

## Regione Lazio

DIREZIONE TRASPORTI, MOBILITA', TUTELA DEL TERRITORIO,  
DEMANIO E PATRIMONIO

Avvisi

Avviso 9 aprile 2024

**Avviso di ricerca immobile da acquistare per finalità istituzionali**



## AVVISO DI RICERCA IMMOBILE DA ACQUISTARE PER FINALITA' ISTITUZIONALI

La Regione Lazio, in attuazione all'articolo 2, comma 1, della l.r. 3/2018 e della decisione della Giunta regionale 21 marzo 2024, n. 04, intende avviare un'indagine pubblica esplorativa e non vincolante, volta a raccogliere e valutare eventuali proposte di vendita di immobili per uso ufficio, rispondenti alle necessità di accorpate tutte le strutture regionali attualmente ubicate nella sede di Camporomano, nonché gli uffici delle Società e degli Enti direttamente dipendenti dalla Regione Lazio che attualmente hanno le proprie sedi in immobili locati, secondo i criteri dettati dalla suddetta decisione 04/2024.

L'Amministrazione procedente è la Direzione regionale, "Trasporti, Mobilità, Tutela del Territorio, Demanio e Patrimonio".

Al fine di ricevere e valutare possibili proposte immobiliari, si forniscono le seguenti informazioni.

L'immobile dovrà avere, preferibilmente, le seguenti caratteristiche:

- destinazione urbanistica ad uffici direzionali;
- collocazione nello stesso quadrante urbano della sede di Roma in via Rosa Raimondi Garibaldi, 7 (quartieri Ostiense/Garbatella, Appio latino, Ardeatino, Eur);
- immobile nuovo o da ristrutturare, disponibile entro i sei mesi successivi dalla data di esito del presente Avviso;
- superficie commerciale preferibile intorno ai 28.000 mq, articolata anche in più corpi di fabbrica collegati funzionalmente fra di loro;
- parcheggio esclusivo, archivi, servizi e una mensa, commisurati ai dipendenti ospitati.

La dichiarazione/istanza di partecipazione, e il questionario informativo sulla proposta immobiliare, da redigersi secondo i modelli allegati al presente avviso, dovranno essere inviati all'indirizzo PEC dell'Amministrazione procedente: [politichevalorizzazione@pec.regione.lazio.it](mailto:politichevalorizzazione@pec.regione.lazio.it) nel termine di **trenta giorni** dalla **pubblicazione** del presente Avviso sul B.U.R. al medesimo indirizzo PEC, cui sarà possibile altresì inviare quesiti scritti sui contenuti del presente Avviso.

Le proposte immobiliari pervenute entro i termini saranno immediatamente istruite sotto il profilo della rispondenza ai fabbisogni su espressi.

Sulle proposte immobiliari giudicate maggiormente rispondenti ai fabbisogni, l'Amministrazione procedente avvierà specifiche due diligence immobiliari, nel corso delle quali i proponenti saranno invitati a produrre tutta la documentazione tecnica e amministrativa afferente all'immobile proposto, o ritenuta necessaria a consentire la completa e approfondita valutazione, sotto il profilo tecnico e funzionale, della proposta immobiliare.

Le attività di due diligence dovranno concludersi entro sessanta giorni successivi dalla pubblicazione del presente avviso sul BUR: si invitano pertanto gli interessati a non attendere l'ultimo giorno utile per la presentazione della proposta.



Sulla scorta della documentazione prodotta, fra cui si darà importanza alla presenza di quella afferente alla sicurezza statica e sismica, e dei sopralluoghi effettuati sull'immobile, qualora fosse confermata la rispondenza delle proposte pervenute ai fabbisogni dell'Amministrazione, sarà richiesto ai proponenti selezionati di produrre, avvalendosi di esperti del settore di comprovata esperienza e terzietà, la perizia estimativa del più probabile valore di mercato dell'immobile proposto.

Le perizie estimative, valevoli quale offerta non vincolante, dovranno pervenire entro 15 giorni dalla richiesta.

