

**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE  
RICERCA IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DEGLI  
ORDINI E DEI COLLEGI PROFESSIONALI  
DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**

**- PALAZZO DELLE PROFESSIONI -**

---

## **1. INTRODUZIONE**

Gli Ordini Provinciali degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori, degli Ingegneri, dei Dottori Commercialisti e Esperti Contabili, dei Consulenti del Lavoro e dei Dottori Agronomi Forestali; con i Collegi Provinciali dei Geometri GL e dei Periti Industriali PIL; **congiuntamente attraverso il Comitato Unico delle Professioni della Provincia di Forlì-Cesena** (di seguito anche CUP FC), con sede a Forlì in via Giuseppe Pedriali, 17, intendono avviare una ricerca di mercato per individuare un immobile da condurre in locazione, nella città di Forlì, al fine di adibirlo a propria sede legale ed operativa denominata "Palazzo delle Professioni".

Gli Ordini e i Collegi professionali aderenti all'iniziativa sono Enti pubblici territoriali non economici la cui mission è la tutela e la valorizzazione delle professioni rappresentate, mentre il CUP FC è una libera associazione di Ordini e Collegi professionali la cui mission è qualificare e promuovere il ruolo delle professioni nel territorio di competenza.

Attualmente ogni Ordine o Collegio ha una propria sede istituzionale dislocata in ambiti diversi del territorio. Al fine di massimizzare le sinergie, contenere i costi di gestione e qualificare maggiormente l'offerta di servizi agli iscritti ed al territorio e incrementare la visibilità territoriale. Gli Ordini e Collegi aderenti all'iniziativa e al CUP FC intendono verificare le potenzialità offerte dal mercato immobiliare, reperendo una pluralità di soluzioni da valutare e garantendosi al tempo stesso un elevato livello qualitativo delle proposte offerte, che dovranno corrispondere ad un insieme di requisiti tecnici ed economici considerati essenziali per il raggiungimento degli obiettivi posti.

## **2. OGGETTO**

Il CUP FC, su mandato degli Ordini e Collegi interessati che si potranno costituire in una apposita forma giuridica unitaria secondo le necessità che ne dovessero derivare, ricerca un immobile a destinazione terziario-direzionale sito nella città di Forlì, da condurre in locazione.

Gli immobili proposti devono essere effettivamente disponibili per l'immediata occupazione al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, che sarà eventualmente stipulato nei tempi indicati al paragrafo 4.

**Il presente avviso riveste esclusivamente carattere di ricerca di mercato e la richiesta di manifestazione di interesse non può essere ritenuta, in alcun modo, impegnativa per il CUP FC e gli Ordini e Collegi interessati.** Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo (neanche a titolo di risarcimento o indennizzo) da parte dei soggetti che manifesteranno il loro interesse; il CUP FC si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna delle proposte ricevute, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse.

Non saranno corrisposte provvigioni o corrispettivi ad alcun titolo ad eventuali intermediari.

### 3. DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto di locazione è richiesta **per un periodo minimo di anni 6 (sei) rinnovabile per ulteriori 6 (sei)**, con l'esplicita rinuncia, da parte del locatore, alla facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza.

Al fine di garantire un tempo minimo di durata della locazione, potrà essere esclusa la facoltà di recesso da parte del conduttore per i primi 3 anni di locazione.

Al termine dei primi 6 anni, se il contratto verrà rinnovato per ulteriori 6 anni, il conduttore potrà recedere dal contratto con un preavviso di 6 mesi.

### 4. TEMPISTICA

La consegna dell'immobile selezionato dovrà avvenire entro il termine massimo di 180 giorni naturali consecutivi dalla data di sottoscrizione dell'accettazione.

Per le attività propedeutiche al raggiungimento di tale obiettivo il soggetto proponente, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, con gli Ordini e Collegi interessati nella forma costituita o da costituire, dovrà presentare un programma esecutivo dettagliato, che dovrà essere condiviso con i richiedenti e potrà dallo stesso essere verificato nel suo svolgimento.

