

UMBRIA SALUTE E SERVIZI SCARL
AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE
DA ADIBIRE A SEDE LEGALE E OPERATIVA DA ACQUISTARE IN PROPRIETÀ

1. Premessa

Umbria Salute e Servizi con sede in Perugia via E. dal Pozzo, snc, C.F. e P.IVA n. 02915750547 è la società consortile a responsabilità limitata in house della Regione Umbria e delle Aziende sanitarie regionali, istituita con legge regionale n. 9 del 2014 smi.

Con DGR n.1209/2021 recante: *“Linee di indirizzo per la razionalizzazione delle società partecipate Umbria Salute e Servizi S.c.ar.l. e Umbria Digitale S.c.ar.l. - Ipotesi di Fusione”* e con DGR n. 212/2021 recante: *“DGR n. 1209/2020 - Aggiornamento ed integrazioni”*, la Regione ha avviato un percorso volto a conseguire un efficientamento complessivo del sistema ICT regionale prevedendo la fusione per incorporazione di Umbria Digitale Scarl in Umbria Salute e Servizi Scarl.

In data 02/08/2021 è stata approvata la L.R. n. 13/2021 avente ad oggetto: *“Disposizioni per la fusione per incorporazione di società regionali. Nuova denominazione della società incorporante: “PuntoZero S.c.ar.l.”*, che autorizza la fusione per incorporazione di Umbria Digitale S.c.ar.l. in Umbria Salute e Servizi S.c.ar.l. di cui alla L.R. n.9 del 29 aprile 2014 (*Norme in materia di sviluppo della società dell’informazione e riordino della filiera ICT (Information and Communication Technology) regionale*), al fine di razionalizzare le partecipazioni societarie della Regione e di conseguire maggiori livelli di efficienza e operare l’evoluzione tecnologica dei sistemi e raggiungere economie di scala.

In tale contesto, Umbria Salute e Servizi, in attuazione intende avviare una ricerca di mercato per individuare un immobile da acquistare in proprietà, nella città di Perugia, al fine di adibirlo a sede legale e operativa della suddetta nuova società.

La procedura prevede inoltre, all’interno della stessa operazione, la permuta dell’immobile di proprietà della società incorporanda Umbria Digitale S.c.a r.l. sito in Via Manfredo Fanti n. 2/B – 06121 Perugia, meglio descritto al punto n.11 del presente Avviso.

Umbria Salute e Servizi, tramite il presente Avviso di manifestazione di interesse, si prefigge di verificare le potenzialità attuali del mercato immobiliare perugino, con la finalità di reperire delle soluzioni che assicurino un elevato livello qualitativo. Gli operatori sono invitati a presentare a Umbria Salute e Servizi una o più proposte per la propria sede, in conformità alle caratteristiche e requisiti indicati nel presente Avviso, esplicitando le caratteristiche tecniche e prestazionali per ciascuna di esse, come di seguito descritto.

2. Oggetto

L’Avviso riguarda la ricerca di un immobile ad uso uffici, da destinare a sede legale e operativa della società PuntoZero S.c.ar.l., da acquistare in proprietà mediante la stipula di

un contratto di permuta ed eventuale conguaglio in denaro, previa valutazione della convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative.

L'immobile dovrà rispettare le caratteristiche e i requisiti riportati al successivo punto 4).

In sostituzione totale o parziale della somma di denaro costituente il corrispettivo del contratto, l'acquisto sarà effettuato tramite permuta con l'immobile di proprietà di Umbria Digitale descritto dettagliatamente di seguito, con eventuale conguaglio in denaro previa valutazione della convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative.

Il presente avviso riveste esclusivamente carattere di ricerca esplorativa di mercato e la richiesta di manifestazione di interesse non sarà ritenuta, in alcun modo, impegnativa per Umbria Salute e Servizi, né per la nascente società PuntoZero S.c.ar.l..

Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo (neanche a titolo di risarcimento o indennizzo) da parte dei soggetti che presenteranno la propria manifestazione di interesse.

