



*Tribunale Amministrativo Regionale
dell' Umbria*

SEGRETERIA GENERALE

VIA BAGLIONI N° 3 - 06121 PERUGIA

TELEFONO: 075.57553.1.2.3 - TELE-FACSIMILE: 075.5732548.

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: tarpg-sergrprotocolloamm@postacert.ga.it

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Protocollo N°619 del Registro Ufficiale.

Data di pubblicazione:

2 MAGGIO 2014

Data di scadenza:

11 GIUGNO 2014

RICERCA

**D'IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE ISTITUZIONALE
DEL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELL'UMBRIA.**

Il presente avviso riveste esclusivo carattere d'indagine ricognitiva con il fine precipuo di individuare soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Pertanto, l'eventuale manifestazione d'interesse da parte dei soggetti interessati non sarà, in alcun modo, ritenuta vincolante per l'intestato Tribunale Amministrativo Regionale (di seguito più semplicemente T.A.R.) e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere da costoro avanzato ad alcun titolo. Pertanto, il T.A.R. si riserva, a suo insindacabile giudizio, il diritto di non selezionare alcuna offerta, e quindi di non dar seguito alla presente procedura.



Tribunale Amministrativo Regionale dell' Umbria

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE RICERCATO

A tal riguardo si precisa che la ricerca di cui sopra, in conformità delle linee guida per l'idoneità degli stabili a sedi istituzionali della Giustizia Amministrativa, adottate dal Consiglio di Presidenza della Giustizia Amministrativa (C.P.G.A.) con deliberazione 4 giugno 2010, riguarderà soluzioni immobiliari che presentino i seguenti "**requisiti significativi**":

- Destinazione esclusiva a sede del T. A. R., per motivi di decoro e di sicurezza;
- Ubicazione nella zona centrale della città o comunque in zona non periferica e di sicuro pregio, non distante dagli Uffici dell'A.G.O., delle Istituzioni locali e dall'Avvocatura dello Stato.
- Agevole raggiungibilità con gli ordinari mezzi di trasporto.
- Disponibilità di un parcheggio per il personale del T.A.R., ed aree di parcheggio limitrofe destinate all'utenza.
- Disponibilità d'idonei spazi (quali Aule di Udienza, Camere di Consiglio, archivi, biblioteche) ed autonomi spazi di lavoro per il personale amministrativo e di magistratura.

La presente ricerca, pertanto, ferme restando le suddette linee guida, è rivolta ad immobili urbani:

- ubicati esclusivamente nel comune di Perugia e destinabili ad uso ufficio pubblico;
- essere in grado di ospitare n° 20 dipendenti;
- avere una superficie complessiva lorda, comprendente tutti i locali di circa **mq. 850** (ottocentocinquanta), con esclusione di eventuali aree esterne e dell'autorimessa, orientativamente come di seguito suddivisa:
 - **mq. 600** – da destinare a uffici, aula d'udienza, biblioteca ed altro;
 - **mq. 200** – da destinare ad archivi;
 - **mq. 50** – da destinare a servizi vari quali depositi, magazzini ripostigli;
- essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione oppure da ristrutturare, a condizione che sia disponibile entro il termine massimo di **6** (sei) mesi, decorrenti dal rilascio del nullaosta alla stipula da parte della competente Agenzia del Demanio.



Tribunale Amministrativo Regionale dell' Umbria

DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata minima contrattuale di anni 6 (sei), ovvero solo nel caso di canone particolarmente conveniente di anni 9 (nove), rinnovabile per un ulteriore sessennio, nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente normativa in tema di locazioni passive delle Amministrazioni dello Stato.

