



AGENZIA DEL DEMANIO

## **AVVISO D'INDAGINE ESPLORATIVA NON VINCOLANTE**

**per la ricerca di immobile ad uso ufficio pubblico nel Comune di Roma da locare o da acquistare per la sede della Struttura Nazionale di Progettazione**

### **FAQ**

#### **DOMANDA 1**

La società che rappresento possiede nel Comune di Roma un'area edificabile per la quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire per la costruzione di un immobile. Essendo il cantiere aperto e l'immobile da costruire è possibile partecipare all'indagine esplorativa?

#### **RISPOSTA 1**

In riferimento alla richiesta formulata con la mail che si riscontra, si rappresenta che nell'avviso di indagine pubblicato dall'Agenzia del Demanio per la ricerca di un immobile da locare o da acquistare nel Comune di Roma, al punto 4. Requisiti cogenti (cfr. pag 3), è espressamente previsto che "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."

Pertanto, il rispetto della condizione sopraindicata – con particolare riferimento al termine dei 6 mesi per l'ultimazione dei lavori - risulta indispensabile ai fini di una proficua adesione all'indagine.

#### **DOMANDA 2**

Con riferimento all'avviso recentemente pubblicato avente ad oggetto la ricerca di un immobile ad uso ufficio pubblico per la sede della Struttura Nazionale di Progettazione, alleghiamo, per quanto possano essere di Vostro interesse, le informazioni relative all'immobile sito in Roma di nostra proprietà. Si resta a disposizione per qualunque occorrenza e si segnala, ove di Vostro interesse, la disponibilità a formulare un'offerta di vendita dell'immobile.

#### **RISPOSTA 2**

In riferimento a quanto richiesto con la mail che si riscontra, spiace comunicare che al momento non è possibile fornire indicazioni in merito al possibile interesse per l'immobile indicato. Approfondite valutazioni potranno essere effettuate dall'Agenzia del Demanio unicamente nell'ambito della procedura in corso ed a conclusione della stessa.

Pertanto, si rimette a codesta Società ogni determinazione in merito all'eventuale partecipazione all'indagine esplorativa.

### **DOMANDA 3**

Ci confermate che l'offerta non è irrevocabile, né vincolante per l'offerente?

### **RISPOSTA 3**

Al riguardo, si conferma che l'offerta non è irrevocabile, né vincolante per l'offerente.

### **DOMANDA 4**

Nell'avviso dell'indagine di mercato (pag. 3), si legge che le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle norme di legge e ai requisiti richiesti dal conduttore dovranno essere ultimate "entro il termine improrogabile di sei mesi dalla data della nota con cui l'Agenzia comunicherà formalmente l'accettazione dell'offerta". In quale forma sarà effettuata l'eventuale "accettazione formale" dell'Agenzia del Demanio?

### **RISPOSTA 4**

L'eventuale accettazione da parte dell'Agenzia sarà effettuata mediante una comunicazione formale contenuta in una nota protocollata trasmessa mediante pec o raccomandata a/r, che sarà redatta a valle di tutti gli approfondimenti necessari sull'immobile e sul canone offerto. Preme precisare che resta ferma tuttavia la natura non vincolante per l'Agenzia dell'indagine esplorativa in corso, con la conseguenza che l'Agenzia non ha alcun obbligo di comunicazione dell'esito della ricerca.

### **DOMANDA 5**

Quali effetti giuridici produrrà l'eventuale "accettazione formale" dell'Agenzia del Demanio?

### **RISPOSTA 5**

A valle dell'accettazione formale, l'Agenzia potrà avviare la procedura finalizzata al perfezionamento della locazione dell'immobile selezionato.

### **DOMANDA 6**

A seguito dell'accettazione formale da parte dell'Agenzia del Demanio sarà stipulato un contratto preliminare o direttamente un contratto di locazione?

### **RISPOSTA 6**

A valle delle verifiche effettuate con esito positivo e della congruità del canone, se l'immobile deve essere sottoposto a lavori, potrà essere stipulato un contratto di locazione di immobile da sottoporre a lavori, che disciplinerà le modalità e le tempistiche dei lavori da eseguire sul bene. In base a tale tipologia di contratto, la proprietà si impegnerà ad effettuare i lavori di adeguamento dell'immobile entro una certa data (con previsione di penali nel caso di eventuali ritardi) e l'Agenzia a pagare il canone di locazione, a conclusione dei lavori, a seguito della consegna dell'immobile adeguato nonché della ricezione di tutte le certificazioni necessarie. Nel caso di immobile da sottoporre a lavori, nel contratto sarà inoltre previsto l'inserimento della clausola

risolutiva espressa che produrrà la risoluzione di diritto del contratto nel caso in cui la proprietà non esegua gli interventi edilizi concordati e non produca la prescritta documentazione.

#### **DOMANDA 7**

L'offerente/locatore inizierà ad eseguire le opere nell'immobile a seguito della sottoscrizione di un contratto vincolante per entrambe le parti e non della mera accettazione della sua offerta da parte dell'Agenzia del Demanio. È corretto?

#### **RISPOSTA 7**

Sì, è corretto.

#### **DOMANDA 8**

Nell'offerta economica (Allegato C), si legge: "L'offerente dichiara sin d'ora la propria disponibilità ad accettare l'offerta locativa che sarà ritenuta congrua dall'Agenzia del Demanio". Cosa vuol dire tale frase? Come deve essere interpretata?

#### **RISPOSTA 8**

L'Agenzia del Demanio può stipulare un contratto di locazione di un immobile di proprietà di terzi unicamente ad un canone congruo. Tale congruità è determinata dall'Agenzia del Demanio attraverso le proprie strutture, tra cui anche un'apposita Commissione istituita ai sensi dell'art. 1, comma 479 della Legge L. 23/12/2005, n. 266, operante nell'ambito dell'Agenzia del Demanio medesima. Pertanto, la misura del canone di locazione non potrà discostarsi da quella determinata dall'Agenzia del Demanio, alla quale dovrà applicarsi la decurtazione del 15% prescritta dall'art. 3 del D.L. 95/2012.

#### **DOMANDA 9**

Nell'Allegato B, c'è una nota dove si precisa che "in caso di partecipazione in forma associata", le dichiarazioni dell'Allegato devono essere rese anche da una serie di soggetti ulteriori rispetto ai firmatari dell'offerta (amministratori delegati, procuratori, membri di direzione e di vigilanza, ecc.). Cosa si intende per "partecipazione in forma associata"?

Cosa richiede precisamente la nota?

#### **RISPOSTA 9**

Con l'espressione "partecipazione in forma associata" si fa riferimento all'adesione all'avviso di ricerca da parte di un soggetto con personalità giuridica, diverso dalla persona fisica, che dunque può essere una società o possono essere più società nelle forme di associazione consentite (es: raggruppamenti temporanei di imprese, consorzi ecc.).

Nel caso di partecipazione in forma associata, come definita in precedenza, le dichiarazioni dell'Allegato B devono essere rese anche dai soggetti indicati nella nota della pag 2 dell'Allegato B, oltre che dai firmatari dell'offerta.