Umbria Salute e Servizi si riserva, a suo insindacabile giudizio, 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 delle stesse.

3. Soggetti legittimati a partecipare

Le proposte devono essere sottoscritte e presentate dal titolare del diritto di proprietà dell'immobile oggetto della proposta o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà dell'immobile oggetto della proposta, nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile/immobili. Le proposte possono, altresì, essere sottoscritte e presentate da un rappresentante del proprietario/dei proprietari, munito di procura speciale conferita mediante atto pubblico ai sensi dell'art. 1392 codice civile.

Non sono ammesse proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

Per la finalità di acquisto dell'immobile da cedere in permuta, la proposta può essere presentata congiuntamente da soggetti giuridici diversi, reciprocamente impegnati e che assumano solidale responsabilità nei confronti della società Punto Zero al fine di concludere in modo congiunto e contestuale l'operazione di compravendita.

4. Caratteristiche e requisiti dell'immobile

L'immobile dovrà essere disponibile a partire dal **01/07/2022**, libero da diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, etc.), esente da vincoli, gravami pregiudizievoli, pesi e servitù di qualsiasi natura, libero da persone o cose, libero da ipoteche, da trascrizioni di vario genere, senza procedure di pignoramento in corso, non interessato da abusi edilizi non sanati o non condonati, privo di vincoli di incedibilità dell'immobile qualora sia stato costruito, acquistato o ristrutturato con contributi o agevolazioni pubbliche, dotato delle dichiarazioni ai fini IRPEF e IMU, privo di posizioni debitorie per mutui, utenze, tasse, imposte, condominio, etc..

La tipologia distributiva dovrà prevedere un'organizzazione degli spazi secondo il modello misto, costituito da *open space* e *stanze chiuse*.

L'accesso del personale dovrà essere unico e, in considerazione della natura di sede, ed in relazione alle caratteristiche dimensionali del complesso, dovrà essere possibile allestire un'adeguata area di ingresso e accoglienza.

Si richiede, inoltre, la perfetta funzionalità delle centrali e delle reti impiantistiche: in particolare la dotazione della parte passiva della rete a supporto dei servizi telematici, di comunicazione e di elaborazione dati attraverso un sistema del tipo a "cablaggio strutturato".

Si riportano di seguito le principali ulteriori caratteristiche dell'immobile:

4.1 Localizzazione e contesto urbanistico

L'immobile proposto dovrà essere localizzato nel Comune di Perugia, nelle vicinanze delle istituzioni regionali e in particolare delle sedi della Regione Umbria, dell'Università, degli enti e/o società delle Aziende Sanitarie locali dell'Umbria.

L'immobile dovrà essere localizzato in un contesto urbanistico capace di attrarre l'insediamento di altre realtà imprenditoriali. Sarà valutata positivamente la possibilità di espansione futura mediante acquisizione di immobili contigui o ulteriori porzioni dello stesso immobile. Vicinanza di supermercati e farmacie.

4.2 Accessibilità

L'immobile proposto dovrà essere facilmente raggiungibile e ben servito da mezzi pubblici di trasporto urbani ed extraurbani.

4.3 Tipologia

L'immobile proposto dovrà essere possibilmente di recente costruzione ed insediato in un complesso immobiliare cielo/terra, o in una porzione di complesso immobiliare, comunque dotata di autonomia funzionale ed accessibilità riservata. È prevista la possibilità di utilizzazione di un immobile esistente da trasformare e/o adattare. Pur in previsione di un buon livello qualitativo e tecnico-funzionale, si specifica che non sono richieste finiture di lusso.

4.4 Dimensionamento uffici

L'immobile dovrà essere idoneo all'insediamento di almeno 130 persone con le relative postazioni di lavoro.

In particolare l'immobile dovrà consentire l'allestimento di almeno 15 stanze singole/doppie con superficie minima di 15/20 mq. e ulteriori "stanze chiuse" con capacità di ospitare più postazioni di lavoro destinate per uffici con funzioni omogenee (ad es. amministrazione e controllo, segreteria, personale, etc...).

