

AVVISO PER LA RICERCA DI SPAZI DI MAGAZZINO PER ATTIVITÀ LOGISTICHE DELLE AZIENDE DEL SSR

PREMESSA

ARCS ha la necessità di individuare spazi da adibire a magazzino scorte di dispositivi medici (DM) e dispositivi di protezione individuale (DPI), aggiuntivi rispetto a quelli del Magazzino centralizzato situato presso l'Interporto di Pordenone (di seguito anche MAGPN).

In particolare, gli spazi aggiuntivi sono destinati allo stoccaggio di DM e DPI necessari a fronteggiare eventuali emergenze sanitarie e saranno utilizzati in modalità complementare e sinergica rispetto al MAGPN. I beni in argomento, infatti, rientreranno nella gestione/rotazione ordinaria della scorta in parte già presente all'interno del MAGPN.

I locali acquisiti da ARCS con questa finalità saranno concessi in comodato d'uso gratuito all'operatore logistico che ha in carico la gestione del servizio di Logistica centralizzata per le Aziende del SSR (funzione espletata da ARCS a favore degli Enti del SSR).

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 degli spazi (immobile o porzione di immobile) offerti o dimostrare di poterne avere la disponibilità giuridica per tutta la validità del contratto, 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

Classificazione degli articoli in stoccaggio	I materiali da conservare nel magazzino in argomento sono di seguito descritti. • Tipologia e caratteristiche: si tratta di beni di natura sanitaria qualificati come DM e DPI ai sensi della normativa vigente; i prodotti gestiti saranno circa 10 (facciali FFP2, FFP3, mascherine chirurgiche, tute e camici DPI, guanti in nitrile e vinile, visiere e occhiali, etc.), per complessive 30 referenze (corrispondenti a vari taglie/misure di ciascun prodotto); i beni avranno una pallettizzazione standard (EPAL 80X120cm, altezza variabile da 120 a 200cm); il volume di stoccaggio complessivamente stimato è di circa 2000 pallet. • Frequenza di movimentazione: i beni saranno consegnati nel magazzino direttamente dai fornitori individuati da ARCS; successivamente, saranno sottoposti a rotazione con logica FEFO in funzione dei consumi e della giacenza complessiva del MAGPN: in particolare, i prodotti stoccati alimenteranno il MAGPN mediante prelievi periodici; solo in caso di emergenza sanitaria, presso il magazzino in argomento si potrà svolgere attività di picking, allestimento consegne e spedizione diretta verso le strutture del SSR.; tutte le attività (ricezione merci, movimentazione interna, allestimento spedizioni, carico dei mezzi) saranno a carico dell'operatore logistico del MAGPN. • Esigenze di conservazione: deve essere garantita una temperatura di conservazione non superiore a 30 °C
Ubicazione	• nel territorio regionale • in area adeguatamente servita dalla rete viabilistica • in area ben collegata con le principali vie di comunicazione • in area non soggetta ad allagamenti
Requisiti funzionali	• Gli spazi ricercati devono consentire lo stoccaggio e la movimentazione interna di circa 2000 posti pallet, secondo modalità (a catasta, su scaffalatura metallica con posti pallet di dimensioni standard, mista) che dovranno essere indicate nella relazione a corredo dell'offerta • I magazzini dovranno essere dotati di un'adeguata area esterna, atta a consentire le manovre di mezzi di grandi dimensioni (es. bilici/autotreni),

	e di baie di carico/scarico (preferibilmente con pedana mobile e motorizzata) • Deve essere disponibile un numero adeguato di postazioni per la ricarica dei mezzi di movimentazione interna (minimo 2) • Le aree di stoccaggio devono essere protette dall'esposizione diretta ai raggi solari; i locali non devono presentare infiltrazioni d'acqua e/o fenomeni di umidità persistente e formazione di condensa • Tutti gli spazi dovranno essere dotati di autonomia funzionale
Requisiti tecnici	• Gli spazi devono essere già adeguati alla destinazione d'uso di magazzino • 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 dei cui al presente avviso, entro il termine di tre mesi dall'eventuale accettazione della proposta • Gli spazi devono essere rispondenti alle vigenti normative generali e di settore; si citano, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo le seguenti normative: urbanistica ed edilizia; sismica; relativa alle barriere architettoniche; alla sicurezza e salute sui luoghi di lavoro; agli impianti meccanici; agli impianti elettrici e speciali; relativa alla sicurezza e prevenzione antincendio; relativa all'assenza di amianto; etc.. • È necessaria la presenza di rete dati, eventualmente da adattare successivamente alle esigenze di questa Azienda; • I locali dovranno essere dotati di impianto antincendio adeguato rispetto alla tipologia e al volume di beni stoccati e di impianto anti-intrusione

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).

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 2027 fino a raggiungere il numero delle postazioni pallet necessarie a regime entro 3 mesi dalla sottoscrizione del contratto; 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, al momento, quantificabile in un periodo di sei anni più ulteriori sei.

