



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA

INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DEL NUCLEO CARABINIERI TPC DI UDINE

(Indagine di mercato ai sensi dell'art.2 c.222 e 222bis L. 191/2009 e ss.mm.ii)

Il Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Friuli Venezia Giulia, sito in Trieste - Piazza della Libertà 7 (tel. 040-4194811, pec: mbac-sr-fvg@mailcert.beniculturali.it) ai sensi dell'art. 2 c. 222 e 222bis della L. 191/2009 con modifiche apportate dall'art. 3, comma 9, decreto legge 6 luglio 2012 n. 95, convertito nella l. 135/2012, e dall'art. 1, comma 387, punto 2), della legge 27 dicembre 2013 n. 147, intende verificare la possibilità di assumere in locazione un immobile, nel territorio comunale di Udine, da adibire a sede della Caserma Nucleo Carabinieri TPC di Udine attualmente già fattivamente allocato in area condivisa con altri Nuclei dell'Arma dei Carabinieri in Udine via XXIII marzo 1848, n.40.

Lo stabile in oggetto dovrà avere le seguenti caratteristiche:

1- essere situato nel comune di Udine, possibilmente in zona centrale, da non condividere con altre Amministrazioni e/o civili, e che garantisca la giusta privacy e sicurezza necessarie per una forza di polizia e militare;

2-essere costituito da locali uso ufficio con una superficie totale di circa 380 mq, possibilmente suddiviso su due livelli, con presenza di adeguate sale riunioni, sala mensa, caveau, archivio etc., ed ulteriori 120 mq da destinare ad alloggio di servizio per il Comandante del Nucleo;

3-avere una autorimessa e/o posti auto scoperti, per almeno 5 autovetture

4-essere dotato di idoneo cablaggio strutturato (impianto di rete informatica) per il collegamento delle postazioni di lavoro alla rete interna e che garantisca l'ottimale configurazione e trasmissione dati sull'intera struttura (intranet dell'Arma).

Ulteriori informazioni in ordine alle caratteristiche dello stabile da reperire, nel caso aveste a disposizione un immobile dalle caratteristiche sopra richiamate, potranno essere acquisite presso il Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Friuli Venezia Giulia.

Si dà atto che, secondo quanto attualmente previsto dalla normativa, anche secondaria, in materia, è già stata precedentemente avanzata richiesta all'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, nonché alla Regione Friuli Venezia Giulia, e al Comune di Udine al fine di ottenere da questi l'eventuale disponibilità, senza alcun onere per l'amministrazione, di immobili aventi le caratteristiche sopra indicate.

L'immobile in questione dovrà, inoltre, essere legittimo sotto il profilo urbanistico - edilizio ed avere destinazione ad ufficio compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti. Dovrà essere rispondente alle vigenti normative in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs 81/08 e s.m.i.), di conformità impiantistica (Legge 46/90), di superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/89) di certificazione energetica e, se previsto, di prevenzione incendi.

Si fa presente fin da ora che ai fini dell'eventuale stipula del contratto di locazione il proprietario dell'immobile dovrà produrre, qualora venga avviata una formale trattativa, la documentazione analiticamente indicata ai punti 4a, 4b, 4c, 4d, 5, 6, 7 e 8 dell'allegato prospetto riepilogativo redatto dall'Agenzia del Demanio.

In conformità con le disposizioni di cui alla Legge n. 135/2012 sulla "spending review", nonché le leggi di stabilità succedutesi nel tempo, il canone annuo richiesto per l'eventuale nuova sede, dovrà essere inferiore ad Euro 13.530,31, pari all'importo al momento dovuto per l'attuale sede e derivante dalla decurtazione del 15% apportata al canone ai sensi dell'art. 4 c. 6 della legge 135/2012.

L'eventuale rapporto contrattuale avrà durata di sei anni decorrenti dalla data di approvazione del contratto da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e per il Turismo; il contratto sarà rinnovato alle condizioni originarie di sei anni in sei anni qualora la parte locatrice non formuli formale disdetta almeno 12 mesi prima di ciascuna scadenza.