REQUISITI ESSENZIALI

Sono considerati requisiti essenziali:

- 1) L'ubicazione in zona centrale o semicentrale ma di pregio, agevolmente collegata con le principali vie di comunicazione e l'ottimo stato di manutenzione dell'edificio.
- 2) La presenza di spazi regolari da destinare ad uffici per il personale amministrativo e di magistratura, nonché di locali idonei ad ospitare un'aula per le udienze pubbliche, una camera di consiglio, una biblioteca interna ed una sala d'attesa per il foro.
Il solaio di calpestio di tali ambienti deve assicurare un carico ammissibile di almeno 400 kg/mq.
- 3) Locali archivio, ubicati preferibilmente al piano terra, oppure interrato o seminterrato se dotati di collegamento verticale (ascensori o montacarichi) con gli ambienti superiori.
Il solaio di calpestio deve garantire una portanza per sovraccarico di almeno 1000/1.200 kg/mq, al fine di sopportare il carico di archivi, anche di tipo compatto;
- 4) **DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E TECNOLOGICHE:**
 - a) Impianto di climatizzazione invernale in tutti gli ambienti;
 - b) Impianto di rilevazione dei fumi, se previsto nella normativa antincendio;
 - c) Impianto di spegnimento automatico negli ambienti destinati ad archivio;
 - d) Impianto elettrico adeguato agli ambienti offerti e all'utilizzo quale pubblico ufficio, secondo le quantità richieste dal T.A.R dell'Umbria;
 - e) Predisposizione delle canalizzazioni per il cablaggio della rete informatica e per l'impianto elettrico a supporto della stessa per un numero di postazioni da dimensionare sulla base delle esigenze che saranno indicate dal T .A. R.;



Tribunale Amministrativo Regionale dell' Umbria

- f) Impianto d'illuminazione di sicurezza con indicatori al neon, adeguati in numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza;
- g) I vani porta e finestra del piano terra a serramenti a tecnologia certificata antieffrazione, con porte blindate dotate di maniglione antipanico. Gli infissi esterni devono essere provvisti di serrature di sicurezza, corredati da vetri antischegge, antisfondamento, protetti contro l'eccesso dell'irraggiamento solare, tende a bande verticali orientabili o veneziane, in ogni caso rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza dei luoghi di lavoro;
- 5) **REQUISITI NORMATIVI:**
- a) Conformità degli impianti alla normativa vigente in materia (D.M. dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37);
- b) Conformità alla normativa in materia di superamento barriere architettoniche (Legge 9 gennaio 1989, n° 13);
- c) Rispondenza alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.lgs. 9 aprile 2008, n° 81;
- d) Destinazione ad ufficio pubblico, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
- e) Possedere il certificato di prevenzione incendi dell'immobile destinato ad Uffici, in conformità al D.M. dell'Interno 22/02/2006 e per le attività di cui al D.M. Interno 22 febbraio 2006 definite al punto 43 dell'allegato B;
- f) essere dotato di attestato di certificazione energetica;
- g) essere provvisto del certificato di agibilità;
- h) Rispondere ai requisiti di cui:
- al D.P.C.M. - Dipartimento della Protezione civile - 21 ottobre 2003 contenente le "Disposizioni attuative dell'art. 2, commi 2, 3 e 4, dell'O.P.C.M. 20 marzo 2003, n. 3274 recante i «*Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per costruzioni in zona sismica*»;
 - ovvero alla Direttiva Stato 9 febbraio 2011, concernente la "*Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme*



Tribunale Amministrativo Regionale dell' Umbria

tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 14 gennaio 2008".



ELEMENTI PREFERENZIALI

Per le offerte che rispondono ai requisiti essenziali sopra indicati, saranno valutati preferibili i seguenti aspetti con riferimento alla:

I. UBICAZIONE URBANA:

- a) presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio al uso esclusivo per i dipendenti e/o l'utenza;
- b) vicinanza a parcheggi pubblici;
- c) vicinanza a uffici postali e filiali bancarie e vicinanza a bar, ristoranti, ecc.;

II. STRUTTURA E UTILIZZO DELL'IMMOBILE:

- a) indipendenza del fabbricato ed assenza di spazi condominiali;
- b) autonomia degli impianti tecnologici;
- c) caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi, con razionale distribuzione dei locali e con preferenza per uno sviluppo su massimo due piani.

III. MODULARITÀ DEI LOCALI:

- a) Possibilità d'installazione di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- b) parametro di efficienza dell'immobile definito come rapporto tra la superficie netta, effettivamente occupata e la superficie lorda occupata.