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	Verrà data preferenza a immobili o porzioni di immobili collocati in posizione prossima al MAGPN
	Ubicazione in zona adeguatamente servita dalla rete viabilistica	Verrà data preferenza a immobili o porzioni di immobili con viabilità che garantisce facile e agevole accesso di mezzi anche di grandi dimensioni
	Collegamento con le principali vie di comunicazione	Verrà data preferenza a immobili o porzioni di immobili collocati in prossimità delle principali vie di comunicazione
Requisiti funzionali	Superficie operativa disponibile	Verrà data preferenza alle offerte che prevedono, in ordine decrescente: – 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 Verrà data preferenza alle offerte che prevedono la possibilità di estendere successivamente gli spazi in locazione, in caso di ulteriori necessità rispetto a quelle rappresentate
	Organizzazione funzionale degli spazi	Verrà data preferenza alle offerte caratterizzate da modalità di stoccaggio flessibili e adattabili a dimensioni e forme diverse di pallettizzazione
	Disponibilità di posti pallet	Verrà data preferenza alle offerte che prevedono una maggiore disponibilità di posti pallet
	Servizi e sistemi di sorveglianza	Presenza di servizi e sistemi di sorveglianza (antincendio, antintrusione, videosorveglianza, vigilanza)
Requisiti tecnici	Adeguati alla destinazione d'uso	Verrà data preferenza alle offerte di spazi già adeguati alla destinazione d'uso richiesta, in buono stato di

	richiesta	conservazione e immediatamente utilizzabili
	Presenza di rete dati	Verrà data preferenza alle offerte che prevedono la presenza di rete dati
	Baie di carico/scarico	Numero di baie di carico/scarico disponibili
	Postazioni di ricarica	Numero di postazioni di ricarica muletti e collocazione delle stesse (specificando se interne/esterne)
Tempi	Disponibilità degli spazi	Verrà data preferenza alle proposte che rispondono alle esigenze di flessibilità e di occupazione progressiva e immediata degli spazi

L'eventuale scelta sarà operata tenendo conto sia dei criteri di economicità che di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale e operativo.

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

Le preferenze verranno valutate sulla base della seguente scala di valutazione:

- 0 – non valutabile
- 1 – la proposta non risponde in maniera adeguata alle richieste dall'Amministrazione
- 2 – complessivamente la proposta risponde in maniera sufficiente alle richieste dell'Amministrazione, ma non tutte le richieste sono adeguatamente approfondite
- 3 – la proposta risponde in maniera sufficiente a tutte le richieste dell'Amministrazione
- 4 – la proposta risponde ottimamente alle richieste dell'Amministrazione

Eventuali soluzioni diverse da quelle sopra riportate verranno valutate per analogia.

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 operativi di magazzino.

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;
- ove applicabile, il canone offerto sarà ridotto del 15% ai sensi dell' 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, a partire dal secondo anno di locazione e su esplicita 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 il giorno 09/11/2026**. L'oggetto della predetta comunicazione dovrà essere il seguente: "*Avviso esplorativo per locazione di spazi di magazzino – 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. Nella relazione dovranno essere descritte la modalità di stoccaggio possibile, le eventuali attrezzature disponibili (e il loro stato), e ogni elemento utile alla valutazione della proposta secondo i criteri definiti.
- 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 degli spazi offerti;
- eventuale documentazione fotografica degli spazi esterni e interni.

Tutta la documentazione deve essere presentata in lingua italiana.

Il proponente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di sei (6) 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 parte degli uffici di ARCS.

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.

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.

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 03/11/2026. 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 l'ing. Loretta De Col, Direttore della SC Patrimonio Immobiliare e Progetti di Investimento.

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

Allegato 5 – schema di contratto

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER LA RICERCA DI SPAZI DI MAGAZZINO**

Il sottoscritto _____

nato a _____ (_____) il _____

legale rappresentante di _____

con sede a _____ (_____)

in via _____ n° _____

C.F. _____

P.IVA _____

tel. _____

PEC _____

mail _____

*sezione da compilare se la domanda viene presentata da società o ditta individuale
in caso di più proprietari/titolari dell'immobile, la sezione deve essere compilata da ciascuno
[se non pertinente, la sezione può essere cancellata]*

Il sottoscritto _____

nato a _____ (_____) il _____

residente a _____ (_____)

in via _____ n° _____

C.F. _____

tel. _____

PEC _____

mail _____

*sezione da compilare se la domanda viene presentata da persone fisiche
in caso di più proprietari/titolari dell'immobile, la sezione deve essere compilata da ciascuno
[se non pertinente, la sezione può essere cancellata]*

MANIFESTA/MANIFESTANTO IL PROPRIO INTERESSE

all'indagine di mercato per la ricerca di spazi di magazzino per le esigenze delle Aziende del
Servizio Sanitario Regionale,

OFFRENDO IN LOCAZIONE l'immobile/gli immobili di seguito individuato/i

immobile ☐

porzione di immobile ☐

ubicato in comune di _____

in via _____

n° _____

*in caso di più immobili/porzioni di immobili,
la sezione deve essere compilata per ciascun immobile/porzione di immobile offerto*

le cui caratteristiche dimensionali, funzionali e tecniche sono descritte nella relazione, nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegate

DICHIARA/DICHIARANO, inoltre,

ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, per quanto applicabili, che:

☐ l'immobile/porzione di immobile offerto, sito in Comune di _____

in via _____ (_____)

è descritto al Catasto Fabbricati del Comune di _____

Foglio _____ particella _____ subalterno _____ ;

zona censuaria _____ cat. _____ classe _____ ;

superficie catastale _____ mq

*in caso di più immobili/porzioni di immobili,
la sezione deve essere compilata per ciascun immobile/porzione di immobile offerto*

☐ gli spazi offerti saranno consegnati completamente agibili e funzionanti in ogni sua parte, aderenti alle caratteristiche dichiarate in sede della presente offerta e ai requisiti dimensionali, funzionali e tecnici richiesti;

☐ gli spazi offerti sono conformi alle vigenti normative tecniche e di settore applicabili alla

destinazione d'uso richiesta, ivi comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo:¹

- normative urbanistiche ed edilizie;
- normative igienico-sanitarie;
- sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del d.lgs. n. 81/2008;
- adeguamento sismico;
- assenza di barriere architettoniche;
- assenza di amianto;
- conformità di impianti meccanici, elettrici e speciali;
- sicurezza e prevenzione incendi.

