



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

Direzione Generale Archivi

Prot. 4
e.L. 25.10.04/76.1

AVVISO INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

La Direzione Generale Archivi – Servizio I, con sede in Via di San Michele n. 22 tel. 0667236889-0667236819, pec: mbac-dg-a.servizio1@mailcert.beniculturali.it

RENDE NOTO

Che è interessata ad individuare un immobile ubicato preferibilmente nel comune di Roma o nella sua provincia da condurre in locazione, già disponibile (o da adeguare, con consegna entro il termine massimo di sei mesi dalla data della stipula del contratto e decorrenza economica dalla data di consegna), da adibire a sede sussidiaria dell'Archivio di Stato di Roma.

L'immobile oggetto di proposta dovrà avere i seguenti requisiti al momento della consegna all'Amministrazione:

- Destinazione d'uso compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e con quanto previsto dal presente avviso immobiliare;
- Legittimità sotto il profilo urbanistico – edilizio;
- Essere provvisto della documentazione attestante l'avvenuta verifica di vulnerabilità sismica, da cui si evinca che il fabbricato possiede l'idoneità antisismica con riferimento a quanto previsto dal D.P.C.M. n. 3685 21.10.2003, Allegato 1, Elenco B.1.3. Edifici rilevanti, Classe d'uso III e dalla lettera circolare dell'Agenzia del Demanio prot. 2019/13612/DGP-PA del 26 luglio 2019;
- Superficie lorda distribuita su uno o più piani e configurazione planimetrica adatta ad ospitare 25.000,00 ml di documentazione archivistica;
- Un locale di circa 30 mq. da adibire a sala studio;
- 2-3- locali uso ufficio, servizi igienici per il personale addetto e zone servizi di supporto all'attività archivistica;
- Accessi idonei per portatori di handicap;
- Avere un'area scoperta di pertinenza esclusiva all'immobile da adibire ad area carico/scarico o, in subordine, avere un accesso carrabile idoneo all'accesso di mezzi di trasporto ed all'esecuzione delle operazioni di carico/scarico in apposito ambiente interno all'edificio;
- Tutti gli impianti devono essere funzionali e conformi alla normativa vigente e deve essere presente l'impianto di climatizzazione. Prima della consegna dell'immobile dovranno essere inoltre consegnate tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici;
- L'immobile deve rispettare tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene e sicurezza e le norme vigenti in materia antisismica;
- La portata minima ammissibile e certificata per i solai delle zone uffici aperti al pubblico, deve essere rispondente ai requisiti di legge e, pertanto, di 300kg/mq;

- La portata minima ammissibile e certificata per i solai delle zone archivio deve essere rispondente ai requisiti di legge e, pertanto di 600kg/mq per archivi tradizionali oppure 1.200kg/mq per archivi compattabili;
- L'immobile deve essere in possesso del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lgs. 81/2008);
- Classe energetica pari a B o superiore per le aree destinate ad ufficio.
- Prima della consegna dell'immobile, la proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi con particolare riferimento ai locali archivi, alle centrali termiche e ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al D.P.R. 151/2011 in relazione al particolare utilizzo richiesto;
- Essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione;
- L'immobile oggetto di locazione dovrà essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico.

L'immobile inoltre dovrà possedere:

- Ascensore/i e accessi idonei per disabili;
- Accessi e collegamenti sia orizzontali che verticali (atri, corridoi, scale, ascensori) ad uso esclusivo;
- Impianto di climatizzazione estate/inverno con opportuno sistema di controllo della temperatura e dell'umidità;
- Impianto di rilevazione fumi, segnalazione antincendio e impianto di spegnimento automatico laddove prescritto dalla normativa vigente;
- Impianto di rete informatica (cablaggio strutturato) adeguato alle esigenze dell'Amministrazione, preferibilmente dotato di dorsali in fibra;

Costituiscono inoltre caratteristiche preferenziali dell'immobile richiesto, da adibire a deposito archivistico:

