'uso a deposito, per una dimensione di circa 300 mq, anche non direttamente collegati con gli uffici;• dotata di adeguato numero di posteggi;• gli spazi dovranno essere dotati di autonomia funzionale;
requisiti tecnici	<ul style="list-style-type: none">• spazi già adeguati alla destinazione d'uso di uffici; potrà essere valutata la possibilità di piccoli interventi di finitura ovvero di adeguamento alle specifiche esigenze funzionali richieste;• spazi rispondenti alle vigenti normative; si citano, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: normative urbanistiche ed edilizie, sismiche, relative alle barriere architettoniche, alla sicurezza e salute sui luoghi di lavoro, agli impianti meccanici, elettrici e speciali, sicurezza e prevenzione antincendio, etc.;• gli spazi devono essere consegnati completamente agibili e funzionanti in ogni loro parte, anche per quanto riguarda le utenze e i servizi, oppure l'offerente deve dichiarare di essere disponibile ad adeguare i locali, a propria cura e spese, alle disposizioni di legge e/o sulla base delle specifiche esigenze di ARCS, entro il termine di tre mesi dall'eventuale accettazione della proposta;• è necessaria la presenza di rete dati, eventualmente da adattare successivamente alle esigenze di questa Azienda;• eventuale presenza di arredi da ufficio.

La dimensione degli spazi sopra riportata è da ritenersi indicativa, in quanto dipende dalla tipologia di spazi offerti: le postazioni di lavoro e gli spazi accessori dovranno rispondere ai requisiti previsti dalle vigenti normative igienico-sanitarie e di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro.

Tutte le stanze in cui è prevista la presenza continuata da parte del personale devono avere finestre per l'illuminazione naturale, che consentano la visione dell'esterno, di dimensioni e caratteristiche

previste dalle normative di settore; sono consentite eccezioni per i locali ove non è prevista la presenza continuativa di persone (sale riunioni, servizi igienici, locali accessori, etc.), purché provvisti di adeguato sistema di ricambio/trattamento dell'aria come previsto dalle normative di settore. L'immobile dovrà essere dotato di impianto di condizionamento degli ambienti, in grado di stabilire e mantenere valori di temperatura e umidità adeguate, tali da assicurare condizioni di benessere termo-igrometrico in tutti gli ambienti in cui sia prevista la presenza di personale.

In considerazione dell'entità degli spazi ricercati, potranno essere valutate soluzioni diverse:

- disponibilità degli interi spazi in una unica offerta, in uno stesso immobile;
- disponibilità degli interi spazi in una unica offerta, collocati in più immobili separati (nel qual caso si chiede di specificare l'eventuale attiguità, la distanza e il percorso di collegamento pedonale e veicolare);
- disponibilità di spazi di dimensione/quantità inferiore alle necessità complessive di ARCS.

Nel caso di proposte di spazi più contenuti, ARCS valuterà l'opportunità e la convenienza di scegliere più offerte, fino al raggiungimento degli spazi necessari.

In generale, potranno essere considerate anche soluzioni alternative, non del tutto rispondenti ad alcuni dei requisiti e delle caratteristiche sopra elencati, se valutate comunque rispondenti alle esigenze dell'Azienda.

Si chiede di specificare come saranno gestite le utenze (contratto dedicato oppure necessità di voltura oppure sono presenti dispositivi di contabilizzazione, etc.).

DURATA DEL CONTRATTO E DISPONIBILITÀ

In caso di accettazione dell'offerta (o delle offerte), gli spazi dovranno essere progressivamente disponibili all'uso a partire dai primi mesi dell'anno 2026 (per circa 50 postazioni) fino a raggiungere il numero delle postazioni necessarie a regime (pari a circa 200 postazioni) nel corso del 2027; tale sviluppo temporale potrà successivamente essere oggetto di maggiore dettaglio.

ARCS si riserva di valutare anche proposte con disponibilità diverse.

La durata dell'uso è quantificabile in un periodo di tre anni più ulteriori tre prorogabili di anno in anno.

