



Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica

DIREZIONE GENERALE RISORSE UMANE E ACQUISTI

IL DIRETTORE GENERALE

AVVISO ESPLORATIVO PER LA TRASMISSIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DISTACCATA DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA ENERGETICA DI ROMA -INDAGINE DI MERCATO

1. Stazione appaltante

Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica - Direzione Generale risorse umane e acquisti

PEC: rua@pec.mite.gov.it

Sito internet: <https://www.mase.gov.it>

Responsabile unico del progetto: dott. Antonio Bonacci, Dirigente della Divisione II "Logistica" della Direzione generale risorse umane e acquisti del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica.

2. Oggetto, quadro esigenziale e caratteristiche tecnico-logistiche dell'immobile

Il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, d'ora in poi anche "Amministrazione", ha necessità di avviare il procedimento di cui all'articolo 2, comma 222 della legge 191/2009 (c.d. Legge Finanziaria 2010) al fine di individuare un immobile da condurre in locazione passiva, da adibire a sede distaccata del Ministero di Roma.

La ricerca è circoscritta al territorio del Comune di Roma, in zona centrale e ben collegata dal servizio di trasporto pubblico.

L'immobile deve avere una superficie complessiva lorda di almeno 3.700 mq, così suddivisa:

Uffici: superficie minima mq. 2300

Sala per riunioni istituzionali: superficie minima mq 50

Archivio: superficie minima mq 190

Si precisa che l'archivio dovrà essere servito da ascensori e montacarichi.

L'edificio, inoltre, deve essere dotato di uno spazio coperto o scoperto adibito ad **autorimessa** per il parcheggio di autoveicoli, motoveicoli e velocipedi, con autonoma rampa d'accesso.

Qualora tale area non fosse presente, l'offerente dovrà inserire nella dichiarazione sostitutiva di cui al successivo punto 3. lett. A. una specifica clausola di impegno, secondo la quale provvederà ad effettuare accordi/convenzioni con autorimesse poste a una distanza di massimo 500 metri dall'immobile stesso al fine di consentire il parcheggio dei suddetti veicoli.

Infine, dovrà essere presente un'area da destinare al controllo degli accessi in corrispondenza dell'ingresso dell'edificio ed un locale per la videosorveglianza.

Requisiti dell'immobile

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

L'edificio deve presentare le seguenti caratteristiche tecniche:

- indipendenza del complesso immobiliare;
- essere ubicato a Roma, in zona centrale e ben collegata dal servizio di trasporto pubblico, non distante da una delle linee della metropolitana;
- destinazione: ufficio pubblico (categoria di riferimento: B4). In mancanza, l'offerente deve impegnarsi a conseguire la relativa certificazione prima della eventuale stipula del contratto di locazione;
- possedere le prescritte condizioni di sicurezza e salubrit , funzionalit  e benessere per il personale;
- rispettare le vigenti normative in materia urbanistica, antisismica, antinfortunistica, di prevenzione incendi e di certificazione energetica;
- risultare adeguato alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro, di sicurezza degli impianti e di superamento delle barriere architettoniche;
- deve essere pertanto dotato di impianti rispondenti alla vigente normativa in materia di conformit  impiantistica di cui al D.M. n. 37/2008 e s.m.i. (altrimenti la dichiarazione sostitutiva di cui al successivo punto 3. lett. A) deve contenere l'impegno a rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed a presentare tutte le relative certificazioni all'Amministrazione);
- l'archivio, adeguatamente dimensionato anche in altezza, deve essere dotato di tutte le certificazioni a norma di legge - CPI - (per quantit  di carta stimata superiore ai 50 quintali, attivit  n. 34 D.P.R. N. 151/2011, soggetta a Certificato Prevenzione Incendi);
- deve essere dotato di idonei impianti di riscaldamento e/o di raffrescamento, nonch  presentare idonee soluzioni tecnologiche al fine di contenere i costi relativi ai consumi energetici, quali isolamento termico delle pareti, coibentazione dei solai di copertura ed eventuali impianti fotovoltaici. Qualora le predette soluzioni non fossero gi  state poste in essere, l'offerente dovr  impegnarsi ad eseguire tutti i possibili interventi al fine del miglioramento della classe energetica dell'edificio;
- deve essere dotato di impianto di rete informatica;
- essere ricompreso nella classe d'uso III (Rilevante), per come previste nella DGR 793/2020 della Regione Lazio che modifica la deliberazione di Giunta regionale 23 luglio 2019, n. 493, considerato che l'edificio non avr  funzioni strategiche ai fini della protezione civile. La rispondenza alla classe d'uso III deve essere certificata dalla presentazione del documento di verifica della vulnerabilit  sismica. Qualora l'immobile offerto non dovesse presentare tali requisiti l'offerente dovr  impegnarsi ad eseguire tutti i necessari interventi di miglioramento che determineranno il raggiungimento della classe d'uso richiesta.

