



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Sede di Pescara

Pescara, **08.04.2022**
Prot. n. **4188**

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

Il presente avviso è pubblicato sul sito www.agenziademanio.it

Data di scadenza: 16/05/2022 ore 16:30

L'Agenzia del Demanio — Direzione Regionale Abruzzo e Molise, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, con la finalità di amministrare e gestire in nome e per conto dello Stato i beni immobili di proprietà statale e trasformata in Ente Pubblico Economico con decreto legislativo del 03.07.2003, n. 173 d'ora in poi anche "Agenzia", ha necessità di individuare un edificio unico o più immobili che consentano di non frazionare gli uffici di ciascuna Amministrazione, da condurre in locazione passiva insieme con altre Amministrazioni dello Stato, con disponibilità dal 30/12/2022. La ricerca è circoscritta al territorio del Comune di **PESCARA**.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

REQUISITI DIMENSIONALI

La superficie totale lorda dell'immobile per il quale si attiva la presente ricognizione di mercato dovrà essere di **circa mq 12.000** di cui :

- **mq 6.462 – Uffici;**
- **mq 2.392 – Archivi;**
- **mq 435 – Magazzini;**
- **mq 245 – Biblioteche;**
- **mq 90 – Laboratori;**
- **mq 260 – Aule;**
- **mq 2.095 - altre destinazioni di supporto agli uffici (vedi dettaglio);**
- **posti auto in numero di 109.**

L'immobile dovrà essere dotato di adeguata impiantistica e requisiti antincendio (agibilità, CPI ed ogni prescrizione normativa del caso) come meglio di seguito specificato, deve essere stato già edificato al momento della pubblicazione della presente indagine, pertanto non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione. A tale scopo le Amministrazioni da allocare e le relative superfici indicative sono quelle riportate nel seguente quadro riepilogativo.



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Sede di Pescara

	Addetti	Sup. Lorda	Uffici	Archivi	Magazzini	Biblioteche	Laboratori	Aule	Altro	Destin. altro	Posti auto 35% addetti
totale	312	11.979,00	6.462,00	2.392,00	435,00	245,00	90,00	260,00	2.095,00		109
<i>in dettaglio :</i>											
AGENZIA DELLE ENTRATE	81	3950,00	1550,00	590,00	250,00				1560,00	FRONT OFFICE	28
RAGIONERIA + COMM. TRIB. REG & PROV	46	1488,00	993,00	290,00				60,00	145,00		16
SOPRINTENDENZA ARCHIV. E BIBLIOGRAF.	14	630,00	350,00	25,00	35,00	30,00	50,00	100,00	40,00	ARCHIVI di DEPOSITO	5
ARCHIVIO DI STATO	14	2050,00	350,00	1050,00	50,00	200,00	40,00	100,00	260,00	SALE MOSTRE/STUDIO e LOC. IMP. (BOMBOLE)	5
UVAC Ministero Salute	9	206,00	160,00	26,00					20,00		3
ISTAT	18	415,00	360,00		40,00	15,00					6
NAS carabinieri	20	919,00	719,00	70,00	60,00				70,00		7
AGENZIA DEL DEMANIO	50	1150,00	1000,00	150,00							18
ISPETTORATO DEL LAVORO	60	1171,00	980,00	191,00							21
TOTALE	312	11.979,00	6.462,00	2.392,00	435,00	245,00	90,00	260,00	2.095,00		109

REQUISITI DELL'IMMOBILE:

