

## **AVVISO PUBBLICO**

### **“PROCEDURA CONCORRENZIALE AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA RICERCA DI IMMOBILI LIBERI DA ASSUMERE IN LOCAZIONE AD USO UFFICI DELLA GIUNTA REGIONALE”**

#### **IL DIRETTORE REGIONALE “PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO, DEMANIO E PATRIMONIO”**

**Vista** la propria determinazione dirigenziale 12 luglio 2016, n. G07990, con la quale viene autorizzato l'espletamento di una procedura concorrenziale, ad evidenza pubblica, volta a verificare la disponibilità di immobili da assumere in locazione dove trasferire, nelle more della realizzazione del nuovo “polo regionale” di Roma, una o più sedi tra quelle attualmente detenute dall'Amministrazione regionale in locazione passiva.

**Ritenuto** opportuno, in esecuzione del predetto atto, effettuare una preliminare ricerca di mercato avente come obiettivo quello di verificare se sussistono nella città di Roma immobili aventi tipologia e consistenza idonea ad ospitare, tutti o parte, degli uffici regionali attualmente ubicati in immobili detenuti in locazione passiva..

Al fine di dare evidenza pubblica alla esigenza di acquisire le proposte immobiliari su cui effettuare la successiva procedura concorrenziale

#### **RENDE NOTO**

che la Regione Lazio - Direzione Regionale “Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e patrimonio” intende ricercare un immobile ad uso ufficio nel Comune di Roma, da assumere in locazione, da adibire a sede di uffici della Giunta regionale, avente le caratteristiche di seguito indicate:

##### **1. CONSISTENZA**

- L'immobile dovrà avere una superficie commerciale di almeno 10.000 mq e comunque non superiore ai 24.000, al netto delle aree esterne;
- esso dovrà disporre di adeguati spazi uso archivio, magazzino e parcheggi (coperti o scoperti).

La Regione Lazio, riguardo a tale requisito, si riserva la facoltà di valutare anche proposte immobiliari, rispondenti comunque a tutte le altre caratteristiche richieste nel presente Avviso,

costituite da due o più immobili uso ufficio sufficientemente vicini tra di loro e collegati in modo da poterli considerare un unico complesso rientrante nei limiti dimensionali sopra stabiliti.

## **2. UBICAZIONE**

L'immobile dovrà essere ubicato nelle territorio del Comune di Roma:

- preferibilmente nel municipio in cui è ubicata la sede principale della Giunta regionale del Lazio sita in via Cristoforo Colombo n. 212, ovvero in municipi limitrofi;
- in vicinanza delle principali linee di metropolitana e di trasporto pubblico;
- servito da parcheggi pubblici o privati in misura adeguata.

## **3. CARATTERISTICHE FUNZIONALI**

L'immobile proposto dovrà possedere le seguenti caratteristiche funzionali:

- dovrà risultare libero da persone e cose e in buone condizioni di manutenzione senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità;
- gli spazi interni adibiti ad uffici dovranno garantire la sistemazione del personale in moduli variabili da 2 a 4 postazioni di lavoro (ciascuna postazione normalmente costituita da una scrivania 80x160 + 1 armadio a due ante);
- dovrà prevedere a servizio degli uffici adeguati spazi adibiti a sale riunioni;
- dovrà prevedere da un minimo di 6 ad un massimo di 10 uffici Direzionali costituiti da un modulo di circa 40 mq con annessa segreteria e sala riunioni di circa 50/60 mq;
- dovrà prevedere presenza di adeguati servizi collettivi distinti per sesso;
- dovrà prevedere presenza di reception e di uno sportello al pubblico per la ricezione della corrispondenza;
- l'immobile inoltre dovrà offrire, preferibilmente, uno o più locali da destinarsi a caffetteria bar e/o tavola calda.

