

**A.Di.S.U. AGENZIA PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DELL'UMBRIA**  
**Servizio lavori, sicurezza, provveditorato e patrimonio**

**AVVISO INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE AD USO RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI**

In esecuzione della determinazione n. 841 del 09.10.2023, L'Agenzia per il diritto allo studio Universitario dell'Umbria intende avviare con il presente avviso un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di manifestazioni di interesse di operatori economici da invitare alla procedura per l'acquisizione in locazione di una struttura ricettiva destinata al soddisfacimento della domanda dell'utenza universitaria presso la sede di Perugia, preferibilmente in grado di offrire, oltre al posto letto, anche i servizi correlati, quali ad esempio adeguati spazi per la didattica, culturali, ricreativi.

**1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**

Agenzia per il diritto allo studio universitario dell'Umbria, con sede in Via Benedetta 14 – 06123 Perugia, tel. 075/4693100 Sito internet: [www.adisu.umbria.it](http://www.adisu.umbria.it)  
PEC per presentazione candidature: [adisu@pec.it](mailto:adisu@pec.it)

**2. REQUISITI DELL'IMMOBILE**

La residenza (albergo, residence, collegio, ostello, immobile autonomo in termini di gestione) da destinare a studenti dovrà soddisfare i seguenti requisiti:

- a) Immobili ubicati nel territorio del comune di Perugia ad una distanza non superiore a cinque chilometri da una sede didattica dell'Università degli Studi di Perugia (distanza del percorso calcolata a piedi attraverso Google Maps);
- b) collegamento con mezzi pubblici (intendendosi per essi anche scale mobili e ascensori) ad una distanza pedonale massima di 500mt;
- c) razionale distribuzione dei locali, preferibilmente con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale;
- d) capacità ricettiva in unico immobile non inferiore a 100 posti letto distribuiti in camere singole/doppie;
- e) ubicazione al piano terra di un locale portineria;
- f) presenza di spazi e attrezzature idonee alla conservazione e preparazione dei pasti da parte degli alloggiati;
- g) dotazione di una scrivania e un armadio per ogni posto letto;
- h) presenza di una area lavanderia.

La residenza, inoltre, dovrà preferibilmente offrire anche i servizi correlati, quali ad esempio la disponibilità di parcheggi, la presenza di adeguati spazi per la didattica, culturali, ricreativi nonché la presenza di un collegamento telefonico tra la portineria e le stanze.

**Certificazioni e attestazioni:**

- Idoneità dell'immobile alla destinazione d'uso prospettata e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22.02.2006 (G.U. n. 51 del 02.03.2006) e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al

- DPR n. 151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. 81/08 e s.m.i.);
  - presenza di adeguata rete LAN;
  - rispondenza alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3, dell'OPCM 3274/2003), ovvero dichiarazione di impegno da parte della proprietà a provvedervi;
  - conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso agli strumenti urbanistici vigenti;
  - certificazione di agibilità/abitabilità dell'immobile;
  - conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

### 3. CANONE

Il Canone di Locazione dovrà essere ricompreso tra i valori OMI (Banca Dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare), con riferimento allo stato dell'immobile ad alla sua ubicazione.

### 4. DURATA DEL CONTRATTO

Il Contratto di locazione avrà la durata di anni 3 (tre).

### 5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA CANDIDATURA

La domanda di partecipazione alla presente procedura di cui all'**Allegato 1**, dovrà essere inviata esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo di posta certificata [adisu@pec.it](mailto:adisu@pec.it) entro e non oltre il 23.10.2023.

Il messaggio dovrà avere per oggetto "**Avviso indagine di mercato per la ricerca di immobile in locazione passiva da adibire ad uso residenza per studenti universitari - Manifestazione di interesse**".

Eventuali messaggi spediti da caselle non certificate o con oggetto diverso da quanto sopra indicato non saranno prese in considerazione.

Il modello **Allegato 1**, a pena di esclusione, dovrà essere sottoscritto dal titolare o dal legale rappresentante e dovrà essere accompagnato da fotocopia di un documento d'identità del sottoscrittore, ai sensi del D.P.R. 445/2000.

