SERVIZI ALLA PERSONA DANIELE MORO

Azienda Pubblica
di Servizi alla Persona
Daniele Moro

Viale Duodo, 80
33033 Codroipo - Udine
tel. 0432 909311
fax 0432 909306

P.Iva 01668860305
C.F. 80008300305

info@aspmoro.it
aspmoro@certgov.fvg.it
www.aspmoro.it

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA RICERCA DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE PER LE ESIGENZE DELL'AMBITO DEI SERVIZI SOCIALI DEL MEDIO FRIULI

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

(contratto escluso dall'applicazione del Codice dei contratti pubblici ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett. e), del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36)

IL DIRETTORE GENERALE

dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Daniele Moro" di Codroipo, Ente gestore del Servizio sociale dei Comuni dell'Ambito territoriale Medio Friuli, in forza della convenzione per la gestione associata stipulata tra i Comuni dell'Ambito ai sensi della L.R. 31 marzo 2006, n. 6;

Visti:

- la L.R. FVG n. 19/2003 di riordino delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza e lo Statuto dell'ASP "Daniele Moro";
- la L.R. FVG 31 marzo 2006, n. 6, recante il sistema integrato di interventi e servizi per la promozione e la tutela dei diritti di cittadinanza sociale, e la L.R. FVG n. 11/2006 in materia di interventi regionali a sostegno della famiglia e della genitorialità;
- la L. 7 agosto 1990, n. 241, recante norme in materia di procedimento amministrativo;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, e in particolare l'art. 56, comma 1, lett. e), che esclude dal proprio ambito di applicazione i contratti aventi ad oggetto la locazione di fabbricati esistenti o di altri beni immobili, e l'art. 13, comma 5, in base al quale l'affidamento dei contratti esclusi avviene tenendo conto dei principi di cui agli artt. 1, 2 e 3 del medesimo decreto;
- la L. 27 luglio 1978, n. 392, e gli artt. 1571 e seguenti del Codice civile;
- il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e il R.D. 23 maggio 1924, n. 827, in quanto compatibili;
- il D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e il D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82;
- il Regolamento (UE) 2016/679 e il D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196;

in esecuzione della determinazione del Direttore Generale n. 702 del 29.09.2026,

RENDE NOTO

che l'ASP "Daniele Moro" intende svolgere un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva, da destinare a sede hub del Centro per le famiglie dell'Ambito territoriale Medio Friuli, alle condizioni e secondo le modalità di seguito indicate.

ART. 1 – ENTE PROCEDENTE E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “Daniele Moro”, Viale Duodo n. 80, 33033 Codroipo (UD) – C.F. 80008300305 – P.IVA 01668860305 – PEC: aspmoro@certgov.fvg.it – sito istituzionale: www.aspmoro.it.

ART. 2 – OGGETTO E FINALITÀ

Il presente avviso ha ad oggetto la ricerca di un immobile, ubicato nel territorio del Comune di Codroipo, da acquisire in locazione per l’insediamento della sede hub del Centro per le famiglie dell’Ambito territoriale Medio Friuli, servizio rivolto ai nuclei familiari con figli e finalizzato alla promozione del benessere familiare, al sostegno della genitorialità, all’informazione e all’orientamento, nonché ad attività di socializzazione e laboratoriali per minori e genitori.

ART. 3 – NATURA DELL’AVVISO

Il presente avviso costituisce un’indagine esplorativa di mercato finalizzata a individuare immobili idonei e non ha natura di proposta contrattuale né di offerta al pubblico ai sensi dell’art. 1336 c.c.; esso non costituisce procedura concorsuale, paraconcorsuale o di gara d’appalto, né comporta la formazione di graduatorie di merito o l’attribuzione di punteggi vincolanti.

Le manifestazioni di interesse pervenute non vincolano in alcun modo l’ASP, che resta libera di non dare seguito alla procedura, di sospenderla, modificarla o revocarla in qualsiasi momento, ovvero di avviare trattative con uno o più proponenti, senza che questi possano vantare alcun diritto, pretesa, indennizzo o rimborso delle spese sostenute per la partecipazione.

Trattandosi di contratto escluso ai sensi dell’art. 56, comma 1, lett. e), del D.Lgs. 36/2023, la procedura si svolge nel rispetto dei principi del risultato, della fiducia e dell’accesso al mercato di cui agli artt. 1, 2 e 3 del medesimo decreto, richiamati dall’art. 13, comma 5, nonché dei principi di trasparenza, imparzialità, parità di trattamento, proporzionalità ed economicità dell’azione amministrativa.