- a) la legittimità dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio;
- b) destinazione ad uso ufficio pubblico e relativa conformità urbanistica e catastale;
- c) compatibilità della destinazione ad ufficio pubblico con gli strumenti urbanistici vigenti;
- d) conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- e) conformità alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al Dlgs. 81/2008 e s.m.i.
- f) segnalazione Certificata di Agibilità valida ai sensi dell'art. 24 del DPR n.380 del 06/06/2001, oppure Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito della entrata in vigore dell'art. 3 del D.Lgs. 25/11/2016, n.222, non sono stati sottoposti a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/2001
- g) sovraccarico per i solai delle zone uffici e delle zone archivi rispondenti ai requisiti di legge;
- h) gli archivi, adeguatamente dimensionati, dovranno essere dotati di tutte le certificazioni a norma di legge per i carichi e la prevenzione incendi - CPI - (attività n. 34 D.P.R. INI. 151/2011, soggetta a Certificato Prevenzione Incendi);
- i) 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 151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- j) indipendenza dell'immobile (fabbricato preferibilmente cielo-terra, oppure porzione con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- k) agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- l) agevole fruibilità di aree parcheggio;
- m) conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico ed efficienza energetica (attestato di prestazione energetica con classe energetica minima richiesta D o superiori, specificare la classe di appartenenza dell'immobile proposto)
- n) documento di Vulnerabilità sismica da cui si evinca l'indice di resistenza/vulnerabilità (con riferimento a indice pari 1 o superiore, con significato di adeguatezza);



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Sede di Pescara

- o) Conformità di tutti gli impianti tecnici alle norme vigenti (certificati di conformità);
- p) conformità alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche,
- q) conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3, dell'OPCM 3274/2003);
- r) documento di Vulnerabilità sismica attestante il livello di sicurezza della costruzione ricadente in classe d'uso 3;
- s) documento di Vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di resistenza pari almeno a 0,6 ($\zeta E \geq 0,6$);
- t) conformità alla normativa vigente riguardante, l'assenza di amianto all'interno dell'immobile;
- u) conformità alla normativa in materia di protezione contro le scariche atmosferiche (CEI EN 62305 e ss.mm.ii.).

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- a) convenienza economica della proposta locativa;
- b) razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- c) architettura modulare degli spazi locati;
- d) sostenibilità energetica ed ambientale complessiva, adeguatezza antisismica;
- e) le superfici destinate ad "archivio" dovranno essere preferibilmente ubicate al piano terra o ai piani interrati, in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse.
- f) disponibilità di parcheggi

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare in misura residuale, 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 esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un lasso di tempo che dovrà essere indicato nell'offerta e compatibile con le esigenze dell'Agenzia e delle altre Amministrazioni di prendere possesso degli uffici entro il 30/12/2022.

A tale riguardo si fa presente che la sede dovrà disporre di postazioni di lavoro da cablare secondo le specifiche SOGEI (in allegato B), di cui si dovrà tenere conto in sede di presentazione dell'offerta.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni 6 (sei), più 6 (sei) rinnovabile ai sensi di legge nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA. La decorrenza sarà dal 30 dicembre 2022. In caso di disponibilità di immobili di proprietà dello Stato, le Amministrazioni potranno recedere, anche singolarmente, con preavviso di 6 mesi.

PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

La proposta sottoscritta dal proprietario - persona fisica e/o giuridica - dovrà pervenire, via PEc, via posta o consegnata a mano entro e non oltre le ore 16,30 del giorno **16/05/2022**, al seguente



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Sede di Pescara

indirizzo:

***Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Abruzzo e Molise,
P.zza Italia 15, 65121 Pescara***

Pec : dre_abruzzomolise@pce.agenziademanio.it

Tel : 085.441101

Sul plico dovranno essere chiaramente indicati i dati del proponente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica- ove presente anche di posta elettronica certificata ove si intendano ricevere le comunicazioni).

Sulla busta dovrà inoltre, essere apposta la dicitura **"INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI PESCARA DA LOCARE"**

LA PROPOSTA DOVRÀ' CONTENERE:

- 1. Domanda di partecipazione** secondo il modello riportato in **allegato C**;
- 2. Relazione descrittiva** attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
 - 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;
 - situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc;
 - descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
 - conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la relativa certificazione;
 - estremi del certificato di abitabilità/agibilità (S.C.A.G.I. o certificato ex DPR 380 in corso di validità);
 - rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - collaudo statico e/o documento di idoneità statica;
 - vulnerabilità sismica;
 - conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
 - attestato di prestazione energetica dell'immobile con indicazione della classe di appartenenza;



