



AVVISO DI RICERCA IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO

PER LA SEDE: DIREZIONE TERRITORIALE ACI di UDINE

L'Automobile Club d'Italia, Ente pubblico non economico, con sede in Roma, Via Marsala n. 8, tel. 06/49982567 – 2451 pec: serviziopatrimonio@pec.aci.it, nell'ambito del piano di razionalizzazione degli spazi e di gestione degli immobili

RENDE NOTO

che ha la necessità di individuare un immobile - o porzione di immobile – da condurre in locazione passiva, direttamente idoneo, ovvero da adibire a cura della Proprietà, ad uso ufficio, da destinare a sede della Direzione Territoriale ACI di Udine, attualmente ubicata in UDINE, Via Palmanova, 216.

1. OGGETTO E REQUISITI DELL'IMMOBILE

1.1 Descrizione sintetica e caratteristiche dell'immobile

L'immobile o porzione immobiliare oggetto della presente ricerca deve essere destinato all'uso di ufficio pubblico (categoria catastale B4) ed avere la seguente consistenza:

Tipologia locali e superfici	Attuale dotazione organica	Numero Postazioni (Punti di servizio)
Uffici: mq. 400 circa.	16	26
Archivio: mq. 50 (da computare al 50% ai fini della determinazione dei mq. Commerciali, vedi par. 4 lett. E).		

L'immobile dovrà essere ubicato nel territorio comunale di Udine, con agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione ed adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici e dovrà essere dotato di una parte destinata ad uffici di lavoro e spazi riservati ai dipendenti e di una zona per uffici aperti al pubblico; la zona aperta al pubblico dovrà essere preferibilmente posta al piano terra ed avere servizi igienici, accessi dedicati ecc.

E' auspicabile la flessibilità distributiva degli ambienti, (open space) per quanto consentita dalle caratteristiche costruttive e funzionali degli immobili, anche conseguita con pareti mobili, controsoffitti, pavimenti sopraelevati ecc., nonché lo sviluppo della superficie in orizzontale su un unico piano possibilmente priva di salti di quota interni.

Nel caso in cui venisse offerto un immobile su più piani, questo dovrà essere obbligatoriamente servito da collegamento verticale interno conforme alle norme sul superamento delle barriere architettoniche e dovrà, altresì, essere garantito il percorso di fuga in caso di incendio.



La superficie complessiva sopraindicata dovrà essere distribuita tra i vari servizi come di seguito sommariamente indicato:

- a. zona di front-office comprendente ingresso, zona per il pubblico, sala di prima informazione e di attesa, per le postazioni di ricevimento, per i servizi igienici dedicati al pubblico, adeguati alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- b. spazi da destinare ad uffici ed attività ausiliarie, compresi servizi igienici separati per sesso, adeguati alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- c. locali tecnici, utili a garantire la massima funzionalità del bene proposto;
- d. archivi e depositi di piccola/media dimensione conformi alla normativa di sicurezza ed idonei a contenere quantitativi di carta inferiori a 50 quintali, (oppure potranno contenere quantitativi superiori a 50 quintali e dotati di CPI);
- e. eventuali aree esclusive ad uso di parcheggio, autorimesse, cortili, aree esterne ecc.
(Si precisa che tali superfici non sono computate nel conteggio dei mq. lordi richiesti per ufficio ed archivio)

L'immobile dovrà essere consegnato al Conduttore in ottime condizioni ambientali e pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte del Conduttore, con l'eventuale possibilità di richiedere, se ritenuti necessari, modifiche e modesti adeguamenti funzionali alle esigenze logistiche e di allestimento dell'ACI.

L'immobile dovrà avere caratteristiche tecniche, ubicazionali e funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi, come dettagliatamente indicato nell'Allegato n. 1 – *Caratteristiche e requisiti dell'immobile*.

Ogni adeguamento dell'immobile e degli impianti alle caratteristiche ed ai requisiti richiesti ed indicati è a cura ed a spese del Locatore.

L'immobile richiesto dovrà essere già stato edificato all'atto della pubblicazione della presente indagine. Non saranno pertanto presi in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso, salvo quanto indicato al successivo par. 1.4.

