

**Ricerca di mercato per l'individuazione di un immobile in locazione  
nell'ambito territoriale Udinese, quale sede per le attività di ARPA FVG.****AVVISO PUBBLICO**

L'Agenzia regionale per la Protezione dell'Ambiente della Regione FVG (ARPA FVG), con sede legale a Palmanova, via Cairoli n. 14,

**RENDE NOTO**

che intende ricercare nel Comune di Udine in uso in locazione passiva, un immobile dalla superficie utile massima pari a 660,00 metri quadrati da adibire a servizi territoriali da svolgere nell'ambito Udinese.

L'analisi delle necessità è stata redatta tenendo conto del numero di personale che afferisce attualmente alla struttura (n. 27 persone, di cui n. 11 femmine e n. 16 maschi), immaginando che nel prossimo futuro la nuova sede possa accogliere complessivamente fino a 30 persone.

**1.0 relativamente alle caratteristiche.**

Come precedentemente indicato, negli spazi oggetto della locazione dovranno trovare collocazione 30 postazioni di lavoro: ogni singolo locale dedicato ad ospitare le attività lavorative dovrà essere dotato di adeguati impianti elettrici e di trasmissione dati. Preferibilmente, lo spazio in locazione deve essere situato al piano terra e possedere una propria riconoscibilità: l'ingresso alla struttura dell'ARPA FVG dovrà essere dedicato e si potrà esibire in appositi spazi–e dovranno essere ben visibili- adeguata cartellonistica di riconoscimento e di indirizzo. L'immobile in locazione deve essere dotato di autonomo allacciamento alla rete dei servizi (telefonico, fognario, gas, energia elettrica, etc.) nonché collegato alle dorsali della distribuzione delle reti informatiche, telefoniche ed internet, a banda larga. Nel caso in cui l'immobile non sia dotato di allacciamenti autonomi delle utenze, deve essere garantita la possibilità di installazione di contatori dedicati, appositamente dislocati. L'immobile dovrà essere di piena proprietà della parte offerente o nella piena disponibilità giuridica alla data di pubblicazione del presente avviso.

Di seguito, si richiamo le necessità in termini di posti auto, locali, servizi e superficie necessaria.

**1.1 relativamente alla localizzazione dell'immobile.**

La localizzazione dell'immobile è assai importante:

- deve essere facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici, così da favorire l'accesso dei dipendenti;
- deve essere situato in una zona dotata di una buona viabilità e raggiungibilità;
- deve essere dotato di un'area parcheggio per i fruitori della struttura.

**2.0 normativa di riferimento.****2.1 relativamente agli ambienti.**

In riferimento ai requisiti igienico sanitari dei luoghi di lavoro che vi verranno ospitati, gli spazi oggetto della locazione dovranno possedere tutti i requisiti previsti dal D.Lgs. 81/08 e dagli altri atti normativi da esso

richiamati; nel particolare, dovranno essere rispettati i parametri riguardanti l'illuminazione artificiale e naturale e quindi il corretto rapporto aereo illuminante; in presenza di impianti meccanici, il corretto gradiente di umidità, numero di ricambi e velocità dell'aria. Quale utile strumento per il rispetto dei requisiti predetti si rimanda al documento Requisiti igienico sanitari dei luoghi di lavoro destinati alla produzione di beni e dei servizi di cui alla direttiva 123/2006 CE prodotta dalla regione FVG dal GTR 29 aprile 2013. Inoltre, detti spazi dovranno rispettare i criteri minimi previsti dalle normative in vigore, riguardanti i materiali edili di finitura e gli impianti elettrici, meccanici, speciali ed antincendio: in riferimento a questi ultimi, le compartimentazioni antincendio per accogliere gli archivi e depositi dovranno possedere le caratteristiche antincendio previste dalla norma (resistenza al fuoco pari ad almeno 60 minuti).

I solai dovranno permettere, almeno per i locali che verranno utilizzati come depositi ed archivi, un sovraccarico ammissibile pari a 600 Kg/mq.

Per tutto quanto sopra indicato, si richiede la presentazione di adeguata documentazione certificante il rispetto dei requisiti così come richiesti; il certificato di abitabilità, garantisce il rispetto dei criteri imposti dai Piani Urbanistici in merito alle dimensioni in pianta dei locali e alle altezze interne degli stessi, in funzione della destinazione d'uso come uffici.