Principali fasi e relative scadenze previste per l'esecuzione della procedura:

- \_ ricevimento manifestazioni di interesse:  
entro le ore 12.00 del 30 marzo 2019;
- \_ sopralluoghi degli immobili che rispondono ai requisiti richiesti:  
entro il 20 aprile 2019;
- \_ valutazione delle proposte ed individuazione dei locali individuati per la verifica delle disponibilità:  
entro il 30 aprile 2019;
- \_ eventuali lavori di predisposizione ed adeguamento tecnologico dei locali:  
entro il 31 dicembre 2019;
- \_ consegna definitiva dell'immobile ed avvio della locazione:  
entro il 31 gennaio 2019.

Eventuali ritardi da parte del soggetto da cui dipende una delle suddette attività, dà diritto all'altra parte di non dare ulteriore seguito alla procedura, senza che il soggetto che ha tardato, nel rispetto della scadenza, sia chiamato a risponderne economicamente.

### 5. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di ricerca deve avere le seguenti caratteristiche essenziali/requisiti minimi:

#### 5.1 TIPOLOGIA

L'immobile che si ricerca dovrà essere costituito da un complesso immobiliare cielo/terra, o da una porzione di complesso immobiliare, comunque dotata di autonomia funzionale e preferibilmente di accesso riservato.

La superficie potrà estendersi su un solo piano o su più piani. In tutti i casi la soluzione offerta dovrà costituire un'unica unità immobiliare, non frazionata in lotti, e dovrà essere utilizzabile senza barriere architettoniche o funzionali.

L'immobile dovrà essere preferibilmente nuovo o di recente costruzione o ristrutturazione, dovrà avere impianti tecnologici a norma e il suo utilizzo preferibilmente non dovrà richiedere costi di investimento in opere murarie o adeguamento degli impianti a norme di legge. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria, ripristino funzionale e messa a norma per rendere fruibile l'edificio saranno a carico del locatore e saranno concordati con i locatari in fase di sottoscrizione del contratto di locazione.

Qualora l'immobile necessiti, per volontà dei locatari interventi di manutenzione straordinaria atti a garantirne la fruibilità secondo le necessità degli Ordini/Collegi utilizzatori, le spese saranno a carico della parte locataria nella quota a parte relativa alla fruibilità mentre resteranno a carico della parte locatrice per quanto attiene la manutenzione ordinaria, il ripristino funzionale e la messa a norma.

Non sono ammesse le proposte di immobili frazionati, da ristrutturare pesantemente o da realizzare ex novo.

## **5.2 DIMENSIONAMENTO E CONSISTENZE EDILIZIE**

L'immobile proposto in locazione dovrà essere idoneo ad ospitare aree per uso uffici, servizi e attività complementari.

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono richieste: sale di maggiori dimensioni per conferenze o riunioni (fino a 100 posti), sale di minori dimensioni per i Consigli, altri ambienti da adibire ad archivi, ripostigli, centro elaborazione dati, ecc.

Il CUP FC, in rappresentanza degli Ordini e Collegi interessati, si riserva di valutare a suo insindacabile giudizio la validità delle soluzioni offerte dal punto di vista dell'adeguatezza degli spazi.

Il totale fabbisogno di superficie (uffici + servizi): sono stimati tra minimo \_\_\_\_\_ mq massimo \_\_\_\_\_ mq o quanti dovessero risultare nell'ipotesi proposta.

La superficie dell'immobile dovrà trovare corrispondenza nella planimetria catastale del complesso immobiliare proposto e nella planimetria su scala più elevata fornita dal locatore.

Verranno infine preferiti gli immobili dotati parcheggio ad uso esclusivo con almeno due posti auto per Ordine e Collegio interessato.