Inoltre, con riguardo allo stato interno, l'immobile deve presentare le seguenti caratteristiche:

- porte e infissi devono essere nuovi o comunque trovarsi in ottimo stato. Gli infissi esterni devono essere in linea con l'estetica dell'immobile e con i requisiti di efficienza energetica;
- tutte le pareti e i soffitti devono essere stati tinteggiati/ritinteggiati;
- il pavimento deve presentare finiture idonee al carattere istituzionale dell'immobile e a basso impatto ambientale;
- l'edificio deve essere dotato di almeno n. 2 ascensori;
- l'edificio deve essere dotato di un numero di servizi igienici sufficiente per l'utilizzo da parte di circa 200 persone.

Qualora l'edificio non riporti le suddette caratteristiche e/o requisiti tecnici, o comunque non sia conforme alla normativa in materia, la propriet  o il soggetto che abbia la disponibilit 

dell'immobile in virtù di un valido titolo dovrà dichiarare nella manifestazione di interesse il proprio impegno a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a renderlo conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti, nonché a fornire, al termine dei lavori, tutta la documentazione aggiornata circa lo stato finale dello stesso.

L'offerente deve impegnarsi ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato nella manifestazione di interesse.

3. Requisiti di partecipazione soggettivi e oggettivi

Possono presentare la manifestazione di interesse le persone fisiche o giuridiche che abbiano la disponibilità dei locali in ragione di un valido titolo, ivi comprese le agenzie immobiliari regolarmente autorizzate ai sensi della normativa vigente in materia. In quest'ultimo caso, si precisa tuttavia che non potranno essere corrisposti diritti di mediazione.

I partecipanti dovranno dichiarare di essere in possesso dei requisiti di ordine generale e l'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94, 95, 96, 97, 98 del D.lgs. n. 36/2023.

4. Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

I soggetti interessati presentano la manifestazione di interesse entro e non oltre le ore 12,00 del 15/01/2024, inviandola esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata della Direzione generale risorse umane e acquisti di seguito indicato: rua@pec.mite.gov.it, e indicando nell'oggetto della PEC la dicitura "*Avviso esplorativo per la trasmissione di manifestazioni di interesse alla locazione di un immobile da adibire a sede distaccata del MASE di Roma – Indagine di mercato*".

Non sono ammesse modalità d'invio diverse da quella prescritta.

Il messaggio di posta elettronica certificata dovrà contenere:

A. dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi e per gli effetti del DPR n. 445/2000 e s.m.i., redatta utilizzando il modello "Allegato 1", compilato in ogni sua parte e sottoscritto – in forma digitale ovvero mediante firma autografa – dal soggetto di cui al punto 2., dotato dei necessari poteri (persona fisica o rappresentante legale del soggetto giuridico). Devono inoltre essere indicati i dati anagrafici dell'offerente, se persona fisica, ovvero la ragione sociale, sede legale e i dati del rappresentante legale in caso di persona giuridica.

In caso di sottoscrizione autografa del modulo deve essere allegato un documento di identità del soggetto firmatario.

