



Data 15/10/2019 | Protocollo n. 0020144 Class. | Allegati n. 3

**Oggetto:** Avviso di indagine di mercato per la ricerca di un immobile o porzione di immobile da assumere in locazione da adibire ad uffici.

L'AZIENDA ZERO – Passaggio Luigi Gaudenzio, 1 35131 Padova; tel. 049 8778179;  
pec:protocollo.azeropecveneto.it

#### AVVIA

una indagine di mercato per la ricerca di un immobile o porzione di immobile da **assumere in locazione** a Padova, da destinare ad uffici.

#### Art. 1 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE

L'immobile o porzione di immobile in seguito denominato immobile, oggetto di offerta, all'atto della partecipazione alla presente indagine, dovrà essere esistente e funzionale.

Costituiscono caratteristiche dell'immobile:

1. Avere una superficie lorda di pavimento all'incirca di 600/700 metri quadrati ad uso ufficio, che in base alla tipologia costruttiva e alla flessibilità distributiva degli spazi interni sia sufficiente per consentire lo svolgimento delle attività istituzionali. La valutazione della superficie necessaria può essere soggetta ad oscillazioni in aumento o in diminuzione, in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici utili effettive ed ad ogni altro fattore che può influire sulla fruibilità degli spazi;
2. L'immobile dovrà assicurare una razionale distribuzione degli ambienti, con idonea continuità dei collegamenti orizzontali e verticali, meglio con la presenza di posti auto/moto;
3. Essere ubicato nelle vicinanze della sede di Passaggio Gaudenzio 1, inserito in un contesto urbano qualificato, con ampia disponibilità di parcheggi, pubblici o privati, servito da mezzi pubblici di trasporto, sia urbani che extraurbani (in particolare stazione ferroviaria) e ben collegato con le principali vie di comunicazione;
4. Avere un ingresso con buona autonomia funzionale. La superficie potrà estendersi su uno o più piani. In tutti i casi la soluzione offerta dovrà costituire un'unità immobiliare e dovrà essere utilizzabile senza barriere architettoniche e funzionali e rispondenza ai requisiti stabiliti dalle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro;
5. Essere dotato di certificato di agibilità nonché di tutte le dichiarazioni di conformità e le prescrizioni obbligatorie per legge;
6. L'immobile dovrà avere impianti tecnologici a norma e quelli destinati ad archivi dovranno essere conformi alle disposizioni di legge in materia di sicurezza e prevenzione incendi;
7. Presenza di impianto di climatizzazione estate/inverno;
8. Conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia di edilizia, urbanistica e ambientale;

*Passaggio Luigi Gaudenzio, 1- 35131 Padova*

*pec: [protocollo.azero@pecveneto.it](mailto:protocollo.azero@pecveneto.it)*

*email: [logistica@azero.veneto.it](mailto:logistica@azero.veneto.it)*

*tel. 049 877.8195/8153*



9. Sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio, conforme ai requisiti di legge;
10. Per eventuali lavori di adattamento dell'immobile offerto al fine di incontrare le caratteristiche di cui al presente Art. 1, farà fede la dichiarazione del proprietario di impegno a realizzare, a proprie cure e spese, le relative opere, entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato in offerta.

#### Art. 2 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali, che l'AZIENDA ZERO si riserva di valutare sulla base di scelta discrezionale che soddisfi nel complesso le proprie esigenze:

- L'ubicazione nella vicinanza della sede di AZIENDA ZERO, Passaggio Gaudenzio, 1 Padova;
- Avere la disponibilità di parcheggi ad uso esclusivo e privato;
- Essere direttamente accessibile da mezzi privati e di emergenza e da mezzi per forniture e approvvigionamenti;
- Essere vicino a locali pubblici per il ristoro della pausa pranzo;
- Avere uno sviluppo piano-volumetrico che consenta flessibilità e adattabilità degli spazi nel tempo, possibilmente a pianta libera, con possibilità di utilizzare pareti mobili e/o attrezzature;
- Avere sale pluriuso realizzate con pannelli mobili insonorizzati per l'attività di sale riunioni/formazione e similari attività;
- Avere gli impianti con flessibilità di adattamento ad eventuali variazioni del layout, di facile manutenzione;
- Avere l'involucro edilizio, comprensivo di infissi esterni, che consenta di minimizzare i costi di gestione, grazie ad una buona prestazione energetica, in genere aspetti e caratteristiche dell'immobile d'innovazione funzionale e tecnologica per la sostenibilità ambientale con specifica attenzione all'efficienza energetica.

