

## AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

PER LA RICERCA DI IMMOBILI DA ACQUISIRE IN PROPRIETA' E DA ADIBIRE A SEDE DEI DISTRETTI ARPA NEL COMUNE DI FOLIGNO,ORVIETO E TODI.

L'ARPA Direzione Regionale Umbria....

### AVVIA

un'indagine di mercato per la ricerca di immobili da acquistare da adibire a sede dei distretti ARPA di FOLIGNO, ORVIETO e TODI approvata con D.D.G. n..... del .....

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**

Gli immobili oggetto di offerta dovranno essere preferibilmente di recente costruzione e finiti all'atto della partecipazione alla presente selezione. Qualora l'immobile non sia finito, secondo le prescrizioni, alla data di scadenza del presente avviso, l'istanza di partecipazione dovrà contenere la proposta progettuale conforme alle richieste del presente avviso.

Dall'aggiudicazione definitiva decorreranno i termini di realizzazione del progetto proposto in fase di partecipazione al presente avviso . I tempi di realizzazione saranno determinati in base alla complessità ed entità dei lavori da eseguirsi e comunque non oltre 6 mesi

#### **Costituiscono caratteristiche essenziali degli immobili:**

FOLIGNO
essere ubicato nel comune di Foligno, preferibilmente in zona centrale, o semicentrale e, comunque, in zona adeguatamente servita da mezzi pubblici di trasporto sia urbani che extraurbani e ben collegata con le principali vie di comunicazione;
essere realizzato in zona urbanisticamente compatibile con la destinazione ad "uffici pubblici" ;
avere una superficie utile calpestabile netta fuori terra variabile tra mq 190 e mq 230 in base alla tipologia costruttiva e alla flessibilità distributiva degli spazi interni, in grado di consentire lo svolgimento delle attività amministrative e di accogliere la relativa utenza;
dotazione di video citofono con sistema di apertura automatica della porta, comandata da almeno due postazioni di lavoro;
all'interno della suddetta superficie dovranno essere predisposte n.° 10 postazioni di lavoro
di massima la superficie dovrà essere così organizzata:
a) n.° 1 ufficio di circa 15 mq, con una postazione di lavoro;

- b) n.° 3 uffici di circa 20 mq ciascuno, con due postazioni di lavoro;
- c) n.° 1 ufficio di circa 30 mq, con tre postazioni di lavoro;
- d) una sala riunioni di circa 20 mq;
- e) archivio di circa 15 mq;
- f) ripostiglio spogliatoi di circa 15 mq;
- g) n° 2 bagni di circa 7-10 mq ciascuno, entrambi dotati di vaso igienico, lavabo e doccia, di cui uno per portatori di handicap .

IMPORTO MASSIMO NETTO A BASE DELL'OFFERTA : €. 300.000,00

### ORVIETO

essere ubicato nel comune di Orvieto, preferibilmente in zona centrale, o semicentrale e, comunque, in zona adeguatamente servita da mezzi pubblici di trasporto sia urbani che extraurbani e ben collegata con le principali vie di comunicazione;

essere realizzato in zona urbanisticamente compatibile con la destinazione ad "uffici pubblici" ;

avere una superficie utile calpestabile netta fuori terra variabile tra mq 140 e mq 170 in base alla tipologia costruttiva e alla flessibilità distributiva degli spazi interni, in grado di consentire lo svolgimento delle attività amministrative e di accogliere la relativa utenza

dotazione di video citofono con sistema di apertura automatica della porta, comandata da almeno due postazioni di lavoro;

all'interno della suddetta superficie dovranno essere predisposte n.° 8 postazioni di lavoro;

di massima la superficie dovrà essere così organizzata:

- a) n.° 1 ufficio di circa 10 mq, con una postazione di lavoro;
- b) n.° 2 uffici di circa 20 mq ciascuno, con due postazioni di lavoro;
- c) n.° 1 ufficio di circa 30 mq, con tre postazioni di lavoro;
- d) una sala riunioni di circa 20 mq;
- e) archivio di circa 15 mq;
- f) ripostiglio spogliatoi di circa 10 mq;
- g) n° 2 bagni di circa 7-10 mq ciascuno, entrambi dotati di vaso igienico, lavabo e doccia, di cui uno per portatori di handicap .

