

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 territoriale 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.

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 richiamano 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 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 autocertificazione con la forma della dichiarazione sostitutiva ai sensi del ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000 attestante il rispetto dei requisiti così come richiesti e il possesso del certificato di abitabilità, a garanzia del 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.

2.1 RELATIVAMENTE ALLE CERTIFICAZIONI MANUTENTIVE DEGLI IMPIANTI.

L'offerente dovrà altresì autocertificare con la forma della dichiarazione sostitutiva ai sensi del ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000 l'avvenuta manutenzione ordinaria e straordinaria, periodicamente eseguita senza interruzioni, con le scadenze 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 autocertificazione:

- 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.

2.2 RELATIVAMENTE AI REQUISITI ANTISISMICI.

Le strutture dell'edificio ospitante gli spazi oggetto della locazione, dovranno rispondere ai criteri di anti- sismicità previsti dalla normativa vigente; in particolar modo l'immobile dovrà raggiungere un indice di rischio sismico uguale o maggiore a 1.

2.3 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.

2.4 RELATIVAMENTE AI CRITERI DI ACCESSIBILITÀ.

Gli spazi in locazione, per le peculiarità delle attività che l'Agenzia quotidianamente svolge, dovranno risultare agevolmente 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.).

2.5 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 offerta dovranno inviare la proposta esclusivamente via pec all'indirizzo arpa@certregione.fvg.it, recante quale oggetto: "Offerta locazione immobili PER LA SEDE DELLE ATTIVITA' TERRITORIALE NELL'AMBITO UDINESE".

La proposta e la documentazione richiesta, dovranno pervenire entro il **06/02/2022**.

4.2 PROPOSTA ECONOMICA.

La proposta economica dovrà:

1. essere redatta secondo l'allegato modello (Mod. B);
2. indicare, in cifre e in lettere, il prezzo che si intende proporre quale canone di locazione per mq/anno e complessivo annuale;
3. essere datata e sottoscritta digitalmente; in caso di Impresa/Società, la proposta dovrà essere compilata e

sottoscritta dal Legale Rappresentante della medesima.

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.

La proposta si intende valida per l'offerente per sei mesi a partire dalla sua presentazione.

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

4.3 DOCUMENTI A CORREDO DELLA PROPOSTA ECONOMICA.

- 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;
- 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.
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione sottoscritta digitalmente dall'offerente, attestante:
 - il possesso di tutti i requisiti di cui al punto 2 – sub da 1 a 6 dell'immobile offerto in locazione, agibilità, allacciamenti idrici e fognari, ecc.;
 - nonché il possesso dell'Attestato Prestazione Energetica (APE);
 - esiti della verifica di vulnerabilità sismica del fabbricato ove insiste lo spazio oggetto della locazione;
 - la compatibilità della destinazione urbanistica dell'immobile con l'uso cui è preposto oppure potenzialmente ottenibile con lo strumento urbanistico vigente;
 - l'adeguatezza della staticità delle strutture all'uso cui sono destinate;
 - regolarità con il pagamento delle imposte e tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);

Per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento, dovrà essere altresì dichiarata la 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 entro 3 mesi dalla comunicazione di gradimento dell'offerta da parte di ARPA.

5.0 MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E SELEZIONE.

Il Responsabile dell'IPAS "Ufficio Tecnico, Sistema Informativo e ICT" dell'ARPA FVG, con l'eventuale supporto del DTS e del Direttore del dipartimento di Udine, procederà alla valutazione delle proposte pervenute. La verifica delle autocertificazioni prodotte verrà condotta a campione ovvero, in caso di numero di proposte superiore a 3, per la sola proposta aggiudicataria.

La documentazione comprovante quanto dichiarato dall'offerente in fase di autocertificazione, potrà essere richiesta via pec e dovrà essere prodotta dall'offerente secondo le modalità che verranno comunicate.

Verranno "scartate" le proposte di immobili che non presentano le caratteristiche richieste nel presente avviso.

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 Maria Serena Marcenaro.

Per informazioni relative al presente avviso, rivolgersi all'ing. Giovanni Rodà - Resp. IPAS Ufficio Tecnico, Sistema Informativo e ICT – email: giovanni.roda@arpa.fvg.it cell. 334 5062995.

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.

ing. Giovanni Rodà

*(documento informatico
sottoscritto con firma digitale ai
sensi del d.lgs. 82/2005)*