## **5.3 LOCALIZZAZIONE**

L'immobile proposto dovrà essere localizzato nel territorio del Comune di Forlì preferibilmente entro il centro urbano anche fuori dal centro storico, in prossimità di parcheggi pubblici e facilmente raggiungibili anche attraverso mezzi di trasporto pubblici.

L'edificio dovrà essere inserito in un contesto urbano qualificato e adeguato alla rappresentanza di Enti pubblici, con ampia disponibilità di parcheggi, pubblici o privati, a titolo non oneroso, i riservati per un numero non inferiore ad almeno due posti auto per Ordine e Collegio interessato.

L'adeguatezza della qualità del contesto urbanistico e delle aree di parcheggio disponibili sarà valutata a insindacabile giudizio del CUP FC e degli Ordini e Collegi Interessati.

L'esatta localizzazione dell'area in cui si trova la superficie offerta in locazione e della superficie stessa dovrà essere ben evidenziata sulle planimetrie di inquadramento fornite dagli interessati.

## **5.4 SERVIZI**

La zona in cui ricade il cespite proposto in locazione deve essere ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione e possibilmente con la stazione ferroviaria.

## 6. ELEMENTI QUALIFICANTI

Verranno valutati, come elementi qualificanti della proposta, i seguenti aspetti:

- \_ disponibilità immediata di occupazione dell'immobile;
- \_ facile accessibilità mediante l'utilizzo di mezzi pubblici o piste ciclabili, per un agevole collegamento con il centro della città, con la stazione ferroviaria e con le arterie di comunicazione esterne;
- \_ qualità e adeguatezza del contesto urbano in cui insiste l'immobile;
- \_ l'assenza di barriere architettoniche o funzionali per il complessivo sviluppo del Palazzo delle Professioni;
- \_ aspetti d'innovazione funzionale e tecnologica per quanto riguarda le soluzioni proposte per: la sostenibilità ambientale, con specifica attenzione all'efficienza energetica; l'efficienza gestionale; la sicurezza per gli ambienti di lavoro; la sicurezza antieffrazione.
- \_ ipotesi migliorative rispetto a quanto previsto dalle norme in vigore ed ai requisiti richiesti con il presente avviso, con particolare riferimento alle soluzioni orientate al contenimento dei costi;
- \_ ampia disponibilità di parcheggi liberi nelle immediate vicinanze o di pertinenza dell'immobile proposto in numero superiore rispetto a quanto richiesto al precedente punto 5.3.

## 7. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

I proprietari degli immobili aventi i requisiti di cui sopra, che vogliono proporre in locazione il proprio immobile agli Ordini e Collegi interessati rappresentati in questa fase dal CUP FC, dovranno far pervenire **una manifestazione di interesse** in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura **entro e non oltre le ore 12.00 del 30 marzo 2019** al seguente indirizzo:

**Comitato Unico delle Professioni presso sede Ordine Architetti di Forlì-Cesena – via Giuseppe Pedriali, 17 47121 Forlì.**

Sul plico dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente e dovrà essere apposta la seguente dicitura: "**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER RICERCA IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DEI ORDINI PROFESSIONALI - PALAZZO DELLE PROFESSIONI -**".

Il plico potrà essere consegnato a mano, trasmesso per posta ordinaria ovvero tramite corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate e per PEC.

In tutti i casi l'invio sarà a totale ed esclusivo rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il protocollo in entrata apposto dal CUP FC e/o la ricevuta di ricezione, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del CUP FC nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il suddetto termine di presentazione delle manifestazioni di interesse presso l'indirizzo sopra indicato.

Le proposte saranno valutate dal Consiglio del CUP FC, anche nominando una apposita commissione tecnica, sentito il parere dei relativi Consigli degli Ordini e Albi professionali aderenti.

Il Consiglio del CUP FC garantirà una scelta condivisa e ponderata, il cui esito sarà insindacabile.

La manifestazione di interesse, redatta secondo l'allegato Modello "A", deve essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile nel caso di persona fisica o dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica oppure da soggetto munito dei necessari poteri la cui procura dovrà essere inserita nel plico, in caso di intermediario.