## **4. CARATTERISTICHE TECNICHE**

L'immobile proposto dovrà possedere le seguenti caratteristiche tecniche:

- dovrà possedere i requisiti di agibilità con destinazione "ufficio" e rispondente alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- essere conforme alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici, archivi, magazzini e *garages* ed in generale alla vigente normativa in materia;
- prevedere una sovraccarico sui solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- rispondente alla normativa in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008);
- essere conforme alle norme vigenti in materia di risparmio energetico da comprovarsi mediante presentazione dell' attestazione di prestazione energetica;

- rispondente alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 503/96 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- dovrà inoltre essere dotato di cablaggio rete LAN e facilmente servibile da operatori di TLC in fibra ottica;

La Regione Lazio si riserva la facoltà di valutare anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione (e comunque da completarsi entro 6 mesi dalla data di pubblicazione del presente avviso), per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi entro il termine improrogabile di mesi 2 dalla data della nota con cui la Regione comunicherà formalmente l'accettazione dell'offerta. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

La locazione sarà assunta dalla Regione Lazio con facoltà di recesso anticipato con preavviso di 6 mesi, ai sensi dell'art.27, comma 7, della l. 392/1978.

## **5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE IMMOBILIARI**

I proprietari di immobili ad uso ufficio, o i legittimi aventi titolo, che intendono partecipare alla procedura di cui al presente Avviso dovranno presentare apposita domanda di partecipazione, recante le generalità ed i recapiti del sottoscrittore il quale, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, assumendosene la piena responsabilità, attesti:

- a) di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel presente Avviso e che la proposta immobiliare risponde ai requisiti essenziali richiesti dall'Avviso;
- b) di non trovarsi in stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né in altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- c) l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- e) l'insussistenza delle cause di divieto di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. 159/2011(a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- f) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;

## 6. CONTENUTI DELLE PROPOSTE IMMOBILIARI

La domanda di partecipazione deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei soggetti che hanno reso le dichiarazioni di cui sopra ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000;
- b) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- c) visura, estratto di mappa e planimetrie catastali identificative dell'immobile proposto;
- d) relazione tecnico-descrittiva dell'immobile, con particolare riguardo ai requisiti richiesti, nella quale dovranno in particolare essere precisati:
  - l'inquadramento urbanistico e il regime vincolistico afferente l'immobile, i titoli edilizi comprovanti la legittimazione urbanistica ed edilizia per la destinazione ad uffici;
  - lo stato di manutenzione dell'immobile, l'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
  - i requisiti funzionali e dimensionali dell'immobile con indicazione di:
    - superficie commerciale (di riferimento per la locazione);
    - superficie totale lorda (superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali);
    - superfici utili degli uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili ad uffici, sale riunioni, archivi correnti);
    - superfici utili dei vani accessori (vani scale, androni, corridoi, porticati e terrazzi; servizi e WC, ascensori, cavedi, portinerie, risto-bar, sale consumazioni e accessori ecc.);
    - superfici utili degli archivi e dei depositi (locali da adibire alla conservazione di documenti, e materiali da consumo nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo);
    - superfici utili dei magazzini e dei depositi (locali da adibire a deposito materiali vari tranne documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo);
    - superfici delle autorimesse coperte;
    - superfici esterne pertinenti all'immobile (parcheggi, piazzali, aree verdi ecc.);
- e) planimetrie, in formato cartaceo e relativi *files* in formato *dwg*, degli spazi esterni di pertinenza in scala 1:500;
- f) planimetrie di tutti i livelli, in formato cartaceo e relativi *files* in formato *dwg*, in scala 1:200, compresi le coperture e gli interrati e gli annessi;
- g) *layout* attuale dell'immobile con l'indicazione puntuale delle postazioni potenziali dello stesso per ciascun ambiente lavorativo;
- h) eventuale nuovo *layout* che la proprietà sarebbe disposta a realizzare, a propria cura e spese, in base alle esigenze manifestate con il presente avviso dall'Amministrazione regionale, indicando il relativo cronoprogramma;
- i) dichiarazione circa i tempi di consegna dell'immobile;
- j) dichiarazione circa l'esistenza del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti elettrici e di produzione di calore, certificazione energetica ecc.);
- k) ogni ulteriore documentazione tecnica ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;

l) documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno;

