



# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

### **AVVISO PUBBLICO**

#### **INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI ROMA PER LOCAZIONE PASSIVA**

La Presidenza del Consiglio dei ministri – Segretariato generale – Dipartimento per i servizi strumentali – Via della Mercede, 96 - 00187 ROMA - tel. 06 6779 1 - e-mail: [segreteriaadss@governo.it](mailto:segreteriaadss@governo.it)

### **RENDE NOTA**

l'esigenza di avviare urgentemente una procedura per l'acquisizione di manifestazioni di interesse finalizzate alla ricerca di mercato nel territorio del Comune di Roma, per l'individuazione di uno o più immobili da acquisire in locazione passiva, da destinare a uffici, aventi le caratteristiche di seguito riportate.

Il presente avviso non costituisce un invito a presentare offerta al pubblico ai sensi dell'art.1336 c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art.1989 c.c.

#### **1. REQUISITI GENERALI DELL'IMMOBILE**

L'immobile (o autonoma porzione di immobile), dovrà possedere i seguenti requisiti di carattere generale:

- destinazione d'uso idonea ad accogliere uffici pubblici;
- posizione quanto più limitrofa al centro di Roma ed alla sede di Palazzo Chigi;
- facilità di collegamento con i mezzi pubblici;
- decoro istituzionale della sede;
- condizioni manutentive ottime, con particolare riferimento alla quantità di lavori necessari affinché si possa procedere ad una immissione in possesso immediata;
- disponibilità di minimo 170 postazioni di lavoro, o superiori;
- acquisizione "chiavi in mano", vale a dire che l'immobile dovrà essere dotato di tutte le opere e presidi indispensabili per la completa operatività dei locali pubblici ad uso ufficio a titolo esemplificativo e non esaustivo: cablaggi e reti di tutti gli impianti, tra cui quello elettrico, informatico, di videosorveglianza, di allarme, idrico, antincendio;
- eventuale presenza di spazi da destinare ad archivio e posti auto;
- spazi già dotati degli arredi necessari a ciascuna postazione di lavoro;
- eventuale servizio di *global management* che contempli le attività di manutenzione ordinaria, la pulizia dei locali ed un pronto intervento manutentivo;
- servizio di accoglienza / vigilanza.



# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

### **2. REQUISITI TECNICI DELL'IMMOBILE**

L'immobile (o la porzione di immobile) dovrà avere un accesso autonomo, o comunque la possibilità di installare dei tornelli di ingresso dedicati e di collocare una reception o un posto di guardiana.

Dovrà essere in grado di accogliere da 170 postazioni lavoro o superiori, organizzate in uffici operativi anche con distribuzione *open-space* e in uffici dirigenziali, con una superficie lorda compresa tra 20 e 25 m<sup>2</sup> per addetto, tutto come meglio disciplinato dal D. L. 95/2012, art. 3, c. 9 e s.m.i. e dalle relative indicazioni metodologiche della competente Agenzia del demanio, riferite agli adempimenti di cui al citato D. L.

L'immobile dovrà disporre di sale riunioni e, eventualmente, di una sala corsi / conferenze.

L'immobile dovrà essere cablato e essere dotato di un locale tecnico in cui collocare gli apparati server.

L'immobile dovrà essere in possesso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, delle seguenti certificazioni:

- regolarità urbanistica-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, del regolamento edilizio comunale con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali con specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
- conformità impiantistica al DM 37/08 e s. m. i.;
- conformità alle prescrizioni dell'allegato IV del D. lgs 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- certificazioni di tutti gli impianti;
- certificato di Prevenzione Incendi per le attività previste dal D.P.R. 151/2011;
- certificato di agibilità;
- attestato di Prestazione Energetica;
- requisiti richiesti dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, per le parti accessibili al pubblico, ai sensi della L. 13/89 e s.m.i.

Verrà inoltre valutata positivamente la presenza del documento di verifica della vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile ha una rispondenza alla normativa antisismica in Classe d'uso IV.

