

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L'ARLeF, Agenzie regionâl pe lenghe furlane – Agenzia regionale per la lingua friulana, d'ora innanzi Agenzia, ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione per adibirlo a propria sede principale.

REQUISITI ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati. Tali requisiti dovranno essere posseduti al momento dell'offerta, oppure, se l'immobile ne fosse in parte sprovvisto e ne fosse possibile l'integrazione, l'offerente dovrà rilasciare una dichiarazione in cui si impegna a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti entro il termine di disponibilità richiesto (1 settembre 2013).

L'immobile da destinare a sede dell'Agenzia deve essere ubicato nel territorio del Comune di Udine e deve essere in grado di ospitare almeno 12 dipendenti. L'immobile deve essere dotato di idonei spazi da potersi dedicare alle seguenti funzioni:

- n° 1 area front-office;
- n° 5 o più uffici;
- n° 1 sala riunioni per almeno 12 persone;
- n° 1 archivio, ubicato in locali facilmente raggiungibili, in cui conservare anche documenti cartacei e libri;
- n° 1 bagno con servizi usufruibili anche dai disabili.

La superficie complessiva dell'immobile al lordo dei muri e comprendente tutti i locali – con la sola esclusione di quelli destinati ad archivio, ad autorimessa, ad aree giardinate – deve essere compresa indicativamente tra mq. 200 e mq. 350.

La superficie dell'archivio, al lordo dei muri, deve essere superiore a 30 mq.

Il contratto di locazione ha una durata di 6 (sei) anni ed è rinnovabile secondo le modalità previste dallo Schema di contratto allegato al presente avviso (Allegato 1).

Il suddetto immobile deve altresì possedere:

- ottimo stato manutentivo;
- essere disponibile a partire dal 1 settembre 2013;
- finestre per l'illuminazione naturale, che consentano la visione dell'esterno, di superficie congrua rispetto alla superficie del pavimento;
- infissi apribili atti a consentire una corretta ventilazione dei locali (nel caso in cui non sia presente il ricambio meccanico dell'aria);
- porte di sicurezza e impianti di sicurezza secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- infissi esterni dotati di idonea protezione contro l'eccesso dell'irraggiamento solare mediante tende ovvero frangisole, e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sui posti di lavoro;
- porte di accesso alle stanze destinate ad ufficio dotate di serratura;
- pavimenti lavabili e resistenti all'usura;
- corpi illuminanti a norma per ogni ambiente interno;
- impianto riscaldamento in tutti gli ambienti (ad esclusione dell'archivio e dei vani tecnici);
- impianto di raffrescamento o climatizzazione in tutti gli ambienti;
- vani tecnici rispondenti alla normativa vigente in materia;

- con riferimento al cablaggio telematico e ai vani tecnici, l'immobile deve rispettare le caratteristiche di cui al documento "Indicazioni sulle caratteristiche del cablaggio telematico degli edifici regionali" allegato al presente avviso (Allegato 2), nonché altre eventuali indicazioni fornite successivamente da INSIEL spa all'offerente selezionato ai fini della corretta connessione con i servizi da essa erogati all'Agenzia. La proprietà si impegna, qualora non fosse già previsto, a collocare la predetta impiantistica secondo le esigenze dell'Agenzia.
- l'immobile deve essere raggiunto da un operatore TLC (es. Telecom Italia, Fastweb, etc...). Al fine di garantire che l'immobile sia effettivamente coperto e che l'operatore abbia disponibilità di risorse per attivare le linee, è richiesto che al momento della presa in carico dell'immobile, lo stesso sia già dotato di almeno 1 collegamento Internet ADSL base ed una linea telefonica RTG, entrambi attestati all'interno del locale informatico principale. La proprietà dovrà fornire copia dei relativi contratti di servizio (intestati alla proprietà) e consentire la verifica, da parte dell'Agenzia, del loro corretto funzionamento all'atto della consegna dell'immobile. Tutti gli oneri per l'approvvigionamento e l'esercizio dei suddetti collegamenti saranno a carico della proprietà, che provvederà altresì alla loro cessazione una volta consegnato l'immobile.