CRITERI DI VALUTAZIONE E DI PREFERENZA DELLE PROPOSTE

ARCS potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

I criteri di valutazione e preferenza delle offerte sono di seguito elencati:

<i>requisiti</i>	<i>criteri</i>	<i>descrizione</i>
ubicazione	Ubicazione nel territorio del Comune di Udine o area limitrofa	Verrà data preferenza a immobili o porzioni di immobili collocati in prossimità del Comprensorio di S.Osvaldo, ove rimarrà collocata parte degli uffici di ARCS

	Ubicazione in zona adeguatamente servita dalla rete dei mezzi pubblici del trasporto urbano	Verrà data preferenza a immobili o porzioni di immobili: – con minore distanza dalle fermate dei mezzi pubblici – servite da maggior numero di linee di autobus
	Collegamento con le principali vie di comunicazione	Verrà data preferenza a immobili o porzioni di immobili collocati in prossimità delle principali vie di comunicazione
	Ubicazione in zona con presenza di locali di ristorazione	Verrà data preferenza a immobili o porzioni di immobili collocati in area servita da bar/caffetterie/negozi di alimentari/etc.
Requisiti funzionali	Superficie complessiva disponibile per uffici/postazioni di lavoro (comprensiva di uffici, corridoi, collegamenti orizzontali e verticali, locali di servizio, locali/spazi per fotocopiatrici, etc.)	Verranno valutate offerte che prevedono: – disponibilità degli interi spazi in una unica offerta, in uno stesso immobile – disponibilità degli interi spazi in una unica offerta, collocati in più immobili separati (considerando l'eventuale attiguità, la distanza e il percorso di collegamento pedonale e veicolare) – oppure disponibilità di spazi di dimensione/quantità inferiore alle necessità complessive di ARCS Eventuali soluzioni diverse da quelle sopra riportate verranno valutate per analogia
	Quantità delle postazioni sistemabili in uffici singoli	Verrà data preferenza alle offerte che prevedono una maggiore quantità di uffici singoli
	Spazi da destinare a sale riunioni	Verrà data preferenza alle offerte che prevedono una maggiore quantità di sale riunioni
	Spazi con destinazione d'uso a deposito	Verrà data preferenza alle offerte che prevedono: – una maggiore quantità di spazi di deposito – spazi di deposito limitrofi agli uffici
	Posteggi	Verrà data preferenza alle offerte che prevedono adeguata disponibilità di posteggi, anche in via non esclusiva
Requisiti tecnici	Adeguati alla destinazione d'uso di uffici	Verrà data preferenza alle offerte di spazi già adeguati alla destinazione d'uso di uffici e in buono stato di conservazione
	Presenza di rete dati	Verrà data preferenza alle offerte che prevedono postazioni cablate
	Presenza di arredi	Verrà data preferenza alle offerte che prevedono arredi nuovi o in buono stato di conservazione
Tempi	Disponibilità degli spazi	Verrà data preferenza alle proposte che rispondono alle esigenze di flessibilità e di occupazione progressiva degli spazi dai primi mesi del 2026 al 2027

I criteri sopra riportati NON sono elencati in ordine di priorità.

CANONE DI LOCAZIONE

Dovrà essere indicato il canone annuale di locazione proposto, con l'indicazione delle seguenti superfici di riferimento:

- lorda, comprensiva di tutti gli spazi offerti;
- superficie risultante dalla visura catastale;
- netta corrispondente alla somma degli spazi relativi a:
 - uffici;
 - sale riunioni;
 - depositi.

Eventuali spese da sommare al canone annuale di locazione proposto, dovranno essere esplicitate in sede di offerta, con l'indicazione dell'importo e della finalità/motivazione.

Il canone di locazione proposto potrà essere oggetto di negoziazione fra ARCS e il soggetto interessato, successivamente alla valutazione preliminare dell'offerta.

Si precisa che:

- nell'offerta dovrà essere specificato se il canone proposto sarà o non sarà assoggettato all'IVA;
- si applicherà la riduzione del 15% del canone di cui all'articolo 3 del DL n. 95/2012 del 06/07/2012, convertito con modificazioni in legge n. 135/2012 del 07/08/2012, fatte salve le ipotesi di cui al comma 1 dell'articolo 16sexies del DL n. 146/2021 del 21/12/2021, convertito con modificazioni in legge n. 215/2021 del 17/12/2021;
- una volta stipulato il contratto di locazione, su richiesta del locatore, ai sensi dell'articolo 32 della Legge n. 392 del 27/07/1978, il canone potrà essere aggiornato una volta l'anno, in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai (fatte salve diverse disposizioni legislative e regolamentari), a decorrere dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta;
- ai sensi della vigente normativa in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, una volta individuato il locatore, questi dovrà comunicare ad ARCS le coordinate bancarie (IBAN) del conto corrente dedicato ove effettuare il pagamento, nonché i nominativi dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sul predetto conto.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Qualora si disponga di un immobile o compendio immobiliare con caratteristiche analoghe o simili a quello di interesse, sarà possibile manifestare il proprio interesse, inviando apposita comunicazione all'indirizzo pec arcs@certsanita.fvg.it entro e non oltre il giorno 02/03/2026. L'oggetto della predetta comunicazione dovrà essere il seguente: "*Avviso esplorativo per locazione di uffici – Manifestazione di interesse*" e la comunicazione dovrà contenere i dati del soggetto che la presenta (persona fisica o giuridica) nonché i riferimenti e i contatti (pec, mail, telefono) dello stesso.