ART. 4 – CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL’IMMOBILE

L’immobile proposto deve possedere specifiche caratteristiche localizzative, dimensionali e strutturali, da possedersi alla data di presentazione della manifestazione di interesse ovvero, per quelli per i quali è ammessa la “concreta fattibilità”, da conseguire a cura e spese della proprietà entro la data di consegna dell’immobile:

1. **Ubicazione e Accessibilità:**
    - Localizzazione: Situato nel territorio di Codroipo, in posizione centrale o comunque ben servita e facilmente raggiungibile dalle famiglie. Costituiscono elementi di preferenza la vicinanza a fermate del trasporto pubblico locale e la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze, inclusi posti riservati alle persone con disabilità.
    - Accessibilità: Collocazione esclusivamente a piano terra e priva di barriere architettoniche per garantire un agevole accesso a passeggini, carrozzine e persone con ridotta mobilità, nel rispetto della

L. 9 gennaio 1989, n. 13, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.

- Doppio Ingresso: Presenza (o concreta fattibilità) di due ingressi indipendenti e separati, dedicati rispettivamente all'accesso all'Area Gioco e all'accesso all'Area Uffici/Counseling, al fine di garantire flussi distinti di utenza e riservatezza.

2. **Superficie e Articolazione degli Spazi Interni:**
    - Superficie utile complessiva: Almeno 150 metri quadrati netti calpestabili, esclusi murature, vani tecnici e cavedi.
    - Flessibilità/Partizionamento: Possibilità tecnica di suddividere (o presenza già strutturata) locali distinti destinati a:
        - Zona Accoglienza / Infopoint: Spazio idoneo all'allestimento di un desk informativo e prima accoglienza dell'utenza.
        - Locali ad uso Ufficio / Counseling: Ambienti separati, da adibire a uffici operativi e colloqui individuali/familiari, che garantiscano il necessario isolamento acustico e la massima riservatezza.
        - Area Gioco e Attività Laboratoriali: Ampio spazio destinato alle attività ludico-ricreative per minori e genitori. Lo spazio deve disporre di adeguata illuminazione e aerazione naturale diretta.
        - Locale deposito/archivio: spazio destinato al ricovero di materiali e attrezzature e alla conservazione della documentazione, con modalità idonee alla protezione dei dati personali.
    - Servizi Igienici
3. **Dotazioni Impiantistiche e Requisiti Tecnico-Normativi:**
    - Climatizzazione: Presenza di un impianto di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento), regolarmente manutenuto e dotato di libretto di impianto aggiornato ai sensi del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74.
    - Conformità alle norme vigenti in materia di edilizia, urbanistica, igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/08), con particolare riferimento ai requisiti dei luoghi di lavoro di cui all'Allegato IV.
    - Destinazione d'uso urbanistica e catastale compatibile l'utilizzo ad uffici, ovvero conseguibile a cura e spese della proprietà prima della consegna (art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e L.R. FVG n. 19/2009).
    - Impianto elettrico e idraulico a norma di legge, corredati dalle dichiarazioni di conformità o di rispondenza ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37; impianto di rete dati e telefonia adeguato alle postazioni di lavoro, o predisposizione per la sua realizzazione.
    - Rispetto della normativa di prevenzione incendi (D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151, ove l'attività rientri tra quelle soggette a controllo, e D.M. 3 settembre 2021 sui criteri generali di sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro), con presidi antincendio, illuminazione di emergenza e vie di esodo adeguate all'affollamento previsto.
    - Idoneità statica dell'edificio e rispondenza alla normativa tecnica per le costruzioni (D.M. 17 gennaio 2018), attestate da certificato di collaudo

statico o da certificato di idoneità statica/valutazione di sicurezza redatta da tecnico abilitato.
- Assenza di materiali contenenti amianto in stato di degrado o in matrice friabile (L. 27 marzo 1992, n. 257 e D.M. 6 settembre 1994).
- Certificato di Agibilità o segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, in corso di validità.