#### Ulteriori elementi preferenziali di valutazione

- Essere vicino a sportelli bancari e/o postali;
- Essere dotato di: porte e finestre del tipo antisfondamento con infissi esterni dotati di vetri antinfortunistici e di schermature frangisole e/o con caratteristiche riflettenti dei vetri conformemente alla normativa sul risparmio energetico;
- Essere provvisto d'impianto di amplificazione audio;
- Avere un impianto di videosorveglianza e antintrusione;
- Avere un impianto di illuminazione ordinaria a basso risparmio energetico, del tipo a led;
- Essere dotato di predisposizione per i seguenti impianti: cablaggio strutturato (fonia/dati), controllo accessi;
- Avere impianti e apparecchiature dotate di alti standard di qualità e efficienza energetica;
- Avere la possibilità di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali: impianti fotovoltaici, solari termici per acqua calda sanitaria etc..

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

*Passaggio Luigi Gaudenzio, 1- 35131 Padova*

*pec: [protocollo.azero@pecveneto.it](mailto:protocollo.azero@pecveneto.it)*

*email: [logistica@azero.veneto.it](mailto:logistica@azero.veneto.it)*

*tel. 049 877.8195/8153*



Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per AZIENDA ZERO, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta e la facoltà di recedere dalle trattative qualunque sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente dalla presentazione dell'offerta né è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari senza possibilità di deroga o eccezione alcuna.

Il contratto di locazione avrà una durata di anni 6 (sei) ex L. 392/1978, decorrenti dalla data della stipula del contratto, con previsione della facoltà del rinnovo del contratto per ulteriori anni 6 e della facoltà di recesso da parte di Azienda Zero in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi prima dalla data in cui il recesso sarà operativo.

L'AZIENDA potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'AZIENDA si riserva la facoltà di effettuare sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Nella valutazione a suo insindacabile giudizio delle proposte l'Azienda Zero, oltre che del Responsabile unico del procedimento, potrà avvalersi di personale interno, tanto per la verifica del rispetto dei requisiti richiesti come per la valorizzazione degli elementi di merito della proposta, ubicazione e consistenza, logistiche e tecnico funzionali degli impianti e per le condizioni correnti dell'immobile.

La stipula del contratto avverrà previo vincolante parere di congruità sul prezzo dell'Agenzia del Demanio filiale di Venezia (ex comma 1-ter dell'art. 12 del D.L. 98/2011, convertito con legge n. 111/2011, come novellato dall'art. 1, comma 138, della Legge n. 228/2012), di cui la proprietà dovrà assicurare ad accettare il canone di locazione che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, ridotto del 15% in ossequio a quanto disposto dall'art. 3 D.L. n. 95/2012, successivamente convertito in legge n. 135/2012.

L'esito dell'indagine verrà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web istituzionale. Individuato l'immobile rispondente alle richieste, l'AZIENDA ZERO ne darà comunicazione all'offerente tramite raccomandata A.R. o PEC, e verrà avviata una trattativa finalizzata alla stipula del contratto di locazione, che resta subordinato al suddetto parere di congruità, al positivo esito di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti, di cui agli articoli 1 e 2 dell'avviso, nonché delle dichiarazioni rese in sede di domanda di partecipazione di cui i punti da a) a t) dell'allegato 1.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, o nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, Azienda Zero recederà dalle trattative e/o sarà comunque revocato/posto nel nulla ogni eventuale accordo e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data di interruzione della trattativa, oltre agli altri eventuali danni.

#### **PRECISAZIONI**

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile da assumere in locazione, con la sottoscrizione dell'offerta, gli offerenti esprimono pertanto il loro assenso al predetto trattamento.