1.2 Requisiti tecnici

- Conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale ed, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente, nonché rispondenza alla normativa antisismica vigente, con impegno, ove richiesto da ACI, ad eseguire, con oneri e spese a carico dell'offerente, le verifiche di vulnerabilità sismica;
- Le strutture portanti devono essere certificate da collaudo statico, atte a garantire i seguenti sovraccarichi accidentali sulle strutture orizzontali: 3,00 KN/mq per le zone destinate ad uffici con pubblico e 6,00 KN/mq per gli archivi;
- Conformità e rispondenza ai requisiti indicati nell'Allegato 2 – *Requisiti tecnici e normativi*



Qualora l'immobile debba essere sottoposto ad interventi e/o cambi di destinazione d'uso, dovrà essere prodotta una dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato ed iscritto all'Ordine professionale che attesti la fattibilità urbanistica-edilizia di quanto proposto.

1.3 Dotazione impiantistica

La Proprietà dovrà realizzare, a propria cura e spese, **le Postazioni di lavoro da un minimo di 16 (pari all'attuale dotazione organica) ad un massimo di 26 (complessivi punti di servizio)**, differenziate, in conformità al layout che verrà fornito dall'ACI, come descritto nell'Allegato 3 – *Specifiche tecniche impianti*, ove sono indicate le specifiche tecniche degli impianti – quadri elettrici, impianti elettrici di illuminazione, impianti elettrici di F.M., cablaggio strutturato – che dovranno essere assicurati nell'ufficio.

Il Proprietario dovrà assicurare la consegna dei locali finiti e completi degli impianti corredati di progetto esecutivo e di dichiarazioni di conformità.

1.4 Stato dell'immobile proposto ed esecuzione lavori

Gli immobili dovranno essere immediatamente disponibili o, comunque, disponibili nel breve periodo. Saranno prese in considerazione anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, a condizione che 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 ed alle esigenze funzionali e distributive di ACI.

Nel caso in cui l'immobile, al momento della presentazione dell'offerta, non presenti le specifiche caratteristiche richieste previste nel suddetto avviso, il proprietario, ove intenda formulare una proposta locativa, dovrà presentare un progetto di massima ed il relativo cronoprogramma dei lavori al fine di rendere, a propria cura e spese, ed **entro un congruo termine e, comunque, non superiore a sei mesi** dalla nota con cui l'ACI comunicherà formalmente l'accettazione dell'offerta, l'immobile agibile e adeguato alle richieste dell'Automobile Club d'Italia ed alla normativa di legge, fermo restando quanto previsto al successivo paragrafo 6 relativamente alla stipula del contratto di locazione ed alla decorrenza del canone.

2. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

2.1 Requisiti dell'offerente

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

- a. Essere proprietario/a dell'immobile offerto e/o poterne liberamente e totalmente disporre;
- b. Non trovarsi in alcuna delle situazioni di esclusione di cui all'articolo 80 del Codice dei contratti pubblici;
- c. Non incorrere nelle condizioni di cui all'art.53, comma 16-ter del D.Lgs.165/2001 e s.m.i. o ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare la sussistenza di propri eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con l'Automobile Club d'Italia al fine di valutare la presenza di eventuali situazioni di conflitto di interesse.

Se l'immobile offerto è di proprietà/usufrutto di più di un soggetto, i requisiti di cui alle precedenti lettere b) e c) dovranno essere posseduti da tutti i proprietari/usufruttuari dell'immobile.



Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche amministrazioni dello Stato, enti pubblici non economici, Agenzie Fiscali.

2.2 Requisiti dell'offerta

L'offerta (redatta conformemente alle modalità indicate nel successivo paragrafo 4), dovrà essere sottoscritta dal proprietario/usufruttuario ovvero, in caso di persona giuridica dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri (in tali casi, dovrà essere allegata idonea documentazione attestante i relativi poteri). Nel caso in cui l'immobile offerto sia riconducibile a più di un proprietario/usufruttuario, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i comproprietari/usufruttuari.

L'offerta economica dovrà indicare il canone complessivo annuo di locazione offerto, espresso in cifre e in lettere, al netto dell'I.V.A. – ACI, in qualità di Ente Pubblico, applica il Regime di esenzione dell'IVA ai sensi dell'art. 10 del DPR N. 633/1972 e s.m.i., per le locazioni di beni immobili di qualsiasi tipo a prescindere dalla durata.