Con riferimento ai requisiti normativi, l'immobile deve:

- rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. 46/90, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37);
- rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e D.P.R. 503 del 24/07/1996);
- rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa sismica vigente (D.M. 14.01.2008);
- rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa sulla tutela della salute e sulla sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008);
- avere una destinazione ad ufficio pubblico, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
- essere dotato di certificato di prevenzione incendi per ciascuna tipologia dei locali in conformità alla normativa vigente in materia (D.M. 22.02.2006);
- essere provvisto del certificato di agibilità.

Si precisa che l'eventuale certificazione di agibilità ottenuta a seguito di condono edilizio non dispensa l'immobile dal completo rispetto delle normative sopra indicate.

REQUISITI PREFERENZIALI

Per la scelta dell'immobile, saranno considerati elementi preferenziali:

- disponibilità dell'immobile precedente al 1 settembre 2013;
- presenza di n° 1 o più parcheggi per i dipendenti;
- presenza di spazi accessori che migliorino lo svolgimento delle attività lavorative;
- presenza di bagni separati per uomini e donne;
- ampiezza e buona fruibilità dell'archivio;
- vicinanza a parcheggi pubblici per i dipendenti e per l'utenza;
- vicinanza a fermate dei mezzi pubblici e strade principali;
- vicinanza ad altri uffici pubblici o a servizi come banche ed uffici postali;
- assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- autonomia degli impianti;
- impianto di allarme anti-intrusione;
- accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;

- sviluppo in orizzontale degli uffici;
- flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica;
- impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione (classificazione energetica di tipo "A", tecnologie di climatizzazione alternative, videosorveglianza, impianti per la pulizia meccanica automatica dei pavimenti).

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, contenente l'offerta, dovrà **pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 29 marzo 2013** al seguente indirizzo: **ARLeF-Agenzie regionâl pe lenghe furlane - Piazza XX settembre, 23 - 33100 Udine**, mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati. Sarà possibile, altresì, consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo sopra riportato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 10.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Agenzia ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini perentori indicati.

Sul plico, oltre all'indicazione del destinatario e del mittente, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura:

"Contiene offerta relativa alla Indagine di mercato per la selezione di n. 1 immobile da destinarsi a sede ARLeF".

All'interno del plico dovranno essere inserite **2 buste** chiuse, separate e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

- **"Busta 1 - Documenti"**, contenente, la domanda di partecipazione, redatta utilizzando lo schema disponibile sul sito internet dell'Agenzia (www.arlef.it), sezione Bandi gare e avvisi (Modulo 1). La domanda dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (nel caso di persona giuridica, da parte del legale rappresentante), ovvero da soggetto munito dei necessari poteri risultanti da procura notarile che, in copia conforme, dovrà essere allegata alla domanda stessa.

Il proprietario, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, sarà tenuto a **dichiarare espressamente** quanto segue:

1. l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica), né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
2. l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la pubblica amministrazione e per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante e/o dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
3. l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

4. che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;
5. che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
6. che tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
7. che l'immobile rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
8. che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché con quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;
9. che il locatore realizzerà tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato;
10. che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze e i servizi, quali alimentazioni elettriche e telefoniche e di traffico dati, sufficienti per il numero delle postazioni di lavoro dell'ufficio, da realizzare in conformità alle indicazioni che verranno fornite dall'Agenzia;
11. che nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto dall'Agenzia come sede, il locatore accetta di stipulare il contratto di locazione secondo lo schema allegato, che costituisce parte integrante, sostanziale e vincolante dell'offerta;
12. che la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale)
13. che la proprietà si impegna a presentare all'Agenzia la polizza assicurativa dell'immobile contro i danni da incendio, da scoppio gas e fulmini, polizza con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto;
14. che sui locali di cui trattasi non insistono diritti di terzi, compresi gravami, ipoteche, pesi, o qualsiasi ulteriore diritto passivo, né vincoli ai sensi del D. Lgs. 42/2004 che possano in alcun modo limitarne la piena e completa disponibilità, né sono in corso azioni giudiziarie pregiudizievoli.