## 2.2 relativamente alle certificazioni manutentive degli impianti.

L'offerente dovrà certificare l'avvenuta manutenzione ordinaria e straordinaria, periodicamente eseguita senza interruzioni, con le cadenze previste dalle varie normative in vigore, di tutti gli impianti presenti all'interno degli spazi offerti in locazione e, nel caso di aree comuni, anche di queste ultime. Si richiamano, per esempio, alcune tipologie di impianti per cui dovrà essere fornita la documentazione manutentiva:

- impianti elevatori,
- impianto elettrico (verifiche periodiche);
- lampade di emergenza;
- impianto di rilevazione incendi;
- porte taglia fuoco;
- sbarre e cancelli scorrevoli;
- impianto di riscaldamento e UTA, con pulizia canali dell'aria;
- impianto antintrusione, ecc. ecc..

## 2.3 relativamente ai requisiti antisismici.

Le strutture dell'edificio ospitante gli spazi oggetto della locazione, dovranno rispondere ai criteri di anti-sismicità previsti dalle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018, entrate in vigore il giorno 22 marzo 2018; in particolar modo l'immobile dovrà raggiungere, così come previsto per gli edifici esistenti, anche a seguito della sentenza 190/2018 della Sesta Sez. Penale della Corte di Cassazione, 8 gennaio 2018, un indice di rischio sismico uguale o maggiore a 1.

## 2.4 relativamente al DPR 412/93 e D.Lgs 192/2005 e smi.

La categoria dell'edificio oggetto della locazione è "E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali

costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico". L'immobile deve essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE) come previsto dal D.Lgs 192/2005 e smi.

### 2.5 relativamente ai criteri di accessibilità.

Gli spazi in locazione, per le caratteristiche proprie che l'Agenzia quotidianamente svolge, dovranno risultare accessibili, ovvero dovrà essere garantita la possibilità anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, fruendo degli spazi e delle attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. (D.M. 236/89, art. 3.4-lett.e e s.m.i.).

### 2.6 relativamente alla sicurezza delle vie di esodo.

Vista l'importante presenza di personale, si richiede che le vie di esodo, verso le uscite, posseggano i requisiti previsti dalle normative antincendio per strutture di tal tipo, sia in riferimento al numero di persone in grado di far evacuare nello stesso momento che alle dimensioni delle ante dotate di maniglione antipánico.

### 3.0 requisiti peculiari dell'immobile.

Spazi/locali	Quantità in numero	Superficie in mq
Posti auto coperti riservati	n. 09	
Posti auto riservati per Enti terzi	n. 02	
Deposito per attrezzature di quotidiano utilizzo, immediatamente limitrofo ai posti auto, con lavello per igienizzazione indumenti e attacco acqua per collegare una manichetta flessibile da utilizzare per il lavaggio attrezzature	n. 01	20,00 mq
Servizi igienici M e F con antibagno dipendenti	n. 04	
Servizi igienici H per dipendenti e visitatori	n. 02	
Punto ristoro	n. 01	25,00 mq
Sala riunioni	n. 01	40,00 mq
Deposito rei 60	n. 04	120,00 mq
Archivio, rei 60	n. 02	75,00 mq
Spogliatoio M, n.02 docce, tazze e lavandini	n. 01	25,00 mq
Spogliatoio F, n. 02 docce, tazze e lavandini	n. 01	20,00 mq
Ufficio 1 persona	n. 02	36,00 mq
Ufficio 2 persone	n. 14	280,00 mq
Locale fotocopiatrici	n. 01	16,00 mq
Totale complessivo ambienti, con l'esclusione di corridoi, scale e wc.		657,00 mq

#### 4.0 requisiti di partecipazione.

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti qui indicati. Non saranno prese in considerazione proposte vincolate al pagamento di oneri di intermediazione immobiliari.

#### 4.1 modalità di presentazione della proposta.

Gli interessati a presentare proposta dovranno far pervenire un plico chiuso indirizzato all'Agenzia per la Protezione dell'Ambiente della Regione Friuli Venezia Giulia - S.O.C. Gestione Risorse Economiche – Via Cairoli n. 14 a Palmanova. Il plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare l'intestazione del mittente e la seguente dicitura: "Offerta locazione immobili PER LA SEDE DELLE ATTIVITA' TERRITORIALE NELL'AMBITO UDINESE".