La manifestazione di interesse dovrà contenere dichiarazione, ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i., che non sussistono nei confronti del proprietario proponente, ovvero, in caso di persona giuridica, del rappresentante e di tutti i soggetti muniti di specifici poteri di rappresentanza e degli altri soggetti previsti dalla normativa, le cause di esclusione dalla partecipazione alle gare di cui all'art. 38, comma 1 del D.lgs. n. 163/2006 e s.m.i. a cui si rinvia.

L'offerente dovrà rilasciare le seguenti dichiarazioni, ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i.:

- che non sussistono nei confronti del proprietario proponente, ovvero, in caso di persona giuridica, del rappresentante e di tutti i soggetti muniti di specifici poteri di rappresentanza e degli altri soggetti previsti dalla normativa, le cause di esclusione dalla partecipazione alle gare di cui all'art. 38, comma 1 del D.lgs. n. 163/2006 e s.m.i. a cui si rinvia.
- di essere soggetto legittimato alla stipula del contratto di locazione per l'immobile proposto;
- l'ubicazione e gli identificativi catastali dell'immobile;
- che l'immobile è libero da gravami, pesi, cose e persone e non è <sup>[11]</sup> <sub>[SEP]</sub> oggetto di ulteriori impegni contrattuali;
- che l'immobile è stato edificato in virtù di un legittimo titolo edilizio ed è conforme alla disciplina urbanistica vigente;
- l'interesse a concedere l'immobile in locazione, con espressa previsione di vincolo di esclusiva in favore del CUP FC fino al 31 maggio 2019;
- di accettare tutte le condizioni previste dal presente avviso pubblico;
- di impegnarsi a far visionare l'immobile da personale indicato del CUP FC;
- di impegnarsi a fare eseguire, nella eventuale fase successiva di approfondimento delle proposte, una verifica tecnico-amministrativa dell'immobile proposto in locazione, nonché a fornire l'eventuale documentazione aggiuntiva che il CUP FC dovesse richiedere sull'immobile stesso;
- di impegnarsi alla consegna definitiva dell'immobile entro la data indicata nel presente avviso ovvero entro una data antecedente, da specificare;
- proposta economica relativa al canone annuale di locazione, al netto delle imposte di legge con espressa previsione che la proposta del canone indicato è vincolante per 6 mesi a decorrere dal termine di scadenza per la presentazione della manifestazione di interesse e per il primo anno di locazione. Ai sensi dell'Art. 32 della Legge 27 Luglio 1978, nr. 392, così come sostituito dall'art. 1, co. 9 sexies, della Legge 5 Aprile 1985 nr. 118, il canone potrà essere aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, fermo restando che le variazioni in aumento del canone di locazione non potranno essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Al fine di agevolare l'attività di verifica in ordine al possesso dei requisiti dichiarati, alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la documentazione specificata in seguito; i documenti tecnici dovranno pervenire anche in formato digitale con estensione .pdf:

- in caso di persona giuridica, il Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, in data non anteriore a sei mesi, in originale o copia conforme;
- copia del titolo di proprietà dell'immobile o del titolo di provenienza della capacità di locare;
- planimetria catastale dell'area urbana e della zona in cui è situato l'immobile;