Sulla base di tale dimensionamento, è stato determinato il fabbisogno di massima, da considerarsi indicativo e suscettibile di adattamenti, per aree per uso uffici, servizi e attività complementari come di seguito riportato:

- spazi per attività produttive ca. 1800/2000 mq., con presenza di circa 15 uffici in stanza singola/doppia e il resto in open space.
- spazi per servizi/attività complementari ca. 200 mq per meeting room, sale riunioni/aule da 10/15 posti, archivio corrente, etc.

Tot. fabbisogno (uffici + spazi per servizi/attività complementari): **ca. 2.000/2.200 mq.**

4.5 Dimensionamento magazzino

Oltre gli spazi descritti al punto 4.4., dovrà essere prevista la presenza di un locale di deposito/magazzino di c.a. 200/300 mq.

Tale necessità è legata alla realizzazione di progetti ICT che necessitano di acquisire dotazioni tecnologiche.

Questo locale, per questioni assicurative e di sicurezza dovrebbe garantire un sistema di protezione al suo accesso (porta e finestre blindate, controllo di accesso del personale).

4.6 Efficienza Energetica

L'edificio dovrà essere certificato secondo la classe energetica certificata da Organismo Accreditato.

4.7 Disponibilità di parcheggi

Si prevede un fabbisogno di parcheggi pubblici di almeno 100 posti auto.

4.8 Presenza di locale tecnico

L'immobile dovrà essere dotato di un locale tecnico funzionale ad ospitare apparati hardware (CED) utilizzabile anche fuori orario di ufficio dal personale di tecnico dell'azienda o di fornitori dalla stessa delegati. Dovrà inoltre essere dotato di impianto di condizionamento autonomo rispetto al resto dell'immobile.

4.9 Costi di gestione

L'immobile deve garantire costi di gestione e manutenzione minimi, quantificati nel Libretto dell'edificio.

4.10 Illuminazione, acustica, materiali, ergonomia

Gli ambienti dovranno risultare ergonomicamente funzionali all'utilizzo come uffici.

4.11 Immagine

La sede dovrà essere riconoscibile: branding, landmark.

4.12 Altri Spazi

Presenza di spazi interni da destinare ad area break.

4.13 Ulteriori caratteristiche

- soluzioni orientate al contenimento dei costi gestionali;
- prossimità della sede ai servizi strategici tra cui, sicuramente, quello della rete a banda larga.
- disponibilità alla consegna definitiva dell'immobile in data anticipata rispetto alla tempistica illustrata nel precedente paragrafo.

5. Valore massimo dell'offerta

Il valore economico offerto comprensivo della permuta, deve essere complessivamente pari

o inferiore a € 3.500.000,00 (euro/00), comprensivo di IVA, se dovuta.

Non verranno prese in considerazione e saranno pertanto escluse dalla presente procedura eventuali offerte riportanti un valore superiore al suddetto importo.

6. Caratteristiche dell'immobile da cedere in permuta

Umbria Salute e Servizi intende cedere l'immobile di proprietà della società incorporanda Umbria Digitale Scarl sito in Via Manfredo Fanti n2/B – 06121 Perugia

Il bene è censito catastalmente come segue: Comune di Perugia, Foglio 403 Particella 618, Sub. 9, Z.C. 1 CATEGORIA A/10, CLASSE 4 VANI 9,5 RENDITA Euro 2.821,15

L'immobile è inglobato in edificio condominiale di medie dimensioni prospiciente Via M. Fanti, Via Masi e Largo Cacciatori delle Alpi, in zona direzionale posta a ridosso del centro storico di Perugia.

Il valore dell'immobile, con riguardo agli indici di mercato, alla sua ubicazione e al valore artistico e storico, è stimato indicativamente a € 606.000,00.

In **Allegato n.3** si riporta l'ultima stima effettuata sull'immobile in data 25 giugno 2021.

