

Verbale

VALUTAZIONE DEL SSD PATRIMONIO IMMOBILIARE

Avviso pubblico di 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 – Decreto del Direttore Generale n. 137 del 30/06/2023

L'anno duemilaventitre, il giorno 7, il giorno 8 e il giorno 11 del mese di settembre, presso i locali dell'Azienda Regionale di Coordinamento per la Salute, sita in via Pozzuolo n. 330 a Udine, si è riunita la Commissione di verifica delle offerte, nominata con Decreto del Direttore Generale di ARCS n. 163 del 6/9/2023, incaricata della valutazione della soluzione immobiliare offerta, sulla base dei criteri e dei requisiti previsti dall'avviso pubblico di manifestazione d'interesse.

Sono presenti i Sigg:

- Ing. Massimiliano Bressan con funzioni di Presidente
- Ing. Fabio Buffolini con funzioni di componente
- Dott. Carlo Tassini con funzioni di componente e segretario verbalizzante

PREMESSO CHE

Alla scadenza indicata dall'avviso sono pervenute due proposte da due distinti operatori economici:

- Immobiliare Friulana Nord (di seguito IFN), con sede in Tavagnacco (UD), via L'Aquila, 1/A, P.IVA e CF 00548760305;
- FUR Veicolo 2 Srl (di seguito FUR), con sede in Udine, via Giovanni Paolo II, 15, P.IVA e CF 02985530308.

Le proposte riguardano:

- un compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unita nn. 85, 87, 89 e 111;
- un immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada.

IL PRESIDENTE

Comunica che:

- i requisiti inseriti all'interno dell'avviso tengono conto, oltre che della sede di ARCS, anche della sede udinese della Direzione Centrale Salute Politiche Sociali e Disabilità,
- per le operazioni di valutazione si procederà come segue:
 - 1) si darà lettura della documentazione presentata dagli operatori economici offerenti al fine di verificare la conformità ai criteri e ai requisiti previsti nell'avviso;
 - 2) si analizzeranno le proposte esprimendo un'eventuale preferenza dell'una o dell'altra rispetto ai criteri e ai requisiti dell'avviso;
 - 3) si concluderà infine la valutazione, presentando gli esiti dell'analisi effettuata alla Direzione Generale, per le scelte e le conseguenti determinazioni di competenza.

Ricorda che, in mancanza di un budget preventivamente assegnato, la valutazione riguarderà i seguenti requisiti:

Requisiti ubicazionali e di autonomia funzionale
<i><u>Requisito 1 - 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</u></i>
<i><u>Requisito 2 - 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</u></i>
<i><u>Requisito 3 - Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione</u></i>
<i><u>Requisito 4 - Vicinanza a servizi di ristorazione</u></i>
<i><u>Requisito 5 - Fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure porzione con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali</u></i>
<i><u>Requisito 6 - Impianti meccanici (idrico sanitari, termici, trattamento aria, ecc.) ed elettrici autonomi</u></i>
<i><u>Requisito 7 - Presenza di almeno 200 posti auto nelle immediate vicinanze dell'edificio, di cui almeno 100 posti auto ad uso esclusivo dei dipendenti.</u></i>
Requisiti dimensionali e di layout
<i><u>Requisito 8 - 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)</u></i>



<u>Requisito 9 - 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</u>
<u>Requisito 10 - Spazi da destinare a depositi/archivi: almeno 300 mq complessivi</u>
Requisiti tecnici specifici
<u>Requisito 11 - 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</u>
<u>Requisito 12 - 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</u>
<u>Requisito 13 - Disponibilità a realizzare o adeguare la rete LAN agli standard aziendali, con copertura WiFi in tutta la struttura</u>

Ricorda infine che, in ordine alla scelta della proposta che dovesse essere ritenuta più idonea:

- tale verrà sottoposta alla Direzione Centrale Salute per la richiesta di assegnazione del budget;
- una volta assegnato il budget, l'intervento verrà inserito nella programmazione degli investimenti ai sensi dell'art. 33 comma 2 lettera a) punto 4);
- come previsto dall'art. 12, comma 1-ter del D.L. n. 98/201, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, ARCS richiederà l'attestazione della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio.

LA COMMISSIONE

preliminarmente effettua la ricognizione della documentazione prodotta, accertando la presenza di tutti i documenti richiesti nell'avviso.