L'offerta dovrà, altresì, indicare – laddove presenti - gli eventuali oneri annui accessori, condominiali, consortili, ecc. relativi all'immobile offerto, a carico del conduttore.

3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

- La locazione avrà durata di sei anni, rinnovata espressamente per ulteriori sei anni secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA., sulla base della verifica e istruttoria sul canone nel rispetto dell'applicazione dei valori di mercato come rilevati dagli Osservatori immobiliari pubblici;
- Il canone sarà corrisposto in rate posticipate, secondo periodicità da concordare;
- Disdetta: ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n.392 e s.m.i., almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto, a mezzo raccomandata A/R o PEC.
- Recesso: per il locatario, in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo, con preavviso di sei mesi mediante lettera A/R o PEC; in tal caso l'Ente si riterrà sciolto da ogni vincolo mediante il pagamento alla proprietà del canone fino al giorno della riconsegna dei locali liberi da persone o da cose. Tale facoltà potrà essere esercitata, ove fisicamente e logisticamente praticabile, anche in relazione a singole porzioni di immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo;
- Regime IVA: preferibilmente in regime di esenzione IVA ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 e s.m.i.;
- Variazione ISTAT: salvo diverse disposizioni normative, annualmente, su richiesta del Locatore, da effettuarsi a mezzo PEC, al locatario, a partire dal secondo anno di locazione nella misura massima del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente;
- Spese di gestione (acqua, energia elettrica, gas, smaltimento rifiuti, riscaldamento): a carico del Locatario;
- Modifiche/innovazioni: al Locatario è concessa la facoltà di eseguire a proprie spese eventuali lavori di sistemazione dei locali e interventi di allestimento finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi. Alla scadenza della locazione o, comunque, alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, in sede di verifica dello stato dei locali per la riconsegna degli stessi, ove per ACI risulti conveniente sotto il profilo tecnico-economico, salvo diversi accordi, le opere suddette effettuate ed approvate in accordo tra le parti, possono eventualmente restare acquisite alla proprietà, senza che quest'ultima richieda il ripristino dell'immobile nello status quo ante, ed il Locatario possa pretendere rimborsi o



- indennità di sorta.
- Manutenzione straordinaria: a carico del Locatore. Ove quest'ultimo non provveda, previa diffida e fissazione di un congruo termine, il Locatario avrà facoltà di farle eseguire e ripetere le spese sostenute dal Locatore. La manutenzione ordinaria è a carico del Locatario.
- Foro: le Parti dovranno preventivamente esperire il procedimento di mediazione laddove risulti quale condizione di procedibilità dell'azione civile, ai sensi dell'art. 5 del D. Lg.vo 4.3.2010 n. 28; Competente in via esclusiva il Foro di Udine.
- Oneri contrattuali: a carico del Locatore tutti gli oneri fiscali e le spese relative al contratto.

4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse ad una eventuale locazione dell'immobile dovranno inviare l'offerta, sottoscritta dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche, **entro le ore 12.00 del 28 Aprile 2023**

A tal fine, gli offerenti potranno utilizzare alternativamente i seguenti strumenti:

- invio tramite Casella di Posta Elettronica Certificata (PEC), al seguente indirizzo e- mail serviziopatrimonio@pec.aci.it;
- raccomandata a/r del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, al seguente indirizzo: Automobile Club d'Italia - Servizio Patrimonio – Via Marsala n. 8 ROMA, con plico chiuso, corredato della documentazione di seguito indicata, recante la seguente dicitura: **OFFERTA IMMOBILE SEDE ACI DI UDINE e dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi allegati A) B) C) e D)**
- consegna a mano dei plichi recanti l'indirizzo e la dicitura di cui al punto precedente, dalle h.8,30 alle h.12.30 dal lunedì al venerdì, entro il suddetto termine, al Protocollo dell'ACI, via Marsala 8, Roma, previo appuntamento telefonico al n. 06 49982481.

L'invio del plico rimane a totale rischio del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente ove il plico, per qualsiasi motivo, non pervenga entro il termine indicato.

L'offerta dovrà contenere:

- A. Domanda di partecipazione e Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli art. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 e s.m.i.**, attestante il possesso dei requisiti di cui al paragrafo 2.1, conforme all' Allegato A, che costituisce parte integrante del presente Avviso

Ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000, l'ACI potrà procedere ad idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive eventualmente rese. L'eventuale accertata non veridicità dei dati autocertificati comporterà, a carico del firmatario della dichiarazione, l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente normativa.

