Ministero delle Imprese e del Made in Italy

DIREZIONE GENERALE PER LE RISORSE, L'ORGANIZZAZIONE, I SISTEMI INFORMATIVI ED IL BILANCIO

DIVISIONE IV - RISORSE STRUMENTALI

AVVISO PUBBLICO

Oggetto: ***Ricerca immobile uso ufficio pubblico per locazione passiva – indagine di mercato***

Questa Amministrazione è alla ricerca di un immobile in locazione passiva da destinare in uso all'Associazione Stampa Estera di Roma.

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

1) Caratteristiche dell'immobile:

- superficie: minima mq.1.500/ massimo mq 2.000;
- categoria catastale: A10 – Uffici .

2) Informazioni di dettaglio:

- indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure, porzione, con autonomia di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- superficie distribuita su un unico piano ovvero anche su più livelli;
- adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- ubicato in Roma, zona Centro, nelle vicinanze di sedi istituzionali (Presidenza del Consiglio dei Ministri, Quirinale, Ministero delle Imprese e del Made in Italy).

L'immobile deve essere dotato di:

a) spazi ad uso ufficio idonei ad accogliere per singolo ambiente più postazioni (il cui totale è di circa 80), l'area agenzia, gli spazi comuni attrezzati con PC, la segreteria;
b) spazio da destinare a sala riunioni (circa 50 mq);
c) n. 2 ambienti, di cui uno più ampio di circa 125 mq., predisposti per essere adibiti a sala conferenze, con possibilità di sala regia e piccola sala riunioni, preferibilmente dotati di un impianto di raffrescamento/riscaldamento autonomo;

d) spazi tecnici da adibire a sala radio, studio fotografico, studio televisivo, sala montaggio, ecc.;
e) un ambiente già predisposto per essere adibito a portierato/guardiania;
f) uno spazio da adibire a piccolo archivio (non superiore a 5000 kg);
g) area ristoro costituita come di seguito:
    - un ambiente di circa 30 mq., predisposto per essere adibito a cucina e già dotato di tutti gli allacci necessari (inclusa la canna fumaria);
    - un ambiente di circa mq. 90 da destinare a punto bar (con un bancone di circa 4 metri) e area pranzo per circa 40 persone;
    - un ambiente già predisposto per essere adibito a portierato/guardiania.

Saranno considerate ammissibili proposte di immobili o porzioni di immobili, anche da ristrutturare, compatibilmente con le tempistiche di seguito riportate, 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 ed ai requisiti richiesti dal presente avviso. La proprietà si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato nella proposta.

3) Tempistiche

L'immobile offerto dovrà essere consegnato entro il 1° luglio 2023 ovvero reso pienamente fruibile non oltre il 31 ottobre 2023.

4) Elementi tecnici

L'immobile deve essere dotato di:

- certificazioni degli impianti, compresi quelli degli eventuali impianti elevatori, ai sensi delle vigenti normative o in alternativa di dichiarazioni di rispondenza di cui al D.M. 37/2008;
- servizi igienici e di ascensore accessibile ai disabili;
- impianto di raffrescamento;
- rete LAN, impianti telefonici, cablaggio anche della rete telefonica;
- classe di efficienza energetica dell'immobile non inferiore a C ovvero non inferiore a E 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;
- classe d'uso II in materia di normativa antisismica, considerato che l'immobile non avrà funzioni strategiche ai fini della protezione civile.

5) <u>Elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:</u>

In caso di presentazione di proposte aventi caratteristiche uguali (riferimento ai punti da 1 a 4 del presente avviso) l'Amministrazione procederà alla valutazione dei seguenti ulteriori elementi preferenziali di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggiore vicinanza alle sedi istituzionali descritte al precedente punto 2;
- convenienza economica;
- area parcheggio;
- 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.);
- eventuale impianto WI-FI.

La proposta dovrà pervenire, entro e non oltre il 5 maggio 2023, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: dgrosib.div04@pec.mise.gov.it e nell'oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura: "Ricerca immobile da destinare a sede dell'Associazione Sala Stampa Estera di Roma".

Non verranno prese in considerazione proposte pervenute oltre il termine sopra indicato.