- ☐ di avere preso piena e completa visione dell'avviso e dei suoi allegati e di accettare tutte le relative previsioni e condizioni.

DICHIARA/DICHIARANO, altresì,

ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, per quanto applicabili, che:

- ☐ l'offerente/gli offerenti è/sono proprietario/i dell'immobile/porzione di immobile o, comunque, ne ha/hanno la piena disponibilità giuridica sulla base del seguente titolo²:

;

- ☐ non sussistono situazioni da cui derivi l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) liquidazione giudiziale, liquidazione coatta, concordato preventivo, o procedimento in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b) condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena, da cui derivi l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, con provvedimenti emessi nei confronti

¹ ARCS si riserva la possibilità di richiedere copia della documentazione attestante il rispetto delle normative di settore applicabili

² ARCS si riserva la possibilità di richiedere la trasmissione di copia dei documenti indicati

dell'offerente/degli offerenti;

- c) cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dal D.lgs. n. 159/2011;
- d) sanzione interdittiva di cui all'articolo 9 comma 2 lettera c), del D.lgs. 231/2001 del 08/06/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del D.lgs. 81/2008;
- e) violazioni rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse;
- f) violazioni rispetto al versamento dei contributi previdenziali;

- ☐ nei confronti di ARCS non sussistono rapporti diretti o indiretti che possano comportare conflitti di interesse del dichiarante o, per quanto a sua conoscenza, di parenti o affini entro il secondo grado, coniuge, parte dell'unione civile o convivente;

o, in alternativa,

- ☐ sussistono i seguenti rapporti diretti o indiretti:

-
- ☐ di essere a conoscenza e di accettare che ARCS non prenderà in considerazione offerte dalle quali possa derivare, direttamente e/o indirettamente, un interesse finanziario, economico o altro interesse personale in favore dei propri dipendenti che interverranno nello svolgimento della procedura, tale da poter essere percepito come una minaccia alla loro imparzialità e indipendenza;

- ☐ di essere a conoscenza e di accettare che ARCS si riserva la facoltà di effettuare appositi sopralluoghi nell'immobile proposto e di impegnarsi, sin da ora, a consentire l'accesso all'edificio oggetto della manifestazione di interesse;

- ☐ di essere a conoscenza e di accettare che l'avviso in argomento riveste mero carattere di ricerca di mercato e che la presente domanda di partecipazione non sarà impegnativa per ARCS, in quanto esclusivamente finalizzata a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di offerenti, e che l'avviso stesso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'articolo 1336 c.c., né promessa al pubblico ai sensi dell'articolo 1989 c.c.;

- ☐ di essere a conoscenza e di accettare che la presente domanda di partecipazione non comporta alcun diritto e/o aspettativa per il soggetto offerente e che ARCS, motivatamente,

si riserva di:

- interrompere e/o revocare la procedura avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione e/o dalla stipula, qualsiasi sia il grado di avanzamento;
- procedere alla valutazione anche in caso di una sola offerta validamente presentata;
- non selezionare alcuna offerta qualora nessuna sia ritenuta idonea a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione.

☐ di essere a conoscenza e di accettare che ARCS:

- non riconoscerà commissioni e/o compensi di intermediazione immobiliare;
- non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti a seguito e per effetto della documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita, neanche parzialmente.

_____, _____
luogo *data*

firma

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati, che i dati forniti saranno trattati come indicato nell'avviso.

_____, _____
luogo *data*

firma

SCHEMA DI RELAZIONE DESCRITTIVA¹

UBICAZIONE

<i>Informazioni per la compilazione</i>			
<i>Si chiede di compilare una tabella per ogni immobile/porzione di immobile offerto</i>			
immobile ☐	porzione di immobile ☐		
ubicato in Comune di _____			
in via _____	n° _____		
descritto al Catasto Fabbricati del Comune di _____			
Foglio _____	particella _____	subalterno _____	
zona censuaria _____	cat. _____	classe _____	
superficie catastale _____	mq _____		

¹ Si tratta di uno schema standard:

- il numero di righe e pagine per ogni paragrafo è a discrezione dell'offerente;
- si chiede di compilare ogni paragrafo, secondo le informazioni ivi indicate.

COLLEGAMENTO ALLA RETE VIABILISTICA E CON LE PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE

Informazioni per la compilazione

Descrivere:

- la rete viabilistica di accesso all'area dove è ubicato l'immobile proposto
(a titolo esemplificativo: classificazione della strada ed eventuali caratteristiche specifiche della viabilità di accesso, rilevanti ai fini della destinazione d'uso dell'immobile proposto e dell'accesso di mezzi anche di grandi dimensioni)
- il collegamento con le principali vie di comunicazione (a titolo esemplificativo: quali sono, distanze, percorsi veicolari di collegamento, etc.)

Possono essere utilizzate anche rappresentazioni grafiche o fotografie.

...

ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE DEGLI SPAZI

Informazioni per la compilazione

Descrivere:

- descrizione dettagliata dell'immobile o degli immobili o della porzione di immobile in offerta (unico edificio o in più edifici, tipologia e caratteristiche dell'edificio; altezza utile; accesso all'area dedicata; etc.)
- descrizione degli spazi operativi in offerta (ivi compresa la destinazione d'uso dei locali/aree in offerta);
- caratteristiche funzionali degli spazi da adibire a magazzino;
- possibili modalità di stoccaggio ed eventuali vincoli e limitazioni;
- descrizione degli eventuali locali di servizio e accessori;
- descrizione degli spazi esterni;
- ev. spazi (interni e/o esterni) condominiali o in condivisione con altri Operatori;
- etc.

Possono essere utilizzate anche rappresentazioni grafiche o fotografie.

...

SUPERFICIE DEGLI SPAZI DI OFFERTAInformazioni per la compilazione

Indicare per ogni immobile/porzione di immobile:

- superficie catastale;
- superficie lorda dell'area coperta in offerta (comprensiva di tutti gli spazi in offerta sulla quale verrà calcolato il canone);
- superficie netta degli spazi in offerta con destinazione d'uso a magazzino;
- ev. superficie netta dei locali in offerta di servizio o accessori;
- ev. superficie interna condominiale o in condivisione con altri Operatori (sulla quale NON verrà calcolato il canone);
- superficie lorda esterna dedicata (comprensiva di tutti gli spazi in offerta sulla quale verrà calcolato il canone);
- superficie lorda esterna condominiale o in condivisione (sulla quale NON verrà calcolato il canone);
- quantificazione dei posti pallet negli spazi in offerta.

Si chiede di compilare una tabella per ogni immobile/porzione di immobile offerto.

Superficie catastale		mq
Superficie lorda della superficie coperta		mq
di cui		
superficie netta con destinazione d'uso a magazzino		mq
ev. superficie netta dei locali di servizio o accessori		mq
Ev. superficie interna condominiale o in condivisione		mq
Superficie lorda esterna dedicata		mq
Superficie lorda esterna condominiale o in condivisione		mq
Quantità di posti pallet in offerta		

CARATTERISTICHE EDILI E IMPIANTISTICHE

Informazioni per la compilazione

Descrivere caratteristiche tecniche edili e impiantistiche generali degli spazi proposti:

- finestre, porte, pavimenti, etc.;
- impianti meccanici;
- impianti elettrici e speciali, continuità;
- stato di conservazione;
- adeguamento alle vigenti normative di settore (igienico-sanitarie; 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, assenza di amianto, etc.);
- etc.

Possono essere utilizzate anche rappresentazioni grafiche o fotografie.

...

SERVIZI E SISTEMI DI SORVEGLIANZA

Informazioni per la compilazione

Descrivere caratteristiche dei servizi e dei sistemi di sorveglianza presenti negli spazi proposti:

- antincendio;
- antintrusione;
- videosorveglianza;
- vigilanza;
- altro.

Possono essere utilizzate anche rappresentazioni grafiche o fotografie.

...

EVENTUALE NECESSITÀ DI PICCOLI INTERVENTI DI FINITURA OVVERO DI ADEGUAMENTO ALLE SPECIFICHE ESIGENZE FUNZIONALI RICHIESTE

Informazioni per la compilazione

Specificare la eventuale necessità di piccoli interventi di finitura ovvero di adeguamento alle specifiche esigenze funzionali richieste (a cura e spese dell'offerente).

Nel caso non siano necessari interventi, specificare che gli spazi proposti sono già adeguati alla destinazione d'uso richiesta, in buono stato di conservazione e immediatamente utilizzabili

In caso di necessità di piccoli interventi:

- descrizione degli interventi;*
- tempi di esecuzione degli interventi;*
- dichiarazione della disponibilità a farsi carico degli oneri e delle spese di gestione delle eventuali pratiche autorizzative e di esecuzione degli eventuali lavori.*

Possono essere utilizzate anche rappresentazioni grafiche o fotografie.

...

RETE DATI

Informazioni per la compilazione

Descrivere caratteristiche della rete dati (requisiti tecnici, distribuzione, possibilità di personalizzazione, etc.)

Possono essere utilizzate anche rappresentazioni grafiche o fotografie.

...

BAIE DI CARICO/SCARICO

Informazioni per la compilazione

Descrivere:

- caratteristiche organizzative e strutturali delle baie di carico/scarico presenti negli spazi proposti;
- se la disponibilità delle stesse è in esclusiva o in condivisione;
- modalità di utilizzo;
- etc.

Possono essere utilizzate anche rappresentazioni grafiche o fotografie.

...

POSTAZIONI DI RICARICA MULETTI

Informazioni per la compilazione

Descrivere:

- quantità;
- caratteristiche strutturali e impiantistiche;
- posizionamento;
- etc.

Possono essere utilizzate anche rappresentazioni grafiche o fotografie.

...

DISPONIBILITÀ E TEMPI

Informazioni per la compilazione

Descrivere i tempi di disponibilità progressiva degli spazi in offerta (superfici/quantità di posti pallet e date).

...