- Indipendenza del fabbricato ed esistenza di recinzione e sistema di accessi vigilati;
- Utilizzazione dell'edificio esclusivamente per uffici ed eventuali attività ad essi strettamente connesse;
- Facilità di raggiungere l'immobile direttamente dalle stazioni ferroviarie cittadine principali;
- Ubicazione in zona adeguatamente servita da mezzi pubblici e collegata con le principali vie di comunicazione;
- Epoca di recente costruzione o di integrale manutenzione straordinaria/risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia;
- Esistenza o disponibilità all'installazione di montacarichi da destinare alla movimentazione della documentazione archivistica;
- Efficienza degli impianti (gli impianti devono essere realizzati in modo tale da rendere minimi i costi di gestione e manutenzione);
- Modularità (possibilità di aggregare gli spazi secondo esigenza, intercambiabilità delle superfici. Assenza di limitazioni all'uso delle superfici, assenza di spazi ciechi o senza permanenza di persona ad eccezione delle superfici da adibirsi ad archivi);
- Possibilità di avere accessi separati;
- Sviluppo orizzontale degli uffici;
- Possibilità di parcheggio pubblico, in adiacenza all'immobile.

PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La proposta, sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato, corredata della documentazione appresso indicata, **inviata in plico chiuso**, su cui sarà apposta la seguente dicitura: **“Indagine preliminare per eventuale locazione di immobile da adibire a deposito archivistico nel comune di Roma o nella sua provincia” - NON APRIRE”, dovrà pervenire entro il 15 gennaio 2020** al seguente indirizzo: Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Direzione Generale Archivi – Servizio I Organizzazione e funzionamento - Via di San Michele, 22 – 00153 Roma e dovrà essere inviata, a mezzo servizio postale con raccomandata a.r. o a mezzo di agenzia autorizzata, ovvero essere presentata a mano all’indirizzo suindicato.

Sul plico di spedizione dovranno essere **chiaramente indicati** i dati del mittente, quali **email, indirizzo e recapito telefonico**. Non saranno prese in considerazione, e per l’effetto saranno ritenute irricevibili, le proposte ricevute fuori termine.

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

1. Domanda di partecipazione (ALLEGATO A)
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (ALLEGATO B)
3. Copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione
4. Scheda tecnico descrittiva (ALLEGATO C con obbligatoria documentazione a corredo)
5. copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, destinazione d'uso a deposito/ufficio, licenza di esercizio di ascensori e montacarichi), conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, di rilevazione e spegnimento incendi, etc.;
6. Canone annuo di locazione richiesto (ALLEGATO D)

Si precisa che l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai proponenti per la documentazione presentata (compresa quella pervenuta fuori termine) che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

PROPOSTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali e le amministrazioni locali.

AVVERTENZE

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dall’Agenzia del Demanio; sul canone reputato congruo verrà applicata, ai fini della stipula dell’eventuale contratto di locazione, una riduzione del 15%, come previsto dall’art. 3 del D.L. 95/2012 convertito dalla L. 135/2012 e successive modificazioni ed integrazioni; l’eventuale locazione sarà sottoposta all’autorizzazione degli organi amministrativi e di controllo.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari. Il presente avviso riveste il carattere di indagine di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l’Amministrazione, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle successive trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado

di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo al proponente per il semplice fatto della presentazione della proposta o della individuazione della proposta più conveniente.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili proposti.

Il presente avviso di indagine di mercato viene pubblicato sui siti della Direzione Generale Archivi: <http://www.archivi.beniculturali.it> e dell'Archivio di Stato di Roma <http://www.archiviodistatoroma.beniculturali.it> dove sarà pubblicato anche l'esito dell'indagine.

Della pubblicazione dell'Avviso sarà data notizia sull'edizione nazionale della testata Corriere della Sera e sull'edizione Roma della testata La Repubblica.

Con la partecipazione al presente annuncio il proponente prende espressamente atto che l'Amministrazione non ha alcun obbligo di comunicazione ai singoli dell'esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere del proponente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione dello schema di contratto di locazione, che prevedrà una durata di anni sei, e la facoltà, per l'Amministrazione, di recedere in qualunque momento, con formale preavviso di sei mesi.

La stipula del contratto definitivo, è comunque subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla criminalità organizzata.