7. Modalità di partecipazione alla procedura

I soggetti interessati a rispondere al presente Avviso dovranno far pervenire la manifestazione di interesse in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura entro e non oltre il **28/01/2022** al seguente indirizzo PEC **umbriasaluteservizi@pec.it**

Nell'oggetto della PEC dovrà essere riportato:

"AVVISO PUBBLICO RICERCA IMMOBILE PUNTOZERO"

La PEC dovrà contenere la seguente documentazione:

1. Manifestazione di interesse, redatta secondo il modello "Allegato 1"
2. Proposta Tecnica
3. Proposta Economica redatta secondo il modello "Allegato "2"

I documenti potranno essere trasmessi in formato di archiviazione .zip (o analogo)

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

deve essere sottoscritta:

- dal proprietario dell'immobile;

oppure

- congiuntamente da soggetti giuridici diversi, reciprocamente impegnati alla compravendita.

Nel caso di persona giuridica deve essere firmata dal legale rappresentante ovvero da soggetto munito dei necessari poteri: in tal caso dovrà essere trasmessa la relativa procura.

La documentazione dovrà essere comprensiva delle seguenti dichiarazioni:

dich.1 accettazione di tutte le condizioni previste dal presente Avviso pubblico;

dich.2 di essere soggetto legittimato alla stipula del contratto di vendita, in qualità di proprietario dell'immobile.

In caso di persona giuridica, dichiarazione attestante l'iscrizione al Registro delle Imprese con allegata copia dell'ultimo Bilancio approvato dall'Assemblea dei soci e copia dello Statuto vigente;

dich.3 ubicazione e identificativi catastali dell'immobile, copia del titolo di proprietà dell'immobile;

dich.4 che l'immobile è libero da gravami, pesi, cose e persone e non è oggetto di ulteriori impegni contrattuali;

ovvero

che l'immobile sarà libero da gravami, pesi, cose e persone e non oggetto di ulteriori impegni

contrattuali entro e non oltre altra data (da specificare);

dich.5 disponibilità a far visionare;

dich.6 disponibilità a fare eseguire, nella eventuale fase successiva di approfondimento delle offerte, una verifica tecnico-amministrativa nonché a fornire l'eventuale documentazione aggiuntiva che dovesse essere necessaria;

dich.7 disponibilità alla consegna definitiva dell'immobile entro la data indicata nel presente avviso ovvero entro altra data antecedente (in tal caso specificare tale data);

dich.8 impegno del proponente a versare per ogni mese di ritardo rispetto alla data prevista per la consegna, l'importo corrispondente al canone mensile di locazione per l'immobile condotto dalla società incorporanda Umbria Digitale pari ad € 14.000,00 oltre iva.

dich.9 dichiarazione, ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i., che non sussistono nei confronti del proponente, ovvero, in caso di persona giuridica, del rappresentante e di tutti i soggetti muniti di specifici poteri di rappresentanza e degli altri soggetti previsti dalla normativa, le cause di esclusione dalla partecipazione alle gare di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i, a cui si rinvia.

dich.10 impegno del proponente ad accettare, in permuta, il complesso immobiliare attratto a seguito della fusione e attualmente di proprietà di Umbria Digitale s.c.ar.l, con indicazione in cifre e lettere, dell'importo in euro dell'eventuale conguaglio in denaro richiesto, comprensivo di IVA se dovuta, nonché dei tempi e modalità di pagamento.

dich. 11 nel caso in cui la proposta sia presentata congiuntamente da soggetti giuridici diversi, reciprocamente impegnati, dichiarazione di impegno finalizzata a concludere in modo congiunto e contestuale l'operazione di compravendita.

PROPOSTA TECNICA

La proposta tecnica dovrà contenere i seguenti elementi:

1) relazione tecnico-descrittiva della proposta contenente le caratteristiche e i requisiti dell'immobile così come indicate al precedente punto 4.

2) planimetrie in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici, etc.; planimetrie, prospetti e sezioni dell'immobile, da produrre in rapporto di scala adeguato, con indicate le quote principali e il fattore di scala adottato;

3) documentazione fotografica;

4) ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione.