La seguente tabella attesta la presenza, all'interno di ciascuna offerta, delle informazioni salienti richieste dall'avviso della manifestazione di interesse.

CHECK LIST DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI RICHIESTE NELL'AVVISO			Offerte pervenute	
			FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Indicazione TIPOLOGIA FABBRICATO (nuovo o esistente)			Presente (Nuova costruzione)	Presente (Ristrutturazione di fabbricato esistente)
2.1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA	a. Domanda di partecipazione (all.B)		Presente	Presente
	b. CI Offerente		Presente	Presente
	c. Titolo di proprietà		Presente	Presente
	d. Informativa privacy (all.E)		Presente	Presente
2.2 DOCUMENTAZIONE TECNICA	a. ID catastale e titoli di proprietà		Presenti	Presenti
	b. dichiarazione situazione giuridica immobile		Presente	Presente
	c. relazione generale firmata tecnico abilitato:	descrizione ubicazione	Presente	Presente
		documentazione fotografica	Presente	Presente
		<i>relazione tecnica*</i>	Presente	Presente
		relazione interventi da eseguire	Presente	Presente
		proposta layout	Presente	Presente
	d. dichiarazione all.C (rispondenza normative)		Presente	Presente
2.3 DOCUMENTAZIONE OFFERTA ECONOMICA	a. dichiarazione prezzo di vendita all.D (o canone)		Presente (12.690.642,41 €)	Presente (16.714.000 €)
	b. dichiarazione stima fpo arredi all.D (da considerarsi a parte)		Presente (511.180 €)	Presente (1.586.000 €)
	c. dichiarazione disponibilità alla progettazione e all'esecuzione delle opere		Presente	Presente
	d. dichiarazione tempistiche per la consegna dell'immobile finito		730 giorni solari dalla consegna lavori	800 giorni solari dalla stipula del contratto

Nella seguente tabella, invece, viene evidenziato, per entrambe le proposte, il rispetto dei requisiti minimi richiesti dal bando: sono evidenziate le voci in cui le 2 proposte si differenziano, la cui analisi di dettaglio viene riportata nella tabella successiva.

REQUISITI DELL'OFFERTA		Offerte pervenute	
		FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
1.1 Requisiti ubicazionali e di autonomia funzionale	in comune di Udine	Sì	Sì
	collegamento diretto alla stazione ferroviaria	Distante 3 km, collegata con linea 3 e 8	50 m

REQUISITI DELL'OFFERTA		Offerte pervenute	
		FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
	collegamento agevole con principali vie di comunicazione	Sì	Sì
	distanza fermate di mezzi del trasporto pubblico	3 min, 8 min	0 min
	100 posti auto a uso esclusivo, altri 100 nelle vicinanze	61 posti auto e 8 posti moto al piano interrato. Presenza di stalli di sosta pubblici nelle vicinanze	Sì
	vicinanza a servizi di ristorazione	Presenti in via Pozzuolo, raggiungibili in auto	Sì, raggiungibili a piedi
	Fabbricato indipendente o porzione autonoma	Sì	Sì
	Impianti meccanici ed elettrici autonomi	Sì	Sì
1.2 Requisiti dimensionali e di layout	Minimo 250 punti scrivania con PC	254	251
	30 posti su 250 in uffici singoli	Sì	Sì
	Layout strutturabile con uffici da 2 a 4 persone	Sì	Sì
	3 sale riunioni da 15 utilizzatori	Sì	Sì
	3 sale riunioni da 25 utilizzatori	Sì	Sì
	1 sala riunioni con tavolo per 20 persone	Sì	Sì
	Almeno 300 mq per depositi/archivi	Sì	Sì
	Presenza di spazi ulteriori (facoltativa) (mq)	849,67	4.535
1.3 Requisiti tecnici specifici	Rispondenza alle normative vigenti	Sì	Sì
	Disponibilità a realizzare adeguata rete LAN/WAN con locale tecnico idoneo	Sì	Sì
	Disponibilità a realizzare copertura WiFi intera struttura	Sì	Sì
1.4 Requisiti soggettivi del proponente	Proprietà e possesso dell'immobile al momento della compravendita	Sì	Sì
	Requisiti morali ex art. 80 DLgs 50/2016	Sì	Sì

Di seguito vengono esaminate le proposte in relazione ai requisiti ubicazionali e di autonomia funzionale previsti dall'Avviso.