La stipula del contratto è subordinata all'assenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 80 del Codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, come implementato e coordinato dal decreto legislativo 19 aprile 2017 n. 56, nonché all'assenza di altre eventuali condizioni che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

- B. Documentazione di conformità** dell'immobile ai requisiti indicati nell'Allegato 2 ,attestata mediante Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli art. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 e s.m.i;



C. Documentazione tecnica:

- Relazione Tecnico-Descrittiva immobile contenente le dichiarazioni le informazioni ed i documenti indicati nell'Allegato C;
- Eventuale progetto e cronoprogramma nel caso di proposta di immobile con esecuzione di lavori di cui al paragrafo 1.4.
- Visura catastale completa dei grafici planimetrici e di mappa
- Grafici dell'immobile nello stato attuale e secondo l'ipotesi proposta per la sistemazione finale, in formato cartaceo e digitale, consistenti almeno in:
 - Planimetrie in scala adeguata all'immobile offerto, con indicazione della viabilità esterna, degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici disponibili nelle zone limitrofe;
 - Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 o inferiori (1:50 ecc.) con evidenziazione delle strutture portanti, delle dotazioni impiantistiche e delle eventuali ripartizioni;

D. Documentazione fotografica completa dell'immobile, esterna ed interna, nel suo stato attuale in formato elettronico di immagine (jpg, tiff,ecc.)

E. Offerta economica, conforme all'All.D con indicazione:

- Importo complessivo del canone annuo con indicazione separata del canone per i locali ad uso ufficio ed i locali ad uso archivio, o altre tipologie di superfici, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ragguaglio (attualmente in uso all'Agenzia del Demanio):

Superfici uffici	Superfici archivi	Superfici terrazzi	Superfici aree scoperte	Superfici pertinenze
1	50%	10%	10%	50%

- Ammontare annuo di eventuali oneri a carico del Conduttore, ove l'immobile sia parte di un Condominio o Consorzio, o il Conduttore sia tenuto al pagamento di oneri accessori.

Il contratto di locazione verrà stipulato sulla base della superficie commerciale, calcolata secondo i parametri degli osservatori pubblici immobiliari.

5. ESAME DELLE PROPOSTE

5.1 Verifica della documentazione

Ai fini dell'esame delle offerte/proposte che perverranno entro il termine indicato di cui al paragrafo 4, preliminarmente, il Responsabile del Procedimento verificherà i plichi pervenuti e la completezza della documentazione amministrativa e tecnica secondo i criteri stabiliti nel presente avviso.

Ove la documentazione sia carente, nei casi in cui la legge lo ammette, il RUP richiede l'integrazione documentate; il mancato invio di quanto richiesto nel termine fissato, costituisce motivo di esclusione del partecipante.

Il RUP segnala l'elenco delle offerte ammesse da valutare - per la preliminare istruttoria tecnica che ne denoti la rispondenza tecnica e documentale e l'adattabilità alla sistemazione funzionale ad uso ufficio ACI - alla competente struttura tecnica, ACI Progei Spa, Società in house dell'Ente soggetta al controllo ed al coordinamento di quest'ultimo.



5.2 Valutazione dell'offerta/proposta

L'offerta/proposta sarà oggetto di valutazione sia amministrativa sia tecnica da parte delle competenti strutture dell'ACI, ACI Progei Spa e Servizio Patrimonio e Affari Generali, - circa l'idoneità dell'immobile ad essere destinato ad ospitare gli uffici Territoriali.

- ACI, terminate le analisi della rispondenza sostanziale delle offerte alle richieste contenute nell'Avviso e compiute le valutazioni di ordine organizzativo, logistico, tecnico ed economico, compresi eventuali oneri accessori, a carico dell'Ente, con particolare riferimento al rispetto dei criteri di razionalizzazione degli spazi adottati dall'ACI, individuerà quelle maggiormente rispondenti ai requisiti previsti nell'Avviso.
- Qualora nessuna offerta soddisfi i requisiti previsti dall'Avviso, ACI disporrà la chiusura della fase istruttoria e ne trasmetterà gli esiti agli offerenti.
- Nel caso in cui una o più offerte soddisfino i requisiti previsti dall'avviso, la struttura tecnica ACI effettuerà la perizia estimativa che accerti il più probabile valore di mercato del canone di locazione dell'immobile.
- La relazione estimativa elaborata sarà sottoposta dal Servizio Patrimonio e Affari Generali al parere di congruità della Commissione di Congruità dell'Ente ai sensi del Manuale delle Procedure Negoziali.