E' ammessa la sigillatura con nastro adesivo trasparente, posto sopra la firma e/o timbro del mittente. La sigillatura dovrà essere comunque tale da garantire la chiusura e nello stesso tempo, confermare l'autenticità della chiusura originale proveniente dal mittente.

Per la redazione e la presentazione dell'offerta devono essere rispettati i seguenti adempimenti:

- a) il plico contenente la proposta e la documentazione richiesta, dovrà pervenire entro le ore 12:00 del giorno 24 aprile 2019 all'indirizzo sopra indicato, nel modo seguente:
- b) a mezzo raccomandata del servizio postale, anche con auto-prestazione di cui all'art. 8 del D.lgs n. 261/1999, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata;
- c) è altresì facoltà del proponente la consegna a mano del plico, entro il suddetto termine perentorio, allo stesso indirizzo tutti i giorni non festivi, escluso il sabato, dalle ore 9:00 alle ore 13:00;
- d) in caso di consegna con metodo diverso dal servizio postale faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione;
- e) il recapito tempestivo del plico rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente; l'ARPA FVG non è tenuta ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico.

La proposta economica dovrà:

- essere redatta secondo l'allegato modello (Mod. B);
- indicare, in cifre e in lettere, il prezzo che si intende proporre quale canone di locazione per mq/anno e complessivo annuale, nonché che la stessa si intende valida per il proponente per sei mesi a partire dalla sua presentazione. In caso di discordanza tra l'importo indicato in lettere e quello in cifre, varrà l'importo più vantaggioso per l'ARPA FVG. La proposta per il canone di locazione, deve riferirsi alle condizioni in cui l'immobile viene presentato per il presente avviso. A carattere informativo, per la formulazione delle valutazioni da parte di questa Agenzia, si fa presente che gli elementi di congruità economici, saranno ispirati dalle tariffe indicate e pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), pertanto variabili in funzione dell'ubicazione fascia/zona di ubicazione e degli altri elementi presi a paragone;

- essere datata e sottoscritta per esteso con firma leggibile dall'offerente. La proposta non dovrà presentare cancellazioni, aggiunte o correzioni.

Non saranno ritenute valide le proposte condizionate o espresse in modo indeterminato o riferite ad altre che siano proprie o di altri, quelle duplici (con alternative) o redatte in modo imperfetto o comunque condizionate.

In caso di Impresa/Società, la proposta deve essere compilata e sottoscritta dal Legale Rappresentante della medesima. Qualora la stessa sia compilata e sottoscritta da un procuratore, deve essere allegata copia della relativa procura.

#### **4.2 busta B. proposta economica.**

La proposta di cui al precedente punto deve essere chiusa in apposita busta (**busta B**), recante la dicitura "PROPOSTA ECONOMICA", nella quale NON devono essere inseriti altri documenti. Detta busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà essere racchiusa in un'altra più grande (**busta A**) nella quale saranno inseriti i documenti richiesti a corredo dell'offerta ed indicati al successivo capitolo 4.3. Verrà premiata l'offerta più vantaggiosa per l'Agenzia ad insindacabile giudizio della Commissione di cui al successivo punto 5.0, che potrà altresì non selezionare alcuna proposta.

#### **4.3 busta A. documenti a corredo della proposta economica.**

La busta A dovrà contenere:

- Istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, sottoscritta dall'offerente, ai sensi del D.P.R. 445/2000, da redigersi secondo l'allegato Mod. A e bollata con marca da bollo da 16 euro;
- Fotocopia fronte/retro di un documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente o del legale rappresentante se trattasi di persona giuridica;
- Planimetria dell'immobile in scala adeguata con inquadramento generale, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici, ecc; piante, sezioni e prospetti in scala e documentazione fotografica, e quindi descritto nello stato in cui viene proposto;
- Relazione tecnico descrittiva dell'immobile con indicazione degli identificativi catastali, della superficie convenzionale, conteggiata secondo le indicazioni indicate nel presente avviso, della superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile.
- Copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso, licenza di esercizio di eventuali ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione calore, ecc);  
ovvero, per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento: la dichiarazione di disponibilità da parte del proprietario ad impegnarsi a realizzare le opere necessarie a rendere, lo spazio in locazione e le sue zone comuni, conformi alle disposizioni di Legge ed alle richieste del presente avviso;