_____ ,
luogo

data

firma

CANONE, SPESE, UTENZE E SUPERFICI
--

CANONE

Canone mensile di locazione - spazi interni ¹	Euro/mq
--	---------

Canone mensile di locazione - spazi esterni ²	Euro/mq
--	---------

Canone soggetto a IVA	☐
-----------------------	--------------------------

Canone NON soggetto a IVA	☐
---------------------------	--------------------------

SPESE

Importo mensile per spesa	Euro/mq
---------------------------	---------

Importo spese soggetto a IVA	☐
------------------------------	--------------------------

Importo spese NON soggetto a IVA	☐
----------------------------------	--------------------------

Tipologia di spese ³	–
---------------------------------	---

	–
--	---

	–
--	---

	– ...
--	-------

UTENZE

Gestione delle utenze ⁴	
------------------------------------	--

¹ Importo al quale verrà applicata la eventuale riduzione del 15% del canone di cui all'articolo 3 comma 6 del DL n. 95/2012 del 06/07/2012, convertito con modificazioni in legge n. 135/2012 del 07/08/2012, ove dovuta, 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

² Importo al quale verrà applicata la eventuale riduzione del 15% del canone di cui all'articolo 3 comma 6 del DL n. 95/2012 del 06/07/2012, convertito con modificazioni in legge n. 135/2012 del 07/08/2012, ove dovuta, 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

³ A titolo esemplificativo e non esaustivo o obbligatorio:

spese condominiali; manutenzioni periodiche; utenze; assicurazione; portineria; vigilanza; pulizie; verifiche impianti; etc.

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

Superficie lorda complessiva di tutti gli spazi interni offerti (in caso di più immobili/porzioni di immobili, indicare sia le superfici parziali di ogni singolo immobile/porzione di immobile, sia la superficie complessiva offerta data dalla somma delle superfici parziali) <i>Questa è la superficie alla quale verrà applicato il canone mensile</i>		mq
Superficie risultante dalla visura catastale (in caso di più immobili/porzioni di immobili, indicare sia le superfici parziali di ogni singolo immobile/porzione di immobile, sia la superficie complessiva offerta data dalla somma delle superfici parziali)		mq
Somma delle superfici nette di tutti gli spazi adibiti a magazzino		mq
Quantità di posti pallet offerti		
Superficie lorda complessiva di tutti gli spazi esterni offerti <i>Questa è la superficie alla quale verrà applicato il canone mensile</i>		mq

_____, _____
luogo data

firma

ALLEGATO 4

Informativa ai sensi dell'art. 13 Reg. UE 679/2016 - GDPR

Nel rispetto di quanto previsto dal Reg. UE 679/2016 (Regolamento Europeo per la protezione dei dati personali), Le forniamo le dovute informazioni in ordine al trattamento dei dati personali forniti. Si tratta di un'informativa resa ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE 679/2016 (Regolamento Europeo per la protezione dei dati personali).

	TITOLARE DEL TRATTAMENTO: ai sensi degli artt. 4 e 24 del Reg. UE 679/2016, il Titolare del trattamento è l'Azienda Regionale di Coordinamento per la Salute, con sede legale in Via Pozzuolo n. 330, 3310 Udine Tel. 0432 143801, PEC arcs@certsanita.fvg.it		
	RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE DEI DATI (RPD/DPO - Data Protection Officer): ai sensi degli artt. 37 – 39 del Reg. UE 679/2016, l'Azienda Regionale di Coordinamento per la Salute ha provveduto a nominare il DPO/RPD, contattabile all'indirizzo e-mail rpdp@arcs.sanita.fvg.it		
  	TIPOLOGIA DI DATI Per dato personale si intende "qualsiasi informazione riguardante una persona fisica identificata o identificabile («interessato»); si considera identificabile la persona fisica che può essere identificata, direttamente o indirettamente, con particolare riferimento a un identificativo come il nome, un numero di identificazione, dati relativi all'ubicazione, un identificativo online o a uno o più elementi caratteristici della sua identità fisica, fisiologica, genetica, psichica, economica, culturale o sociale". I dati personali che verranno trattati sono stati ottenuti direttamente dall'interessato. I dati personali che verranno trattati per le finalità sottoindicate sono (a titolo esemplificativo e non esaustivo) dati personali, quali dati anagrafici, dati di contatto, titoli di studio e coordinate bancarie.		
 FINALITÀ DEL TRATTAMENTO	 LICEITA' DEL TRATTAMENTO	 PERIODO DI CONSERVAZIONE DATI	NATURA DEL CONFERIMENTO
1. FINALITA': trattare i dati personali conferiti con la presentazione dell'offerta, al fine di verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati in ossequio a precisi obblighi di legge e nel rispetto della normativa antimafia.	Art. 6, par.1, lett e) GDPR: trattamento necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento.	I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità indicate. I dati potranno essere conservati per periodi di tempo maggiori laddove ciò sia necessario per adempiere ad obblighi di legge e comunque nei limiti previsti dal Massimario di scarto aziendale.	Il conferimento dei dati è obbligatorio. In assenza dei dati personali richiesti, l'Azienda non potrà valutare l'offerta.

