

**INDAGINE DI MERCATO RICERCA FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI IMMOBILI  
DA DESTINARE A SEDI DEI CENTRI PER L'IMPIEGO  
NEI COMUNI DI TERNI E PERUGIA**

In esecuzione della DGR n. 520 del 3/6/2021 l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Regione Umbria - ATER Umbria - rende noto che intende avviare, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, un'indagine preliminare di mercato per la ricerca di immobili da destinare quali sedi dei centri per l'impiego nei comuni di Terni e Perugia.

Potranno essere presentate proposte di immobili esclusivamente da acquistare; ove nessuna proposta soddisfi i requisiti previsti dal bando, o non sia ritenuta soddisfacente, ATER UMBRIA procederà a valutare in maniera autonoma gli immobili disponibili nel libero mercato offerti sia da soggetti pubblici che privati aderenti o meno al presente bando.

Alla presente indagine di mercato potranno aderire, con valutazione prioritaria, le pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, c.2, del D.Lgs. 165/2001 (Testo Unico sul Pubblico Impiego).

**ART. 1 - CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DA ACQUISTARE**

Le caratteristiche dimensionali degli immobili dovranno essere tali da ospitare le sedi di n. 2 centri per l'impiego, di cui una nel comune di Terni e una nel comune di Perugia.

Gli immobili proposti dovranno garantire autonomia funzionale, flessibilità distributiva degli spazi interni tale da consentire lo svolgimento delle attività istituzionali previste oltre alla capacità di accogliere le utenze di ciascun centro per l'impiego con accessi pedonale e carrabili. I fabbricati dovranno inoltre necessariamente rispondere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, ai requisiti prestazionali previsti dalla normativa sismica vigente ed essere ubicati nel rispetto delle distanze di sicurezza da altre attività che comportino rischi di esplosione o incendio.

Nel dettaglio gli immobili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

**IMMOBILE DENOMINATO ED1**

Ubicazione esclusivamente nel comune di Terni.

Superficie complessiva lorda di **circa 1300 mq** ripartita come di seguito indicato:

- 1) **n. 1 sala ingresso di 40 mq circa** per spazio attesa, materiale informativo e postazioni PC per consultazioni on line;
- 2) **n. 40/50 locali di superficie** tale da garantire l'insediamento di circa 55/60 unità di personale;
- 3) **n. 2 locali di circa 40 mq** per riunioni di gruppo;

**sede legale e amministrativa** Bando 2022 SCAD. 25-3-2022.docx

**Unità operativa di Terni**

Via G.Ferraris, 13 – 05100 TERNI

Tel. 0744 4821 fax 0744 212001

**unità operativa di Perugia**

via P.Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA

Tel. 0744 4821 fax 0744 212001

**e-mail** info@ater.umbria.it

**pec** ater.umbria@legalmail.it

**p.iva** 01457790556

**odv@ater.umbria.it**

**www.ater.umbria.it**

**Le informative privacy possono essere consultate alla pagina privacy del sito ater.umbria.it**

- 4) **area di circa 80 mq** da adibire Centro Elaborazione Dati – CED, archivio – cancelleria;
- 5) **n. 2 blocchi di servizi igienici** di cui uno con locali specifici per persone disabili;
- 6) **area di circa 20/25 mq** da adibire ad uso locale con distributori bevande e snack, ripostiglio;
- 7) **garage per circa 30 mq.**

Nei suddetti spazi non sono considerati quelli per la distribuzione (scale, ascensori, disimpegni) e i locali tecnici per la climatizzazione degli uffici.

## IMMOBILE DENOMINATO ED2

Ubicazione esclusivamente nel comune di Perugia.

Superficie complessiva lorda di **circa 3600 mq** ripartita come di seguito indicato:

### Nuovo Centro per l'impiego

- 1) **n. 1 sala ingresso di 70 mq circa** per spazio attesa, materiale informativo e postazioni PC per consultazioni on line;
- 2) **n. 50/70 locali di superficie** tale da garantire l'insediamento di circa 80/90 unità di personale;
- 3) **n. 2 locali di circa 40 mq cadauno** per riunioni di gruppo;
- 4) **n. 2 locali di superficie compresa tra i 25 e i 30 mq cadauno** per dirigenza e sala attesa;
- 5) **n. 2 locali di superficie di circa 20 mq cadauno** per addetti al CED e protocollo;
- 6) **n. 3 locali di superficie di circa 16 mq cadauno** per Centro Elaborazione Dati, deposito - officina CED, Archivio Pratiche recenti - Cancelleria;
- 7) **n. 1 locale da circa 100 mq** per assemblee, convegni, iniziative pubbliche;
- 8) **n. 1 locale da circa 100 mq** per archivio;
- 9) **n. 4 blocchi di servizi igienici** di cui uno con locali specifici per persone disabili;
- 10) **area di circa 75/80 mq** da adibire ad uso sala ristoro, locale per necessità di mamme con bambini piccoli, locale a disposizione per rappresentanze sindacali, locale infermeria e visite mediche, locale con distributori bevande e snack;
- 11) **garage per circa 50 mq.**