IMPORTO MASSIMO NETTO A BASE DELL'OFFERTA : €. 230.000,00

### TODI

essere ubicato nel comune di todi, preferibilmente in zona centrale, o semicentrale e, comunque, in zona adeguatamente servita da mezzi pubblici di trasporto sia urbani che extraurbani e ben collegata con le principali vie di comunicazione;

essere realizzato in zona urbanisticamente compatibile con la destinazione ad "uffici pubblici" ;

avere una superficie utile calpestabile netta fuori terra variabile tra mq 140 e mq 170 in base alla tipologia costruttiva e alla flessibilità distributiva degli spazi interni, in grado di consentire lo svolgimento delle attività amministrative e di accogliere la relativa utenza
dotazione di video citofono con sistema di apertura automatica della porta, comandata da almeno due postazioni di lavoro;
all'interno della suddetta superficie dovranno essere predisposte n.° 8 postazioni di lavoro;
di massima la superficie dovrà essere così organizzata:
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) n.° 4 uffici di circa 20 mq ciascuno, con due postazioni di lavoro;</li> <li>b) una sala riunioni di circa 20 mq;</li> <li>c) archivio di circa 15 mq;</li> <li>d) ripostiglio spogliatoi di circa 10 mq;</li> <li>e) n.° 2 bagni di circa 7-10 mq ciascuno, entrambi dotati di vaso igienico, lavabo e doccia, di cui uno per portatori di handicap .</li> </ul>
<b>IMPORTO MASSIMO NETTO A BASE DELL'OFFERTA : €. 230.000,00</b>

- ogni postazione di lavoro dovrà essere dotata di n. 4 prese elettriche e n. 2 prese trasmissione dati;
- la sala riunioni dovrà avere almeno n. 4 prese elettriche e n. 2 prese trasmissione dati;
- magazzino e ripostiglio dovranno avere almeno n. 2 prese elettriche ciascuno;
- predisposizione in luogo idoneo di fotocopiatrice e stampante con almeno sei prese di corrente e quattro prese dati;
- avere una disponibilità di parcheggi, coperti e/o scoperti, nella quantità corrispondente alla dotazione minima prevista dallo strumento urbanistico locale, per attività terziarie di nuova costruzione;

Gli immobili dovranno essere certificati di agibilità ed essere in regola con tutte le disposizioni di legge vigenti a livello nazionale e regionale ed in particolare, ove applicabili, dovranno essere conformi:

- 1) alla prescrizione 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 (DPR 37/2008 e s.m.i.), con climatizzazione invernale ed estiva;
- 3) alla normativa vigente in materia di superamento barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.), in particolare si dovrà usufruire di ascensori idonei all'uso da parte dei disabili;
- 4) alla normativa vigente in materia antisismica (N.T.C. 2008 e circolare esplicativa), con valori di resistenza statica idonei ad uffici aperti al pubblico;
- 5) alla normativa regionale sul contenimento dei consumi energetici, con prestazione energetica di standard elevato (non inferiore alla classe c).

## **ART. 2 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali che l’Agenzia si riserva di valutare sulla base di valutazione oggettiva che soddisfi nel contempo le proprie esigenze:

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE CRITERIO	PUNTEGGIO
<i>Inserimento dell’unità immobiliare nel contesto urbano</i>	<i>vicinanza a parcheggi pubblici per l’utenza e per i dipendenti</i>	<i>10</i>
	prossimità ad altre strutture pubbliche	4
	vicinanza a locali pubblici per il ristoro della pausa pranzo	10
Inserimento dell’unità immobiliare nel contesto edificio	sviluppo orizzontale degli uffici	5
	infissi anti intrusione, finestre dotate di schermature frangisole e/o con caratteristiche riflettenti dei vetri	5
	disponibilità di parcheggi ad uso esclusivo	8
	Costo annuale dei servizi condominiali (al costo minore verrà attribuito il punteggio massimo mentre al costo massimo verrà attribuito il punteggio nullo)	5
Dotazioni dell’unità immobiliare che ne determinano il livello qualitativo	presenza di pareti mobili che consentano la riconfigurabilità degli spazi	3
	distribuzione architettonica razionale con buona fruibilità degli spazi	5
	impianto di illuminazione ordinario del tipo a led. corpi illuminanti dotati di schermi antiriflesso e antiabbagliamento	2
	utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con impianti fotovoltaici, impianti solari termici per acqua calda sanitaria e/o riscaldamento, geotermia, pompa di calore ecc.	5
	classe energetica elevata	8
Offerta economica	Costo unitario dell’immobile espresso in €/ mq di superficie utile al netto delle murature e delle tramezzature.  Il punteggio verrà attribuito con la seguente formula : Punteggio off.econ. = 30 *prezzo più basso / prezzo offerto	30
	Totale	100

Alle offerte che presenteranno le caratteristiche qualitative migliori verrà attribuito il punteggio massimo, mentre alle offerte che avranno le caratteristiche qualitative minime verrà attribuito il punteggio nullo, alle offerte con caratteristiche intermedie verrà attribuito il punteggio proporzionale compreso tra il massimo ed il minimo.

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

I soggetti che intendono partecipare all'indagine di mercato dovranno presentare una singola istanza per ogni comune , l'aggiudicazione avverrà in maniera disgiunta per singolo comune.