- \_ mappa della città con evidenziati in colori diversi: il punto di collocazione dell'immobile e i principali collegamenti di mezzi pubblici con il centro città e la stazione ferroviaria, le vie di collegamento con la tangenziale, le piste ciclabili che servono la zona;
- \_ elaborato planimetrico dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici; planimetrie, prospetti e sezioni dell'immobile, da produrre in rapporto di scala adeguato, con indicate le quote principali e il fattore di scala adottato;
- \_ documentazione fotografica dell'immobile e della strada in cui insiste;
- \_ scheda tecnico-descrittiva della proposta con le seguenti indicazioni:
  - \_ Consistenze: superficie lorda e netta totale; superficie lorda e netta suddivisa per piano; eventuale presenza di ascensore o montacarichi; eventuali locali autorimessa disponibili a titolo gratuito.
  - \_ tipologie e caratteristiche prestazionali impianti tecnologici (elettrici, illuminotecnici, meccanici e di climatizzazione, trasmissione dati, impianti di protezione attiva e passiva, impianti speciali per supervisione e controllo, impianti solari di captazione energetica, impianti per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, etc.);
  - \_ sistemi ed elementi costruttivi (chiusure verticali, pavimenti, controsoffitti, partizioni interne, infissi interni, infissi esterni, finiture, elementi accessori, eventuali arredi speciali, ecc.);
  - \_ illustrazione della tipologia strutturale, dello stato di conservazione e degli interventi di ripristino funzionale eventualmente necessari;
  - \_ dispositivi e soluzioni circa la sostenibilità ambientale nel rispetto della normativa vigente;
  - \_ sistemi e soluzioni per la sicurezza e salute sui luoghi di lavoro con dichiarazione esplicita di idoneità del progetto e dell'immobile alle disposizioni normative vigenti;
  - \_ copia delle certificazioni previste dalla normativa vigente in materia, atte a dimostrare la piena e completa idoneità tecnica e amministrativa dell'immobile ad essere adibito all'uso al quale sarà destinato quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di agibilità, idoneità statica, allaccio alla rete di raccolta delle acque nere e bianche, certificato di prevenzione incendi, titoli edilizi (concessione edilizia/permesso di costruire; ~~D.I.A.~~; S.C.I.A.), certificato di destinazione urbanistica, documentazione catastale, certificazioni impiantistiche, attestato di certificazione energetica, ecc.
  - \_ dichiarazione circa l'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
  - \_ analisi di rispondenza della proposta in merito a quanto descritto nel presente avviso al punto 6. "Elementi qualificanti", con trattazione specifica degli argomenti suddivisa secondo l'elencazione fornita.
  - \_ ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione;
  - \_ fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore della manifestazione di interesse.

## **8. ULTERIORI INFORMAZIONI**

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una seconda fase di trattativa e verifica con il proponente, finalizzata tra l'altro all'approvazione di uno schema di locazione, contenente tutte le clausole pattuite.

Nel caso in cui, nel corso della trattativa, venga accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nella manifestazione di interesse, ovvero alla normativa vigente, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse e senza che alcun diritto possa essere avanzato da parte di chi ha effettuato la proposta.

Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso al seguente indirizzo e-mail [segreteriacomitatofc@gmail.com](mailto:segreteriacomitatofc@gmail.com) – PEC [oappc.forli-cesena@archiworldpec.it](mailto:oappc.forli-cesena@archiworldpec.it)

Il presente avviso è pubblicato per estratto sui siti web istituzionali degli Ordini e Albi aderenti all'iniziativa "Palazzo delle Professioni".

## **9. INFORMATIVA PRIVACY**

Ai sensi del Reg. UE 679/2016 si informa che i dati forniti sono necessari e saranno trattati per le finalità connesse alla partecipazione alla selezione delle manifestazioni di interesse. Per tali ragioni la mancata indicazione degli stessi preclude la partecipazione a detta procedura. Il trattamento verrà effettuato con procedure anche informatizzate con logiche correlate alle finalità indicate e comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati medesimi. I dati personali acquisiti non saranno oggetto di diffusione.

L'interessato gode dei diritti di cui all'art. 7 della norma citata, in virtù dei quali potrà chiedere e ottenere, tra l'altro, informazioni circa i dati che lo riguardano e circa le finalità e le modalità del trattamento; potrà anche chiedere l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione, la cancellazione, l'anonimizzazione e il blocco dei dati e potrà infine opporsi al trattamento degli stessi. Tali diritti potranno essere esercitati mediante richiesta inviata con lettera raccomandata a.r. o PEC al Titolare della Privacy, presso la sede legale del CUP FC.