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA
Piazza Libertà, 7 – 34135 – Trieste – TEL. 040 419 4802

PEC: mbac-sr-fvg@mailcert.beniculturali.it

PEO: sr-fvg@beniculturali.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA

I proprietari di immobili aventi le caratteristiche sopradescritte, potranno presentare proposta di locazione, entro e non oltre il **25 aprile 2020** al Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Friuli Venezia Giulia, sito in Trieste - Piazza della Libertà 7 via pec: mbac-sr-fvg@mailcert.beniculturali.it.

L'oggetto della pec sarà: "**Ricerca immobile in locazione da destinare a sede della Caserma Nucleo Carabinieri TPC di Udine – Offerta**" e dovranno contenere la documentazione di seguito elencata, sottoscritta dalla Proprietà o da chi ha la titolarità a locare l'immobile, accompagnata da un indice degli atti presentati:

1. Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato A
2. Dichiarazione secondo il modello allegato B, con la quale la Proprietà attesta il possesso di requisiti di ordine generale e di moralità di fatto riconducibili all'assenza delle cause di esclusione previste dalla normativa in materia di contratti pubblici (art. 80, D.Lgs. n. 80/2016 e ss.mm.ii.), nonché l'assenza di altre condizioni (tra cui l'esistenza di carichi pendenti) che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione. In caso di persone giuridiche, quanto sopra dovrà riferirsi a tutti i soggetti di cui all'art. 80, comma 3, D. Lgs. n. 50/2016. In ogni caso, i requisiti di ordine generale dovranno essere posseduti tanto da chi ha la titolarità a locare l'immobile, quanto dalla Proprietà.
3. Relazione, debitamente sottoscritta, attestante i seguenti dati/requisiti tecnici dell'immobile e relativi allegati come richiesti:
 - (a) titolo di proprietà dell'immobile o di legittimazione alla sua locazione e visure storiche catastali aggiornate (da allegare anche in copia);
 - (b) situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi.
4. Relazione tecnico-descrittiva particolareggiata, debitamente sottoscritta, inerente le caratteristiche costruttive dell'immobile, con particolare riferimento ad ubicazione, epoca di costruzione, dati catastali, struttura, nonché descrizione dei materiali, della finitura, delle dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, carichi statici dei solai.
5. Elaborato planimetrico dell'immobile, in idonea scala grafica e opportunamente quotato (possibilmente anche con copia in formato elettronico .dwg).
6. Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla Proprietà e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che:
 - (a) l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.lgs. 81/08 e ss.mm.ii., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - (b) gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alle previsioni della Legge 46/90 e del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.;
 - (c) l'immobile è conforme alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i. e D.P.R. n. 503/1996);
 - (d) l'immobile ha destinazione ufficio e che tale destinazione è legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, DIA, ecc.).

Nel caso in cui l'immobile non abbia tutte le conformità di cui ai punti a, b e c, la dichiarazione asseverata dovrà certificare lo stato corrente dell'immobile evidenziandone l'idoneità al richiesto adeguamento normativo.

7. Certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco e, qualora non dovuto, dichiarazione attestante che l'attività stessa non è soggetta alle visite ed ai controlli afferenti alla prevenzione incendi;
8. Segnalazione certificata di agibilità (art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) ovvero Certificato di Agibilità o altra documentazione equivalente;
9. Attestazione di certificazione energetica, fornita dalla Proprietà, con l'indicazione del grado di efficienza energetica dell'edificio come previsto dal D.lgs. 192/2005 e s.m.i. e dal D.M. 26/06/2009;
10. Verifiche sismiche previste dal O.P.C.M. 3274/2003;
11. Eventuale documentazione fotografica;
12. Ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.
13. **Offerta economica** sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica/che) – unita copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario – con



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA
Piazza Libertà, 7 – 34135 – Trieste – TEL. 040 419 4802

PEC: mbac-sr-fvg@mailcert.beniculturali.it

PEO: sr-fvg@beniculturali.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA

indicazione dell'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello allegato sub c) corredata da relazione tecnico-estimativa a giustificazione del canone richiesto. Dovrà essere altresì indicato il valore del canone richiesto a mezzo del rapporto Euro/MQ] per mese. Si evidenzia che, di norma, viene preso a riferimento, per la congruità del prezzo, quello desumibile dai valori di locazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

14. Dichiarazione attestante piena conoscenza che l'offerta economica è sottoposta a giudizio di congruità e contestuale, successivo, abbattimento del 15% da parte dell'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art.3 del D.L. n. 95/2012, convertito con legge n. 135/2012.