ALLEGATO 4

2. FINALITA': gestione delle offerte e della pratica di locazione, inclusi i processi amministrativi e contabili connessi.	Art. 6, par 1, lett.b) GDPR: il trattamento è necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso.	I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità indicate. I dati potranno essere conservati per periodi di tempo maggiori laddove ciò sia necessario per adempiere ad obblighi di legge e comunque nei limiti previsti dal Massimario di scarto aziendale.	Il conferimento dei dati è obbligatorio. In assenza dei dati richiesti, l'Azienda non potrà proseguire con la procedura di contrattualizzazione.
	DESTINATARI O CATEGORIE DI DESTINATARI DEI DATI I dati di natura personale forniti saranno comunicati a destinatari, che tratteranno i dati in qualità di Responsabili del trattamento (art. 28 del Reg. UE 679/2016) e/o in qualità di persone fisiche autorizzate che agiscono sotto l'autorità del Titolare e del Responsabile del trattamento (art. 29 del Reg. UE 679/2016), per le finalità sopra elencate.		
	TRASFERIMENTO DATI VERSO UN PAESE TERZO I suoi dati personali non verranno trasferiti fuori dall'Unione Europea.		
	DIRITTI DEGLI INTERESSATI Lei potrà far valere i propri diritti come espressi dal Regolamento UE 679/2016 artt. 15 e ss., rivolgendosi al Titolare o scrivendo all'RPD/DPO all'indirizzo rpdp@arcs.sanita.fvg.it. Lei ha il diritto, in qualunque momento, di chiedere l'accesso ai Suoi dati personali, la rettifica, la cancellazione/oblio, la limitazione, l'opposizione al trattamento degli stessi. Ha il diritto di revocare in qualsiasi momento il consenso prestato senza alcun pregiudizio circa la liceità del trattamento basata sul consenso prima della revoca. Fatto salvo ogni altro ricorso amministrativo e giurisdizionale, se ritiene che il trattamento dei dati che la riguardano, violi quanto previsto dal Reg. UE 679/2016, ai sensi dell'art. 15 lettera f) del succitato Reg. UE 679/2016, Lei ha il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali (Autorità di controllo www.garanteprivacy.it).		
	MODIFICHE INFORMATIVA Il titolare del trattamento si riserva il diritto, a sua sola discrezione, di cambiare, modificare, aggiungere o rimuovere qualsiasi parte della presente Informativa sulla privacy, in qualsiasi momento, al fine di conformare la medesima Informativa al GDPR e di rispettare gli obblighi di trasparenza. Per facilitare la verifica di eventuali cambiamenti, verranno indicate di seguito, se esistenti: le modifiche della finalità del trattamento, le modifiche dell'identità del titolare del trattamento, le modifiche del modo in cui gli interessati possono esercitare i diritti di cui godono in relazione al trattamento, la data di aggiornamento o la versione dell'Informativa sulla privacy. Ultima modifica 01.2026.		

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE A USO NON ABITATIVO

tra

_____, con sede legale in _____, Via
_____, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e Codice Fiscale n.
_____, partita I.V.A. _____, in persona del
legale rappresentante _____ (di seguito "Locatore"),

e

Azienda Regionale di Coordinamento per la Salute, con sede in Udine, via Pozzuolo n. 330, Codice Fiscale e
Partita I.V.A. n. _____, in persona del legale rappresentante
_____ (di seguito "Conduttore");

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto

- 1) Il Locatore, nella sua qualità di _____, concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile (o gli immobili o la porzione di immobile o le porzioni di immobili) sito a _____, in via _____ al civico _____, avente una superficie lorda di _____ mq. destinata a magazzino, individuata nelle allegate planimetrie (di seguito "area in locazione" – Allegato A).
- 2) L'area in locazione fa parte dell'immobile iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di _____, sezione _____, foglio _____, particella _____.
- 3) Nella locazione è compreso il godimento degli spazi interni ed esterni a uso comune e condominiale, di seguito descritti: _____.
- 4) Sono, inoltre, compresi nell'oggetto della presente locazione i beni mobili e gli allestimenti contenuti all'interno dell'Immobile, come meglio indicati nell'inventario denominato allegato B.
- 5) Tutti gli allegati citati nel presente contratto costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto stesso.

Articolo 2 – Destinazione

- 1) L'immobile è concesso esclusivamente per l'esercizio delle attività istituzionali del Conduttore ed è destinato ad uso di magazzino dell'Azienda Regionale di Coordinamento per la Salute, a servizio degli Enti del Servizio Sanitario Regionale.
- 2) Il Conduttore si impegna a utilizzare l'immobile in conformità alla destinazione sopra indicata e nel rispetto delle disposizioni normative applicabili.
- 3) È vietata qualsiasi variazione della destinazione d'uso, anche parziale, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Articolo 3 – Dichiarazioni e garanzie del Locatore

- 1) Il Locatore dichiara di godere e di disporre in modo pieno ed esclusivo dell'area in locazione e che sulla stessa non gravano diritti reali o personali di godimento di terzi, che possano limitarne o impedirne il pieno e pacifico godimento da parte del Conduttore per la destinazione prevista dal presente contratto.
- 2) Il Locatore è in possesso di tutte le concessioni, licenze e autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'area in locazione e dell'immobile nel quale è collocata e l'idoneità dell'area stessa all'uso cui è destinata, dovendosi intendere che il Locatore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni o inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'area o all'immobile.
- 3) Il Locatore garantisce che l'area in locazione e l'immobile di cui fa parte sono idonei all'uso previsto dal presente contratto e conformi alla normativa urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, antincendio e antisismica, in materia di salute e sicurezza dei luoghi di lavoro. La documentazione attestante il rispetto e la conformità alle vigenti norme di settore è elencata nell'allegato C.
- 4) Il Locatore garantisce che l'area in locazione e i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge e in particolare al D.M. n. 37/2008 e al D.Lgs. 81/2008.
- 5) Il Locatore dichiara che l'area in locazione e l'immobile di cui essa fa parte sono privi di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone.
- 6) L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che è consegnato in copia al Conduttore (allegato E). Il Locatore prende atto che detto attestato non risulta scaduto.

