

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

per la presentazione di proposte progettuali di completamento e utilizzo lotti finalizzate alla successiva assegnazione in locazione. Superficie complessiva: circa 1.622,03 mq.

1. Premessa

Il COSEF – Consorzio di Sviluppo Economico del Friuli, in attuazione dei principi di trasparenza, pubblicità e parità di trattamento, con il presente avviso intende acquisire manifestazioni di interesse, da parte di operatori economici, finalizzate alla presentazione di proposte progettuali relative al completamento, allestimento e utilizzo funzionale di spazi da assegnare in locazione ad uso non abitativo per una superficie complessiva pari a circa 1.622,03 mq, **suddivisi in n. 4 lotti distinti**, ubicati all'interno del realizzando Centro Direzionale COSEF.

Il Centro Direzionale viene realizzato mediante il finanziamento di cui all'art.3, commi da 38 a 40, della legge regionale 30 dicembre 2020, n.26 – Legge di stabilità 2021, al fine di potenziare l'offerta di servizi a favore delle imprese insediate nella Zona Industriale Udinese, con particolare attenzione allo sviluppo di servizi di welfare aziendale e territoriale.

La struttura è concepita quale infrastruttura di supporto alla sostenibilità sociale dell'area industriale, al benessere dei lavoratori e alla qualità dei servizi alla persona.

Pertanto, il presente avviso è volto:

- a rilevare l'interesse del mercato;
- ad acquisire proposte di insediamento e progettuali idonee alla valorizzazione degli spazi dei lotti;
- a individuare soluzioni di completamento coerenti con le finalità del Centro Direzionale quali sopra indicate.

2. Oggetto dell'avviso

Il presente avviso è volto alla raccolta di proposte progettuali aventi ad oggetto e che evidenzino:

- 1) l'interesse concreto all'insediamento;
- 2) la tipologia e qualità dell'attività proposta;

- 3) la modalità di utilizzo degli spazi;
- 4) l'organizzazione funzionale dei locali;
- 5) il contributo alla valorizzazione complessiva del Centro Direzionale;

In considerazione dello stato di consegna degli spazi (allegato al punto 4), il Consorzio è interessato ad acquisire, a mero titolo di conoscenza, degli elaborati che includano:

- una ipotesi di organizzazione funzionale degli spazi;
- un concept progettuale di allestimento e completamento locali;
- eventuali elaborati grafici illustrativi (layout, schemi distributivi, rendering, studi preliminari).

La manifestazione di interesse con il contenuto di cui sopra è quindi volta ad individuare i soggetti interessati alla locazione ad uso non abitativo di n. 4 lotti di spazi, ubicati all'interno del Centro Direzionale COSEF, in corso di realizzazione in Zona Industriale Udinese (ZIU). Il complesso è edificato su un lotto di circa 21.000 mq, ubicato in posizione centrale nella Zona Industriale Udinese, confinante:

- a nord con via Manzano;
- a est con via Zanussi;
- a sud con il lotto di Euro e Promos;
- a ovest con un'area a verde pubblico.

3. Suddivisione in lotti e destinazione d'uso

Gli spazi oggetto della presente manifestazione di interesse sono suddivisi nei seguenti lotti funzionali, distinti per superficie, piano e destinazione d'uso:

Lotto 1 – Piano Terra

- Superficie: **142,03 mq**
- Destinazione d'uso: palestra / attività motoria

Lotto 2 – Piano Terra

- Superficie: **circa 470 mq**
- Destinazione d'uso: punto di ristoro / somministrazione di alimenti e bevande

Lotto 3 – Primo Piano

- Superficie: **circa 505 mq**
- Destinazione d'uso: uffici o centro di medicina del lavoro / servizi alle imprese

Lotto 4 – Secondo Piano

- Superficie: **circa 505 mq**
- Destinazione d'uso: uffici o centro di medicina del lavoro / servizi alle imprese

Le destinazioni indicate costituiscono indirizzi funzionali preferenziali; sono ammesse proposte alternative rispetto agli indirizzi funzionali preferenziali e purchè compatibili con:

- le caratteristiche degli spazi;
- le finalità strategiche del Centro Direzionale

Si precisa che le manifestazioni di interesse dovranno specificare le funzioni a cui si intendono destinare i lotti nel rispetto delle norme urbanistiche, edilizie e di settore vigenti e dei fini indicati nelle Premesse al presente avviso.