### **3. REQUISITI DI CARATTERE ECONOMICO DELLA PROPOSTA**

- Il procedimento legato alla locazione dovrà interessare l'Agenzia del Demanio per la verifica della congruità del canone di locazione e il relativo rilascio del nulla osta alla stipula del contratto.



# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

#### **4. REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ADERENTI**

Possono aderire al presente invito Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria, le associazioni, fondazioni e aziende private anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.

Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti di contrarre con la pubblica amministrazione;
- non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o in pendenza di una di tali procedure;
- l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- di possedere i requisiti di ordine generale previsti nel Titolo IV Capo II del D.lgs. 36/2023;
- non essersi avvalsi dei piani individuali di emersione dal sommerso di cui alla legge n. 383/2001 ovvero di essersene avvalso ma che il periodo di emersione si è concluso;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi e assistenziali a favore dei dipendenti, secondo la vigente normativa;
- di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (legge n. 68/1999).

#### **5. DURATA DEL CONTRATTO**

La locazione potrà avere una durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabili nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA..

#### **6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI LOCAZIONE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**

La proposta, sottoscritta dal proprietario (persona fisica) o dal legale rappresentante (persona giuridica) dovrà pervenire tramite PEC alla Presidenza del Consiglio dei ministri – Segretariato Generale – Dipartimento per i servizi strumentali all'indirizzo [dss@pec.governo.it](mailto:dss@pec.governo.it) entro il termine delle ore 12:00 del giorno 08/01/2024. La PEC riporterà in oggetto la dicitura "Ricerca di mercato immobile da adibire ad uffici della Presidenza del Consiglio dei ministri" e l'indicazione della ragione sociale del mittente.



# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

La richiesta conterrà n. 3 cartelle contenenti rispettivamente la documentazione indicata nei seguenti 3 punti e firmata digitalmente con l'evidenza delle verifiche di firma.

### **1) Cartella A – Domanda di partecipazione**

La cartella dovrà contenere il modello **“Allegato A – Domanda di partecipazione”** compilato e sottoscritto digitalmente.

La cartella in particolare conterrà dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n.445/00 e ss.mm.ii., dal titolare del bene, o dal rappresentante legale della società proprietaria se trattasi di persona giuridica, corredata da copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità, attestante a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la volontà a procedere alla locazione passiva dei locali proposti con esplicita indicazione delle caratteristiche dell'immobile;
- di trovarsi nelle condizioni soggettive di cui al punto 4) per aderire al presente avviso;
- di disporre del titolo di proprietà dell'immobile o di altro titolo che consenta di concedere in locazione l'immobile.

### **2) Cartella B - Documentazione tecnica**

La cartella dovrà contenere:

a) il modello **“Allegato B – Requisiti tecnici”** compilato e sottoscritto digitalmente con la dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n.445/00 e ss.mm.ii., dal titolare del bene, o dal rappresentante legale della società proprietaria se trattasi di persona giuridica, corredata da copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità, attestante:

- gli identificativi catastali dell'immobile;
- la regolarità urbanistica-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, del regolamento edilizio comunale con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali con specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
- il possesso della conformità impiantistica al DM 37/08 e s. m. i.;
- il possesso della conformità alle prescrizioni dell'allegato IV del D. lgs 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- il possesso delle certificazioni di tutti gli impianti;
- il possesso del certificato di Prevenzione Incendi per le attività previste dal D.P.R. 151/2011;
- il possesso del certificato di agibilità;
- il possesso dell'attestato di Prestazione Energetica;



# Presidenza del Consiglio dei Ministri

## Dipartimento per i servizi strumentali

- il possesso dei requisiti richiesti dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, per le parti accessibili al pubblico, ai sensi della L. 13/89 e s.m.i.
- l'eventuale rispondenza dell'immobile alla normativa antisismica in classe d'uso IV;
- b) la relazione tecnica dettagliata contenente le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica e le finiture, l'indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile a sua volta distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso, il numero di postazioni allocabili nonché la documentazione fotografica (riprese dell'interno e dell'esterno) da cui si evincano le anzidette caratteristiche;
- c) gli 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, oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg;
- d) l'eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

