



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*  
*Dipartimento per i servizi strumentali*

**AVVISO PUBBLICO**

**INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI  
IMMOBILE AD USO MAGAZZINO / ARCHIVIO DOCUMENTALE E UFFICI 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 3046 - e-mail: [segreteriaadss@governo.it](mailto:segreteriaadss@governo.it)

**RENDE NOTA**

l'esigenza di avviare urgentemente, ai sensi degli artt. 4 e 17, co. 1, lett. a) del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, una procedura per l'acquisizione di manifestazioni di interesse finalizzate alla ricerca di mercato nel territorio di Roma, per l'individuazione di uno o più immobili da acquisire in locazione passiva, da destinare a magazzino / deposito documentale e uffici, aventi le caratteristiche di seguito riportate.

Tale esigenza nasce dalla necessità di rilasciare gli spazi detenuti, in locazione passiva, all'interno del Centro Polifunzionale di Castelnuovo di Porto in vista di un imminente programma di alienazione del bene avviato dalla proprietà.

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

**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 magazzino / archivio documentale e uffici pubblici;
- posizione quanto più limitrofa al centro di Roma, ovvero al Grande Raccordo Anulare;
- 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;



# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

- disponibilità di spazi ad uso magazzino / archivio documentale per circa 10.000 mq, di cui circa 3.500 mq destinati ad archivio e allestiti con scaffalature per stoccaggio documenti, 6.500 mq destinati a magazzino, oltre che uffici per minimo 20 / 30 postazioni di lavoro;
- acquisizione “*chiavi in mano*”, vale a dire che l’immobile dovrà essere dotato di tutte le opere e i presidi indispensabili per la completa operatività dei locali pubblici ad uso ufficio, nonché del magazzino / archivio documentale; a titolo esemplificativo e non esaustivo: cablaggi e reti di tutti gli impianti, tra cui quello elettrico, telefonico, informatico, di videosorveglianza, di allarme, idrico, antincendio ecc.; la Presidenza del Consiglio dei ministri si riserva la facoltà di richiedere alla proprietà un servizio di noleggio degli arredi necessari ad allestire ciascuna postazione di lavoro;
- eventuale presenza di spazi destinati a posti auto;
- servizio di *global management* che contempra le attività di manutenzione ordinaria, la pulizia dei locali ed un pronto intervento manutentivo;

Il contratto dei servizi di Global management sarà stipulato tra la proprietà e l’operatore economico; quest’ultimo dovrà essere individuato secondo i principi del codice dei contratti pubblici (D. Lgs. 50/2016 e ss. mm. ii.). La proprietà riverserà gli oneri del Global Management nell’ambito del contratto di locazione dell’immobile in questione previa accettazione, da parte dell’Amministrazione, degli importi previsti.

L’Amministrazione si riserva altresì il diritto di recedere dai servizi di Global management, anche parzialmente e con un preavviso di 3 mesi.

- servizio di vigilanza.

Il contratto dei servizi di vigilanza sarà stipulato tra la proprietà e l’operatore economico; quest’ultimo dovrà essere individuato secondo i principi del codice dei contratti pubblici (D. Lgs. 50/2016 e ss. mm. ii.). La proprietà riverserà gli oneri dei servizi di vigilanza nell’ambito del contratto di locazione dell’immobile in questione previa accettazione, da parte dell’Amministrazione, degli importi previsti.

L’Amministrazione si riserva altresì il diritto di recedere dai servizi di vigilanza, anche parzialmente e con un preavviso di 3 mesi.

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

Per immobile si intende un intero fabbricato, una porzione di fabbricato più grande o la somma di più fabbricati all’interno del medesimo complesso. In ogni caso la parte concessa in locazione dovrà



# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

avere un accesso autonomo, la possibilità di installare dei tornelli di ingresso e di collocare una reception e/o un posto di guardiania.

Dovrà essere in grado di accogliere superfici per circa 3.500 mq da destinare ad archivio documentale e circa 6.500 mq da destinare a magazzino, oltre a 20 / 30 postazioni lavoro, organizzate in uffici operativi anche con distribuzione *open-space*, con una superficie lorda compresa tra 20 e 25 mq ad 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. oltre a.