Le perizie estimative, da basarsi su criteri comparativi ovvero sul valore di trasformazione secondo le prassi adottate dell'Agenzia del Demanio, saranno sottoposte a verifica di congruità da parte della medesima Agenzia con spese e oneri a carico dell'Amministrazione procedente.

Nel caso risultassero selezionate proposte immobiliari aventi analoghi requisiti funzionali, l'Amministrazione avvierà un confronto concorrenziale avente ad oggetto un'offerta di ribasso sul prezzo giudicato congruo dall'Agenzia del Demanio. La trattativa sul prezzo, si svolgerà anche qualora risultasse selezionata una sola proposta immobiliare.

Le proposte selezionate entro i termini, corredate della documentazione istruttoria e dell'indicazione del prezzo convenuto saranno sottoposte alla Giunta regionale per le opportune valutazioni sotto il profilo politico, amministrativo e finanziario.

Il presente Avviso di ricerca immobiliare è corredato dai seguenti allegati:

- modello di istanza/dichiarazione di partecipazione
- questionario informativo sull'immobile

Il presente Avviso di ricerca immobiliare e gli allegati saranno integralmente pubblicati sul B.U.R. e, in formato editabile, sul sito web regionale al seguente indirizzo: <https://www.regione.lazio.it/demanio-patrimonio>, dove saranno pubblicate le risposte ai quesiti pervenuti.

**Il Direttore**  
**(Fabrizio Mazzenga)**

## Avviso di ricerca immobile pubblicato sul BUR n° ..... del .....

## QUESTIONARIO INFORMATIVO SULL'IMMOBILE

**Proprietario/proponente persona giuridica**

Denominazione \_\_\_\_\_ con sede legale a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. civ. \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_ Partita IVA \_\_\_\_\_ nominativo del Legale rappresentante/ Amministratore unico \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_

**Ubicazione immobile**

- via \_\_\_\_\_ n. civ. \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_ municipio \_\_\_\_\_
- coordinate GPS \_\_\_\_\_
- distanza in linea d'aria dell'immobile dalla sede di Via Cristoforo Colombo Km \_\_\_\_\_
- accessibilità carrabile dalle seguenti strade  
via \_\_\_\_\_ n. civ. \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ n. civ. \_\_\_\_\_
- Accessibilità pedonale dalle seguenti strade  
via \_\_\_\_\_ n. civ. \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ n. civ. \_\_\_\_\_

**Stato conservativo (barrare la/e voce/i d'interesse)**

- Immobile nuovo e/o ristrutturato
- Immobile da sottoporre a ristrutturazione leggera (fino al 25% dell'involucro)
- Immobile da sottoporre a ristrutturazione importante di secondo livello (dal 25% al 50% dell'involucro)
- Immobile da sottoporre a ristrutturazione Importante di primo livello (oltre il 50% dell'involucro)
- Immobile in corso di ristrutturazione

**Consistenza**

- piani fuori terra utilizzabili uso ufficio (esclusi i livelli tecnici) numero \_\_\_\_\_
- piani seminterrati o entroterra (esclusi i livelli tecnici) numero \_\_\_\_\_
- corpi scala a servizio dell'immobile numero \_\_\_\_\_
- scale di sicurezza esterne a servizio dell'immobile numero \_\_\_\_\_
- ascensori per piano numero \_\_\_\_\_
- montacarichi per piano numero \_\_\_\_\_
- montascale per piano numero \_\_\_\_\_
- superficie del lotto \_\_\_\_\_ mq
- superficie coperta dell'immobile \_\_\_\_\_ mq
- superficie dell'area pertinenziale scoperta \_\_\_\_\_ mq
- superficie netta ad uso ufficio (compresi connettivi, servizi, locali tecnici) \_\_\_\_\_ mq
- superficie netta ad uso parcheggi coperti esclusivi (escluso rampe e locali tecnici) \_\_\_\_\_ mq
- superficie netta ad uso parcheggi scoperti esclusi (escluso rampe e vie di accesso) \_\_\_\_\_ mq
- superficie netta per gli archivi e depositi (compresi connettivi e servizi) \_\_\_\_\_ mq
- superficie utilizzabile come mensa, cucina, bar/ristoro \_\_\_\_\_ mq
- superficie commerciale calcolata ai sensi d.p.r. 23 marzo 1998, n. 138, allegato c \_\_\_\_\_ mq