<u>Ai fini della proposta, dovrà essere inviata la seguente documentazione:</u>

1. domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'**allegato a);**
2. dichiarazione con la quale il proponente, mediante compilazione dell'**allegato b),** attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, D.lgs. n.50/2016 e s.m.i., nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
3. proposta economica, con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello **allegato c)**.
4. relazione descrittiva e la relativa documentazione attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
   - identificativi catastali e titolo/i 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;

- certificato di agibilità;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- documento di rischio sismico redatto ai sensi della normativa vigente;
- 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, elevatori 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);
- eventuale documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
- indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto.

5. tutta la documentazione di cui all'**allegato d)**, in calce al presente Avviso.

Qualora fossero presenti motivi ostativi alla produzione della documentazione sopra indicata entro i tempi previsti dal presente Avviso, in allegato alla proposta, è possibile produrre ai sensi del D.P.R. 445/2000 un'autocertificazione attestante:

- il possesso della documentazione mancante;
- l'impegno alla produzione della stessa documentazione entro dieci (10) giorni dalla presentazione della proposta.

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti ai seguenti recapiti:

- Ministero delle Imprese e del Made in Italy, Direzione Generale per le Risorse, l'Organizzazione, i Sistemi Informativi e il Bilancio, Divisione IV- Risorse Strumentali
- PEC: dgrosib.div04@pec.mise.gov.it.

Stipula e durata del contratto

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni sei (6), rinnovabile per ulteriori anni sei (6) nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle pubbliche amministrazioni.

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 proposta o di selezionare una o più proposte 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 al proponente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

Il proponente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di tre (3) a decorrere dalla data di scadenza del presente avviso pubblico.

In ogni caso l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti. L'Amministrazione potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con il proponente, sull'immobile proposto, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare.

L'esito della presente indagine verrà pubblicato sul sito dell'Amministrazione, (sezione "*Amministrazione trasparente*" alla voce "*Bandi di gara e contratti*").

IL DIRIGENTE
(Arrigo Moraca)

Arrigo
Moraca

Firmato digitalmente da Arrigo Moraca
Data: 2023.04.18 20:10:07 +02'00'

ALLEGATO A

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Il/i sottoscritto/i _____ nato/i a _____ il _____e residente in _____ Via/C.so/P.zza _____ n. _____ C.F. _____

in qualità di legale rappresentante della società _____ C.F. _____ P.I. _____ con sede in _____ tel. _____ PEC_____ e-mail _____

oppure

in qualità di proprietario/i _____ dell'immobile sito in Roma (RM), alla Via/C.so/P.zza _____ n.civ _____ distinto identificato al NCEU al foglio _____ mapp. _____;

ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 dicembre 2000, n. 445, consapevole/i delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi

DICHIARA/NO

a) di partecipare per:

□ proprio conto;

□ conto di altre persone fisiche (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al rappresentato, si allega alla presente la procura speciale originale con firma autenticata);

□ conto di Ditta Individuale / Società / Ente / Associazione / Fondazione _____, con sede in _____, Via/C.so/P.zza _____, n._____, C.F./P.I. _____, in qualità di_____, munito dei prescritti poteri di rappresentanza (a tal fine si allegano alla presente i documenti comprovanti la rappresentanza legale, nonché la volontà del

rappresentato di partecipare alla gara per l'assegnazione in concessione del bene; per le ditte individuali/società si allega, altresì, copia della C.C.I.A.A.);

b) di essere edotto e di accettare integralmente le condizioni di cui all'avviso diindagine di mercato immobiliare prot. n _____ del _____ , a firma del _____;

c) di proporre, per le finalità dell'avviso di indagine di cui alla precedente lett. b), l'immobile sito in _____ Via/C.so/P.zza _____ n.civ _____ identificato al NCEU al foglio _____ mapp. _____;

d) di essere proprietario dell'immobile proposto alla precedente lettera c) o di avere comunque la disponibilità, giuridica e materiale, per concedere in locazione il bene;

e) che la destinazione urbanistica dell'immobile/i proposto/i è compatibile con l'uso previsto dal presente avviso immobiliare;

f) che tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;

g) che l'immobile/i rispetta/rispettano tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene e sicurezza;

h) che l'immobile/i è/sono in possesso del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lgs. n.81/2008), e che la destinazione ad ufficio pubblico sia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;

i) di eleggere il proprio domicilio per tutta la durata della presente procedura in _____, Via/C.so/P.zza _____ n._____.

Allega alla presente copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità dl/i dichiarante/i

Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 , si autorizza al trattamento dei dati personali.