### 3) Cartella C - Proposta economica

La cartella dovrà contenere il modello “**Allegato C – Offerta economica**” compilato e sottoscritto digitalmente, che riporti:

- importo del canone annuo al netto dell'IVA;
- costo del canone del *global management* al netto dell'IVA, dettagliato come segue:
  - costo relativo al servizio di manutenzione ordinaria edile e impiantistica;
  - costo relativo al servizio di pulizia (un passaggio e un ripasso / giorno);
  - costo relativo al servizio di pronto intervento manutentivo;
  - vigilanza e accoglienza, relativo agli orari di apertura degli uffici (lunedì – venerdì, dalle 7:30 alle 20:00);
  - noleggio arredi uffici completo per postazioni lavoro (annuo);
  - manutenzione ordinaria rete dati;
- eventuali costi certi delle utenze;
- la dichiarazione secondo cui la proprietà si rende disponibile a negoziare il canone di locazione ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio e ridotto del 15% in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 del D.L. n. 95/2012, successivamente convertito in L. n. 135/2012;
- la dichiarazione secondo cui, nell'eventualità l'immobile proposto venisse ritenuto idoneo a soddisfare il fabbisogno logistico ed economicamente conveniente, la proprietà accetta di negoziare con questa Amministrazione in una fase successiva, anche non immediata,



# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

termini e condizioni di un contratto di locazione da stipulare solo a seguito di acquisizione di nulla osta e congruità del canone da parte dell'Agenzia del Demanio.

### **7. ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

Per l'esame delle manifestazioni di interesse che perverranno entro i termini sopradescritti verrà nominata un'apposita commissione di valutazione.

La commissione esaminerà le proposte pervenute, selezionando, tra tutte, l'offerta o le offerte che a proprio insindacabile giudizio risponderanno meglio al fabbisogno logistico anche in presenza di una sola proposta valida.

L'esito dell'indagine immobiliare sarà comunicato direttamente a quanti abbiano presentato manifestazione di interesse.

### **8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento Generale sulla Protezione Dati" (Regolamento UE 2016/679), si informa che i dati personali raccolti, sia con modalità automatizzate sia su supporto cartaceo, saranno trattati nel pieno rispetto delle regole di riservatezza e di sicurezza previsti dagli obblighi e dai principi di legge, garantendo la piena tutela dei diritti e delle libertà fondamentali riconosciuti, al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

### **9. PRECISAZIONI FINALI**

Si precisa altresì che:

- non sarà corrisposta da parte di questa Amministrazione alcuna provvigione ad eventuali intermediari;
- eventuali spese per rendere l'immobile idoneo alle esigenze funzionali dell'Amministrazione saranno poste a carico del proponente/proprietà;
- l'amministrazione si riserva di attivare o meno, a suo insindacabile giudizio, il servizio di Global management in sede di stipula del contratto.

L'Amministrazione procederà a selezionare la proposta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze, anche solo in presenza di una proposta valida.

Limitatamente alla soluzione / allocativa / e individuata dall'Amministrazione, sarà richiesta la documentazione a comprova del possesso dei requisiti tecnici sopracitati.

Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Amministrazione che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna proposta ovvero di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.



# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

Nessun diritto sorge in capo ai soggetti proponenti per la presentazione dell'offerta. Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato dalla proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Amministrazione, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

È facoltà altresì di questa Amministrazione, laddove si riscontrasse la non congruenza delle proposte con le proprie esigenze o in caso di assenza di proposte, ricorrere ad ulteriori operatori alternativi a quelli di cui alla presente manifestazione di interesse.

La Presidenza del Consiglio dei ministri – Segretariato Generale – Dipartimento per i servizi strumentali si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

### **10. CONTATTI**

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi **esclusivamente tramite mail** (no PEC), riportando in oggetto la dicitura "*indagine di mercato immobiliare PCM*", a: Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per i Servizi Strumentali – Ufficio Patrimonio, Gare e Contratti – Servizio Gestione Immobili - Email: [segreteriaupgc@governo.it](mailto:segreteriaupgc@governo.it)

IL CAPO DIPARTIMENTO

Avv. Pompeo Savarino