**Proprietà (barrare la/e voce/i d'interesse)**

- Proprietà unica
- Proprietà condivisa/indivisa
- immobile all'interno di un complesso nel quale sussiste una sola proprietà
- immobile all'interno di un complesso nel quale sussistono altre proprietà/usi

**Stato d'uso (barrare la/e voce/i d'interesse)**

- Immobile libero dal mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_
- Immobile occupato e disponibile dal mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_
- Immobile in ristrutturazione disponibile dal mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_
- Utilizzatore attuale e/o ultimo utilizzatore \_\_\_\_\_

**Tipologia** (barrare la/e voce/i d'interesse)

- immobile composto di un solo fabbricato
- immobile che occupa una porzione di un fabbricato pluriuso
- immobile composto da più fabbricati contigui che presentano la medesima tipologia edilizia
- immobile composto di più fabbricati, siano essi contigui o separati, che presentano evidenti differenze tipologiche e strutturali

**Dati catasto Fabbricati**

- Foglio \_\_\_\_\_ Particella/e \_\_\_\_\_ Subalterno/i \_\_\_\_\_ Categoria \_\_\_\_\_  
Consistenza \_\_\_\_\_ Rendita \_\_\_\_\_
- Foglio \_\_\_\_\_ Particella/e \_\_\_\_\_ Subalterno/i \_\_\_\_\_ Categoria \_\_\_\_\_  
Consistenza \_\_\_\_\_ Rendita \_\_\_\_\_
- Foglio \_\_\_\_\_ Particella/e \_\_\_\_\_ Subalterno/i \_\_\_\_\_ Categoria \_\_\_\_\_  
Consistenza \_\_\_\_\_ Rendita \_\_\_\_\_
- Intestatario catastale \_\_\_\_\_

**Titoli edilizi**

- Titolo edilizio originario n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ;
- Titoli edilizi successivi (Autorizzazioni/DIA/SCIA)
- ( \_\_\_\_\_ ) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
  - ( \_\_\_\_\_ ) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
  - ( \_\_\_\_\_ ) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
  - ( \_\_\_\_\_ ) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

2

**Costruzione** (barrare la/e voce/i d'interesse)

- costruito appositamente per uso ufficio nell'anno \_\_\_\_\_
- costruito per uso \_\_\_\_\_ nell'anno \_\_\_\_\_
- adattato permanentemente ad uso ufficio nell'anno \_\_\_\_\_

**Trasformazioni successive** (barrare la/e voce/i d'interesse)

- (eventuale) Ampliamento/Sopraelevazione effettuati nell'anno \_\_\_\_\_
- ultimi interventi di ristrutturazione effettuati nell'anno \_\_\_\_\_
- ultimi interventi di manutenzione straordinaria (non ricorrente) effettuati nell'anno \_\_\_\_\_
- ultimi interventi di manutenzione ordinaria (ricorrente) effettuati nell'anno \_\_\_\_\_

**Conformità edilizie** (barrare la/e voce/i d'interesse)

- conformità urbanistica allo stato legittimo
- conformità catastale allo stato di fatto
- certificato/i di agibilità/abitabilità rilasciato in data \_\_\_\_\_
- certificato/i di agibilità/abitabilità non presente
- immobile non conforme, con istanza di sanatoria presentata in data \_\_\_\_\_

**Struttura** (barrare la/e voce/i d'interesse)

- Struttura progettata con la normativa tecnica antisismica riferita all'anno di costruzione
- progetto/i strutturale/i depositato/i in data \_\_\_\_\_
- certificato/i di collaudo statico rilasciato/i in data \_\_\_\_\_
- progetto strutturale e collaudo non disponibile
- certificato/i di rispondenza dell'immobile alle norme per le costruzioni in zona sismica riferita all'anno di costruzione rilasciato/i in data \_\_\_\_\_