### Dirigenza, Servizi di supporto, Osservatorio e gestione crisi aziendali

- 12) **n. 50/70 locali di superficie** tale da garantire l'insediamento di circa 100 unità di personale;
- 13) **n. 1 locale di circa 40 mq** per riunioni di gruppo;
- 14) **n. 1 locale di circa 40 mq** per ufficio Presidente;
- 15) **n. 6 locali di circa 30 mq cadauno** per componenti CdA, dirigenti e uscieri;
- 16) **n. 4 locali di circa 20 mq cadauno** per posizioni organizzative;
- 17) **n. 1 locale di circa 40 mq** per sala riunioni CdA;
- 18) **n. 1 locale da circa 80 mq** per assemblee, convegni, iniziative pubbliche;

- 19) **n. 2 blocchi di servizi igienici** di cui due con locali specifici per persone disabili;
- 20) **area di circa 40/45 mq** da adibire ad uso sala ristoro, locale con distributori bevande e snack, ripostiglio;
- 21) **garage per circa 40 mq.**

Nei suddetti spazi non sono considerati quelli per la distribuzione (scale, ascensori, disimpegni) e i locali tecnici per la climatizzazione degli uffici.

Gli immobili proposti quali manufatti finiti dovranno essere dotati del certificato di agibilità ed essere in regola con tutte le disposizioni di legge vigenti a livello nazionale e regionale e, in particolare:

- alle prescrizioni in materia di "Requisiti luoghi di lavoro" (all. IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.);
- alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- alla normativa vigente in materia di superamento barriere architettoniche (D.P.R.n.503 del 24 luglio 1996 e s.m.i.);
- alla normativa vigente in materia antisismica;
- alla normativa di prevenzione incendi (DPR 151/2011 e s.m.i.) in relazione alle diverse attività
- alla normativa Regionale sul contenimento dei consumi energetici;

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare/completare/trasformare per i quali le opere necessarie a rendere il manufatto conforme alle esigenze sopra esposte potranno essere terminate entro un ragionevole lasso di tempo stimato in 6 mesi circa dalla data dell'eventuale stipula del contratto di compravendita.

Se all'atto della manifestazione di interesse l'immobile sarà in fase di costruzione, ovvero in fase di ristrutturazione o da ristrutturare/trasformare, il relativo progetto dovrà rispettare tutte le disposizioni di legge vigenti a livello nazionale e regionale in modo da poter ottenere, al suo completamento, il certificato di agibilità per le destinazioni d'uso previste. Ciò comporta che il progetto definitivo, da condividere con il Settore IIE di Ater, dovrà essere corredato da un preventivo nulla osta da parte degli Uffici preposti ed essere conforme:

- alle prescrizioni in materia di "Requisiti luoghi di lavoro" (all. IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.);
- alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- alla normativa vigente in materia di superamento barriere architettoniche (D.P.R.n.503 del 24 luglio 1996 e s.m.i.);
- alla normativa vigente in materia antisismica;
- alla normativa di prevenzione incendi (DPR 151/2011 e s.m.i.) in relazione alle diverse attività;
- alla normativa Regionale sul contenimento dei consumi energetici.

Costituiscono elementi preferenziali che l'Azienda si riserva di valutare sulla base di una scelta discrezionale, le soluzioni immobiliari in grado di soddisfare in ordine gerarchico, le sottoelencate esigenze:

- 1) essere indipendenti;
- 2) essere inseriti in un contesto con altri Uffici Pubblici;
- 3) essere serviti da mezzi pubblici di trasporto, sia urbani che extraurbani e ben collegati con le principali vie di comunicazione;
- 4) essere in prossimità di aree di parcheggio ad uso pubblico;
- 5) essere completamente accessibili e privi di barriere architettoniche in ogni parte, inclusi i parcheggi;
- 6) essere ubicati all'interno della area urbana del comune, centro storico e prima periferia;
- 7) avere uno sviluppo plano-volumetrico che consenta la massima flessibilità e adattabilità degli spazi nel tempo, possibilmente a pianta libera, con la possibilità di utilizzare pareti mobili e/o attrezzate;
- 8) avere uno sviluppo in orizzontale degli uffici destinati alle specifiche aree;
- 9) disporre di idonee aree funzionali per l'accoglienza dell'utenza al piano terra/rialzato;
- 10) avere accessi differenziati per il personale e per il pubblico entrambi privi di barriere architettoniche;
- 11) avere spazi da adibire ad archivio collegati facilmente ad un accesso carrabile e ai piani fuori terra tramite scale ed ascensore;
- 12) essere dotato di un impianto di condizionamento con trattamento dell'aria primaria con eventuale recuperatore di energia termica;
- 13) avere gli impianti con la massima flessibilità di adattamento ed eventuali variazioni del lay-out, di facile manutenzione, prevedendo la presenza di cavedi ispezionabili e/o visitabili per i passaggi verticali e la previsione di tutti gli impianti ispezionabili in tutti gli ambienti per i passaggi orizzontali;
- 14) essere dotato di porte e finestre del piano terra di tipo antisfondamento con infissi esterni dotati di vetri antinfortunistici basso emissivi e di schermature frangisole e/o con caratteristiche riflettenti dei vetri che soddisfano i requisiti previsti dalla normativa sul risparmio energetico;
- 15) avere un impianto di videosorveglianza (in particolare nelle zone aperte al pubblico) e antintrusione nell'intero edificio;
- 16) avere la disponibilità di parcheggio ad uso privato;
- 17) essere di recente costruzione;
- 18) essere vicino a locali pubblici per il ristoro della pausa pranzo.

## ART. 2 - PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La Proposta dovrà provenire dal titolare del diritto di proprietà dell'Immobile o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà dell'immobile nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile che siano oggetto della Proposta. Non sono ammesse Proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

La Proposta sottoscritta, 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, completa di indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) cui inviare eventuali comunicazioni con la seguente dicitura:

“INDAGINE DI MERCATO RICERCA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA DESTINARE A SEDI DEI CENTRI PER L'IMPIEGO NEI COMUNI DI TERNI E PERUGIA – PROPOSTA”

La Proposta dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.30 del giorno 25 marzo 2022 ESCLUSIVAMENTE** al seguente indirizzo: ATER Umbria – U.O. di Perugia – Via Pietro Tuzi, 7 06128 Perugia. 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 da un incaricato del titolare del diritto di proprietà nelle giornate non festive dal lunedì al venerdì, dalle ore 10,00 alle ore 12,30, fino al termine perentorio sopra indicato. L'invio e la consegna del plico contenente la documentazione richiesta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di ATER Umbria.

## ART. 3 - CONTENUTO DELLA PROPOSTA

Il plico dovrà obbligatoriamente contenere la seguente documentazione:

- Allegato 1: domanda di partecipazione;
- Allegato 2: relazione tecnico descrittiva dell'immobile relativa allo stato in cui si trova alla data della domanda **comprensiva di apposti elaborati grafici con individuazione di tutti i locali e le aree – attuali o in progetto – di cui alle specifiche riportate all'art. 1 giusti gli elenchi degli immobili denominati “Ed. 1” ed “Ed. 2”**;
- Allegato 3: proposta di offerta economica per l'alienazione dell'immobile nello stato in cui si trova alla data di presentazione della domanda.

La domanda di partecipazione (Allegato 1) dovrà essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri e corredata da fotocopia del documento di identità in corso di validità.

La relazione tecnico descrittiva (Allegato 2) dovrà contenere tutte le informazioni ed i documenti ivi indicati. In particolare, è obbligatorio allegare un supporto magnetico in cui siano contenute,

in formato DWG o compatibile, le planimetrie, le sezioni e i prospetti degli immobili che si intende proporre.

La proposta di offerta economica (Allegato 3) dovrà essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e dovrà contenere tutti i dati in esso richiamati. La proposta dovrà dichiarare che l'offerta è vincolante per 12 mesi dal termine di presentazione della stessa.

#### **ART. 4 - PROPOSTE AMMISSIBILI E RITENUTE VALIDE**

Le Proposte regolarmente pervenute saranno valutate comparativamente da una Commissione - nominata con determinazione del Direttore Ater - dopo la data di scadenza del termine di presentazione di cui all'art. 2.

La Commissione potrà chiedere al Proponente ogni occorrente chiarimento sulla Proposta, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata e/o concordando uno o più sopralluoghi e/o ispezioni presso l'Immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile nonché potrà, in seduta riservata, procedere con la negoziazione del prezzo.

Individuati i potenziali immobili rispondenti ai requisiti fissati dal presente avviso, Ater procederà con la redazione di un verbale delle operazioni contenente tutte le informazioni, tecniche ed economiche, relative ai suddetti immobili selezionati e alla sua successiva trasmissione agli Uffici Arpal.