Requisito 1 - 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

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unita nn. 85, 87, 89 e 111;
Proposta rispondente ai requisiti	Proposta rispondente ai requisiti

Requisito 2 - 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

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unita nn. 85, 87, 89 e 111;
<p>La proposta consiste in un immobile da realizzare ex novo su un terreno sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada.</p> <p>La connessione dell'area alla stazione avviene tramite due linee urbane:</p> <ul style="list-style-type: none"> – linea 3, su via Pozzuolo – distanza dalla fermata 600 metri e 8 minuti a piedi – linea 8, su via Lumignacco – distanza dalla fermata 250 metri e 3 minuti a piedi <p>lungo via Pozzuolo è dislocata anche una fermata per le linee extraurbane provenienti dalle aree a sud della città.</p>	<p>La proposta consiste in un compendio immobiliare composto da n. 3 lotti comunicanti, sito in comune di Udine, all'angolo tra viale Europa Unita e via Roma.</p> <p>La stazione ferroviaria dista 50 metri, la stazione dell'autobus per le linee urbane dista 50 metri, la stazione dell'autobus per le linee extraurbane dista 200 metri.</p>

Requisito 3 - Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unita nn. 85, 87, 89 e 111;
circa 4,7 km, pari a 6 minuti di automobile, per raggiungere lo svincolo autostradale Udine sud	circa 8 km, pari a 11 minuti di automobile, per raggiungere lo svincolo autostradale Udine sud

Requisito 4 - Vicinanza a servizi di ristorazione

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unità nn. 85, 87, 89 e 111;
lungo l'asse viario di via Pozzuolo sono dislocati diversi esercizi commerciali, come supermercati, alimentari, bar e trattorie, raggiungibili più comodamente con mezzi di trasporto propri.	l'area presenta numerose soluzioni di ristoranti e caffetterie, raggiungibili a piedi.

Requisito 5 - Fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure porzione con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unità nn. 85, 87, 89 e 111;
edificio da realizzare ex novo cielo-terra, di complessivi n. 4 livelli, di cui n. 1 interrato e n. 3 fuori terra, per il quale è però necessario presentare agli uffici comunali richiesta di variante al PRGC	compendio immobiliare composto da n. 3 lotti comunicanti, di cui due con edifici cielo-terra e uno con parcheggio interrato autonomo. Uno dei 3 lotti è costituito da un parcheggio completamente interrato su n. 2 livelli, gli altri due lotti sono costituiti da una villa di n. 2 livelli fuori terra che verrà demolita e ricostruita, e da un edificio a torre costituito da n. 8 livelli, di cui n. 1 interrato e n. 7 fuori terra, di cui gli ultimi due livelli verranno completamente demoliti e ricostruiti

Requisito 6 - Impianti meccanici (idrico sanitari, termici, trattamento aria, ecc.) ed elettrici autonomi

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unità nn. 85, 87, 89 e 111;
impianti autonomi	impianti autonomi

Requisito 7 - Presenza di almeno 200 posti auto nelle immediate vicinanze dell'edificio, di cui almeno 100 posti auto ad uso esclusivo dei dipendenti.

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unità nn. 85, 87, 89 e 111;
parcheggio interrato da 61 posti auto e 8 posti moto e parcheggio scoperto da 40 posti auto, ampia possibilità di parcheggio libero nel quartiere, possibilità di acquisire lotto di terreno limitrofo per la realizzazione di ulteriori 106 posti auto di proprietà.	parcheggio interrato da 108 posti auto di proprietà, più vari parcheggi a pagamento nell'area stazione, tra cui un parcheggio gestito da Metropark da 119 posti auto

Di seguito vengono esaminate le proposte in relazione ai requisiti dimensionali e di layout dell'avviso

Requisito 8 - 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)

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unità nn. 85, 87, 89 e 111;
254 posti scrivania (30 uffici da 1 persona, 12 da 2 persone, 36 da 3 persone, 23 da 4 persone)	251 posti scrivania (45 uffici da 1 persona, 40 da 2 persone, 6 da 3 persone, 27 da 4 persone)

Requisito 9 - 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

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unità nn. 85, 87, 89 e 111;
<ul style="list-style-type: none"> – n. 3 sale riunioni da 15 utilizzatori – n. 3 sale riunioni da 25 utilizzatori – n. 1 sala riunione con tavolo centrale con capienza 20 persone 	<ul style="list-style-type: none"> – n. 4 sale riunioni da 15 utilizzatori – n. 3 sale riunioni da 25 utilizzatori – n. 1 sala riunione con tavolo centrale con capienza 20 persone



Requisito 10 - Spazi da destinare a depositi/archivi: almeno 300 mq complessivi.

