



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia

## **AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO NEL COMUNE DI UDINE DA CONDURRE IN LOCAZIONE**

**Il presente avviso è pubblicato sul sito [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) (sezione  
“Enti Territoriali ed altre PA” alla voce “Avvisi Pubblici PA”**

**Data pubblicazione: 20/04/2022**

**Data scadenza: 20/05/2022**

Nel quadro delle operazioni di razionalizzazione degli spazi intese a ridurre la spesa per locazioni passive, l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, con sede in Udine, Via Gorgi 18, in persona del Responsabile pro tempore della Direzione Regionale

### **VISTI**

- il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 recante la “Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell' articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59” e, in particolare, l'art. 65, ha istituito l'Agenzia del Demanio a cui è attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego oltre che di gestire i programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;
- il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021, e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021
- i D.M. 20.10.2004, 23.10.2005 e del 23.12.2005 (cd. Decreto Operazione e Decreto di Trasferimento ed Apporto) emanati dal Ministro dell'Economia e delle Finanze, con cui sono stati istituiti i Fondi Patrimoniali Immobiliari chiusi ed individuati i compendi immobiliari pubblici oggetti di conferimento all'interno dei medesimi;
- il D.L. n. 95 del 06.07.2012, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, recante le disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini, con particolare riferimento alle previsioni di cui ai

commi 6 e 10 dell'articolo 3 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, fatto salvo quanto disposto dall'art. 16 sexies del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito con legge 17 dicembre 2021, n. 215;

- i contratti di locazione stipulati, dall'Agenzia del Demanio rispettivamente, in data 28.12.2004 con il FIP Fondo Immobili Pubblici – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, registrato a Roma 3 il 18.01.2005 e in data 29.12.2005 con il Fondo Comune di Investimento Immobiliare "Patrimonio Uno", registrato a Roma il 05.01.2006 al n. 351 ed i relativi atti aggiuntivi, attraverso cui l'Agenzia del Demanio ha acquisito la qualifica di "Conduttore Unico";

## **RENDE NOTO**

che intende ricercare nella città di Udine un immobile ad uso ufficio da condurre in locazione per la propria Sede di Udine, avente le seguenti caratteristiche:

- essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente indagine;
- essere ubicato nel comune di: Udine;
- essere realizzato secondo i "Requisiti degli immobili"
- essere disponibile all'uso a partire dal 01.01.2023.

L'immobile selezionato sarà oggetto del contratto di locazione da sottoscrivere con l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia.

### **1) REQUISITI DELL'IMMOBILE**

#### *a. Requisiti dimensionali*

- superficie lorda tra 700 e 1000 mq circa ad uso ufficio, in grado di ospitare almeno 35 dipendenti, un archivio, locale per altre attività quali piccole aree ristoro, aree fax/fotocopie, sale riunioni, un eventuale locale tecnico e idonei servizi igienici a norma anche per diversamente abili;
- disponibilità di posti auto coperti e/o scoperti per almeno 6 autovetture;

L'Agenzia si riserva la facoltà di valutare anche eventuali offerte di immobili di uguale destinazione urbanistica ma di dimensioni superiori a quelle prima indicate, fermo restando il rispetto dei principi e delle norme vigenti in materia di razionalizzazione degli spazi e di contenimento della spesa.

#### *b. Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste*

- ubicazione preferibilmente in zona centrale o semicentrale della città;
- fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure porzione con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali;
- razionale distribuzione dei locali ad uso ufficio, preferibilmente su un unico piano e con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale;
- impianto di condizionamento e riscaldamento autonomo o centralizzato con sistema di contabilizzazione dei consumi;
- agevoli collegamenti con la stazione ferroviaria e con le principali vie di comunicazione, adeguatamente servito da mezzi pubblici e servizi;
- sufficiente disponibilità di posti auto di pertinenza esclusiva e di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze;
- efficienza geometrica (rapporto tra superficie netta e superficie lorda).

### *c. Requisiti tecnici specifici*

- destinazione dell'immobile ad uso "ufficio" e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22.02.2006 (G.U. del 2.03.2006 n.51) e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al DPR n. 151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (DLgs 81/08 e s.m.i.);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, DLgs 192/2005, DLgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DL 63/2013; D.M. 26.06.2015);
- presenza di adeguata rete LAN;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- rispondenza alle prescrizioni di cui al DLgs 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- certificazione di agibilità;
- certificazione, preferibilmente corredata da fascicolo, attestante l'assenza di amianto all'interno dell'immobile;
- certificazione attestante la conformità alla normativa in materia di scariche atmosferiche (CEI EN 62305 e ss.mm.ii.).