I soggetti dovranno formulare le offerte nel modo seguente, a pena di esclusione:

### **BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

Istanza di partecipazione sottoscritta dagli aventi titolo secondo lo schema allegato;

### **BUSTA 2 OFFERTA TECNICA**

L'offerta tecnica dovrà contenere la seguente documentazione :

- a) Modello C compilato in ogni parte;
- b) La relazione tecnica illustrativa che descriva sommariamente i locali con la dotazione impiantistica da adibire ad ufficio con relativo calcolo della consistenza superficaria e certificato catastale;
- c) La planimetria generale per l'inquadramento urbano del fabbricato scala 1:500;
- d) Planimetria con disposizione delle postazioni lavoro rapp. 1:50;
- d) Qualora i locali siano già predisposti secondo le richieste dell'AVVISO, copia dell'agibilità dei locali per destinazione ufficio;
- e) Relazione, redatta da un tecnico professionista abilitato, da cui risulti il superamento delle barriere architettoniche con garanzia dell'accessibilità dei locali, ai sensi L. 13/89, con dotazione di un bagno per portatori di handicap motori;
- f) Dichiarazione di idoneità dal punto di vista sismico dell'immobile specificando l'epoca di costruzione e la normativa di riferimento rispettata in fase di costruzione. La dichiarazione deve essere redatta da un tecnico professionista abilitato all'esercizio della professione nell'ambito delle competenze specifiche.
- g) Qualora i locali siano già predisposti secondo le richieste dell'AVVISO, dichiarazione da parte della ditta installatrice di idoneità degli impianti (elettrico, illuminazione, climatizzazione, trasmissione dati, idrico ecc.) con apposita certificazione dei materiali utilizzati;
- h) Dichiarazione della disponibilità di posti auto per le auto dell'Agenzia o in alternativa evidenziare la disponibilità di un parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze.

### BUSTA 3 OFFERTA ECONOMICA

Nella busta offerta economica dovrà essere prodotta la relativa offerta con l'importo del costo a mq dell'immobile ed il relativo costo complessivo secondo la proposta progettuale prodotta, redatta secondo l'Allegato B.

I plichi contraddistinti all'esterno con le diciture "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", "OFFERTA ECONOMICA" e "OFFERTA TECNICA", sigillati, dovranno essere inseriti in un plico più grande, anch'esso sigillato all'esterno, e sul quale dovrà essere necessariamente indicato il nome dell'offerente, l'indirizzo, il numero di telefono ed il numero di fax.

I concorrenti dovranno far PERVENIRE ad A.R.P.A. Umbria l'offerta esclusivamente a mezzo servizio postale tramite raccomandata, oppure con recapito da parte di Agenzia a ciò abilitata oppure mediante recapito "a mano consegna alla sede dell'Agenzia indirizzandola a :

A.R.P.A. UMBRIA

Via Pievaiola n. 207 B3

06132 S. Sisto, Perugia

Sull'esterno del plico relativo all'offerta dovrà essere opposta la seguente dicitura:

**"OFFERTA PER A STIPULA DI UN CONTRATTO DI ACQUISTO DI IMMOBILI DA ADIBIRE A SEDE ARPA A FOLIGNO, ORVIETO E TODI"**

L'offerta dovrà pervenire entro il .....

Il RECAPITO in tempo utile del piego contenente l'offerta è tassativo e rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Ai fini dell'ammissibilità dell'offerta rileverà soltanto l'effettivo recapito in tempo utile dell'offerta entro il termine ultimo previsto, e non già la sola prova dell'avvenuta spedizione.

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato e, comunque, in maniera difforme rispetto alle prescrizioni impartite dall'Agenzia.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere o in presenza di prezzi indicati in maniera tra di loro contrastante sarà considerato valido quello più vantaggioso per l'A.R.P.A.

### **AGGIUDICAZIONE DELLE OFFERTE**

In base ai criteri di valutazione verranno formate tre graduatorie delle istanze pervenute, una per il Comune di Foligno, una per il Comune di Orvieto e una per il Comune di Todi. L'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore dell'istanza che avrà conseguito il punteggio più alto per ogni singolo Comune.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà entro 30 giorni dal termine di scadenza presentazione delle istanze, la stessa diverrà definitiva dopo il parere dell'Agenzia del Demanio sulla congruità del prezzo offerto.

L'Agenzia si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione per sopravvenute esigenze di opportunità o per variazioni del contesto di riferimento.

#### **EROGAZIONI**

Il 20% dell'importo di aggiudicazione definitiva verrà erogato quale caparra confirmatoria alla data di stipula del preliminare di compravendita, con polizza fideiussoria prodotta dal cessionario a garanzia di quanto anticipato da parte dell'Agenzia.

Il restante 80% dell'importo di aggiudicazione verrà erogato alla data di stipula del contratto di cessione.

Perugia.....

Il Direttore Generale

Dott. Walter Ganapini