Il locatore dovrà garantire il complesso archivistico contenuto e custodito nei locali dati in locazione, per un valore stimato pari ad almeno € 2.000.000,00, da eventuali danni derivanti da malfunzionamento degli impianti, di cui i locali dati in fitto sono dotati, o da ammaloramento delle strutture. Tale garanzia dovrà essere data, mediante stipula di apposita "polizza globale del fabbricato" che preveda, oltre alla responsabilità civile per eventuali danni a terzi, anche il risarcimento per danni causati al patrimonio archivistico da acque di ogni tipo e da incendio.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

I dati personali saranno trattati, in conformità al Regolamento (UE) del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle proposte di cui al presente annuncio e, comunque, per le attività strettamente connesse e strumentali alla gestione del procedimento in corso. Con l'invio della sottoscrizione della proposta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Responsabile del procedimento: Rosa Alba Petrucci, Coordinatore dell'Ufficio Sedi del Servizio I della Direzione Generale Archivi.

Data, - 6 DIC. 2019

II DIRIGENTE DEL SERVIZIO I

(Dott.ssa Aurora Raniolo)



ALLEGATO A

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Il/i sottoscritto/i nato/i a, il
e residenti in, Via, 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, n., C.F./P.I.
....., in qualità di munito dei prescritti poteri di
rappresentanza (a tal fine si allega dichiarazione sostitutiva di certificazione
comprovante la
rappresentanza legale, la volontà del rappresentato di partecipare alla presente
indagine di
mercato e tutti i dati relativi al certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.);

b) di essere edotto e di accettare integralmente le condizioni di cui all'avviso di
indagine di mercato immobiliare prot. 2016/ 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
C.F. al foglio mapp.....
o in alternativa

di proporre, per le finalità dell'avviso di indagine di cui alla precedente lett. b), i
seguenti
immobili:

1., Via/C.so/P.zza n. Civ.....,
identificato al C.F. al foglio mapp.....

2., Via/C.so/P.zza n. Civ.....,
identificato al C.F. al foglio mapp.....

(in caso di altri immobili indicare in separato foglio da allegare al presente)

- 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 e che è presente la certificazione energetica;
- 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 del 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 è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;

Per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione delle opere di adeguamento, le voci da f) ad h) sono sostituite dalla seguente:

il sottoscritto si impegna ad eseguire ed ultimare i lavori e a produrre tutte le certificazioni necessarie entro sei mesi dalla data di stipula del contratto

- i) di eleggere il proprio domicilio per tutta la durata della presente procedura al numero di fax/indirizzo mail indicato sul plico.
- l) di voler ricevere le comunicazioni inerenti alla presente procedura al numero di fax/indirizzo mail indicato sul plico.
- m) che la presente proposta è valida e vincolante per 12 mesi dal termine ultimo di presentazione.

Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità.

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

Il/i sottoscritto/i, nato/i a, il e
residenti in, Via, n., C.F.
....., 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 non essere stato dichiarato interdetto/i, inabilitato 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 D. Lgs 231/2001.
- b) Che nei propri confronti non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 2 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575.
- c) Che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale.
- d) Che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18.
- e) 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.

- f) Di non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o quella di appartenenza.
- g) 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,

o in alternativa

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

Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità.

Luogo e data

IL 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.**

ALLEGATO C

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE(*)

UBICAZIONE:
IDENTIFICATIVI CATASTALI:
STATO: LIBERO/OCCUPATO (*)
BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

* N.B.: da intendersi stato di occupazione al momento della presentazione della domanda di partecipazione.

ALLEGATI OBBLIGATORI

- 1) Fotografie
- 2) Localizzazione su mappa con evidenza dell'immobile/i proposto/i
- 3) Relazione tecnico descrittiva dell'immobile con specifiche riguardo alle caratteristiche strutturali ed alla dotazione impiantistica presente, o da realizzare, in base ai requisiti richiesti nell'avviso di indagine.
- 4) Planimetria in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, piante, sezioni e prospetti in scala 1: 100

LUOGO E DATA

FIRMA

ALLEGATO D

Il/i sottoscritto/i
nato/i a, il e residenti in
Via: n.
C.F. in qualità di
..... per/dell'immobile proposto,

ai fini del presente avviso indica quale ipotetico canone annuo di locazione l'importo di
€..... (euro.....) IVA
ESCLUSA.

LUOGO E DATA

FIRMA LEGGIBILE