Articolo 4 – Consegna dell'immobile

- 1) All'atto della consegna dell'area in locazione gli incaricati delle Parti redigono congiuntamente un verbale di consistenza e presa in consegna.
- 2) Il Conduttore, al momento della consegna del bene, ne assume la custodia e la responsabilità per l'utilizzo conforme alla destinazione d'uso, nel rispetto delle disposizioni del presente contratto, restando fermi gli obblighi e le responsabilità posti dalla legge e dal presente contratto a carico del Locatore.
- 3) L'accettazione dei locali avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, salvo quanto diversamente dichiarato nel verbale di consegna di cui al punto 1.

Articolo 5 – Durata del contratto

- 1) La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei), con decorrenza dal _____ e scadenza il _____, prorogabile di ulteriori 6 (sei) anni, da richiedere mediante comunicazione scritta da trasmettere al Locatore, almeno sei mesi prima della scadenza.

Articolo 6 – Recesso

- 1) Il Conduttore avrà facoltà di recedere dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante posta elettronica certificata (PEC) con un preavviso di almeno 6 mesi.
- 2) Il recesso avrà efficacia allo spirare del termine di preavviso. Fino a tale data il Contratto resterà pienamente efficace e il Conduttore sarà tenuto all'integrale adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, ivi incluso il pagamento del canone.

Articolo 7 – Cessione del Contratto e Sublocazione

- 1) Non è consentita la cessione del presente contratto nonché la sublocazione totale o parziale dell'area in locazione.
- 2) Il Conduttore è autorizzato a consentire l'accesso all'area in locazione, per motivi di servizio e per finalità istituzionali, a dipendenti di altri Enti della Pubblica Amministrazione ovvero a soggetti incaricati dello svolgimento di attività strumentali, accessorie o connesse alle proprie funzioni, nel rispetto delle condizioni di utilizzo di cui al presente contratto, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del Locatore.
- 3) Resta inteso che tali accessi non costituiscono sublocazione né cessione del contratto e non attribuiscono ai terzi alcun diritto di godimento autonomo o esclusivo dell'area in locazione.

Articolo 8 – Canone – Domiciliazione bancaria e fatturazione - Tracciabilità

- 1) Il canone annuo di locazione viene fissato in Euro _____,00
(_____/00), oltre IVA di legge.
- 2) *(eventuale riferimento alla riduzione del 15% 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 – ove applicabile)*
- 3) Su esplicita e formale richiesta del locatore da inoltrarsi tramite posta elettronica certificata, ai sensi dell'articolo 32 della Legge n. 392 del 27/07/1978, a partire dal secondo anno di locazione 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 e operai (fatte salve diverse disposizioni legislative e regolamentari), a decorrere dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta.
- 4) Il Locatore, ai sensi della vigente normativa in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, è obbligato a utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati. Il Locatore si impegna pertanto a comunicare al Conduttore le coordinate bancarie (IBAN) del conto corrente dedicato ove effettuare il pagamento, nonché i nominativi dei soggetti abilitati a eseguire movimentazioni sul predetto conto. Eventuali variazioni del conto dedicato dovranno essere comunicate dal Locatore al Conduttore a mezzo posta elettronica certificata (PEC) con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni rispetto alla successiva scadenza di pagamento.
- 5) Il canone è liquidato dall'Azienda Regionale di Coordinamento per la Salute a mezzo di bonifico bancario tramite il servizio di Tesoreria del Conduttore, previa presentazione di fatture elettroniche intestate a: _____ . Il pagamento delle fatture avverrà entro 30 (trenta) giorni decorrenti

dalla data di ricezione delle fatture e comunque non prima che siano decorsi 30 giorni dalla scadenza dei termini di cui al punto 4. Ai fini della compilazione della fattura elettronica, andrà indicato il codice _____.

Articolo 9 – Oneri Accessori

- 1) Oltre al canone di cui all'articolo 8, viene fissato un importo annuo onnicomprensivo pari a _____ euro, al netto dell'IVA di legge, a titolo di rimborso di tutte le spese di funzionamento e mantenimento dell'area di locazione, di seguito elencate: _____.
- 2) Restano escluse le spese relative a _____, per i quali il Conduttore provvederà direttamente, in conformità alle proprie specifiche esigenze.
- 3) L'importo di cui al presente articolo verrà corrisposto con le medesime modalità di cui all'articolo 8.

Articolo 10 – Gestione e manutenzioni

- 1) Le Parti si danno reciprocamente atto che gli interventi e i costi di manutenzione ordinaria sono a carico del Conduttore, mentre gli interventi e i costi di manutenzione straordinaria sono a carico del Locatore. Il Locatore, d'accordo con il Conduttore, avrà diritto di accedere all'Immobile al fine di eseguire qualsiasi modifica, riparazione, sostituzione, addizione, innovazione o miglioramento interessante l'Immobile, il Complesso immobiliare o le parti comuni e condominiali, recando il minor pregiudizio possibile alle attività ivi svolte. Entrambe le Parti si obbligano a cooperare in buona fede.

Articolo 11 – Modifiche dello stato dei luoghi

- 1) Eventuali modifiche dello stato dell'area in locazione dovranno essere richieste al Locatore. La valutazione delle condizioni di fattibilità sarà concordata fra le parti.
- 2) Il Locatore consente che il Conduttore applichi all'esterno dell'area in locazione un'insegna identificativa della propria attività, nel rispetto delle normative vigenti e previa approvazione del Locatore in ordine alla forma, dimensione, materiali e modalità di installazione.