4. Caratteristiche generali degli spazi

Gli spazi presentano, in via generale, le seguenti caratteristiche:

- locali interni funzionali e facilmente modulabili;
- adeguata altezza dei locali conforme ai requisiti igienico-sanitari;
- climatizzazione centralizzata con gestione ottimizzata dei costi;
- servizi igienici dedicati o facilmente accessibili;
- accessibilità e fruibilità per il pubblico;
- disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.
- accesso diretto e visibile alla viabilità principale;
- presenza di superfici vetrate idonee alla visibilità e all'illuminazione naturale.

I lotti oggetto della presente manifestazione di interesse saranno consegnati nello stato di fatto e con il grado di finitura risultante dall'allegato al presente avviso.

Rimane ferma la possibilità di definire un diverso grado di fornitura secondo il contenuto della manifestazione di interesse.

5. Soggetti ammessi

Possono presentare manifestazione di interesse gli operatori economici, aventi capacità di contrarre con le amministrazioni pubbliche secondo le normative vigenti, così individuati:

- operatori economici singoli o associati;
- imprese, società e liberi professionisti;
- altri soggetti giuridici in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per lo svolgimento delle attività proposte.

È ammessa la presentazione di manifestazione di interesse per uno o più lotti.

6. Natura della manifestazione di interesse

Il presente avviso ha carattere esclusivamente esplorativo ed è finalizzato a rilevare l'interesse del mercato secondo quanto indicato nelle Premesse.

La presentazione della manifestazione d'interesse non origina alcun diritto in ordine all'eventuale valutazione positiva della stessa ed alla successiva stipulazione del contratto di locazione, né comporterà l'assunzione di alcun obbligo specifico da parte di COSEF e ciò anche in ordine all'esecuzione della successiva procedura per l'assegnazione in locazione dei lotti.

COSEF si riserva quindi di interrompere, annullare, revocare e sospendere in ogni momento la presente procedura, mediante semplice avviso sul proprio sito istituzionale.

La presentazione della manifestazione d'interesse non attribuisce all'operatore economico alcun diritto di prelazione.

All'esito del ricevimento delle manifestazioni d'interesse pervenute, COSEF si riserva di invitare gli operatori economici che hanno manifestato l'interesse ad una successiva procedura di assegnazione dei lotti che sarà regolata da specifico bando.

7. Durata della locazione

La durata del contratto di locazione sarà definita in sede di eventuale procedura di assegnazione e avrà durata non inferiore a sei (6) anni, rinnovabile per ulteriori sei (6) anni, in conformità alla normativa vigente in materia di locazioni ad uso non abitativo.

8. Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

Gli operatori economici interessati dovranno trasmettere una manifestazione di interesse, debitamente sottoscritta in forma digitale dal legale rappresentante contenente:

- dati completi identificativi del soggetto proponente;
- indicazione del/i lotto/i per cui si manifesta interesse;
- descrizione dell'attività che si intende insediare con un business plan o relazione illustrativa, finalizzata a rappresentare la sostenibilità economica e gestionale dell'operazione in riferimento rapportata anche alla durata della locazione e alla capacità di investimento del soggetto proponente;
- progetto tecnico preliminare di allestimento, indicante in particolare la finitura degli spazi oggetto di locazione secondo le esigenze del proponente e l'onere che il medesimo intende assumere per la realizzazione delle stesse;
- ogni ulteriore documentazione ed elemento utile a valutare la manifestazione d'interesse.

La manifestazione dovrà essere inviata esclusivamente all'indirizzo:

- PEC: cosef@pec.cosef.fvg.it;

10. Termine di presentazione

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 della giornata di giovedì 04 giugno 2026**

11. Trattamento dei dati personali

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), i dati personali forniti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura.

12. Responsabile del procedimento e informazioni

Responsabile dell'istruttoria: Dott. Emiliano Conchin

Per informazioni:

- Email: emilianoconchin@cofef.fvg.it
- Telefono: 0432 506285 / 348 7155686