In caso di mancato accordo sul prezzo di locazione, l'offerente non potrà pretendere alcunché dall'ACI, a titolo di indennizzo, risarcimento, rimborso o altro per le attività fino a quel momento svolte, le certificazioni e gli elaborati tecnici prodotti, né a nessun altro titolo.

Resta inteso che ACI potrà effettuare sopralluoghi di verifica presso l'immobile proposto ovvero potranno essere richiesti chiarimenti o precisazioni e documentazioni integrative

Non saranno prese in considerazione le offerte che non rispondono ai requisiti richiesti e/o, non corredate della documentazione richiesta al paragrafo 4.

5.3. Criteri di selezione ed elementi preferenziali dell'immobile

Le proposte pervenute saranno, preliminarmente, verificate, valutate e selezionate sulla base dei requisiti di carattere logistico, ubicazionale, strutturale, manutentivo, impiantistico ed economico.

Di seguito si elencano a titolo esemplificativo gli elementi preferenziali:

Requisito	Criterio
Raggiungibilità ed accessibilità	<ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza ad arterie di comunicazione stradale, fermate dei mezzi di trasporto pubblico▪ Vicinanza ad altri uffici e servizi come banca ed uffici postali ed, in genere, servizi al cittadino▪ Vicinanza a punti di ristoro▪ Vicinanza a parcheggi pubblici
Caratteristiche funzionali	<ul style="list-style-type: none">▪ Ubicazione dell'immobile al piano terra e razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto▪ Sviluppo della superficie in orizzontale su un unico



	<p>piano possibilmente priva di salti di quota interni</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Indipendenza dell'immobile (porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità)▪ Le superfici destinate ad archivio ubicate al piano terra o ai piani interrati, in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse▪ Assenza o limitatezza di spazi comuni e condominiali▪ Aree pertinenziali al fabbricato destinate al parcheggio▪ Efficienza geometrica e coerenza dimensionale di conformità rispetto alle esigenze rappresentate▪ Accessi indipendenti e riservati
Allestimenti	<ul style="list-style-type: none">▪ Architettura modulare dei locali e flessibilità distributiva per quanto consentita dalle caratteristiche costruttive e funzionali dell'immobile;▪ Flessibilità distributiva degli spazi che consenta soluzioni tecniche e tecnologiche per l'allestimento e l'utilizzo di tramezzature mobili▪ Proposta di soluzioni migliorative per la distribuzione degli spazi▪ Materiali utilizzati che consentano agevole manutenzione e pulizia;▪ Archivi di forma regolare e di altezza idonea ad essere dotati di scaffalature;
Stato manutentivo e dotazioni impiantistiche	<ul style="list-style-type: none">▪ Stato di conservazione dell'immobile esterno ed interno, materiale di rivestimento, pavimentazione ed infissi resistenti all'usura realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica.▪ Presenza e stato di conservazione degli impianti▪ Proposta di miglioramento dei rivestimenti, degli infissi esterni ed interni, degli impianti▪ Livello delle finiture▪ Presenza di impianti antintrusione e videosorveglianza
Efficientamento energetico e sostenibilità	<ul style="list-style-type: none">▪ Sostenibilità ambientale complessiva anche con riferimento ad impianti ed elementi costruttivi che garantiscano un basso consumo energetico (es. infissi esterni, grado di isolamento termico);▪ Classe energetica;▪ Impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, produzione di acqua calda ad uso sanitario, termico ecc.) ;▪ Illuminazione naturale degli ambienti e tipologia corpi illuminanti▪ Aerazione naturale
Economicità	<ul style="list-style-type: none">▪ Canone di locazione



	<ul style="list-style-type: none">▪ regime IVA▪ Assenza di oneri condominiali e spese accessorie
--	---

Le proposte ritenute d'interesse saranno oggetto di approfondimento con gli offerenti con definizione delle eventuali opere di adeguamento (impiantistiche e di suddivisione spazi); in questa fase ACI potrà richiedere al proprietario la presentazione del DWG.