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unità nn. 85, 87, 89 e 111;
– 320,77 mq (tutti al livello terra)	– 359 mq (di cui 291,91 mq al livello interrato, 25,40 mq al livello terra, 7,04 mq ai livelli da 1 a 6)

Di seguito vengono esaminate le proposte in relazione ai requisiti tecnici specifici dell'Avviso.

Requisito 11 - 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

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unità nn. 85, 87, 89 e 111;
l'operazione è preventivamente soggetta a variante del PRGC vigente	rispondenza a tutte le norme previste dopo l'intervento di riqualificazione

Requisito 12 - 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

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unità nn. 85, 87, 89 e 111;
disponibilità a realizzare l'impianto LAN/WAN secondo gli standard aziendali	disponibilità a realizzare l'impianto LAN/WAN secondo gli standard aziendali



Requisito 13 - Disponibilità a realizzare o adeguare la rete LAN agli standard aziendali, con copertura WiFi in tutta la struttura

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unità nn. 85, 87, 89 e 111;
disponibilità a realizzare l'impianto LAN/WAN secondo gli standard aziendali	disponibilità a realizzare l'impianto LAN/WAN secondo gli standard aziendali

Relativamente ai 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;

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unità nn. 85, 87, 89 e 111;
terreno di proprietà.	compendio immobiliare di proprietà.

- b) siano in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art.94 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

FRIULANANORD	FUR VEICOLO 2
Immobile da realizzare ex novo sito in Udine, in via San Pietro angolo via Castions di Strada	Compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unità nn. 85, 87, 89 e 111;
il proponente (legale rappresentante) dichiara il possesso dei requisiti morali	il proponente (legale rappresentante) dichiara il possesso dei requisiti morali

In ordine alle valutazioni di carattere economico, come già premesso dal Presidente, l'assegnazione del budget e l'attestazione di congruità della proposta prescelta da parte dell'Agenzia del Demanio saranno dirimenti per l'acquisizione della nuova sede. In sede di valutazione delle proposte si ritiene comunque di esprimere alcune considerazioni di carattere generale, pur non rientrando queste tra

i criteri di scelta individuati.

In primo luogo, si è ritenuto di comparare le proposte pervenute con i valori di mercato desumibili dagli strumenti messi a disposizione on line dall'Agenzia delle Entrate (AE) e dal Borsino Immobiliare (BI).

Di seguito si riassumono i valori parametrici estrapolati dai rispettivi siti:

Agenzia delle Entrate						Offerta IFN	Delta
IFN	Superficie (mq)	Stima parametrica max (€/mq)	Imponibile	IVA 22%	Complessivo		
Immobili	4.429	1300	5.757.700,00	1.266.694,00	7.024.394,00	12.690.642,41	2.135.780,69
Autorimessa	2.226	1300	2.893.826,00	636.641,72	3.530.467,72		
	6.655	1300	8.651.526,00	1.903.335,72	10.554.861,72		
Borsino Immobiliare						Offerta IFN	Delta
IFN	Superficie (mq)	Stima parametrica max (€/mq)	Imponibile	IVA 22%	Complessivo		
Immobili	4.429	1472	6.519.488,00	1.434.287,36	7.953.775,36	12.690.642,41	2.108.026,47
Autorimessa	2.226	968	2.154.787,36	474.053,22	2.628.840,58		
	6.655	1.303	8.674.275,36	1.908.340,58	10.582.615,94		

La proposta IFN, pertanto, risulta essere al di sopra delle stime immobiliari prese in considerazione, tarate sugli importi massimi previsti.

