



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Generale

Roma, 23/12/2020

Prot. N./ 20485/DIR

INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI ROMA DA LOCARE O DA ACQUISTARE

Il presente avviso è pubblicato sul sito www.agenziademanio.it (sezione “*Enti Territoriali ed altre PA*” alla voce “*Avvisi Pubblici PA*”)

Data di Pubblicazione: 23 dicembre 2020

Data di scadenza: 8 febbraio 2021

l'Agenzia del Demanio — Direzione Generale con sede in Roma, Via Barberini n. 38, in persona del Direttore

RENDE NOTO

che intende ricercare nella città di Roma un immobile ad uso ufficio pubblico da locare o da acquistare, **per la Sede della “Struttura per la Progettazione”**, avente le seguenti caratteristiche:

1. *Requisiti dimensionali*

- superficie lorda di circa 6.000 mq ad uso ufficio in grado di ospitare almeno n. 250 dipendenti, un archivio, un eventuale locale tecnico e idonei servizi igienici a norma anche per diversamente abili;
- possibile disponibilità di posti auto coperti e/o scoperti per almeno 10 autovetture;

L'Agenzia si riserva la facoltà di valutare anche eventuali offerte di immobili di uguale destinazione urbanistica ma di dimensioni superiori a quelle prima indicate, fermo

restando il rispetto dei principi e delle norme vigenti in materia di razionalizzazione degli spazi e di contenimento della spesa;

2. *Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste*

- ubicazione preferibilmente in zona centrale della città caratterizzato da comoda raggiungibilità o adeguata prossimità / vicinanza con l'attuale sede della Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio di Via Barberini n.38;
- fabbricato preferibilmente cielo-terra;
- razionale distribuzione dei locali, preferibilmente su un unico piano e con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale;
- impianto di condizionamento e riscaldamento autonomo;
- dotazione d'impianto antintrusione e/o video-sorveglianza;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguatamente servito da mezzi pubblici e con adeguata dotazione di servizi;
- sufficiente disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici, preferibilmente di pertinenza dell'edificio;
- efficienza geometrica (rapporto tra superficie netta e superficie lorda).

3. *Requisiti tecnici specifici*

- destinazione dell'immobile ad uso "ufficio pubblico" e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22.02.2006 (G.U. del 02.03.2006 n.51) 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.);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, D.lgs. 192/2005, D.lgs. 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26.06.2009, D.L. 63/2013, D.M. 26.06.2015);
- presenza di adeguata rete LAN;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- rispondenza alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3, dell'OPCM 3274/2003);
- documento di Vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di resistenza pari almeno a 0,6 ($\zeta E \geq 0,6$);
- certificazione, preferibilmente corredata da fascicolo, attestante l'assenza di amianto all'interno dell'immobile;
- certificazione attestante la conformità alla normativa in materia di protezione contro le scariche atmosferiche (CEI EN 62305 e ss.mm.ii.).

4. *Requisiti cogenti*

- 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;
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi entro il termine improrogabile di mesi 6 dalla data della nota con cui l'Agenzia comunicherà formalmente l'accettazione dell'offerta. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta sottoscritta dal proprietario dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 08/02/2021 al seguente indirizzo:

***Agenzia del Demanio - Direzione Generale – Direzione Governo del Patrimonio
Via Barberini n. 38 – 00187 Roma***

Il plico potrà essere consegnato a mani all'Ufficio Protocollo della Direzione Generale, dalle ore 08:00 alle ore 16:12 dal lunedì al venerdì, o spedito mediante servizio postale. In caso di spedizione mediante servizio postale faranno fede ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l'ora apposte dall'Ufficio Protocollo della Direzione Generale. Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato. Tali plichi verranno custoditi all'interno degli archivi della Direzione Generale e non verranno restituiti al mittente. Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

La busta sulla quale, inoltre, dovrà essere apposta la dicitura:

" INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI ROMA DA LOCARE E/O DA ACQUISTARE",

dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) 3) 4) e 5).

- 1) Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all' **Allegato A** sotto riportato;
- 2) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, redatta secondo lo schema di cui all'**Allegato B** sotto riportato, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:
 - l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento della locazione;
 - l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del D.lgs. dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.
- 3) Documentazione tecnica:
 - dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
 - identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
 - descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
 - documentazione urbanistica: stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico; copia del permesso a costruire (ove richiesto); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04.
 - certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo

statico allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;

- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso uffici, archivio, sala riunioni, etc.;
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale ".dwg" o ".dxf";
- documentazione fotografica;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;
- documento di Vulnerabilità sismica;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

4) Offerta economica con l'indicazione del canone annuo di locazione e del prezzo di vendita, al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello dell'**Allegato C** sotto riportato.

Si precisa che:

- l'Agenzia del Demanio procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;
- la presente indagine ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Agenzia, che pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta;
- nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato

a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Agenzia, sino alla data dell'interruzione della trattativa;

- l'eventuale locazione e/o acquisto saranno sottoposte all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi previa valutazione del canone richiesto;
- i dati raccolti saranno trattati, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

5) Sottoscrizione della informativa sulla privacy ai sensi dell'art. 13 del Reg. (UE) 2016/679. **Allegato D** sotto riportato.

Con la partecipazione alla presente indagine l'offerente prende espressamente atto che l'Agenzia non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

L'Agenzia si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti finalizzato anche ad accertare l'idoneità dell'immobile proposto alle finalità di cui al presente avviso.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi alla Direzione Generale – Direzione Governo del Patrimonio dell'Agenzia del Demanio sede di Roma Via Barberini 38 (indirizzo e-mail: dg.analisiportafoglio@agenziademano.it).

Il Responsabile del Procedimento di ricezione delle offerte è il dott. Alessandro Foggia – Direttore della Direzione Governo del Patrimonio.

Il Direttore
Cons. Antonio Agostini



Allegati:

- Allegato A: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE
- Allegato B: DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE (Art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)
- Allegato C: OFFERTA ECONOMICA
- Allegato D: INFORMATIVA PRIVACY