## **2) OFFERTE PER IMMOBILI O PORZIONI DI IMMOBILI DA RISTRUTTURARE O IN FASE DI ULTIMAZIONE**

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione per i quali la proprietà si impegni a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria, da ultimarsi entro il termine improrogabile di mesi 6 (sei) dalla comunicazione dell'aggiudicazione. **In tal caso, l'offerente si impegna a consegnare l'immobile completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, aderente ai requisiti dichiarati in sede di offerta ed alle esigenze funzionali e distributive dell'Agenzia del Demanio**, nonché a fornire, nel termine che sarà assegnato per l'ultimazione dei lavori, tutta la documentazione aggiornata allo stato finale dell'immobile. La fattibilità dei lavori necessari dovrà essere attestata da un tecnico nella relazione asseverata e/o nella relazione generale (vedi par. "Modalità di presentazione delle offerte" – Documentazione tecnica). A garanzia dei suddetti adempimenti, l'offerente, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, deve costituire e presentare una fideiussione "a prima richiesta" di importo pari al 5% del canone complessivo annuale offerto che preveda espressamente:

- la specifica rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.
- l'operatività della garanzia medesima a semplice richiesta dell'Agenzia.

La mancata costituzione della fideiussione entro il termine stabilito comporta la decadenza dall'aggiudicazione con riserva.

### 3) REQUISITI DELL'OFFERENTE

L'offerente (persona fisica o giuridica), pena l'inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, deve:

- essere proprietario dell'immobile offerto o dimostrare, con valida documentazione (ad es.: lettera di intenti, atto di procura generale o speciale, contratto di locazione, preliminare di compravendita, contratto di leasing, ecc.) in sede di presentazione dell'offerta, di poterne avere la disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;

- essere in possesso dei requisiti di *"affidabilità"* da dichiarare, ai sensi di quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, conformemente al modello di dichiarazione di cui all'allegato A *"Domanda di partecipazione"* del presente Avviso (se l'immobile offerto è di proprietà/usufrutto di più soggetti, i requisiti dovranno essere posseduti e dichiarati da ciascun proprietario/usufruttuario).

L'offerente deve, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con l'Agenzia del Demanio al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse.

Alla presente indagine di mercato possono aderire, con le medesime modalità di partecipazione, anche gli Enti Previdenziali, gli Enti pubblici non economici e le Amministrazioni locali.

### 4) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 12:00 del **giorno 20/05/2022** al seguente indirizzo:

Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia in Udine, Via Gorgi 18.

**Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.**

Sul plico, oltre all'indicazione del mittente con relativo indirizzo di posta elettronica ordinaria e di posta elettronica certificata, dovrà essere apposta la dicitura:

**"INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO IN UDINE".**

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

➤ **"Busta 1 – documenti"**: la busta deve essere debitamente chiusa e sigillata, e contenere:

- la **domanda di partecipazione**, redatta conformemente allo schema di cui all'allegato A sottoscritta dal soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, attestante:

- a) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012;
- b) che, laddove trattasi di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione, la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs. 231/2001;
- c) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- e) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- f) che nei propri confronti, nonché nei confronti dei propri familiari conviventi di maggiore età, non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs del 06.09.2011 n.159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale, da tutti gli amministratori e dai soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011);
- g) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
- h) l'elezione del proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni
- patto di integrità sottoscritto dal soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza;
  - informativa privacy sottoscritta dal soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza.

➤ **“Busta 2 – offerta tecnica ed economica”**: la busta deve essere debitamente chiusa e sigillata e contenere, al proprio interno:

**a) Documentazione tecnica:**

- dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;

- superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso uffici, archivio, sala riunioni, etc;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
- documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico; copia del permesso a costruire (ove richiesto); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
- certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista 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 idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;
- documentazione tecnica amministrativa idonea a far conoscere lo stato della struttura dell'immobile;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg o dxf;
- documentazione fotografica;
- in caso di immobile da ristrutturare: relazione tecnica asseverata dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico e attestazione di fattibilità dei lavori;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con consegna entro sei mesi decorrenti dall'aggiudicazione, previa produzione di garanzia fideiussoria (vedi par. 2) *supra*);
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;

b) la dichiarazione di offerta economica redatta conformemente all'allegato D e sottoscritta dal soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza.

L'errato inserimento dei documenti nella rispettiva busta (ad es.: l'inserimento dell'"offerta economica" nella "busta 1 – documenti"), comporta l'esclusione dalla procedura.

Tutta la documentazione prodotta deve essere presentata in lingua italiana.

L'Agenzia non corrisponde rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale viene acquisita agli atti e non sarà restituita.

L'offerta presentata sarà vincolante per i partecipanti per un periodo di almeno 18 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

## **SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**

La Commissione si riunisce in una seduta pubblica il giorno 24/05/2022 alle ore 10.00 per l'apertura dei plichi e disamina della documentazione ivi contenuta.