Si richiede di presentare, preferibilmente, i documenti anche in formato editabile.

PROPOSTA ECONOMICA

L'offerta, predisposta secondo il modello "Allegato 2", dovrà essere comprensiva di tutti gli oneri a carico del proponente per la ristrutturazione o realizzazione, deve essere presente

l'espressa previsione che l'offerta indicata è vincolante per 12 mesi a decorrere dal termine di scadenza per la presentazione della manifestazione di interesse.

8. Procedura di valutazione

Scaduto il termine stabilito, si procederà alla verifica della conformità delle proposte pervenute rispetto ai requisiti richiesti.

Punto Zero si riserva di verificare il valore economico dell'immobile relativo alle proposte pervenute; tale verifica sarà effettuata tenendo conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di cui al D.P.R. 27.03.1992, n. 287 (Agenzia delle Entrate), in relazione alla tipologia dell'immobile offerto, stato conservativo e superficie lorda, nella fascia o zona del Comune in cui è situato l'immobile, delle valutazioni di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio nonché del listino dei prezzi degli immobili della CCIAA di Perugia.

Ultimata tale fase di preliminare valutazione, verrà avviata una seconda fase di trattativa per la verifica di tutte le caratteristiche richieste. Nel caso in cui, nel corso della trattativa, venga accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nella manifestazione di interesse, ovvero alla normativa vigente, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese eventualmente sostenute sino alla data di interruzione della trattativa stessa, salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

9. Richieste di chiarimento

Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso entro il 21/02/2022, inviando una PEC all'indirizzo umbriasaluteeservizi@pec.it

10. Trattamento dei dati personali

Umbria Salute e Servizi presta piena garanzia che la propria struttura sia adeguata alla normativa dettata, a livello nazionale ed europeo, in materia di protezione dei dati personali, comprese le previsioni relative alle misure di sicurezza, che devono garantire una protezione adeguata. I dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento del procedimento avviato con il presente avviso e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di permuta. È onere dei proponenti conferire i dati personali richiesti, in quanto indispensabili per partecipare al presente avviso ed eventualmente contrarre con Umbria Salute e Servizi.

Umbria Salute e Servizi si impegna a mantenere riservati i dati e le informazioni di cui possa venire a conoscenza nell'espletamento della presente procedura nonché nell'eventuale stipula e gestione del contratto di permuta, estendendo tale impegno ai propri dipendenti e/o a terzi da Umbria Salute e Servizi stessa eventualmente incaricati. I dati e le informazioni suddette non verranno in alcun modo ed in qualsiasi forma, comunicate o divulgate a terzi.

Umbria Salute e Servizi si impegna a non conservare i dati oltre il tempo necessario per il raggiungimento della finalità per le quali sono trattati.

Si rimanda all'informativa privacy pubblicata nel sito web di Umbria Salute e Servizi www.umbriasaluteeservizi.it sezione Privacy. In particolare, la suddetta informativa è quella

relativa al trattamento dati T1.20 "Gestione Clienti e Fornitori".

11. Norme complementari e finali

Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico né promessa di acquisto e non impegna Umbria Salute e Servizi né la società nascente Punto Zero alla conclusione del relativo procedimento.

Umbria Salute e Servizi si riserva di:

- procedere anche in presenza di una sola proposta regolarmente pervenuta;
- modificare, sospendere, revocare o annullare il presente Avviso, fino alla pronuncia dell'accettazione definitiva, senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- non procedere ad alcuna accettazione in assenza di proposte giudicate convenienti, senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- procedere a trattativa diretta senza previa pubblicazione di ulteriore avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento.

La documentazione presentata dai proponenti sarà acquisita agli atti e non restituita, senza corresponsione di alcun rimborso. Non saranno ad alcun titolo riconosciuti premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle proposte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

Perugia, 16 dicembre 2021

L'Amministratore Unico

Ing. Giancarlo Bizzarri

Allegato 1 – Manifestazione di interesse

Allegato 2 – Schema proposta economica

Allegato 3 - Stima immobile via Fanti