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Sede di Pescara

- 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 dei locali, la dotazione impiantistica, le finiture, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, etc.);
 - indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, sale riunioni, parcheggi, 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 di proposta;
 - documentazione fotografica;
 - dichiarazione con i dettagli dei costi di gestione e dei consumi dell'immobile;
 - indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto;
 - indicazione dei consumi e degli oneri manutentivi ordinari;
 - eventuali interventi da realizzare a cura della proprietà, con indicazioni dei lavori e delle tempistiche;
 - eventuali offerte di gestione tecnico/economica della manutenzione ordinaria normalmente a carico del conduttore;
 - ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
3. **Richiesta economica**, con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell' I.V.A. da compilare secondo **l'allegato D**

Premesso che il canone annuo oggetto di offerta economica sarà soggetto alla valutazione di congruità, si fa presente, per completezza di informazione, che giusta previsione normativa ex art. 3 del d.l. n. 95/2012 convertito in l. n. 135/2012, il predetto canone di locazione congruito verrà ridotto del 15% in fase di stipulazione del contratto, fatte salve le condizioni di cui all'articolo 16-sexies, comma 1 del D.L. 146/2021, convertito in L. 215/2021:

a) classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) rispetto da parte delle amministrazioni statali di cui all'articolo 2, comma 222, primo periodo, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, di un parametro non superiore a 15 metri quadrati per addetto ovvero non superiore a 20 metri quadrati per addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;

c) il nuovo canone di locazione deve essere inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, commi 222 e seguenti, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, per le amministrazioni statali.

Qualora l'offerta provenga da enti pubblici non territoriali, ai sensi dell'art. 3 comma 10 del DL



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Sede di Pescara

95/2012 convertito con legge 135/2012, l'offerta locativa sarà ritenuta congrua dall'Agenzia del demanio con la riduzione del 30%.

4. Sottoscrizione della informativa sulla privacy ai sensi dell'art. 13 del Reg. (UE) 2016/679. **Allegato A**

Oltre ai punti già esposti, qualora vi siano proposte di interesse, si fa presente che ai fini dell'eventuale avvio del procedimento di Locazione Passiva l'immobile dovrà rispondere ai requisiti ed alle certificazioni indicate ai punti che seguono.

Prospetto riepilogativo documentazione da produrre a cura dell'Amministrazione per rilascio nulla osta alla stipula	Natura documento	Estremi documento (protocollo e data)
1. Scheda Quadro Esigenziale redatta a cura dell'Amministrazione utilizzatrice mediante il Portale PA - Ratio in conformità alla previsione triennale dei fabbisogni allocativi comunicati dall'Amministrazione centrale all'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 2 comma 222 della L. 191/2009 (Finanziaria 2010).	SEMPRE NECESSARIO	
2. Dichiarazione - rilasciata dall'Amministrazione interessata - con la quale la stessa attesti di aver provveduto in via preventiva ad effettuare, ai sensi dell'art. 1 comma 439 L. 311/04 (Finanziaria 2005), i necessari accertamenti presso: a) Regioni ed Enti Locali di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per verificare la disponibilità a locare propri immobili a titolo gratuito b) Enti Pubblici e Privati beneficiari di un canone agevolato da parte dello Stato, onde verificare la disponibilità degli stessi a locare propri immobili a canone agevolato.	SEMPRE NECESSARIO	
3. Dichiarazione, resa dall'Amministrazione interessata, attestante l'avvenuto esperimento di indagini di mercato, come prescritto dall'art. 2 comma 222 della L. 191/2009 (Finanziaria 2010), il relativo esito nonché le offerte sulla base delle quali è stata operata la scelta dell'immobile da assumere in locazione, e che il canone proposto è il migliore ottenibile sul mercato.	SEMPRE NECESSARIO	
4. Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile: a) è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. 46/90 e successive modifiche e integrazioni); b) è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni); c) è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (unicamente in caso di nuova locazione e nelle ipotesi in cui l'Amministrazione non occupi l'immobile al momento della richiesta di congruità. Qualora, viceversa, al momento della richiesta di congruità l'Amministrazione occupi l'immobile, tale attestazione deve essere sostituita dalla dichiarazione, rilasciata dall'Amministrazione locataria, attestante che l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro); d) è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo n. del (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. ecc.) ed ha destinazione (quella desiderata, ufficio pubblico, caserma, ecc.).	Punti a), b), c): NECESSARI, <u>ad eccezione del caso di immobile da sottoporre a lavori</u> . In tale ultima ipotesi, la produzione dei documenti di cui ai punti a), b), c) può costituire condizione per il rilascio del n.o. alla stipula. Punto d): SEMPRE NECESSARIO Il documento di cui al punto d) è sempre necessario, va dunque prodotto prima dei lavori. Andrà tuttavia trasmesso in versione aggiornata dopo la conclusione degli interventi.	
5. Certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto.	NECESSARIO, <u>ad eccezione del caso di immobile da sottoporre a lavori</u> Nelle ipotesi di lavori, la produzione del documento può costituire condizione per il rilascio del n.o. alla stipula.	