4. **Stato manutentivo, disponibilità e lavori di adeguamento:**
   - Disponibilità: l'immobile deve essere libero da persone e cose e consegnabile entro il giorno successivo alla sottoscrizione del contratto o, comunque, entro il 1 novembre 2026.
   - Lavori di adeguamento: gli eventuali interventi necessari a garantire i requisiti sopra indicati (partizionamento, secondo ingresso, adeguamenti impiantistici e normativi) sono eseguiti a cura e spese della proprietà, previa condivisione del progetto con l'ASP, e ultimati, con acquisizione delle relative certificazioni, entro 45 giorni dalla sottoscrizione del contratto.
   - Utenze: presenza di contatori autonomi per energia elettrica, acqua e gas (ove presente), da volturare in capo all'ASP.

ART. 5 – SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI

Possono presentare manifestazione di interesse le persone fisiche e giuridiche, pubbliche o private, proprietarie dell'immobile proposto o titolari di altro diritto reale che attribuisca la facoltà di concederlo in locazione. In caso di comproprietà la manifestazione deve essere sottoscritta da tutti i comproprietari o da un procuratore munito di procura speciale.

I proponenti devono dichiarare, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000:

a) l'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, applicati in via analogica, e di ogni altra causa che comporti l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione (art. 32-quater c.p.);
b) l'insussistenza delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
c) l'assenza di situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 6-bis della L. 241/1990, nonché di rapporti di parentela o affinità entro il secondo grado con amministratori, dirigenti e dipendenti dell'ASP coinvolti nel procedimento;
d) ove applicabile, il rispetto del divieto di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
e) la regolarità rispetto agli obblighi di pagamento di imposte e tasse e, per i soggetti tenuti, dei contributi previdenziali e assistenziali;
f) la piena e libera disponibilità dell'immobile e l'assenza di pesi, vincoli, ipoteche, servitù o diritti di terzi pregiudizievoli per l'uso richiesto, ovvero l'indicazione di quelli esistenti.

Non saranno prese in considerazione proposte presentate da intermediari o agenzie immobiliari privi di mandato scritto della proprietà.

ART. 6 – CONDIZIONI CONTRATTUALI ESSENZIALI

a) Durata: sei anni, rinnovabili per ulteriori sei anni, ai sensi degli artt. 27, 28 e 42 della L. 392/1978.
b) Recesso: facoltà dell'ASP di recedere in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi, ai sensi dell'art. 27, settimo comma, della L. 392/1978, e comunque per gravi motivi ai sensi dell'ottavo comma, ivi compresi la riorganizzazione o cessazione del servizio, il venir meno della gestione associata o del relativo finanziamento e la disponibilità di immobili pubblici idonei.
c) Aggiornamento: a decorrere dal secondo anno, in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (art. 32 L. 392/1978), fatte salve eventuali disposizioni di contenimento della spesa pubblica applicabili all'ASP.
d) Pagamento: rate mensili posticipate mediante bonifico, nel rispetto, ove applicabile, della L. 13 agosto 2010, n. 136; per i locatori soggetti IVA, previa emissione di fattura elettronica e con applicazione dello split payment (art. 17-ter D.P.R. 633/1972), ove previsto.
e) Oneri: manutenzione straordinaria a carico del locatore e ordinaria a carico del conduttore (artt. 1575, 1576 e 1609 c.c.); oneri accessori secondo l'art. 9 della L. 392/1978; spese di registrazione ripartite in parti uguali (art. 8 L. 392/1978 e D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131).
f) Stipula: subordinata alla verifica dei requisiti dichiarati, all'esito positivo della verifica di congruità del canone, all'accertamento dell'idoneità dell'immobile mediante sopralluogo e alla copertura finanziaria. Il contratto sarà stipulato in forma scritta sulla base dello schema predisposto dall'ASP.

ART. 7 – CONTENUTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse deve contenere la seguente documentazione:

A) Documentazione amministrativa

– domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello Allegato A;
– eventuale procura speciale e copia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

B) Documentazione tecnica

– relazione descrittiva dell'immobile (ubicazione, consistenza, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche) con puntuale indicazione della rispondenza ai requisiti di cui all'art. 4;
– planimetrie in scala adeguata (almeno 1:100) con indicazione della destinazione e della superficie dei singoli locali, visura e planimetria catastale aggiornate;
– titolo di proprietà o di altro diritto reale e indicazione di eventuali vincoli, anche ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
– certificato o segnalazione certificata di agibilità, APE, dichiarazioni di conformità degli impianti e documentazione relativa a prevenzione incendi e idoneità statica, ove disponibili;
– documentazione fotografica;

– in caso di lavori di adeguamento, progetto di massima con cronoprogramma e data prevista di consegna.