N.B. In luogo della suddetta documentazione, possono essere prodotte copie dei rispettivi certificati/attestazioni/elaborati tecnici, congiuntamente ad una dichiarazione sostitutiva sulla sussistenza di tutti i requisiti sopra indicati (con la sola esclusione della dichiarazione asseverata), contenente altresì l'impegno a produrre successivamente la documentazione stessa, nelle forme previste, a richiesta dell'Amministrazione anche nel caso in cui vi sia l'impegno ad effettuare i lavori di adeguamento per le situazioni non ancora a norma.

La citata dichiarazione, se presentata, deve essere resa ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000 e s.m.i., sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri ed unita a copia fotostatica di un valido documento d'identità del dichiarante stesso.

Le proposte dovranno essere corredate dal canone richiesto che verrà sottoposto alla valutazione di congruità dei competenti organi tecnici nonché da planimetrie, fotografie e quant'altro ritenuto necessario per evidenziare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile in questione. Le proposte dovranno, inoltre riportare una dichiarazione di disponibilità ad adeguare i locali sulla base delle specifiche esigenze di sistemazione logistica che saranno evidenziate nel dettaglio dai responsabili del competente ufficio del Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Friuli Venezia Giulia e del Nucleo Carabinieri TPC di Udine.

Si precisa che:

- il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo questa Amministrazione, la quale si riserva, a proprio 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, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta. La stessa stipulazione, peraltro, rimane subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e per il Turismo e del nullaosta alla stipula dell'Agenzia del Demanio;
- l'Amministrazione potrà procedere alla valutazione **anche in presenza di una sola proposta valida**;
- l'Ufficio si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti;
- A seguito del sopralluogo di verifica degli stabili offerti sarà redatta una relazione contenente le valutazioni in ordine alla rispondenza di ciascun immobile alle esigenze del Nucleo Carabinieri TPC di Udine. L'eventuale scelta sarà, pertanto, operata tenendo conto sia dei criteri di economicità che di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico funzionale e operativo.
- 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 sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- agli offerenti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti;
- con la partecipazione al presente annuncio, l'offerente prende espressamente atto che l'Ufficio non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento;



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA
Piazza Libertà, 7 – 34135 – Trieste – TEL. 040 419 4802

PEC: mbac-sr-fvg@mailcert.beniculturali.it

PEO: sr-fvg@beniculturali.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA

- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e ss.mm.ii., esclusivamente nell'ambito della presente ricerca d'immobile; con la sottoscrizione dell'offerta, il partecipante esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.

Il presente avviso è pubblicato, ai sensi della Legge n. 69/2009 e del D. Lgs. 33/2013 sul sito internet del Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Friuli Venezia Giulia nella sezione "Avvisi e bandi" sottosezione "Avvisi"

Informativa Privacy: ai sensi del decreto legislativo 196/2003 e ss.mm.ii., si informa che il titolare del trattamento è il Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Friuli Venezia Giulia. Tutti i dati richiesti rivestono carattere obbligatorio ed il concorrente è tenuto a renderli pena la mancata partecipazione alla procedura. Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali e informatici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli. Tali dati potranno essere anche abbinati a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati. I dati possono essere comunicati a: eventuali soggetti terzi, in qualità di consulenti tecnici, che il Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Friuli Venezia Giulia riterrà eventualmente opportuno individuare al fine di valutare le successive offerte economiche; ad altri enti pubblici come per legge. Relativamente ai suddetti dati all'interessato vengono riconosciuti i diritti di cui al D.Lgs. n. 196/2003 ("Codice della Privacy").