Regione Umbria, congiuntamente con Arpal, a seguito della trasmissione del verbale riepilogativo da parte dell'Ater, procederà all'effettuazione degli adempimenti del caso, al fine di designare, con proprio atto, gli edifici che saranno risultati maggiormente appropriati per la sede dei centri per l'impiego nei Comuni di Terni e Perugia.

#### **ART. 5 – OPERAZIONI CONSEGUENTI ALLA DESIGNAZIONE DEGLI EDIFICI RITENUTI MAGGIORMENTE APPROPRIATI**

A seguito della designazione degli edifici ritenuti maggiormente appropriati Ater Umbria procederà alle operazioni prodromiche per l'ottenimento, anche in nome e per conto della Regione Umbria, delle dichiarazioni di congruità del prezzo di cessione degli immobili eventualmente rilasciate dai soggetti all'uopo preposti.

Alla conclusione delle operazioni suddette Ater Umbria procederà con l'invio, agli operatori economici selezionati, di apposita comunicazione nella quale, oltre prezzo stimato congruo la compravendita, si manifesterà l'intenzione di procedere all'acquisto e la relativa data per la sottoscrizione dell'atto da parte della Regione Umbria, previa verifica della completezza e della congruità della documentazione tecnica ed amministrativa necessaria per procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita da parte della Regione Umbria.

## **ART. 6 - PUBBLICAZIONE DELL'ESITO DELL'AVVISO**

L'esito dell'Avviso di indagine verrà pubblicato sui siti istituzionali di Ater, Arpal e Regione Umbria ([www.ater.umbria.it](http://www.ater.umbria.it) – [www.arpalumbria.it](http://www.arpalumbria.it) – [www.regione.umbria.it](http://www.regione.umbria.it)).

## **ART. 7 - SPESE**

Sono a carico del Proponente tutte le spese necessarie nella fase preliminare del contratto. Restano a carico dell'acquirente le eventuali spese di rogito.

## **ART. 8 - INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI PROPONENTI**

Ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera f) del D.lgs. n. 50/2016 agli appalti aventi oggetto l'acquisto o la locazione di immobili esistenti non si applicano le disposizioni di cui al medesimo decreto legislativo.

Conseguentemente, le operazioni di trattativa finalizzate alla stipula dei contratti di acquisto come sopra indicato sarà effettuata con i soggetti proponenti che avranno presentato le condizioni ritenute più vantaggiose ad esclusivo ed insindacabile giudizio di Arpal, congiuntamente a Regione Umbria, nel rispetto di quanto previsto all'art. 4 del citato D.lgs. n. 50/2016.

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per Ater/Arpal, le quali si riservano, a loro insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare quella che riterranno idonea alle finalità della presente indagine. È fatto salvo il diritto di Ater/Arpal di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle trattative.

Ater/Arpal potranno procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta pervenuta, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente, e si riservano inoltre, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica dell'immobile offerto.

## **ART. 9 - INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Tutte le comunicazioni inerenti al presente Avviso saranno tempestivamente pubblicate da Ater sul proprio sito istituzionale; tale pubblicazione avrà valore di comunicazione formale ai sensi di legge. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente Avviso, si rinvia alle vigenti disposizioni normative in materia.

Il presente Avviso è unicamente finalizzato a consentire ai soggetti interessati a presentare delle proposte di vendita secondo quanto descritto agli articoli precedenti e non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art 1336 del codice civile.



Nessun diritto sorge in capo al Proponente dalla presentazione della domanda né è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai Proponenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

La presentazione della Proposta non farà sorgere alcun diritto, azione, ragione o aspettativa in favore degli operatori economici che abbiano inviato la Proposta, né tali operatori potranno vantare alcuna pretesa di sorta.

## **ART. 10 - AVVISI**

I dati personali saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle proposte locative di cui al presente avviso e non saranno né comunicati, né diffusi a soggetti terzi, tranne nei casi espressamente previsti dalla normativa vigente in materia. Con la sottoscrizione della proposta di vendita, il Proponente esprime il proprio consenso al trattamento.

Il titolare del trattamento è, secondo legge, l'Azienda stessa, in quanto soggetto di diritto cui fanno capo diritti ed obblighi: Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Regione Umbria ATER con sede legale ed amministrativa in via Galileo Ferraris, 13 - 05100 Terni.

Eventuali richieste di chiarimenti, di carattere tecnico-amministrativo, potranno pervenire fino a dieci giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte al Responsabile del Procedimento, ing. Marco Barola, al seguente indirizzo di posta elettronica [marco.barola@ater.umbria.it](mailto:marco.barola@ater.umbria.it).

Informativa completa è disponibile sul sito [www.ater.umbria.it](http://www.ater.umbria.it).

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i..

Terni, 14/02/2022

f.to Il Presidente pro-tempore

*Avv. Emiliano Napoletti*