IV. QUALITÀ E SICUREZZA DEGLI ARCHIVI:

- a) Possibilità di collocare gli archivi in aree distinte dagli uffici destinati al ricevimento del pubblico;
- b) accessibilità carrabile dei locali destinati ad archivio;
- c) condizioni di aerazione umidità ed illuminazione;
- d) regolarità della forma dei locali;



Tribunale Amministrativo Regionale dell' Umbria

- e) altezza minima capace di accogliere eventuali archivi compattati con altezza di metri 2,30;
- f) conformazione planimetrica e distribuzione degli elementi strutturali quali muri o pilastri che consentano la sistemazione di archivi compattati;
- g) impianto di spegnimento automatico compatibile con le altezze degli archivi di cui sopra in funzione delle altezze dei locali destinati ad archivio (cioè compatibile con il franco minimo necessario nel caso d'impianto di spegnimento a spruzzo).

V. DOTAZIONE TECNICA DEGLI IMPIANTI E TECNOLOGICA:

- a) impianto di allarme antintrusione;
- b) impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (quali ad esempio impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e/o riscaldamento, etc. ..);
- c) impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione (classificazione energetica di tipo "A", tecnologie di climatizzazione alternative, semplicità di controllo per la sicurezza, facilitazione delle operazioni di pulizia).

PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La proposta sottoscritta dal proprietario dei locali e corredata della documentazione appresso indicata dovrà pervenire in plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la dicitura; **"RICERCA IMMOBILE PER LA SEDE DEL T.A.R. DELL'UMBRIA"** - entro e non oltre le **ORE 14,00** del giorno **11 GIUGNO 2014** al seguente indirizzo:

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELL'UMBRIA

SEGRETERIA GENERALE

VIA BAGLIONI N° 3- 06121 PERUGIA.

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente.

Le proposte potranno essere consegnate o trasmesse:

- **a mano** – dal lunedì al sabato incluso, dalle ore 8,30 sino alle ore 14,00, presso l'ufficio di Segreteria Generale che rilascerà apposita ricevuta;



Tribunale Amministrativo Regionale dell' Umbria

- **con corriere privato** - a rischio e spese del mittente – al quale sarà rilasciata apposita ricevuta;
- **per posta** - a rischio e spese del mittente - e in quest'ultimo caso farà fede, ai fini della consegna in tempo utile, la data di consegna del plico all'ufficio postale.

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute fuori termine.

NELLA BUSTA ANDRÀ INSERITA LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE:

- 1) **LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**, redatta secondo lo schema di cui all'allegato n°1, che dovrà essere sottoscritta personalmente dal proprietario dell'immobile oppure, se persona giuridica, dal soggetto munito della rappresentanza legale, i cui poteri risulteranno da procura notarile che dovrà essere allegata in copia semplice (nell'ipotesi di successiva stipula del contratto dovrà essere prodotta in copia autentica) alla domanda.

I soggetti di cui sopra, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 200, n° 445 **dichiareranno espressamente:**

- il possesso dei requisiti di cui al 1° comma dell'art. 38 del D.lgs. 12 aprile 2006, n° 163 (vedasi allegato n° 2 estratto della disposizione), nonché l'assenza di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione.
- (Nel solo caso in cui l'offerente sia una persona giuridica) il possesso del certificato di iscrizione alla Camera di commercio con nullaosta antimafia.
- la data entro la quale i locali saranno disponibili (sia nel caso di immobile già realizzato che nel caso di immobile da ristrutturare).
- che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile per l'uso cui è richiesto.
- che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
- che tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
- che l'immobile allo stato rispetta tutte le norme in materia d'igiene e sicurezza;
- che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché con quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;