Trieste, 08 aprile 2020

Il Direttore
dr. Roberto Cassanelli
(firmato digitalmente)



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA
Piazza Libertà, 7 – 34135 – Trieste – TEL. 040 419 4802

PEC: mbac-sr-fvg@mailcert.beniculturali.it

PEO: sr-fvg@beniculturali.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

SECRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA



AGENZIA DEL DEMANIO

Allegato

Prospetto riepilogativo documentazione da produrre a cura dell'Amministrazione per rilascio nulla osta alla stipula	Natura documento	Estremi documento (protocollo e data)
1. Scheda Quadro Esigenziale redatta a cura dell'Amministrazione utilizzatrice mediante il Portale PA - Ratio in conformità alla previsione triennale dei fabbisogni allocativi comunicati dall'Amministrazione centrale all'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 2 comma 222 della L. 191/2009 (Finanziaria 2010).	SEMPRE NECESSARIO	
2. Dichiarazione - rilasciata dall'Amministrazione interessata - con la quale la stessa attesti di aver provveduto in via preventiva ad effettuare, ai sensi dell'art. 1 comma 439 L. 311/04 (Finanziaria 2005), i necessari accertamenti presso: a) Regioni ed Enti Locali di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per verificare la disponibilità a locare propri immobili a titolo gratuito b) Enti Pubblici e Privati beneficiari di un canone agevolato da parte dello Stato, onde verificare la disponibilità degli stessi a locare propri immobili a canone agevolato.	SEMPRE NECESSARIO	
3. Dichiarazione, resa dall'Amministrazione interessata, attestante l'avvenuto esperimento di indagini di mercato, come prescritto dall'art. 2 comma 222 della L. 191/2009 (Finanziaria 2010), il relativo esito nonché le offerte sulla base delle quali è stata operata la scelta dell'immobile da assumere in locazione, e che il canone proposto è il migliore ottenibile sul mercato.	SEMPRE NECESSARIO	
4. Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile: a) è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. 46/90 e successive modifiche e integrazioni); b) è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni); c) è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (unicamente in caso di nuova locazione e nelle ipotesi in cui l'Amministrazione non occupi l'immobile al momento della richiesta di congruità. Qualora, viceversa, al momento della richiesta di congruità l'Amministrazione occupi l'immobile, tale attestazione deve essere sostituita dalla dichiarazione, rilasciata dall'Amministrazione locataria, attestante che l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro); d) è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo n. del (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. ecc.) ed ha destinazione (quella desiderata, ufficio pubblico, caserma, ecc.).	<p>Punti a), b), c): NECESSARI, <u>ad eccezione del caso di immobile da sottoporre a lavori</u>. In tale ultima ipotesi, la produzione dei documenti di cui ai punti a), b), c) può costituire condizione per il rilascio del n.o. alla stipula.</p> <p>Punto d): SEMPRE NECESSARIO Il documento di cui al punto d) è sempre necessario, va dunque prodotto prima dei lavori. Andrà tuttavia trasmesso in versione aggiornata dopo la conclusione degli interventi.</p>	
5. Certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto.	NECESSARIO, <u>ad eccezione del caso di immobile da sottoporre a lavori</u> Nelle ipotesi di lavori, la produzione del documento può costituire condizione per il rilascio del n.o. alla stipula.	

Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 06/42367201 – Fax mail 06/50516084
e-mail dg.PALocazioniPassive@agenziademano.it - servizipa@pce.agenziademano.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

SECRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA
Piazza Libertà, 7 – 34135 – Trieste – TEL. 040 419 4802

PEC: mbac-sr-fvg@mailcert.beniculturali.it

PEO: sr-fvg@beniculturali.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA

Prospetto riepilogativo documentazione da produrre a cura dell'Amministrazione per rilascio nulla osta alla stipula	Natura documento	Estremi documento (protocollo e data)
6. Attestato di certificazione energetica.	NECESSARIO, <u>ad eccezione del caso di immobile da sottoporre a lavori</u> Nelle ipotesi di lavori, la produzione del documento può costituire condizione per il rilascio del n.o. alla stipula.	
7. Certificato rilasciato dal Comune all'Amministrazione locataria attestante che la destinazione a è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.	SEMPRE NECESSARIO	
8. Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi dell'articolo 24 del DPR 06/06/2001, n. 380 oppure Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 del D.Lgs. 25/11/2016, n.222, non sono stati sottoposti a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/2001	NECESSARIO, <u>ad eccezione del caso di immobile da sottoporre a lavori</u> Nelle ipotesi di lavori, la produzione del documento può costituire condizione per il rilascio del n.o. alla stipula.	



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA
Piazza Libertà, 7 – 34135 – Trieste – TEL. 040 419 4802

PEC: mbac-sr-fvg@mailcert.beniculturali.it

PEO: sr-fvg@beniculturali.it