C) Proposta economica

– redatta secondo il modello Allegato B, con indicazione del canone annuo in cifre e in lettere, del regime fiscale (IVA o esenzione), della stima degli oneri accessori e della validità della proposta, non inferiore a 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione.

Tutti i documenti devono essere sottoscritti con firma digitale ovvero con firma autografa accompagnata da copia di un documento di identità in corso di validità.

ART. 8 – TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

La manifestazione di interesse deve pervenire **entro le ore 12:00 del giorno 15 ottobre 2026** con una delle seguenti modalità:

– a mezzo PEC all'indirizzo aspmoro@certgov.fvg.it, indicando nell'oggetto: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – IMMOBILE IN LOCAZIONE CENTRO PER LE FAMIGLIE AMBITO MEDIO FRIULI", con la proposta economica in file separato;

Il recapito resta a esclusivo rischio del mittente; fanno fede la data e l'ora di ricezione. Le manifestazioni pervenute oltre il termine non saranno prese in considerazione.

ART. 9 – ESAME DELLE PROPOSTE E CRITERI DI VALUTAZIONE

Le proposte sono esaminate dal Responsabile del procedimento con il supporto di un gruppo di lavoro tecnico appositamente individuato, che verifica preliminarmente la completezza della documentazione e il possesso dei requisiti minimi di cui all'art. 4. L'ASP si riserva di richiedere chiarimenti e integrazioni documentali e di effettuare sopralluoghi, previo accordo con il proponente.

Le proposte ammesse sono valutate comparativamente, in termini di rispondenza alle esigenze dell'ASP, sulla base dei seguenti elementi, con i relativi pesi indicativi:

a) localizzazione, accessibilità e collegamenti (trasporto pubblico, parcheggi): fino a [20] punti;
b) funzionalità e distribuzione degli spazi, doppio ingresso e garanzie di riservatezza: fino a [30] punti;
c) qualità edilizia, stato manutentivo, prestazione energetica e dotazioni impiantistiche: fino a [20] punti;
d) tempi di disponibilità ed entità dei lavori di adeguamento necessari: fino a [10] punti;
e) canone proposto: fino a [20] punti.

L'ASP può avviare una fase di negoziazione con i proponenti delle soluzioni ritenute più idonee, al fine di migliorare le condizioni economiche e contrattuali, nel rispetto della parità di trattamento, e può procedere anche in presenza di una sola proposta ritenuta idonea e conveniente. L'esito dell'indagine è comunicato a tutti i partecipanti e pubblicato sul sito istituzionale.

ART. 10 – CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimento possono essere inoltrate via PEC entro 7 giorni prima della scadenza del termine di presentazione. Le risposte di interesse generale

sono pubblicate in forma anonima sul sito istituzionale dell'ASP, nella pagina dedicata al presente avviso.

ART. 11 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003, i dati personali forniti sono trattati dall'ASP "Daniele Moro", titolare del trattamento, esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura e all'eventuale stipula e gestione del contratto, con modalità anche informatiche e nel rispetto dei principi di liceità, correttezza e minimizzazione. Il conferimento dei dati è necessario per la partecipazione; i dati possono essere comunicati ad altre pubbliche amministrazioni per i controlli di legge e pubblicati nei casi previsti dal D.Lgs. 33/2013. Gli interessati possono esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento. Responsabile della protezione dei dati: Robyone SRL, Tel. 0490998416, e-mail dpo@robyone.net, PEC dpo.robyone@ronepec.it.

ART. 12 – PUBBLICITÀ E TRASPARENZA

Il presente avviso è pubblicato per almeno 15 giorni consecutivi all'Albo on line e sul sito istituzionale dell'ASP, sezione "Amministrazione trasparente" – "Bandi di gara e contratti". L'ASP può darne ulteriore diffusione con altri mezzi ritenuti idonei. Il contratto eventualmente stipulato e il relativo canone sono pubblicati ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 33/2013.

ART. 13 – DISPOSIZIONI FINALI

La partecipazione comporta l'accettazione integrale delle condizioni del presente avviso. Per quanto non previsto si rinvia al Codice civile, alla L. 392/1978 e alla normativa vigente in materia. Per ogni controversia è competente in via esclusiva il Foro di Udine.

Allegati:

- Allegato A – Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva;
- Allegato B – Modello di proposta economica.

IL DIRETTORE GENERALE
Fabio Di Lenardo
(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)

ID
Fabio Di Lenardo
29/09/2026 13:32:58 UTC+0200