Nel caso in cui la manifestazione di interesse sia presentata tramite procuratore (e, quindi, sottoscritta da quest'ultimo per conto dell'offerente), occorre allegare la procura speciale con firma autenticata.

L'offerente, mediante compilazione dell'allegato 1, dichiara altresì l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94-98 D.lgs. n. 36/2023.

All'interno della dichiarazione sostitutiva è contenuta la richiesta economica, con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A. L'offerente dichiara di essere edotto che il canone offerto sarà sottoposto al parere di congruità dell'Agenzia del Demanio e soggetto ad una riduzione del 15 per cento ai sensi dell'art. 3, comma 6, D.L. 95/2012 convertito in L. 135/2012 (c.d. spending review), fatto salvo quanto disposto dall'art. 16 sexies del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito con legge 17 dicembre 2021, n. 215.

L'interessato deve altresì dichiarare che l'immobile:

1. è conforme al quadro esigenziale di cui al presente avviso pubblico;
2. risponde alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. n. 37/2008 e s.m.i.);

3. è conforme alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);
4. è conforme alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. n. 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;
5. è legittimo sotto il profilo edilizio-urbanistico, come risulta dal relativo titolo abitativo (permesso di costruire, concessione edilizia., D.I.A. eventuali sanatorie ecc.);
6. è conforme allo strumento urbanistico per la destinazione ad ufficio pubblico. In mancanza, dovrà indicarsi l'attuale destinazione d'uso dell'immobile con impegno a conseguire la relativa certificazione prima della eventuale stipula del contratto di locazione;
7. possiede un indice di resistenza non inferiore ai valori prescritti dalle Norme Tecniche di Costruzione 2018, in relazione alle specifiche caratteristiche delle funzioni allocate. Nel caso in cui l'immobile non fosse provvisto dei requisiti richiesti, l'offerente dovrà dichiarare il proprio impegno ad eseguire i lavori necessari per raggiungere il richiesto livello minimo di resistenza. Il raggiungimento di tali obiettivi dovrà essere successivamente comprovato mediante la produzione del Documento di verifica della vulnerabilità sismica.

Infine, l'offerente, nel caso in cui l'immobile fosse sprovvisto dei requisiti richiesti, deve dichiarare di impegnarsi a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a renderlo conforme alle disposizioni di legge, alle caratteristiche e ai requisiti richiesti dall'Amministrazione, entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato nella manifestazione di interesse, nonché a fornire, al termine dei lavori, tutta la documentazione aggiornata circa lo stato finale dello stesso.

B. una relazione descrittiva dettagliata e la relativa documentazione attestante i seguenti requisiti tecnici e logistici dell'immobile:

1. ubicazione dell'edificio, eventuali parcheggi di pertinenza e numero degli stessi; 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...);
2. titolo di provenienza, anno di costruzione e attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'ultima ristrutturazione, nonché della distribuzione dei locali; riferimento alle dotazioni impiantistiche ed alle soluzioni tecnologiche finalizzate al contenimento dei costi relativi ai consumi energetici;
3. documentazione fotografica, afferente sia lo stato esterno che lo stato interno dell'immobile;
4. ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

C. planimetrie in scala e opportunamente quotate con relative visure catastali dei locali;

D. certificato rilasciato dal comune attestante la compatibilità della destinazione ad ufficio pubblico con gli strumenti urbanistici vigenti, ovvero l'impegno a conseguire la relativa certificazione prima della eventuale stipula del contratto di locazione;

E. attestato di prestazione energetica dell'immobile;

F. segnalazione certificata di agibilità o 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 6/6/2001 n. 380;

G. certificato prevenzione incendi o segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio, se previsto;

H. documento di verifica della vulnerabilità sismica redatto ai sensi della normativa vigente dal quale si evinca che l'immobile possiede un indice di resistenza almeno pari a quello minimo richiesto (fatto salvo quanto previsto al punto 4 lett. A) n. 7 del presente avviso).