## 7. MODALITA DI TRASMISSIONE DELLA PROPOSTA

Il plico, contenente la documentazione anzidetta, dovrà recare sul frontespizio, oltre alle generalità del mittente, la seguente dicitura:

**“Procedura concorrenziale ad evidenza pubblica per la ricerca di immobili liberi da assumere in locazione ad uso uffici della giunta regionale”**

Il plico sigillato e controfirmato dovrà pervenire, con ogni mezzo, **entro le ore 12** del giorno **30 settembre 2016** al seguente indirizzo:

*Regione Lazio Direzione Regionale “Programmazione economica, Bilancio, demanio e patrimonio – Area GR/05/19”, via Rosa Raimondi Garibaldi, n. 7, 00145 – ROMA.*

Per i plichi non pervenuti o pervenuti in ritardo non saranno ammessi reclami, anche se spediti prima della scadenza del termine sopra indicato. Ai fini della predetta scadenza faranno fede la data e l'ora apposte dall'Ufficio Posta della Regione Lazio. Sono ammesse le consegne a mano.

## 8. MODALITA DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

La Direzione competente provvederà, d'ufficio, a selezionare e classificare le proposte immobiliari pervenute se rispondenti ai requisiti ed alle prescrizioni contenute nel presente Avviso.

Per la classificazione delle proposte si terrà conto, in particolare, delle caratteristiche dimensionali e funzionali degli immobili e della distanza dalla sede principale di via Cristoforo Colombo n. 212.

La classificazione delle proposte immobiliari, sarà sottoposta alla Giunta Regionale, che selezionerà le proposte ritenute più confacenti agli interessi dell'Ente, individuando i criteri per l'espletamento della successiva “procedura concorrenziale negoziata”, senza pubblicazione di un ulteriore bando, nella quale almeno cinque dei concorrenti selezionati saranno invitati a presentare la propria offerta di canone di locazione da esprimersi in euro x mq mese di superficie commerciale, attenendosi alle modalità indicate nella lettera d'invito.

Le proposte immobiliari pervenute, corredate dall'offerta economica, saranno valutate in base ad una analisi costi/benefici, che avrà l'obiettivo di determinare le condizioni di maggiore vantaggiosità delle proposte, con particolare riguardo alla riduzione dei costi fissi delle locazioni passive e dei costi variabili di natura gestionale e organizzativa.

Nel corso della procedura valutativa la Direzione competente potrà richiedere contributi e integrazioni documentali ai concorrenti al fine di meglio comprendere le proposte pervenute.

## 9. ULTERIORI PRECISAZIONI

La locazione sarà subordinata all'autorizzazione finale da parte della Giunta regionale, così come previsto dall'art. 14 del Regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 ed alla previa valutazione della congruità del canone di locazione richiesto da parte della competente struttura amministrativa. Con la

stessa Deliberazione di autorizzazione locazione, saranno indicate le clausole principali del contratto di locazione.

Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo la Regione che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, 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 dalla Regione, sino alla data dell'interruzione della trattativa. La Regione si riserva la facoltà, in qualsiasi momento della procedura di cui al presente Avviso, di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs n. 196/2003 si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza ed avrà la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi, pertanto i dati raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile ed i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Il presente Avviso verrà pubblicato integralmente sul B.U.R., sui siti: [www.regione.lazio.it/rl\\_personale\\_demanio](http://www.regione.lazio.it/rl_personale_demanio) nella sezione "Bandi e Avvisi" e [www.notariato.it](http://www.notariato.it) e per estratto su n. 2 quotidiani nazionali e n. 3 quotidiani/periodici locali.

Per ogni altra informazione si comunica che il **Responsabile del procedimento** è il Dott. Federico De Angelis, tel. 06/5168.5401-4258-6353, e-mail: federicodeangelis@regione.lazio.it.

*Il Direttore Regionale  
Dott. Marco Marafini*