

AVVISO PUBBLICO DI RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE AD ALLOGGIO DI RAPPRESENTANZA DEL PREFETTO DI UDINE

La Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Udine intende verificare la possibilità di assumere in locazione un immobile da adibire ad alloggio prefettizio e sede di rappresentanza della Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo di Udine.

Il presente avviso riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Il presente avviso non sarà in alcun modo ritenuto vincolante per questa Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che, presentando le offerte, rappresenteranno esclusivamente il proprio interesse.

Sulla scorta di quanto sopra, la Prefettura si riserva, a suo insindacabile giudizio, il diritto di non selezionare alcuna offerta, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile deve avere una superficie di almeno mq. 350 con un garage in dotazione ed essere ubicato in zona centrale del Comune di Udine.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E TECNOLOGICHE

L'immobile dovrà essere dotato dei seguenti impianti, conformi alle normative vigenti:

- impianto idrico sanitario;
- impianto di riscaldamento e climatizzazione;
- impianto elettrico e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti;
- impianto di distribuzione e utilizzazione di gas.

L'immobile oggetto di ricerca deve essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione.

L'immobile, con dotazione impiantistica generale richiesta, in caso necessità di ristrutturazione, completamento o collaudo dovrà essere resa disponibile entro e non oltre tre mesi decorrenti dalla comunicazione di interesse alla proposta.

STABILITA' SISMICA

L'immobile offerto deve possedere una classe d'uso 2 e un valore di indice minimo di vulnerabilità sismica pari a 0,6 - valore stabilito tenendo conto delle specifiche caratteristiche della funzione da allocare.

Qualora l'indice riferito all'immobile proposto sia inferiore al predetto livello minimo, la proprietà dovrà formalmente impegnarsi ad effettuare i lavori necessari dando esplicita garanzia del raggiungimento del richiesto livello minimo di resistenza al sisma entro termini certi.

ALTRI REQUISITI ESSENZIALI

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, pena l'esclusione dall'offerta. Tali requisiti dovranno essere posseduti al momento dell'offerta oppure, se l'immobile ne fosse sprovvisto e (qualora) fosse possibile la loro integrazione, l'offerente dovrà rilasciare una dichiarazione di impegno a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti richiesti prima della sottoscrizione del contratto di locazione, secondo le modalità meglio specificate nei documenti allegati all'offerta.

Sono considerati requisiti essenziali:

- 1) Localizzazione urbana:
 - a. essere ubicato nel territorio del Comune di Udine, in zona centrale;
- 2) Struttura ed utilizzo dell'immobile:
 - a. avere superfici geometriche conformi per destinazione d'uso e misure a quelle indicate nei soprastanti paragrafi delle caratteristiche generali;
- 3) Stato di conservazione e manutenzione:
 - a. l'immobile deve essere di recente costruzione o ristrutturazione ed in ottimo stato manutentivo;
- 4) Dotazioni impiantistiche tecnologiche:
 - a. devono essere conformi a quelle elencate nel precedente paragrafo;
 - b. impianto di rilevazione automatica d'incendio;
- 5) Requisiti normativi:
 - a. rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
 - b. rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - c. rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente;
 - d. essere provvisto di certificato di agibilità.

ELEMENTI PREFERENZIALI:

Per le offerte che rispondono ai requisiti essenziali sopra indicati saranno valutati, quali elementi preferenziali, i seguenti aspetti:

- 1) Localizzazione urbana:
 - a. Presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio.
- 2) Struttura ed utilizzo dell'immobile:
 - a. indipendenza del fabbricato;
 - b. assenza o limitatezza degli spazi condominiali.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione avrà la durata di sei anni.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile, corredata da documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire – in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura- su cui dovrà essere apposta materialmente la seguente dicitura: “ offerta per immobile da destinare a sede dell'alloggio di rappresentanza del Prefetto di Udine NON APRIRE” **entro e non oltre le ore 12:00 del 18 novembre 2022** al seguente indirizzo: Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo di Udine, via Pracchiuso n. 16- Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente. Le offerte potranno essere trasmesse anche per posta; in tal caso la data di spedizione, ancorché tramite raccomandata, non interromperà i termini.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine o attraverso intermediari finanziari e/o immobiliari ovvero da parte di questi.

Il plico dovrà contenere 2 (due) buste separate con la seguente documentazione:

Busta 1 – Domanda di partecipazione e documenti immobile

La domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (nel caso di persona giuridica dovrà essere firmata dal legale rappresentante), ovvero da soggetto munito dei necessari poteri risultanti da procura notarile che, in copia conforme, dovrà essere allegata alla domanda.