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Sede di Pescara

Prospetto riepilogativo documentazione da produrre a cura dell'Amministrazione per rilascio nulla osta alla stipula	Natura documento	Estremi documento (protocollo e data)
6. Attestato di certificazione energetica.	NECESSARIO, ad eccezione del caso di immobile da sottoporre a lavori Nelle ipotesi di lavori, la produzione del documento può costituire condizione per il rilascio del n.o. alla stipula.	
7. Certificato rilasciato dal Comune all'Amministrazione locataria attestante che la destinazione a è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.	SEMPRE NECESSARIO	
8. Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi dell'articolo 24 del DPR 06/06/2001, n. 380 oppure Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 del D.Lgs. 25/11/2016, n.222, non sono stati sottoposti a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/2001	NECESSARIO, ad eccezione del caso di immobile da sottoporre a lavori. Nelle ipotesi di lavori, la produzione del documento può costituire condizione per il rilascio del n.o. alla stipula.	
9. documento di verifica di vulnerabilità sismica da cui si evince che l'immobile possiede un indice di resistenza almeno pari a quello minimo richiesto nel bando	NECESSARIO, ad eccezione del caso di immobile da sottoporre a lavori per raggiungere il livello di resistenza richiesto. Nelle ipotesi di lavori, la produzione del documento può costituire condizione per il rilascio del n.o. alla stipula	

e che il sottoscrittore del contratto dovrà possedere i requisiti di legge contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Si precisa infine che:

LA PRESENTE NON E' UNA GARA NE' UN BANDO PUBBLICO, MA UNA SEMPLICE RICOGNIZIONE SULLE DISPONIBILITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo la Agenzia e le altre Amministrazioni dello Stato.

L'Agenzia, d'intesa con le altre Amministrazioni, si riserva la facoltà di non selezionare alcune delle proposte o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine. È fatto salvo il diritto per la Agenzia del Demanio di recedere dalla ricognizione in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Sede di Pescara

Nessun diritto sorge in capo al proponente per effetto della presentazione della proposta immobiliare. Il proponente si impegna a tener ferma la proposta per il termine **di 6 Mesi**, decorrente dalla sottoscrizione della stessa.

In ogni caso l'Agenzia non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Agenzia, insieme con le altre amministrazioni coinvolte, potrà effettuare uno o più sopralluoghi sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare.

Qualora uno o più immobili siano ritenuti di interesse, l'Agenzia, insieme con le altre amministrazioni interessate, procederà ad approfondire con la/le proprietà, i dettagli dell'operazione, per l'eventuale stipula dei contratti che saranno sottoscritti da ciascuna Amministrazione.

Per informazioni è possibile contattare il Vicedirettore regionale Marcello Bosica (085/4411046) o il Responsabile del Governo del Patrimonio della Direzione Regionale Luciano Gubiotti (0854411030)

Il Direttore Regionale Abruzzo e Molise
Raffaella Narni