E' richiesta, da parte della Proprietà, la disponibilità ad eseguire eventuali interventi edilizi atti ad adeguare le iniziali dotazioni impiantistiche, elettriche e di sicurezza, attiva e passiva, nonché realizzare particolari tipologie modulari di locali per maggiore fruibilità degli stessi secondo l'uso richiesto con il presente avviso e per soddisfare le esigenze degli uffici.

Verrà selezionato l'immobile più idoneo e conveniente sotto il profilo tecnico/funzionale ed economico; a parità di valutazione tecnico-funzionale, il parametro economico costituirà elemento di preferenza, tenuto conto, altresì, del regime IVA applicato.

L'offerta selezionata sarà sottoposta a perizia estimativa da parte della competente struttura tecnica dell'Ente che potrà rideterminarne l'importo; si procederà a valutare il canone offerto soltanto per gli immobili selezionati.

Il canone dovrà, comunque, essere determinato sulla base dei parametri degli Osservatori Pubblici immobiliari validi per la zona di ubicazione dell'immobile, avuto riguardo alle caratteristiche dell'immobile e tenuto conto delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e con il ricorso alle metodologie di valutazione utilizzate e riconosciute secondo gli standard internazionali a garanzia della trasparenza e della certezza della stessa determinazione. In ogni caso, a norma delle vigenti disposizioni, il canone annuo di locazione proposto sarà soggetto al parere di congruità della apposita Commissione dell'Ente, vincolante per la stipula del contratto di locazione.

6. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

6.1 Selezione dell'immobile e tempistica dei lavori

A seguito della formale comunicazione della selezione dell'immobile, il Proprietario riceverà da ACI Progei i progetti preliminari di adattamento dell'immobile all'utilizzo di ACI:

- Architettonico
- Postazioni di lavoro e predisposizione elettrica per insegne
- Finiture e personalizzazioni
- Allestimento archivio

Il Proprietario, al fine della stipula del contratto, dovrà trasmettere i progetti esecutivi tra cui:

- Progettazione architettonica;
- Impianto di illuminazione (ordinaria e di emergenza);
- Impianto di climatizzazione dell'ufficio;
- Progettazione delle vie di esodo;
- Condizionatore (solo freddo) nel locale tecnico per macchine con apparati attivi – denominato CED;
- Impianto antintrusione;
- Impianto antincendio ad attivazione manuale (nel caso non sia previsto l'impianto di rilevazione fumi).



e dovrà comunicare il cronoprogramma dei lavori, il nominativo del direttore dei lavori e tutti i contatti utili.

Al termine dei lavori, il Proprietario dovrà consegnare tutta la documentazione obbligatoria per legge, compresa quella utile ai fini della manutenzione ordinaria, tra cui :

- Dichiarazione di fine lavori
- Certificazioni di agibilità
- Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici
- DOCFA (cartaceo ed elettronico)

6.2 Documentazione per la stipula del contratto

L'offerente, ai fini della stipula del contratto di locazione, dovrà produrre:

- la documentazione e le certificazioni attestanti la legittimità, la conformità, la rispondenza e l'idoneità dell'immobile, delle strutture e degli impianti ai requisiti "Requisiti Tecnici-Normativi dell'immobile" indicati nell'Allegato 2.
- idonea documentazione atta a dimostrare il titolo di proprietà o la piena disponibilità giuridica dell'immobile;
- l'APE attestante la prestazione energetica dell'immobile offerto.

ACI, ove necessario, ad integrazione delle suddette certificazioni, si riserva di richiedere documenti e/o relazioni asseverate da tecnico abilitato attestanti la legittimità, l'idoneità la conformità dell'immobile, delle strutture, degli ambienti e degli impianti.

Nel caso in cui venga selezionato un immobile da sottoporre a lavori e/o soggetto a cambio di destinazione d'uso, l'offerente dovrà fornire le certificazioni aggiornate al nuovo stato dell'immobile prima della consegna; in tal caso, la corresponsione del canone avverrà, a far data dalla consegna dell'immobile e dalla contestuale presentazione della documentazione tecnica ed amministrativa attestante l'esecuzione a perfetta regola d'arte ed in conformità alle prescrizioni urbanistiche e normative vigenti.

7. TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, approvato dal Parlamento Europeo in data 14 aprile 2016 e pubblicato sulla GUUE del 4 maggio 2016, l'ACI titolare del trattamento dei dati personali, tratterà i dati personali relativi al presente avviso con il supporto di mezzi cartacei, informativi o telematici nel rispetto di quanto previsto dallo stesso regolamento e dei provvedimenti emanati dall'Autorità garante per la protezione dei dati personali ovvero dal Comitato Europeo per la Protezione dei Dati. I trattamenti dei dati sono improntati a principi di riservatezza, correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto delle misure di sicurezza. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione ad adempimenti connessi con il presente avviso. I dati saranno trattati per il tempo necessario per le finalità connesse all'avviso in argomento e saranno conservati nei limiti previsti dalla legge, salvo sorga l'esigenza di una ulteriore conservazione per consentire ad ACI la difesa dei propri diritti.

8. CODICE DI COMPORTAMENTO

L'ACI informa il proprio comportamento alle disposizioni di cui al DPR 16 aprile 2013 n. 62, Serie generale n. 129 del 04.06.2013, nonché alle disposizioni del "Codice di comportamento "Regolamento recante Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, pubblicato sulla G.U. – dell'Automobile Club d'Italia " Il testo integrale dei codici, ai quali si rinvia, è disponibile sul sito istituzionale dell'Ente, www.aci.it, nella sezione "Amministrazione Trasparente".



9. INFORMAZIONI GENERALI

Si precisa che:

- Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato ed è da intendersi come procedimento preselettivo finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse e favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti interessati nel rispetto dei principi di trasparenza, di pubblicità, proporzionalità ed economicità; pertanto non vincola in alcun modo l'ACI a stipulare contratti di locazione ed i proprietari e le società offerenti non potranno richiedere alcun indennizzo per la mancata stipula del contratto né alcun rimborso per spese sostenute per la formulazione e la presentazione delle proposte.
- Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione e l'ACI si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta ovvero di selezionare quella che riterrà preferibile anche per una parte funzionale degli immobili offerti, di modificare o revocare l'avviso medesimo senza che i proponenti possano avanzare pretese di sorta a qualunque titolo o per rimborso spese per la presentazione della documentazione.
- Si procederà alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente dall'Amministrazione.
- 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/normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Automobile Club d'Italia, sino alla data dell'interruzione della trattativa.
- L'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione dei competenti Organi dell'Ente, sulla base dell'esito dell'istruttoria tecnica ed economica e della valutazione del canone da parte della competente Commissione di congruità di cui all'art. 80 del Manuale delle procedure negoziali dell'Ente, disponibile su sito internet dell'ACI, www.aci.it – Amministrazione Trasparente
- Con la partecipazione al presente avviso l'offerente prende espressamente atto che l'Automobile Club d'Italia 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 sarà pubblicato esclusivamente sul sito ufficiale ACI.

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, Sez. Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti – Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura - Avvisi immobiliari, così come ogni eventuale modifica e/o integrazione.

Al fine di assicurarne maggiore diffusione, in ossequio ai principi di concorrenza e buon andamento della pubblica amministrazione, è altresì, pubblicato, per estratto su un giornale a diffusione locale.

Il responsabile del procedimento è il Dr. Giuliano Censorii - Servizio Patrimonio, Ufficio Gestione Immobili - Tel. [06/49982567](tel:0649982567)- g.censorii@aci.it, - indirizzo pec: serviziopatrimonio@pec.aci.it - Segreteria 06/49982451.



Chiarimenti: le richieste, fino a dieci giorni prima della scadenza della presentazione delle proposte, dovranno essere inoltrate al RUP che pubblicherà le risposte sul sito istituzionale.

ALLEGATI:

Allegato 1 - *Caratteristiche e requisiti dell'immobile.*

Allegato 2 - *Requisiti tecnici e normativi*

Allegato 3 - *Specifiche tecniche impianti,*

Allegato A - *Facsimile Domanda di partecipazione*

Allegato B - *Facsimile dichiarazione sostitutiva conformità dell'immobile ai requisiti tecnici e normativi*

Allegato C - *Relazione Tecnico-Descrittiva immobile*

Allegato D - *Facsimile offerta economica*

f.to
IL DIRIGENTE
(G. Scimoni)