

**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Regione Umbria****AVVISO INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN COMPLESSO DI IMMOBILI
DA ADIBIRE QUALI SEDI DI N.4 AGENZIE REGIONALI**

In esecuzione della DGR n. 1570 del 28/12/2018, 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 un complesso di immobili da destinare quali sedi di alcune agenzie regionali.

Potranno essere presentate proposte di immobili sia da acquistare che da concedere in locazione; 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 da soggetti sia pubblici che privati aderenti o meno al presente bando.

In fase di liquidazione del prezzo sarà sottoposta alla valutazione del soggetto proponente la possibilità di soluzioni di permuta, parziale o totale, con immobili di proprietà di ATER Umbria o di altre agenzie regionali di cui alla richiamata DGR.

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/LOCARE

Le caratteristiche dimensionali degli immobili dovranno essere tali da ospitare le sedi di n. 4 agenzie regionali nel seguito indicate come ED1, ED2, ED3 e ED4.

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 ciascuna agenzia 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 si ha:

IMMOBILE DENOMINATO ED1

Superficie complessiva lorda di circa 1200-1400 mq ripartita come di seguito indicato:

- 1) area adibita ad uso ufficio tale da garantire l'insediamento di circa 80/100 unità personale

con le relative postazioni di lavoro (open space e/o vani separati);

- 2) n. 2 vani di ca.30 mq cadauno da adibire a sale riunioni;
- 3) n. 8 servizi igienici di cui uno per persone disabili;
- 4) area di c.a 150 mq lordi da adibire ad uso archivi, magazzini, depositi, sala ristoro, etc.;
- 5) n.1 vani da adibire a portineria, condivisibile anche con una o più delle altre agenzie la dove possibile;
- 6) sala riunioni da circa 80 posti, condivisibile anche con una o più delle altre agenzie laddove possibile ;

IMMOBILE DENOMINATO ED2

Superficie complessiva lorda di circa 900-1000 mq ripartita come di seguito indicato:

- 1) n.15 vani di ca.25 mq cadauno tale da garantire l'insediamento di circa 20/30 unità di personale;
- 2) area di ca.75/100 mq da adibire ad uso archivi, magazzini, depositi, sala ristoro, etc;
- 3) n. 3 servizi igienici di cui uno per persone disabili;
- 4) area di ca. 400 mq lordi totali da adibire a biblioteca;
- 5) n.1 vani da adibire a portineria, condivisibile anche con una o più delle altre agenzie la dove possibile;
- 6) sala riunioni da circa 80 posti, condivisibile anche con una o più delle altre agenzie la dove possibile;

IMMOBILE DENOMINATO ED3

Superficie complessiva lorda di circa 1800-2000 mq ripartita come di seguito indicato:

- 1) n. 50 vani di ca.25 mq tale da garantire l'insediamento di circa 60/70 unità di personale;
- 2) n. 1 vani da adibire a sale riunioni di ca.50 mq;
- 3) n. 6 servizi igienici di cui uno per persone disabili;
- 4) n.1 vani da 25 mq da adibire ad ambulatorio medico per le visite di cui al D. Lgs. 81/08, condivisibile anche con una o più delle altre agenzie la dove possibile;
- 5) circa 500 mq di superficie lorda ad uso archivio, deposito e autorimesse;
- 6) n.1 vani da adibire a portineria, condivisibile anche con una o più delle altre agenzie laddove possibile;
- 7) sala riunioni da circa 80 posti, condivisibile anche con una o più delle altre agenzie laddove possibile;

IMMOBILE DENOMINATO ED4



Superficie complessiva lorda di circa 2000-2500 mq ripartita come di seguito indicato:

- 1) n. 40 vani di ca.25 mq tale da garantire l'insediamento di circa 60 unità personale;
- 2) n. . 2 vani di ca.100 mq totali lordi da adibire a sale riunioni;
- 3) area di ca. 450 mq da adibire alla ricezione della utenza e delle imprese;
- 8) area di ca.400 mq di superficie lorda ad uso archivio deposito e autorimesse;
- 4) area di 100 mq da adibire a sala plotter;
- 5) n. 6 servizi igienici di cui uno per disabili;
- 6) n. 1 vani da adibire a portineria, condivisibile anche con una o più delle altre agenzie la dove possibile;
- 7) sala riunioni da circa 80 posti, condivisibile anche con una o più delle altre agenzie la dove possibile;
- 8) n. 1 vani da 25 mq da adibire ad ambulatorio medico per le visite di cui al D. Lgs. 81/08, condivisibile anche con una o più delle altre agenzie laddove possibile;

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.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare/completare per i quali le opere necessarie a rendere il manufatto conforme alle esigenze sopra esposte potranno essere completate entro un ragionevole lasso di tempo stimato in 10 mesi circa.