La domanda di partecipazione deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore;
- b) copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni pagina;
- c) in caso di iscrizione alla Camera di commercio, relativo certificato;
- d) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- e) identificativi catastali;
- f) planimetrie quotate o in corretta scala di rappresentazione;
- g) relazione tecnico descrittiva dell'immobile, con particolare riguardo ai requisiti richiesti, nella quale saranno indicati:
 - la superficie commerciale e la superficie totale lorda (superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte);
 - l'epoca di costruzione, lo stato manutentivo, le eventuali ristrutturazioni e l'epoca delle stesse;
 - il dettaglio dei requisiti essenziali richiesti con riferimento specifico all'immobile, nonché dei requisiti preferenziali posseduti;
 - le caratteristiche costruttive (struttura, infissi, pavimenti, controsoffitto e altre finiture, impianti), con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti;
 - la situazione giuridica dell'immobile con riferimento ai gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
 - la portanza dei solai distinta per gli ambienti da destinare ad ufficio e ad archivio;
 - le altezze dei locali.

- h) documentazione fotografica di tutti i locali dell'immobile (anche su CD-Rom o chiavetta usb);
- i) copia del certificato di agibilità e di tutte le altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti elettrici e di produzione di calore, ecc.);
- j) copia dello Schema del contratto di locazione allegato all'avviso (Allegato 1), firmata per accettazione in ogni pagina;
- k) copia delle Indicazioni sulle caratteristiche del cablaggio telematico degli edifici regionali redatte da INSIEL spa allegato all'avviso (Allegato 2), firmata per accettazione in ogni pagina;
- l) copia conforme di procura notarile nel caso la domanda sia presentata da soggetti diversi dal proprietario dell'immobile o dal legale rappresentante.

La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta e la copia fotostatica del documento di identità sono richieste a pena di esclusione.

- **"Busta 2 - Offerta economica"**, dovrà contenere, **a pena di esclusione**, la dichiarazione di offerta economica al netto dell'I.V.A. conforme al modello predisposto dall'Agenzia, disponibile sul sito internet dell'Agenzia (www.arlef.it), sezione Bandi gare e avvisi (Modulo 2). L'offerta dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (nel caso di persona giuridica, da parte del legale rappresentante), ovvero da soggetto munito dei necessari poteri risultanti da procura notarile che, in copia conforme, dovrà essere allegata alla stessa. L'offerta dovrà indicare:

- A) il canone di locazione annuo (al netto dell'I.V.A. ove dovuta);
- B) espressa accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.
- C) Il proprietario è tenuto altresì ad indicare le eventuali spese condominiali annuali, stimate facendo riferimento alla media delle medesime spese riferite ai consuntivi di gestione del triennio 2009-2011, nonché la consistenza dell'ultimo rendiconto della gestione condominiale approvato.

Si precisa che l'Agenzia non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

OFFERTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, le amministrazioni locali e gli altri enti pubblici.

AVVERTENZE

Ai sensi della normativa vigente il contratto di locazione verrà stipulato con l'Agenzia che assumerà il ruolo di conduttore. Contestualmente alla stipula del contratto dovrà essere sottoscritto dalla proprietà e dall'Agenzia apposito verbale di consegna del fabbricato.

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Agenzia, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta. L'Agenzia si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.

L'Agenzia potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Agenzia si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Ogni comunicazione inerente alla presente indagine immobiliare, compreso l'esito della stessa, verrà pubblicato sul sito dell'Agenzia (www.arlef.it), sezione Bandi gare e avvisi.

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

Nel caso in cui l'immobile - al momento della consegna all'Agenzia o successivamente alla stessa - risulti privo delle caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nell'offerta ovvero non in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria, di sicurezza, etc., sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a risarcire il danno cagionato all'amministrazione. Il risarcimento sarà altresì dovuto qualora non si dia luogo alla consegna oppure la stessa non avvenga nei tempi previsti.

I dati personali saranno trattati in conformità all'art. 13 del D.Lgs. del 30 giugno 2003 n. 196. In particolare, tali dati saranno trattati esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio e successivamente all'eventuale sottoscrizione del contratto, per le finalità inerenti alla gestione dello stesso, dal responsabile del trattamento dei dati nominato dall'ARLeF. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, i partecipanti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Responsabile del procedimento è il dott. William Cisilino, Direttore dell'ARLeF, (tel. 0432/555812, e-mail: arlef@regione.fvg.it).

Udine, 22 febbraio 2013

**f.to Il Direttore
dott. William Cisilino**