I soggetti di cui sopra, ai sensi e per effetti del D.P.R. nr.448/00 e s.m.i., dichiareranno espressamente:

- a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza penale di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica), né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- b) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante o dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica),
- c) l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art.9 comma 2 lettera C del Dlgs.231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) (nel caso in cui il proponente sia una persona giuridica) di essere in possesso del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio corredato di nulla osta antimafia;
- e) la data entro la quale l'immobile sarà disponibile (sia nel caso di immobile già realizzato che nel caso di immobile da ristrutturare);
- f) la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è richiesto;
- g) la staticità della struttura è adeguata all'uso cui è destinato;
- h) che tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
- i) che l'immobile allo stato rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
- j) che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti richiesti, nonché con quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;
- k) l'impegno a realizzare tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze cui è destinato, senza alcun onere aggiuntivo;
- l) l'esplicito impegno, nell'ipotesi in cui l'immobile possedesse un indice di vulnerabilità sismica inferiore al livello minimo previsto per la specifica funzione da allocare, a realizzare le opere necessarie al raggiungimento, entro tempi certi, di tale livello minimo;
- m) che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze;
- n) che il locatore accetta di stipulare il contratto di locazione secondo lo schema che sarà successivamente proposto;

- o) che si è preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e si è consapevoli che l'Amministrazione non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- 1) fotocopia del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri, sottoscrittore della domanda di partecipazione;
- 2) copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni pagina;
- 3) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- 4) planimetria del lotto in scala adeguata con l'indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici ecc.; planimetrie, sezioni e prospetti in scala 1:100 e documentazione fotografica. I citati documenti potranno essere prodotti anche in formato dwg e dxf;
- 5) relazione descrittiva dell'immobile contenente:
 - a) l'ubicazione;
 - b) la situazione giuridica dell'immobile con riferimento ai gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli;
 - c) la destinazione d'uso;
 - d) gli identificativi catastali dell'immobile;
 - e) la superficie commerciale e la superficie totale lorda distinta per vani, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile;
 - f) le caratteristiche costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre finiture, impianti etc) con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto di rilevazione fumi, impianti di spegnimento automatico etc.)
 - g) l'indicazione dell'indice di vulnerabilità sismica posseduta dall'immobile.
- 6) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'immobile è conforme ai requisiti specificati al punto 5 del capitolo "Requisiti essenziali" e cioè la conformità impiantistica (impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori etc.), il superamento delle barriere architettoniche, la destinazione d'uso, la certificazione energetica e l'agibilità.
- 7) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

La documentazione di cui ai punti 1), 6) e 7) è richiesta a pena di esclusione.

La rimanente documentazione potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione e comunque entro il termine indicato.

Busta 2 – Offerta economica e dichiarazione ai sensi del D.P.R. nr.445/00

La Busta 2 dovrà contenere, a pena esclusione, la dichiarazione di offerta economica sottoscritta dal soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza.

La dichiarazione di offerta economica dovrà indicare l'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto di I.V.A. ove dovuta, e la dichiarazione –ai sensi e per gli effetti del D.P.R. nr.445/00 e s.m.i. – che l'offerta è vincolante per l'offerente per 12 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

Si precisa che 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.

AVVERTENZE

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero 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.

Quest'Ufficio si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Si precisa sin d'ora che il canone offerto, ai sensi dell'art.2, comma 222, della L. 23.12.2009, n.191, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Al canone così congruito si applicherà una riduzione del 15 per cento, ai sensi dell'art.3 comma 6 del decreto legge 6 luglio 2012, n.95, convertito, con modificazioni, in legge 7 agosto 2012, n.135.

Con la partecipazione al presente annuncio l'offerente prende espressamente atto che l'Amministrazione non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito di questa Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo.

La proprietà dell'immobile eventualmente prescelto dovrà produrre, ai fini del rilascio del nulla osta alla stipula del contratto di locazione, il "*Documento di Analisi della Vulnerabilità Sismica*", che sarà trasmesso per la conseguente valutazione all'Agenzia del Demanio.

Nel caso in cui l'immobile prescelto debba essere sottoposto a lavori di adeguamento e/o miglioramento, anche in termini di resistenza sismica, il nulla osta alla stipula sarà rilasciato in forma condizionata all'esecuzione delle opere ed il contratto di locazione conterrà una clausola risolutiva espressa in caso di inadempimento del locatore entro i termini stabiliti.

La stipulazione del contratto definitivo è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'introduzione della trattativa.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati, in conformità al D.lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla sezione offerte di cui al presente annuncio e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Responsabile del procedimento è il Dirigente S.C.G.F.

Per qualunque necessità in merito all'argomento i referenti presso la Prefettura di Udine sono:
S.C.G.F. rag. Nocciolino 0432 594460.

Udine, ottobre 2022

IL PREFETTO
(Marchesiello)