*Passaggio Luigi Gaudenzio, 1- 35131 Padova*

*pec: [protocollo.azero@pecveneto.it](mailto:protocollo.azero@pecveneto.it)*

*email: [logistica@azero.veneto.it](mailto:logistica@azero.veneto.it)*

*tel. 049 877.8195/8153*



L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile, corredata dalla documentazione appresso indicata, dovrà essere contenuta in un plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante sul fronte la denominazione dell'offerente, il domicilio eletto per eventuali comunicazioni, completo di indirizzo elettronico di posta certificata (PEC), e di numero di partita IVA con la seguente dicitura:

**"INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE PER UFFICI – OFFERTA – NON APRIRE"**

L'offerta dovrà pervenire entro le ore 12.00 del giorno 06.11.2019 al seguente indirizzo: AZIENDA ZERO Passaggio Gaudenzio, 1 – 35131 Padova.

Il plico potrà essere inviato mediante servizio postale, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, ovvero consegnato a mano dal proprietario o da un suo incaricato presso l'Ufficio Protocollo nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30 – Martedì dalle 14.30 alle 16.30.

L'invio del plico contenente l'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'AZIENDA ZERO.

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

Il plico, dovrà contenere la seguente documentazione:

- 1) Domanda di partecipazione (allegato 1);
- 2) Relazione tecnica descrittiva dell'immobile relativa allo stato in cui si trova alla data dell'offerta (allegato 2);
- 3) Richiesta economica con l'indicazione del canone annuo per l'immobile o porzione di immobile proposto da adibire a uffici nello stato in cui si trova alla data dell'offerta (allegato 3).

In particolare:

##### **Domanda di partecipazione**

La domanda di partecipazione dovrà essere presentata sulla base del modello allegato 1 e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri e corredata, a pena di esclusione, da fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

##### **Relazione tecnico descrittiva dell'immobile**

Il plico dovrà contenere in triplice copia una relazione tecnico-descrittiva contenente tutte le informazioni ed i documenti indicati nell'allegato 2, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri e corredata, a pena di esclusione, da fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

Oltre alla documentazione di cui sopra, l'offerente potrà presentare ulteriore documentazione che riterrà utile per una migliore comprensione della proposta.

##### **Offerta economica**

La richiesta economica con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'IVA, allegato 3, dovrà essere sottoscritta dal soggetto proprietario o comunque munito dei poteri di rappresentanza.

L'offerente dovrà dichiarare che l'offerta è vincolante per 6 mesi dal termine di presentazione della stessa.

#### **AVVERTENZE**

*Passaggio Luigi Gaudenzio, 1- 35131 Padova*

*pec: [protocollo.azero@pecveneto.it](mailto:protocollo.azero@pecveneto.it)*

*email: [logistica@azero.veneto.it](mailto:logistica@azero.veneto.it)*

*tel. 049 877.8195/8153*



Eventuali richieste di informazioni inerenti al presente avviso possono essere rivolte all'U.O.C. Logistica di AZIENDA ZERO tel. 049/8778350 – 8153 e per la parte tecnica 049/8778300 Arch. Alberto Nardin.

Il responsabile unico del procedimento è il direttore della U.O.C. Logistica Arch. Alberto Nardin

Il presente avviso è pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web istituzionale al seguente indirizzo: <https://salute.regione.veneto.it/web/aziendazero/125> nella sotto sezione avvisi e consultazioni di mercato.

IL DIRETTORE GENERALE  
Dott. ssa Patrizia Simionato  
Firmato digitalmente

Elenco allegati:

- allegato 1: domanda di partecipazione;
- allegato 2: relazione tecnico descrittiva;
- allegato 3: richiesta economica.

*Passaggio Luigi Gaudenzio, 1- 35131 Padova*  
*pec: [protocollo.azero@pecveneto.it](mailto:protocollo.azero@pecveneto.it)*  
*email: [logistica@azero.veneto.it](mailto:logistica@azero.veneto.it)*  
*tel. 049 877.8195/8153*