- Dichiarazione che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto oppure potenzialmente ottenibile con lo strumento urbanistico vigente;
- Dichiarazione che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
- Copia Attestato Prestazione Energetica (APE);
- Dichiarazione circa la regolarità con il pagamento delle imposte e tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- Per gli edifici progettati all'entrata in vigore della legge 86 del 1971 dovrà essere documentato il deposito al Genio Civile o presso altri uffici competenti;
- Esiti della verifica di vulnerabilità sismica del fabbricato ove insiste lo spazio oggetto della locazione;
- Ogni altra documentazione che il proponente ritenga utile per la descrizione e la valutazione dell'immobile e comunque ogni altro documento in grado di rispondere adeguatamente alle richieste contenute nel presente avviso (dall'articolo 1.0 "relativamente alle caratteristiche", all' art. 3.0 "requisiti peculiari dell'immobile").

#### 5.0 modalità di valutazione degli immobili e selezione.

Una Commissione, in una o più sedute riservate, composta da membri dell'ARPA FVG, individuati per specifiche competenze in materia tecnica, amministrativa e di accreditamento, procederà alla valutazione della  sola documentazione a corredo dell'offerta tecnica  presentata dai proponenti, per l'immobile o più immobili, contenuta nella busta "A", redatta secondo il mod. A.

Verranno quindi "scartati" gli immobili che non presenteranno le caratteristiche richieste nel presente avviso.

In questa fase, la Commissione avrà facoltà di invitare i proponenti a completare o fornire chiarimenti in merito al contenuto delle dichiarazioni presentate e di disporre eventuali sopralluoghi.

Esaurite le valutazioni di competenza ed effettuati i sopralluoghi, la Commissione provvederà all'apertura della busta B contenente l'offerta economica, redatta secondo il mod. B allegato.

**N.B.:** l'indice di vulnerabilità sismica non è oggetto di valutazione in quanto l'immobile deve possedere un indice maggior o uguale a 1.

Ove lo ritenesse necessario, l'Amministrazione provvederà alle verifiche di cui all'art. 71 del DPR 445/2000.

Tutte le operazioni verranno verbalizzate.

**La stipula del contratto è comunque subordinata al giudizio di congruità del canone annuo, offerto dall'operatore economico, da parte dell'Agenzia del Territorio.**

Al canone determinato, così validato dall'Agenzia de Territorio, ed accettato dalle parti, sarà operato un abbattimento del 15%, così come disposto dalla Legge Finanziaria n° 89 del 2014; D.L. n. 66/2014 e Legge n. 135 del 2014, riguardante il contenimento della spesa pubblica. Il contratto di locazione sarà redatto ai sensi della Legge n. 392 del 1978 (disciplina delle locazioni di immobili urbani). Nel caso in cui

venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data di interruzione della trattativa.

#### **6.0 accettazione delle condizioni.**

Con la presentazione della proposta si intendono accettate da parte dei proponenti tutte le condizioni del presente avviso, nessuna esclusa; le condizioni qui riportate devono intendersi pertanto efficaci ad ogni effetto ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

#### **7.0 foro competente.**

Per qualunque tipo di controversia sarà riconosciuta la competenza del Foro di Udine.

#### **8.0 avvertenze e disposizioni varie.**

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'ARPA FVG, la quale si riserva a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

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

Nessun diritto sorge in capo al proponente per il semplice fatto della presentazione della proposta e l'ARPA FVG non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai proponenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

I dati personali relativi ai soggetti partecipanti alla selezione saranno oggetto di trattamento, con o senza ausilio di strumenti elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla procedura e al compimento di tutti gli atti necessari e conseguenti, conformemente a quanto disposto dal D.Lgs. 30.06.2003 n. I suddetti dati potranno inoltre essere comunicati:

- alle autorità competenti in sede di verifica della veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese;
- ad ogni altro soggetto che ne abbia interesse secondo quanto previsto dalla L. 07.08.1990 n. 241.

Titolare del trattamento dei dati personali è l'ARPA FVG e Responsabile del trattamento è la dott.ssa Anna Toro.

Per informazioni relative al presente avviso, rivolgersi all'arch. Mauro Baracetti 334.3545323, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

Il presente avviso sarà diffuso per venti giorni sul sito Internet dell'ARPA FVG, all'indirizzo Bandi di gara e contratti, dove i relativi allegati saranno visibili e scaricabili.

Il R.U.P.  
dott. arch. mauro baracetti  
(documento informatico sottoscritto con firma  
digitale ai sensi del d.lgs. 82/2005)