In allegato alla PEC deve essere trasmessa la manifestazione d'interesse, redatta conformemente allo schema di cui all'allegato 1 del presente avviso, firmata dal/dai proprietario/proprietari o comunque da chi è titolato a disporre della locazione dell'immobile.

Alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la seguente documentazione (in formato pdf):

- copia di un documento di identità valido del/i firmatario/i;

- relazione descrittiva dell'immobile, da cui si desuma la corrispondenza tra le caratteristiche dell'immobile con quanto richiesto nel presente avviso (schema allegato 2), firmata dal/dai proprietario/proprietari o comunque da chi è titolato a disporre della locazione dell'immobile;
- indicazione degli importi di canone e spese (espressi in euro/mq al mese), tipologia di spese, modalità di gestione delle utenze e riepilogo delle superfici di riferimento (schema allegato 3), firmata dal/dai proprietario/proprietari o comunque da chi è titolato a disporre della locazione dell'immobile;
- planimetrie quotate dei singoli piani dell'immobile;
- eventuale documentazione fotografica degli spazi esterni e interni.

Non potranno essere prese in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute oltre il termine indicato.

Tutta la documentazione deve essere presentata in lingua italiana.

Il proponente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di quattro (4) mesi a decorrere dalla data di scadenza del presente avviso pubblico.

MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE PERVENUTE

Per le manifestazioni di interesse pervenute l'effettiva rispondenza alle caratteristiche del presente avviso sarà valutata preliminarmente da una Commissione appositamente nominata.

ARCS si riserva la facoltà di chiedere ulteriore documentazione tecnica integrativa (anche riferita alla dimostrazione delle dichiarazioni di rispondenza normativa contenute nella manifestazione di interesse o in altra documentazione tecnica trasmessa), nel qual caso termini e modalità della consegna della documentazione integrativa saranno oggetto di specifica comunicazione.

Ai fini della valutazione delle offerte pervenute, ARCS si riserva la possibilità di effettuare appositi sopralluoghi presso l'immobile/gli immobili oggetto di valutazione.

Successivamente alla valutazione preliminare delle offerte pervenute, potranno essere presi contatti con le proprietà degli immobili ritenuti più rispondenti ai requisiti sopra indicati, per verificare la possibilità concreta di addivenire a un accordo locativo.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso riveste carattere di esplorazione del mercato immobiliare e le proposte non sono impegnative per ARCS; pertanto la manifestazione di interesse non comporta il sorgere di diritti e/o aspettative in capo ai soggetti interessati. La pubblicazione della presente manifestazione di interesse non comporta per ARCS alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di ARCS a qualsiasi titolo.

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti inerenti al presente avviso possono essere inviate all'indirizzo pec arcs@certsanita.fvg.it entro il giorno 23/02/2026. Le richieste dovranno indicare il nominativo del soggetto richiedente, il numero di telefono, l'indirizzo e-mail, l'indirizzo di posta elettronica certificata. Le risposte saranno pubblicate in forma anonima sul sito internet di ARCS nella pagina dedicata al presente avviso nella sezione "Bandi e gare".

ARCS non riconoscerà commissioni e/o compensi di intermediazione immobiliare.

Le informazioni di cui al Regolamento CE n. 2016/679 del 27/04/2016 sono contenute nell'allegato 4 al presente avviso.

Il responsabile del procedimento è Loretta De Col, SC Patrimonio immobiliare del SSR.

ALLEGATI

Allegato 1 – schema di manifestazione di interesse

Allegato 2 – schema di relazione descrittiva dell'immobile

Allegato 3 – schema di canone, spese, utenze e superfici

Allegato 4 - informativa ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento UE 679/2016 GDPR