Luogo e data IL/I DICHIARANTE/I

_____ _____

ALLEGATO B

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA REQUISITI EX ART 80 DEL D. LGSL 50/2016 E S.M.I.

(Art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

Il/i sottoscritto/i _____ nato/i a _____ il _____e residente in _____ Via/C.so/P.zza _____ n. _____ C.F. _____

in qualità di legale rappresentante della società _____ C.F_____ P.I. _____ con sede in _____ tel. _____ PEC_____ e-mail _____

oppure

in qualità di proprietario/i _____ dell'immobile sito in Roma (RM), alla Via/C.so/P.zza _____ n.civ _____ distinto identificato al NCEU al foglio _____ mapp. _____;

ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445, consapevole/i delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi

DICHIARA/NO (*)

L'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 2016 ed in particolare:

a) di non essere stato dichiarato interdetto/i, inabilitato/i o fallito/i o comunque destinatario di provvedimenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione e che a proprio carico non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni

(*in caso di partecipazione in forma associata*)
che la Ditta Individuale / Società / Ente / Associazione / Fondazione non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs 231/2001.

b) che non sussiste la causa di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto;

c) che nei propri con confronti non è stata pronunciata sentenza definitiva di condanna, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codicedi procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale ed in particolare per i reati di cui alle lettere a), b), b-bis, c), d), e), f) e g) del comma 1 dell'art. 80 del DLgs. 50/2016;

d) di non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato di appartenenza;

e) di non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato di appartenenza;

f) di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203,

oppure

che pur essendo stato vittima dei reati di cui sopra non ha omesso di denunciare i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall' articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689.

Allega alla presente copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità dl/i dichiarante/i

Luogo e data

IL/I DICHIARANTE/I

_____

_____

NB:* ***in caso di partecipazione in forma associata, le dichiarazioni di cui alle lettere b), c), d), e), f), g) vanno rese anche dagli amministratori delegati e dai procuratori muniti di poteri di rappresentanza verso l'esterno).*

Inoltre, le dichiarazioni di cui alle lettere c) e d), devono essere rese anche in nome e per conto dei seguenti soggetti: il titolare se si tratta di impresa individuale; tutti i soci per le società in nome collettivo; tutti i soci accomandatari per le società in accomandita semplice; tutti i membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, tutti i membri di direzione o di vigilanza, tutti i soggetti muniti di poteri dirappresentanza, di direzione o di controllo, il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio; soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara.

ALLEGATO C

PROPOSTA ECONOMICA

Il/i sottoscritto/i _____ nato/i a _____ il _____e residente in _____ Via/C.so/P.zza _____ n. _____ C.F. _____

in qualità di legale rappresentante della società _____ C.F _____ P.I. _____ con sede in _____ tel. _____ PEC_____ e-mail _____

oppure

in qualità di proprietario/i _____ dell'immobile sito in Roma (RM), alla Via/C.so/P.zza _____ n.civ _____ distinto identificato al NCEU al foglio _____ mapp. _____;

ai fini del presente avviso richiede quale canone annuo di locazione per l'immobile sopra indicato l'importo di € (_____/) (al netto dell'IVA).

Il sottoscritto prende atto che il canone annuo oggetto di proposta economica sarà sottoposto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Ai fini della stipula del contratto di locazione, sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio si applica una riduzione del 15%, così come disposto dall'articolo 3, comma 6, del D.L. n. 95 del 2012 convertito con legge n. 135 del 2012 qualora si tratti di immobili di proprietà privata; del 30% qualora si tratti di immobili di Enti pubblici non territoriali, ai sensi dell'articolo 3, comma 10, del D.L. n. 95 del 2012, salvo che ricorra una delle condizioni in presenza delle quali la sopra citata riduzione non si applica, come previsto dal D.L. n. 146 del 2021, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 215 del 2021, all'articolo 16 – sexies.

Il/i sottoscritto/i si impegnano a mantenere valida la presente proposta per mesi tre (3) a decorrere dalla data di scadenza dell'avviso pubblico.

Luogo e data IL/I DICHIARANTE/I

_____ _____

ALLEGATO D)

DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE

1) 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 (L13/89 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 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.).
2) Certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto.
3) Attestato di certificazione energetica.
4) 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
5) Asseverazione di rischio sismico