Articolo 12 – Riconsegna dell'immobile

- 1) Alla cessazione, per qualsiasi causa, del contratto di locazione, il Conduttore è tenuto a riconsegnare l'area in locazione al Locatore mediante rilascio dei locali liberi da persone e cose, salvo quanto diversamente stabilito tra le Parti.
- 2) La riconsegna avviene mediante redazione di apposito verbale sottoscritto dai rappresentanti delle Parti, nel quale viene descritto lo stato dei luoghi e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali.

- 3) Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi fino alla riconsegna dell'Immobile.

Articolo 13– Assicurazione

- 1) Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati all'area in locazione e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti nell'edificio, nonché per i danni cagionati da dipendenti, collaboratori e soggetti terzi ai quali il Conduttore consenta l'accesso ai sensi del presente contratto.
- 2) Con riferimento all'immobile in cui è collocata l'area in locazione, il Locatore ha stipulato la seguente polizza "All Risks" _____ e si impegna a mantenerla attiva per tutta la durata del Contratto.
- 3) Il Conduttore si impegna a tenere indenne e a manlevare il Locatore da ogni responsabilità, danno, pretesa o azione di terzi comunque derivante dall'esercizio dell'attività svolta nei locali o dall'utilizzo degli stessi, ivi inclusi i danni cagionati da propri dipendenti, collaboratori e soggetti terzi ai quali sia consentito l'accesso ai sensi del presente contratto, con espressa esclusione dei danni derivanti da vizi strutturali dell'immobile o da inadempimenti degli obblighi di manutenzione posti a carico del Locatore ai sensi della legge e del presente contratto.

Articolo 14 - Impossibilità di utilizzo

- 1) Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c., il Conduttore è tenuto a consentire l'esecuzione delle riparazioni urgenti e indifferibili nei limiti e alle condizioni previste dalla legge.
- 2) Qualora l'esecuzione di riparazioni disposti dal Locatore comporti una limitazione del godimento dell'Immobile, le Parti si impegnano a concordarne preventivamente, ove possibile, tempi e modalità di esecuzione, al fine di minimizzare l'interferenza con l'attività del Conduttore.
- 3) Restano in ogni caso salvi i diritti del Conduttore previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c., ivi compreso il diritto alla riduzione del canone proporzionata alla durata delle riparazioni e all'entità del mancato godimento. Qualora l'impossibilità totale o parziale di utilizzo dell'area in locazione, non imputabile al Conduttore, ivi compresi eventi di caso fortuito o forza maggiore, si protragga in modo continuativo per un periodo superiore a ___ giorni consecutivi, il Conduttore avrà facoltà di recedere dal contratto con comunicazione scritta da inviarsi al Locatore, senza obbligo di indennizzo o penalità, fermo restando il regolamento dei rapporti economici relativi a canoni, oneri accessori e ogni altra somma dovuta sino alla data di efficacia del recesso

Articolo 15 – Documentazione tecnica

- 1) Il Locatore consegna l'area in locazione idonea all'uso convenuto e con la sottoscrizione del presente contratto garantisce che detta area è conforme alle normative vigenti in materia di agibilità, sicurezza ex D.Lgs 81/2008, conformità degli impianti, prevenzione e sicurezza antincendio, assenza di amianto, vulnerabilità sismica, superamento delle barriere architettoniche, prestazione energetica e dotata di tutte le relative certificazioni (La documentazione attestante il rispetto e la conformità alle vigenti norme di settore è elencata nell'allegato C)
- 2) Ai sensi dell'articolo 6 comma 3 del D.lgs. 192/2005, il Conduttore dichiara di aver ricevuto la seguente documentazione:

Articolo 16 – Elezione di domicilio

- 1) Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

il Locatore: sede legale _____;

 PEC _____;

il Conduttore: sede legale _____;

 PEC _____.

Articolo 17 – Controversie

- 1) Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Udine.

Articolo 18 – Registrazione

- 1) Il presente contratto è soggetto a imposta di registro nei termini di legge. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto è posto a carico della parte locatrice.

Articolo 19 – Trattamento dati personali

- 1) Il trattamento dei dati personali relativi alle attività oggetto del presente contratto è effettuato dalle Parti in qualità di Titolari, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27/04/2016 (Regolamento generale sulla protezione dei dati - di seguito, Regolamento) e dal decreto legislativo del 30/06/2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga

la direttiva 95/46/CE - di seguito, Codice), e avverrà nel rispetto dei principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza, esclusivamente per le finalità del presente contratto e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali di cui al Regolamento e al Codice.

2) In particolare le Parti, ciascuna per quanto di competenza, si impegnano:

- a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, eccezion fatta per i soggetti designati dai Titolari quali Responsabili del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere a un ordine dell'Autorità Giudiziaria;
- ad adottare tutte le misure tecniche e organizzative richieste dall'articolo 32 del Regolamento, necessarie a garantire la correttezza e sicurezza del trattamento dei dati personali, nonché la conformità di esso agli obblighi di legge e al Regolamento.

3) I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione dello stesso, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione di esso e degli obblighi legali e fiscali a esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge.

4) Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'articolo 13 del Regolamento.

5) L'Azienda Regionale di Coordinamento per la Salute procederà alla diffusione delle informazioni di cui al contratto tramite il sito internet www.arcs.sanita.fvg.it, esclusivamente in ottemperanza degli obblighi espressamente previsti dalla legge.

[luogo] _____, [data] _____;

il Locatore

il Conduttore

Ai sensi dell'articolo 1341 Cod.Civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 14; 17; 18; 19.

il Locatore