- Verifica/vulnerabilità sismica O.P.C.M. n° 3274/2003 effettuata in data \_\_\_\_\_
  - classe d'uso sismica attribuita alle strutture \_\_\_\_\_
- Verifica/vulnerabilità sismica O.P.C.M. n° 3274/2003 in corso di svolgimento
  - disponibile entro il mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_
- Verifica/vulnerabilità sismica O.P.C.M. n° 3274/2003 non effettuata

**Impianto/i elettrico/i (barrare la/e voce/i d'interesse)**

- Disponibile progetto impianto redatto in data \_\_\_\_\_
  - Ultimo intervento di manutenzione e controllo effettuato in data \_\_\_\_\_
  - Certificato/i di conformità/rispondenza
    - Valido/i e disponibile/i
    - Scaduto/i in data \_\_\_\_\_
- progetto e certificati non disponibili

**Impianto/i di riscaldamento/condizionamento e trattamento aria (barrare la/e voce/i d'interesse)**

- Disponibile progetto impianto redatto in data \_\_\_\_\_
  - Ultimo intervento di manutenzione e controllo effettuato in data \_\_\_\_\_
  - Certificato/i di conformità/rispondenza
    - Valido/i e disponibile/i
    - Scaduto/i in data \_\_\_\_\_
- progetto e certificati non disponibili

**Altri impianti (barrare la/e voce/i d'interesse)**

- denuncia/conformità dell'impianto di messa a terra
  - ultima verifica periodica effettuata in data \_\_\_\_\_
- denuncia/conformità degli Impianti elevatori
  - ultima verifica periodica effettuata in data \_\_\_\_\_

3

**Prevenzione incendi (barrare la/e voce/i d'interesse)**

- collaudo impianto/i di rilevamento fumi
  - ultima verifica di funzionalità effettuata in data \_\_\_\_\_
- collaudo impianto/i di spegnimento
  - ultima verifica di funzionalità effettuata in data \_\_\_\_\_
- omologazione e/o installazione porte tagliafuoco
  - ultima verifica di funzionalità effettuata in data \_\_\_\_\_
- collaudo rete di idranti antincendio
  - ultima verifica di funzionalità effettuata in data \_\_\_\_\_

**Certificato/SCIA di prevenzione incendi (barrare la/e voce/i d'interesse)**

- Valutazione progetto di prevenzione incendi rilasciata in data \_\_\_\_\_
  - max affollamento previsto dal progetto/certificato di prevenzione incendi
    - numero persone \_\_\_\_\_ sul piano
    - numero persone \_\_\_\_\_ su tutti i piani
- Certificato/SCIA di prevenzione incendi in corso di validità con scadenza in data \_\_\_\_\_
- Certificato/SCIA di prevenzione incendi scaduto in data \_\_\_\_\_
- domanda di rinnovo Certificato/SCIA di prevenzione incendi presentata in data \_\_\_\_\_
- Certificato/SCIA di prevenzione incendi non disponibile

**Accessibilità dell'immobile ai portatori di handicap (barrare la/e voce/i d'interesse)**

- tutti gli ambienti accessibili
- ambienti parzialmente accessibili
- tutti gli ambienti accessibili previo adeguamento

- ambienti parzialmente accessibili previo adeguamento
- Numero servizi igienici per livello \_\_\_\_\_ di cui per portatori di handicap \_\_\_\_\_

**Consumi energetici** (*barrare la/e voce/i d'interesse*)

- fonte energetica prevalente
  - a metano
  - a energia elettrica
- disponibile certificazione energetica dell'edificio
  - fabbisogno termico edificio \_\_\_\_\_ kW h/m<sup>2</sup> anno
  - consumo di combustibile rilevato \_\_\_\_\_ kW h
  - classe energetica \_\_\_\_\_
- certificazione energetica dell'edificio non disponibile

**Dispositivi presenti per ridurre i consumi energetici** (*barrare la/e voce/i d'interesse*)

- zonizzazione impianto termico
- vetri doppi o doppi serramenti
- isolamento della copertura
- Isolamento pareti esterne
- impianto fotovoltaico
- pannelli solari termici

**Dispositivi di protezione dai rumori** (*barrare la/e voce/i d'interesse*)

- isolamento acustico rispetto alla rumorosità esterna
- isolamento interno tra aule, corridoi, altri locali
- isolamento interno tra piani diversi

