DEMANIO.AGDTU01.REGISTRO UFFICIALE.00019945.30-10-2026.I

Dipartimento dell'Amministrazione Generale del Personale e dei Servizi

DIREZIONE PER LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI, DEGLI ACQUISTI, DELLA LOGISTICA E GLI AFFARI GENERALI

Ufficio VII

AVVISO PUBBLICO

REP. n. 12/2026

Data di Pubblicazione: 04/11/2026 **Data di scadenza: 07/12/2026**

RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA- INDAGINE DI MERCATO

Il Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento dell'Amministrazione Generale del Personale e dei Servizi - Direzione per la razionalizzazione della gestione degli immobili, degli acquisti, della logistica e gli affari generali - d'ora in poi anche "Amministrazione "- ha necessità di individuare, in locazione passiva, **un immobile** da adibire a sede della **Ragioneria Territoriale dello Stato di Pisa/Pistoia sede di Pisa**.

Il presente bando è pubblicato contestualmente sui siti www.mef.gov.it (sezione *"TRASPARENZA"* alla voce *"Bandi di gara e contratti")* e www.agenziademanio.it, oltre che sull'albo pretorio del Comune di **Pisa.**

La ricerca è circoscritta al territorio comunale di **Pisa**.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

REQUISITI DIMENSIONALI

La superficie lorda complessiva richiesta è di circa mq 575 da suddividersi, indicativamente, come segue:

- mq 375 da adibire ad uffici;
- mq 150 da adibire ad archivio con quantità di carta superiore a 50 quintali (attività n. 34 D.P.R. 151/2011, soggetta a CPI);
- mq 50 da adibire ad altro utilizzo (sale di attesa, front office, sala CED ecc.)

L'immobile dovrà essere allestito per circa n. 25 postazioni di lavoro (PDL).

Ciascuna PDL, alimentata e completa di tutti i componenti, dovrà essere dotata almeno di:

- n. 2 prese universali UNEL+ 3 prese bipasso 10/16A;
- n. 1 scatola a 3 moduli per futuro montaggio di prese di rete.

Per l'impianto di cablaggio strutturato dovranno essere fornite e posate le sole predisposizioni tramite scatole a parete o in torretta (tipo 503) e vie cavo di collegamento (cavi esclusi) tra le postazioni di lavoro e la posizione del rack di piano (non incluso). Si intende altresì esclusa la fornitura di tutti gli apparati attivi.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine ed essere libero e pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti amministrativi.

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.
Saranno considerate ammissibili proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, 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 ragionevole lasso di tempo che sarà appositamente indicato nell'offerta.

REQUISITI DELL'IMMOBILE:

- indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra, oppure, porzione con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- agevole fruibilità di aree parcheggio;
- efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C);
- efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed a presentare tutte le relative certificazioni);
- conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- destinazione ad uso ufficio pubblico CAT. B 4;
- l'archivio, adeguatamente dimensionato anche in altezza, dovrà essere dotato di tutte le certificazioni a norma di legge - CPI (per quantità di carta stimata superiore ai 50 quintali, attività n. 34 all. 1 D.P.R. n. 151/2011, soggetta a Certificato Prevenzione Incendi);
- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia di:
    a) abbattimento delle barriere architettoniche;
    b) sicurezza sui luoghi di lavoro;
    c) normativa antincendio;
    d) normativa antisismica.

Con riferimento al precedente punto d), si precisa che l'uso dell'immobile prevede normali affollamenti e, pertanto, dovrà essere ascritto alla classe d'uso II (seconda), di cui al punto 2.4.2 delle NTC 2018. Qualora l'immobile offerto non dovesse avere, al momento della proposta, i requisiti richiesti, dovrà sussistere l'impegno dell'offerente ad eseguire tutti i necessari interventi di miglioramento che determineranno il raggiungimento della classe d'uso richiesta.

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

- convenienza economica;
- efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- architettura modulare degli spazi locati;
- sostenibilità ambientale complessiva;

- valori prestazionali più elevati rispetto a minimi richiesti (riferiti ad esempio alla classe energetica, all'indice di resistenza al sisma, ecc.)
- ubicazione al piano terra o ai piani interrati delle superfici destinate ad "archivio", in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario- persona fisica e/o giuridica- dovrà pervenire in busta chiusa, entro e non oltre le **ore 13:00** del **07/12/2026** al seguente indirizzo:

Ragioneria Territoriale dello Stato di Pisa / Pistoia sede di Pisa - Piazza Carrara n. 2, 56100 – PISA.

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica e di posta elettronica certificata).

Sulla busta dovrà inoltre, essere apposta la dicitura "RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DELLA RAGIONERIA TERITORIALE DELLO STATO DI PISA/PISTOIA SEDE DI PISA".

In caso di spedizione mediante servizio postale faranno fede, ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l'ora apposte dalla Segreteria dell'Ufficio ricevente.

I plichi pervenuti resteranno custoditi all'interno degli archivi dell'Amministrazione per i tempi necessari all'espletamento dell'istruttoria e comunque, non verranno restituiti al mittente.

LA BUSTA DOVRA' CONTENERE:

1. **Domanda di partecipazione,** redatta secondo lo schema di cui all'**allegato *sub* a);**
2. **Dichiarazione** con la quale l'offerente, mediante compilazione dell'**allegato sub b),** attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. dal 94 al 98 del D. Lgs. n. 36/2023, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
3. **Richiesta economica,** con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello **allegato *sub* c).**

   N.B. - *Il canone annuo oggetto di offerta economica sarà sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Si evidenzia che per i contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale si applicano le riduzioni di cui ai commi 6 e 10 dell'articolo 3 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, fatto salvo quanto disposto dall'art. 16 sexies del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito con legge 17 dicembre 2021, n. 215.*
4. La busta dovrà, inoltre, contenere **su idoneo supporto digitale** ai fini di un più agevole esame**, una relazione descrittiva e la relativa documentazione** attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
   - 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;
- certificato di abitabilità/agibilità;
- 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;
- rispondenza dell'immobile alla normativa antisismica;
- conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- 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, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, 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, etc…);
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc… in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa a permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta (preferibilmente sia in formato pdf sia in formato DWG);
- eventuale documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
- indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto.

Si precisa che l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, successivamente al ricevimento delle offerte, il documento di Analisi della Vulnerabilità Sismica redatto ai sensi della normativa vigente.

Eventuali chiarimenti potranno essere chiesti alla Ragioneria Territoriale dello Stato di Pisa / Pistoia sede di Pisa*:*

- PEC: rts-pi.rgs@pec.mef.gov.it
- E-mail: rgs.rps.pi@mef.gov.it
- Tel: +39 050 2204911

STIPULA E DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabile per un ulteriore medesimo periodo di tempo nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA.

Si precisa che:

La presente indagine riveste carattere di analisi finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso indicato nelle premesse.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

È fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

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

L'Amministrazione potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sull'immobile proposto al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito dell'Amministrazione www.mef.gov.it.

È nominato responsabile del procedimento di ricezione delle offerte il Dott. Paolo DI CARLO, Direttore della Ragioneria Territoriale dello Stato di Pisa / Pistoia.

Il DIRETTORE GENERALE

(Dott.ssa SUSANNA LA CECILIA)

Firmato Digitalmente da/Signed by:
SUSANNA LA CECILIA

In Data/On Date:
giovedì 29 ottobre 2026 16:43:45