La Commissione si riunisce in una o più sedute successive, a porte chiuse, per l'esame dei documenti presentati.

## **VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

La commissione, a proprio insindacabile giudizio, formerà una graduatoria sulla base delle caratteristiche di seguito elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo e del canone di affitto offerto:

- Posizione
- Dimensioni
- Distribuzione e razionalità degli spazi
- Posti auto ad uso esclusivo
- Caratteristiche strutturali ed impiantistiche
- Cielo/terra - Accesso indipendente
- Comfort abitativo degli spazi interni
- Spazi ad uso archivio
- Elementi migliorativi
- Costi ed oneri di gestione

Si precisa che:

▪ l'aggiudicazione avverrà con riserva, in quanto subordinata alle risultanze della verifica di vulnerabilità sismica dell'immobile proposto, che dovrà essere necessariamente acquisita a cura e spese dell'aggiudicatario e e prodotta nei tempi che saranno indicati dall'Amministrazione ai fini dello scioglimento della riserva. Tale verifica è da ritenersi non necessaria per tutti gli immobili progettati successivamente all'entrata in vigore del O.P.C.M. 3274 del 20.03.2003

▪ eventuali migliorie e/o messe a norma strettamente necessarie per l'allocazione degli uffici dell'Agenzia saranno a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere eseguite nei tempi indicati dall'Amministrazione;

▪ l'Agenzia del Demanio procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;

▪ nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Agenzia, sino alla data dell'interruzione della trattativa;

▪ l'eventuale locazione sarà sottoposta a valutazione della congruità del canone ed all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi;

- l'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'Allegato B "Informativa privacy".

L'Agenzia si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti finalizzato anche ad accertare l'idoneità dell'immobile proposto alle finalità di cui al presente avviso.

**Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte pervenute non sono impegnative per l'Agenzia del Demanio in quanto esclusivamente finalizzate a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di offerenti.** Di conseguenza, il presente Avviso non costituisce "*offerta al pubblico*" ai sensi dell'art. 1336 c.c. né "*promessa al pubblico*" ai sensi dell'art. 1989 c.c. e, pertanto, la presentazione di offerte non comporta il sorgere di diritti e/o aspettative in capo agli offerenti.

L'Agenzia, a proprio insindacabile giudizio può, in qualsiasi fase della presente procedura:

- interrompere e/o revocare la procedura avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione e/o dalla stipula senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento;
- selezionare l'offerta che ritiene preferibile, anche in caso di non perfetta aderenza alle consistenze indicate nel presente avviso;
- procedere alla valutazione anche in caso di una sola offerta validamente presentata;
- non selezionare alcuna offerta;

L'Agenzia si riserva, inoltre, il diritto di non sottoscrivere il contratto di locazione con nessuno degli offerenti.

L'esito della presente indagine di mercato verrà pubblicato sul sito internet dell'Agenzia. Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che la pubblicazione ha valore di comunicazione a tutti gli effetti; è onere dell'offerente richiedere eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimenti.

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti inerenti al presente Avviso possono essere inviate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata [dre.driuliveneziagiulia@pce.agenziademanio.it](mailto:dre.driuliveneziagiulia@pce.agenziademanio.it) entro le ore 12.00 del **9/5/2022**. 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 trasmesse entro 6 (sei) giorni antecedenti il termine di presentazione delle offerte.

In occasione della consegna dell'immobile la proprietà produrrà i documenti previsti dalla normativa vigente. L'Agenzia si riserva comunque la facoltà di chiedere ulteriore documentazione tecnica integrativa. In ogni caso termini e modalità della consegna della documentazione saranno disciplinati nel contratto di locazione.

L'Agenzia del Demanio non riconosce commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti, da parte di chiunque ne faccia richiesta ed in particolare da parte di intermediari e/o agenzie di intermediazione immobiliare.

Responsabile del procedimento e contatti



Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi alla Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia dell'Agenzia del Demanio, Udine Via Gorgi 18 (indirizzo e-mail: [dre.friuliveneziagiulia@agenzia demanio.it](mailto:dre.friuliveneziagiulia@agenzia demanio.it), pec: [dre\\_friuliveneziagiulia@pce.agenzia demanio.it](mailto:dre_friuliveneziagiulia@pce.agenzia demanio.it), tel. 0432/586411).

Il responsabile del procedimento è la dott.ssa Adele Camassa

## ALLEGATI

Sono allegati al presente Avviso, costituendone parte integrante e sostanziale, i sequentiallegati:

- A: Domanda di partecipazione con dichiarazione sostitutiva di certificazione ex art. 46 del DPR 445/2000
- B: Informativa privacy
- C: Patto integrità
- D: Offerta economica

Udine *data del protocollo*

Il Responsabile della Direzione Regionale  
Alessio Casci