Le dichiarazioni fornite nell'**Allegato 1** sono rese, ai sensi del D.P.R. 445/2000, in forma di autocertificazione e che una mendace o falsa dichiarazione, rilevata nel corso delle verifiche previste da norma, verrà segnalata ai sensi di legge.

**La domanda di partecipazione dovrà essere corredata di una relazione descrittiva** articolata nelle seguenti sezioni:

- descrizione generale dell'immobile con la individuazione dell'ubicazione e della tipologia di immobile;
- descrizione della struttura dell'alloggio;
- immagini fotografiche dello stesso;
- indicazione dei collegamenti con le sedi universitarie;
- indicazione di eventuali servizi presenti nell'alloggio (pulizia, parcheggio, televisione, etc);
- indicazioni dell'arredo presente in tutti gli ambienti dell'alloggio;
- indicazione del termine entro il quale l'immobile offerto sarà reso funzionale ed idoneo all'utilizzo richiesto;

- disponibilità a far visionare l'immobile da parte dei funzionari ADiSU;
- quant'altro si ritenga utile per la completa descrizione dell'offerta.

## 6. SELEZIONE DEGLI OPERATORI DA INVITARE

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato ed è da intendersi come mero procedimento preselettivo finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori economici in modo non vincolante per l'Amministrazione. Per cui, con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara, né lo stesso può essere considerato invito a offrire, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c. e. pertanto, nessun diritto o aspettativa potrà sorgere in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta. Pertanto, le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Adisu che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta ovvero di selezionare quella che riterrà preferibile anche per una parte funzionale degli immobili offerti, di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento della trattativa, senza che i proponenti possano avanzare pretese di sorta a qualunque titolo o per rimborso spese per la presentazione della documentazione.

Si procederà alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente da questa Agenzia.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto dichiarato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite.

La stipulazione del contratto è comunque subordinata alla verifica del possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e 95 d.Lgs. 36/2023, all'acquisizione del giudizio di congruità del prezzo offerto da parte della competente Agenzia del demanio, nonché all'assenza di altre eventuali condizioni che comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

## 7. CRITERI DI SELEZIONE

Costituiscono elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- distanza da una sede didattica dell'Università degli Studi di Perugia sita nell'ambito del Comune di Perugia (distanza del percorso calcolata a piedi attraverso Google Maps);
- presenza di spazi dedicati ai servizi correlati, quali ad esempio adeguati spazi per la didattica, culturali, ricreativi ecc.;
- presenza di un collegamento telefonico tra la portineria e le stanze;
- disponibilità di parcheggi;
- convenienza economica in rapporto al numero di posti letto offerti;
- indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure, porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- valori prestazionali più elevati rispetto a minimi richiesti (riferiti ad esempio alla classe energetica, all'indice di resistenza al sisma, ecc.).

## 8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali conferiti ai fini della partecipazione al presente Avviso dai concorrenti saranno raccolti e trattati per la procedura di gara e l'eventuale e successiva stipula e gestione del contratto nel rispetto del

Regolamento generale sulla protezione dei dati personali – Regolamento (UE) 2016/679 e del Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 come integrato, da ultimo, con le modifiche introdotte dal Decreto legislativo 10 agosto 2018, n. 101 e secondo le finalità e le modalità indicate nell'informativa sul trattamento dei dati personali pubblicata nel sito istituzionale dell'Agenzia nel Profilo del Committente. I dati personali potranno essere comunicati:

- al personale interno dell'ADISU coinvolto nelle attività inerenti alla procedura di gara;
- ai concorrenti che partecipano alla procedura e ad ogni altro soggetto che vi abbia interesse, ai sensi della legge n. 241/1990 e dell'art.35 del D.Lgs. 36/2023;
- ad altri soggetti della Pubblica Amministrazione.

## **9. PUBBLICITA'**

Il presente avviso viene pubblicato, sul sito istituzionale dell'Agenzia nel Profilo del committente e sul B.U.R. dell'Umbria.

Il Dirigente del Servizio  
Dott. Gianluca Sabatini