Tutta la documentazione deve essere presentata in lingua italiana.

La relazione dettagliata di cui al punto 4 lett. B) dovrà essere sottoscritta con le medesime modalità di cui alla dichiarazione sostitutiva di cui al punto 4 lett. A).

Relativamente ai documenti per i quali è richiesta la sottoscrizione di un professionista abilitato, lo stesso deve essere stato incaricato dal soggetto che presenta la manifestazione di interesse.

Per tutte le sottoscrizioni effettuate in forma analogica, occorre inoltre allegare copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore.

Si precisa che i requisiti di cui alla dichiarazione sostitutiva saranno verificati da questa Amministrazione in capo al soggetto eventualmente individuato per la stipula del contratto di locazione.

In questo caso, la documentazione di cui ai nn. 2, 3, 4, 5 e 6 del punto 4. lett. A) dovrà essere prodotta altresì - in vista del perfezionamento del contratto - in forma "asseverata" e rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale.

La proposta di locazione sarà ritenuta vincolante sino all'esito delle procedure amministrative che culminano con la stipula del contratto di locazione.

5. Esame delle manifestazioni di interesse

La stazione appaltante procede alla valutazione delle manifestazioni di interesse nel termine di trenta giorni dal termine ultimo di presentazione della domanda, estendibili a sessanta nell'ipotesi di un numero di istanze pervenute superiore alle cinque unità.

Alla scadenza del termine previsto per la trasmissione delle manifestazioni di interesse questa Amministrazione potrà richiedere agli interessati che hanno aderito ogni ulteriore chiarimento.

La migliore proposta sarà individuata con riguardo al canone di locazione offerto nonché sulla base della totale rispondenza alle caratteristiche edilizie, logistiche e strutturali dell'immobile, tenuto conto del quadro esigenziale illustrato da questa Amministrazione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso l'immobile offerto, il cui esito verrà pubblicato sul sito internet del Ministero, nonché di richiedere ulteriore documentazione ritenuta necessaria atta a comprovare le caratteristiche e i requisiti tecnici e logistici dell'edificio come indicati nel presente Avviso.

Una volta individuata, la migliore proposta sarà sottoposta alle competenti valutazioni e verifiche dell'Agenzia del Demanio - Regione Lazio, al cui buon esito potrà stipularsi il contratto di locazione dell'immobile al canone congruito dall'Agenzia.

Si rappresenta che il predetto canone di locazione congruito verrà ridotto del 15% in fase di stipulazione del contratto, come previsto dall'art. 3, comma 6, D.L. 95/2012 convertito in L. 135/2012 (c.d. spending review), fatto salvo quanto disposto dall'art. 16 sexies del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito con legge 17 dicembre 2021, n. 215.

Il contratto di locazione avrà una durata pari a sei anni e rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA e previa verifica della permanenza dei fabbisogni e delle esigenze allocative inerenti i piani di razionalizzazione degli spazi, oltre alla persistenza delle condizioni di convenienza economica alla locazione.

Il presente avviso non costituisce offerta contrattuale ed è da intendersi come procedimento finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse che non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli per questa Amministrazione.

L'Amministrazione 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.

Le manifestazioni di interesse presentate non danno diritto al rimborso delle eventuali spese sostenute.

6. Pubblicità, richiesta informazioni e trattamento dati personali

Il presente avviso è pubblicato sul sito web del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica www.mase.gov.it nella sezione "Bandi e avvisi".

Contestualmente, viene pubblicato sul sito dell'Agenzia del Demanio www.agenziademanio.it.

Ulteriori informazioni possono essere richieste a mezzo e-mail indirizzata ai seguenti indirizzi di posta elettronica: rua-udg@mase.gov.it ; rua-2@mase.gov.it

I dati forniti dai richiedenti verranno trattati - ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del d.lgs. 196/2003, come modificato dal d.lgs.101/2018 - esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della procedura in oggetto.

Dott.ssa Emma Stea