Agenzia delle Entrate						Offerta FUR	Delta
FUR	Superficie (mq)	Stima parametrica max (€/mq)	Imponibile	IVA 22%	Complessivo		
Immobili	4.920	1500	7.380.000,00	1.623.600,00	9.003.600,00	16.714.000,00	- 266.570,00
Autorimessa	4.359	1500	6.538.500,00	1.438.470,00	7.976.970,00		
	9.279	1500	13.918.500,00	3.062.070,00	16.980.570,00		
Borsino Immobiliare						Offerta FUR	Delta
FUR	Superficie (mq)	Stima parametrica max (€/mq)	Imponibile	IVA 22%	Complessivo		
Immobili	4.920	1680	8.265.600,00	1.818.432,00	10.084.032,00	16.714.000,00	- 246.180,14
Autorimessa	4.359	1293	5.636.187,00	1.239.961,14	6.876.148,14		
	9.279	1.498	13.901.787,00	3.058.393,14	16.960.180,14		

La proposta FUR, pertanto, risulta essere al di sotto delle stime immobiliari prese in considerazione, tarate sugli importi massimi previsti.

In secondo luogo, la commissione rileva che i fattori che incidono sulla differenza di circa 4 milioni di euro tra la proposta FUR (16, 7 milioni di euro) e la proposta IFN (12,7 milioni di euro) sono i seguenti:

- le aree presso cui sorgono o sorgeranno gli immobili non insistono sulla medesima "zona" immobiliare, ma su due "zone" diverse, fatto che determina una maggior valorizzazione pari a circa il 15% in termini di costi parametrici della proposta FUR rispetto alla proposta IFN;
- le superfici per le aree riservate ad uffici previste dalla proposta FUR sono superiori di circa l'11% rispetto a quelle previste dalla proposta IFN;
- le superfici per le aree riservate a parcheggi previste dalla proposta FUR sono superiori di

circa il 95% rispetto a quelle previste dalla proposta IFN.

Infine, rispetto alla dichiarazione sulle tempistiche per la consegna dell'immobile finito, detto che FUR propone 800 giorni dalla stipula del contratto di compravendita e IFN 730 giorni dalla consegna del cantiere, la commissione rileva come non marginale nel conteggio dei giorni e potenzialmente critica per la buona riuscita dell'intera operazione l'approvazione della variante al PRGC prospettata da IFN.

LA COMMISSIONE

- ritiene che entrambe le proposte risultino idonee rispetto alle finalità, ai requisiti e ai criteri espressi nell'avviso;
- esprime le seguenti preferenze in ordine ai requisiti esaminati:

REQUISITI	PREFERENZA	
	IFN	FUR
Requisiti ubicazionali e di autonomia funzionale		
<u>Requisito 1 - 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</u>	X	X
<u>Requisito 2 - 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</u>	-	X
<u>Requisito 3 - Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione</u>	X	X
<u>Requisito 4 - Vicinanza a servizi di ristorazione</u>	-	X
<u>Requisito 5 - Fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure porzione con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali</u>	X	X
<u>Requisito 6 - Impianti meccanici (idrico sanitari, termici, trattamento aria, ecc.) ed elettrici autonomi</u>	X	X
<u>Requisito 7 - Presenza di almeno 200 posti auto nelle immediate vicinanze dell'edificio, di cui almeno 100 posti auto ad uso esclusivo dei dipendenti.</u>	-	X
Requisiti dimensionali e di layout		
<u>Requisito 8 - 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 modulari (es. pareti arredo)</u>	X	X



<i>Requisito 9 - 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</i>	X	X
<i>Requisito 10 - Spazi da destinare a depositi/archivi: almeno 300 mq complessivi</i>	X	X
Requisiti tecnici specifici		
<i>Requisito 11 - 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</i>	-	X
<i>Requisito 12 - 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</i>	X	X
<i>Requisito 13 - Disponibilità a realizzare o adeguare la rete LAN agli standard aziendali, con copertura WiFi in tutta la struttura</i>	X	X

- esprime pertanto preferenza complessiva per la proposta di FUR Veicolo 2 Srl, con sede in Udine, via Giovanni Paolo II, 15, P.IVA e CF 02985530308, riguardante un compendio immobiliare sito in Udine, viale Europa Unita nn. 85, 87, 89 e 111 da destinare a sede dell'Azienda Regionale di Coordinamento per la Salute, nonché a sede udinese della Direzione Centrale Salute Politiche Sociali e Disabilità.

Letto, approvato e sottoscritto

Ing. Massimiliano Bressan (Presidente)

Ing. Fabio Buffolini (Componente)

Dott. Carlo Tassini (Componente e segretario verbalizzante)