L'immobile dovrà disporre di una sala riunioni / corsi / conferenze in grado di accogliere 20 persone.

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 urbanistico-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del regolamento edilizio comunale, con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
- conformità impiantistica ai sensi del DM n. 37/2008 e s.m.i.;
- conformità alle prescrizioni dell'allegato IV del D.lgs. n. 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 (CPI) per le attività previste dal D.P.R. n. 151/2011;
- certificato di agibilità;
- attestato di prestazione energetica (APE);
- 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.



# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

### **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.

### **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 straordinaria;
- 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;
- assenza di ogni altra causa di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- non essersi avvalsi dei piani individuali di emersione dal sommerso di cui alla L. n. 383/2001 ovvero di essersene avvalso, ma che il periodo di emersione si è concluso;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi e assistenziali a favore dei dipendenti, secondo la vigente normativa;
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o dichiarazione di non esserne soggetto, qualora applicabile (L. 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. AA. con la possibilità per la locatrice di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di 9 mesi.



# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

### **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 di posta elettronica certificata (PEC) [DSS@pec.governo.it](mailto:DSS@pec.governo.it), **entro e non oltre il termine delle ore 12:00 del giorno 21/11/2022**. La PEC riporterà in oggetto la dicitura “*Ricerca di mercato immobile da adibire a magazzino / archivio documentale, oltre che a uffici per la Presidenza del Consiglio dei Ministri*” e l’indicazione della ragione sociale del mittente.

La richiesta conterà di 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 la dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dal titolare del bene o dal rappresentate 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 artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dal titolare del bene o dal rappresentate 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;



# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

- la regolarità urbanistico-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del regolamento edilizio comunale, con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
- il possesso della conformità impiantistica ai sensi del DM n. 37/2008 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 (CPI) per le attività previste dal D.P.R. n. 151/2011;
- il possesso del certificato di agibilità;
- il possesso dell'attestato di prestazione energetica (APE);
- il possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, per le parti accessibili al pubblico, ai sensi della L. n. 13/1989 e s.m.i.
- l'eventuale rispondenza dell'immobile alla normativa antisismica preferibilmente in classe d'uso IV;

**b)** la **relazione tecnica dettagliata** riportante 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 a 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;
- misura del canone (annuo) 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 almeno un ripasso / giorno);



# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

- costo relativo al servizio di pronto intervento manutentivo;
- costo relativo al servizio di vigilanza, con riferimento agli orari di apertura degli uffici (lunedì – venerdì, dalle 7:30 alle 20:00);
- eventuale costo relativo al servizio di noleggio arredi uffici completo per postazioni lavoro;
- costo relativo al servizio di 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; tale riduzione non si applica fino al 31/12/2023, secondo quanto disposto dall’art. 16 sexies del D.L. n. 146 del 2021 e al ricorrere delle condizioni ivi previste.
- la dichiarazione secondo cui, nell’eventualità in cui l’immobile proposto venga 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, termini e condizioni di un contratto di locazione da stipulare solo a seguito di acquisizione della valutazione di congruità del canone e di nulla osta alla stipula da parte dell’Agenzia del Demanio.

I tre allegati sono pubblicati sul sito internet dell’Amministrazione tanto in formato *.pdf* che in formato *word*, al fine di consentire all’Operatore Economico di rispondere al presente avviso.

### **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, all’uopo nominata, 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



# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

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 a carico della proprietà locatrice.

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

Limitatamente alla soluzione allocativa 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, la quale, 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.

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 caducato 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.





# *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

## *Dipartimento per i servizi strumentali*

### **10. CHIARIMENTI E CONTATTI**

Ulteriori informazioni / chiarimenti potranno essere richiesti, entro le ore 12.00 del 07/11/2022 **esclusivamente tramite mail all'indirizzo: [segreteriaupgc@governo.it](mailto:segreteriaupgc@governo.it)** utilizzando un indirizzo di mail ordinario (NO PEC), riportando in oggetto la dicitura “Richiesta Chiarimenti - *Ricerca di mercato immobile da adibire a magazzino / archivio documentale, oltre che a uffici per la Presidenza del Consiglio dei Ministri*”.

I chiarimenti saranno forniti entro il 14/11/2022.

IL CAPO DIPARTIMENTO

Cons. Paolo Molinari