Tribunale Amministrativo Regionale dell' Umbria

- che il locatore realizzerà tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato, senza alcun onere aggiuntivo per il T.A.R.;
 - che l'immobile sarà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze e i servizi, quali alimentazioni elettriche, telefoniche e di traffico dati, sufficienti per il numero delle postazioni di lavoro da realizzare in conformità alle indicazioni che saranno fornite dal TAR;
 - che la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (*dichiarazione di regolarità della posizione fiscale*);
 - la disponibilità a realizzare la predisposizione del cablaggio strutturato di fonia e dati in funzione delle esigenze del T.A.R.;
 - che si è preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e si è consapevoli che il T.A.R. non è vincolato a dare seguito alla procedura in oggetto e potrà liberamente respingere l'offerta e che, in ogni caso, nulla sarà dovuto al proponente.
- 2) FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO D'IDENTITÀ DEL SOGGETTO, munito dei necessari poteri, che sottoscriverà della domanda di partecipazione;
 - 3) COPIA DEL PRESENTE AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO FIRMATA per accettazione in ogni pagina;
 - 4) COPIA DEL TITOLO DI PROPRIETÀ o di legittimazione alla locazione;
 - 5) PLANIMETRIA DELLO STABILE IN SCALA ADEGUATA, con indicazione degli accessi, eventuali archeggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; planimetrie, sezioni e prospetti in scala 1:100 e documentazione fotografica. Detta documentazione potrà essere prodotta anche in formato digitale (PDF).
 - 6) RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE CONTENENTE:
 - a) l'ubicazione e la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/2004;
 - b) la destinazione d'uso e gli identificativi catastali dell'immobile;



Tribunale Amministrativo Regionale dell' Umbria

- c) la superficie commerciale e la superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile;
- d) la portanza dei solai distinta per gli ambienti da destinare ad ufficio e ad archivio;
- e) le altezze dei locali;
- f) le caratteristiche costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre finiture, impianti, etc) con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto di rilevazione fumi, impianti di spegnimento automatico etc.);
- g) l'epoca di costruzione, lo stato manutentivo (con riferimento alle strutture, finiture, impianti, etc.), le eventuali ristrutturazioni e l'epoca di realizzazione delle stesse;
- h) l'esistenza e l'eventuale descrizione degli elementi preferenziali specificati nell'avviso.
- 7) Ogni altra documentazione ritenuta utile, a discrezione dell'offerente, per una migliore valutazione della proposta formulata.
- 8) **LA DICHIARAZIONE DI OFFERTA ECONOMICA**, conforme al modello allegato all'avviso (Allegato n° 3), sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza. L' offerta economica dovrà indicare **l'importo annuo del canone di locazione** dell'immobile al netto di I.V.A., qualora dovuta, *espresso in cifre ed in lettere*, e la dichiarazione- ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445- che l'offerta è vincolante per l'offerente per almeno 2 (due) mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione d'interesse.

Si precisa che il T.A.R. non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non sarà restituita.

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali e le Amministrazioni locali.



Tribunale Amministrativo Regionale dell' Umbria

AVVERTENZE

- I. Non saranno corrisposte provvigioni a eventuali intermediari.
- II. Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per il T.A.R. che, in ogni caso, si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.
- III. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.
- IV. Il T.A.R. potrà procedere alla valutazione anche alla presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
- V. Il T.A.R. si riserva la facoltà di compiere sopralluogo di verifica degli immobili proposti.
- VI. Si precisa sin d'ora che il canone proposto, ai sensi dell'art. 2, comma 222, della Legge 23 dicembre 2009, no 191, sarà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio e che sarà, inoltre, applicato il disposto di cui al 4° comma dell'art. 3 del D.L. 61 luglio 2012, n° 95, come modificato con Legge di conversione 7 agosto 2012, n° 135.
- VII. Per effetto della partecipazione alla presente ricerca di mercato, il proponente prende espressamente atto che il T.A.R. non ha obbligo alcuno di comunicazione di esito dell'indagine e che, pertanto, è esclusivo suo onere richiedere informazioni sullo stato del procedimento.
- VIII. L'esito dell'indagine immobiliare sarà pubblicato sul sito istituzionale della Giustizia Amministrativa raggiungibile all'indirizzo internet: <http://www.giustizia-amministrativa.it>.
- IX. Nel caso in cui fosse accertata la mancata rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa.



*Tribunale Amministrativo Regionale
dell' Umbria*

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati in conformità al D.lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla presente selezione e non verranno né comunicati ad altri soggetti né diffusi.

L'adesione all'invito comporta l'assenso dell'offerente al predetto trattamento.

Responsabile del presente procedimento è il sottoscrittore del presente avviso, reperibile al n° telefonico 075.57553216 ovvero all'indirizzo di posta elettronica d.siciliano@giustizia-amministrativa.it.

PERUGIA, 29 aprile 2014

IL SEGRETARIO GENERALE *f. f.*

(*Siciliano*)