Se all'atto della manifestazione di interesse l'immobile è in fase di costruzione, ovvero in fase di ristrutturazione o da ristrutturare, 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 Servizio Tecnico dell'Azienda, dovrà essere corredato da un preventivo nulla osta da parte degli Uffici preposti ed essere conforme:

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



Costituiscono, inoltre, 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) possibilità di ospitare tutte le 4 agenzie all'interno di un unico immobile;
- 2) possibilità di condivisione di spazi destinati ad usi comuni (portineria, sala convegni etc,...);
- 3) essere indipendenti;
- 4) essere inseriti in un contesto con altri Uffici Pubblici;
- 5) essere serviti da mezzi pubblici di trasporto, sia urbani che extraurbani e ben collegati con le principali vie di comunicazione;
- 6) essere in prossimità di aree di parcheggio ad uso pubblico;
- 7) essere completamente accessibili e privi di barriere architettoniche in ogni parte, inclusi i parcheggi;
- 8) essere ubicati all'interno della area urbana di Perugia, centro storico e prima periferia;
- 9) avere uno sviluppo piano-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;
- 10) avere uno sviluppo in orizzontale degli uffici destinati alle specifiche aree;
- 11) disporre di idonee aree funzionali per l'accoglienza dell'utenza al piano terra/rialzato;
- 12) avere accessi differenziati per il personale e per il pubblico entrambi privi di barriere architettoniche;
- 13) avere spazi da adibire ad archivio collegati facilmente ad un accesso carrabile e ai piani fuori terra tramite scale ed ascensore;
- 14) essere dotato di un impianto di condizionamento con trattamento dell'aria primaria con eventuale recuperatore di energia termica;
- 15) avere gli impianti con la massima flessibilità di adattamento ed eventuali variazioni del lay-out, di facile manutenzione, prevedendo la presenza di cavedi visitabili per i passaggi verticali e la previsione di tutti gli impianti ispezionabili in tutti gli ambienti per i passaggi orizzontali;
- 16) 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;
- 17) avere un impianto di videosorveglianza (in particolare nelle zone aperte al pubblico) e antintrusione nell'intero edificio;
- 18) avere la disponibilità di parcheggio ad uso privato;
- 19) essere dotato (o con vano tecnico predisposto) di ascensori idonei all'uso da parte dei disabili;



- 20) essere di recente costruzione;
- 21) 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 elettronico di posta certificata (PEC) cui inviare eventuali comunicazioni con la seguente dicitura:

"DGR n. 1570/2018 ricerca immobili per sedi Agenzie Regionali- PROPOSTA"

La Proposta dovrà pervenire entro e non oltre le

ore 13.00 del giorno 08 marzo 2019

al seguente indirizzo: ATER Umbria – unità operativa 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 dell'impresa 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:

- 1) Allegato 1: domanda di partecipazione;
- 2) Allegato 2: relazione tecnico descrittiva dell'immobile relativa allo stato in cui si trova alla data della domanda;
- 3) Allegato 3: proposta di offerta economica per la locazione/alienazione dell'immobile nello stato in cui si trova alla data di presentazione della domanda, con eventuale dichiarazione di disponibilità alla permuta;

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 dovrà contenere tutte le informazioni ed i documenti indicati nell'Allegato 2. In particolare è obbligatorio allegare un supporto magnetico in cui siano contenute

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

Proposta di offerta economica (Allegato 3): la dichiarazione di offerta economica 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 dal Responsabile del Procedimento 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.

Le Proposte ritenute valide saranno oggetto di approfondimento, per la definizione di eventuali opere di adeguamento (impiantistiche e di suddivisione degli spazi).

Individuati i potenziali immobili rispondenti al presente avviso, ATER Umbria ne darà comunicazione all'offerente o tramite la PEC o con raccomandata all'indirizzo indicati in sede di presentazione della Proposta.

Nella suddetta comunicazione saranno riportate le principali valutazioni per la trattativa finalizzata alla stipula del contratto, che resta comunque subordinata al positivo esito delle verifiche di valutazioni di congruità ed economicità da parte di ATER Umbria.

La Commissione potrà anche convocare in seduta riservata ciascun Proponente delle Proposte selezionate per la negoziazione di cui sopra.

Nel caso di Proposte migliorative, rispetto a quanto previsto dal presente Avviso di indagine, la commissione potrà valutare di prorogare tempi e termini per rendere l'Immobile pienamente conforme alle caratteristiche richieste dal presente Avviso.

L'esito dell'Avviso di indagine verrà pubblicato sul sito www.ater.umbria.it.

ART.5 SPESE

Sono a carico del Proponente tutte le spese necessarie nella fase preliminare del contratto. Restano a carico di ATER Umbria le eventuali spese di rogito. Le spese di registrazione dell'eventuale contratto di locazione saranno ripartite equamente tra le parti.



ART.6 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/locazione come sopra indicato sarà effettuata con i soggetti proponenti che avranno presentato le condizioni ritenute più vantaggiose ad esclusivo ed insindacabile giudizio dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Regione Umbria, ATER 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 Umbria, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare quella che riterrà idonea alle finalità della presente indagine. E' fatto salvo il diritto dell'Azienda di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle trattative.

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.

L'Azienda, in relazione alla presente indagine di mercato, non riconosce alcuna provvigione o canone di mediazione.

ATER Umbria potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta pervenuta, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente, e si riserva inoltre, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica dell'immobile offerto.

ATER Umbria si riserva comunque la facoltà di indicare successivamente se stesso o altro soggetto quale beneficiario delle proposte ritenute idonee pervenute, nel rispetto di quanto espresso dal Codice Civile (Art. 1401-1402-1403-1404-1405).

ART.7 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 locativa, 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 arch. Marco Larini, al seguente indirizzo di posta elettronica marco.larini@ater.umbria.it.

Informativa completa è disponibile sul sito www.ater.umbria.it.

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

Terni, 29/01/2018

f.to Il Presidente
Arch. Alessandro Almadori