**Amianto ed altri fattori nocivi** (*barrare la/e voce/i d'interesse*)

- effettuata analisi e/o rilievo della presenza di materiali contenenti amianto (MCA)
  - MCA non rilevati
  - MCA rilevati nei piani \_\_\_\_\_
  - bonifica effettuata in data \_\_\_\_\_ con/senza rilascio di certificazione
  - bonifica non effettuata
- effettuata analisi e/o rilievo della presenza altri fattori nocivi (contaminazione acqua e aria, radiazioni, sversamenti fognari)
  - fattori nocivi non rilevati
  - fattore nocivi rilevati \_\_\_\_\_ nei piani \_\_\_\_\_
  - bonifica effettuata in data \_\_\_\_\_ con/senza rilascio di certificazione
  - bonifica non effettuata

Il presente questionario informativo, allegato e parte integrante della richiesta di partecipazione alla procedura di cui all'Avviso pubblicato sul BURL n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, è stato compilato in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ in nome e per conto del proprietario/proponente che sottoscrive per conferma e accettazione

Firma digitale qualificata  
del tecnico compilatore

Firma digitale qualificata  
del proprietario/proponente

Regione Lazio - Direzione regionale  
Trasporti, Mobilità, Tutela del  
Territorio, Demanio e Patrimonio

[pec: politichevalorizzazione@pec.regione.lazio.it](mailto:politichevalorizzazione@pec.regione.lazio.it)

OGGETTO: Avviso di ricerca immobile pubblicato sul BURL n° ..... del .....

Il sottoscritto/a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ in proprio e/o  
nella qualità di Legale rappresentante/Procuratore (*in tal caso allegare la copia fotostatica dell'Atto di procura*)  
de \_\_\_\_\_ con sede Legale a \_\_\_\_\_  
in via \_\_\_\_\_ n. civ. \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_ Partita IVA  
\_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

con riferimento all'Avviso di ricerca immobiliare di cui all'oggetto,

### DICHIARA

*(barrare a lato per confermare il dichiarato)*

- di aver preso cognizione e accettare le condizioni e le obbligazioni procedurali contenute nell'Avviso di ricerca immobiliare di cui all'oggetto;
- di essere proprietario dell'immobile sito a Roma in via \_\_\_\_\_ n. civ. \_\_\_\_\_, CAP \_\_\_\_\_ avente le caratteristiche tecniche e funzionali di cui all'allegato questionario, e si rende disponibile ad avviare una trattativa, non vincolante, con la Regione Lazio per la vendita dell'immobile da svolgersi in conformità all'Avviso;
- che l'immobile è immune da qualunque gravame che ne diminuisca il libero godimento o ne menomi il valore, e così da oneri, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali e da trascrizioni o iscrizioni comunque pregiudizievoli della vendita.

Al tal fine, consapevole che in caso di mendaci dichiarazioni il d.p.r. 445/2000 prevede sanzioni penali e decadenza dai benefici (artt. 76 e 75) e informato/a che i dati forniti saranno trattati dall'Amministrazione procedente in conformità al d.lgs 196/2003,

### Attesta

per sé e/o in nome e per conto del soggetto giuridico che rappresenta

*(barrare a lato per confermare quanto attestato)*

- che non sussistono, nei confronti del Legale rappresentante, degli Amministratori muniti di rappresentanza e/o degli eventuali soci persone fisiche, nessuna delle cause che comportano l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, né condanne penali, misure di prevenzione o altre cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del d.lgs. 159/2011 per reati contro il patrimonio e la Pubblica Amministrazione;
- che, ai sensi della normativa vigente, non sussistono nei confronti dei medesimi soggetti situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse con soggetti che rivestono o che abbiano rivestito ruoli politici e funzioni apicali per la Regione Lazio, obbligandosi a comunicare tempestivamente a questa Amministrazione quando ritiene sussistere un conflitto di interessi, anche potenziale o non patrimoniale;
- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure né di altre condizioni comunque pregiudizievoli della vendita.

Firma digitale qualificata del sottoscrittore