



Presidenza del Consiglio dei Ministri

DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

AVVISO INDAGINE DI MERCATO

RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE

A SEDE OPERATIVA DEL DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

Con Decreto del Capo del Dipartimento rep. n. 3414 del 10 ottobre 2019 è stato approvato il seguente avviso finalizzato all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva per adibirlo a Sede operativa del Dipartimento della protezione civile.

Il presente avviso non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale e pertanto le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per il Dipartimento della protezione civile, che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura ed avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo. Nessun diritto sorge conseguentemente, in capo all'offerente relativamente alla presentazione della proposta di offerta.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione dei soggetti interessati in modo non vincolante per il Dipartimento.

Art. 1 (Finalità)

1. Il Dipartimento della protezione civile, ricerca, in locazione passiva, un immobile da adibire a sede operativa del Dipartimento della Protezione civile.

Art. 2 (Responsabile del Procedimento)

1. Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è l'ing. Gianfranco Pacchiarotta, coordinatore del Servizio gestione attività generali di funzionamento – Ufficio V – Risorse umane e strumentali e servizi generali di funzionamento, all'uopo nominato con decreto del Capo del Dipartimento rep. n. 3414 del 10 ottobre 2019.

Art. 3 (Caratteristiche e requisiti dell'immobile)

1. Con la presente indagine di mercato si vuole pertanto verificare l'eventuale presenza sul territorio del Comune di Roma, di un immobile dove trasferire la sede operativa del Dipartimento, attualmente sita in via Vitorchiano.

2. Sono ammissibili le seguenti tipologie di edifici:

- singolo fabbricato isolato;
- insieme di fabbricati facenti parte di un unico complesso isolato.

Non sono ammesse offerte relative a settori parziali e/o porzioni di immobili e/o fabbricati anche se dotati di autonomia funzionale e di accessi indipendenti.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

3. L'immobile dovrà essere disponibile dal 15 maggio 2021 e dovrà possedere i seguenti requisiti e caratteristiche tipologiche minime:

- a) Destinazione d'uso prevalente ad uffici.
- b) Ubicazione nel Comune di Roma.
- c) Adeguatamente servito da mezzi pubblici e ben collegato con le principali vie di comunicazione (grande raccordo anulare, vie consolari ed autostrade).
- d) Caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità e versatilità nell'uso degli spazi.
- e) Tipologia costruttiva in calcestruzzo armato o in acciaio.
- f) Superficie interna complessiva, al netto dei muri e comprendente tutti i locali destinati a uffici, spazi connettivi (corridoi e scale), servizi igienici, locali tecnici, depositi, magazzini, archivi, auditorium, sale riunioni, mensa, bar, ecc. non inferiore a mq 12.500 calpestabili, anche suddivisi in più compartimenti, ma comprendenti almeno:
 - un compartimento di superficie minima pari a 2.300 mq netti calpestabili per destinazione a sala operativa con relativi servizi e spazi connettivi. Le utenze a servizio di tali aree dovranno altresì essere supportate da sistemi ridondanti di alimentazione elettrica nonché da gruppi statici di continuità. Le aree dovranno essere dotate di pavimento di tipo flottante e di controsoffitti;
 - aree tecniche idonee di superficie non inferiore a 350 mq netti calpestabili per ospitare i locali tecnici del CED del Dipartimento e dei centri funzionali centrali sismico e meteo. Le utenze a servizio di tali aree dovranno altresì essere integralmente supportate da sistemi ridondanti di alimentazione elettrica nonché da gruppi statici di continuità. Le aree dovranno essere dotate di pavimento di tipo flottante e di controsoffitti;
 - aree tecniche idonee ad ospitare locali UPS, locali batterie UPS, locali Gruppi elettrogeni, cabina di trasformazione, Unità di trattamento aria, per un totale non inferiore a 500 mq netti e calpestabili, a servizio della sala operativa, dei locali tecnici sopraccitati nonché del resto dell'edificio;
 - aree complessivamente dedicate ad archivi, depositi e magazzini per un totale non inferiore a mq 450 netti e calpestabili;
 - presenza di rete di telefonia e trasmissione dati con cablaggio strutturato e rete di collegamento tra i vari locali;
 - superficie interna netta calpestabile dedicata ad uso esclusivo uffici – con esclusione di aree per spazi connettivi, servizi igienici, depositi, magazzini, archivi, aree polifunzionali e altri locali tecnici e relative pertinenze, nonché delle aree da dedicare a sala operativa – non inferiore a mq 5.000, anche suddivisi in più compartimenti. Le utenze a servizio di tali aree dovranno essere integralmente supportate da sistemi ridondanti di alimentazione elettrica nonché servite da linee elettriche preferenziali e di continuità. Le aree dedicate a tali uffici non devono essere situate in locali interrati o seminterrati;
 - adeguato locale di ingresso per accoglienza e reception;
 - un auditorium utile ad ospitare almeno n. 100 persone;
 - un locale mensa utile ad ospitare almeno n. 100 persone, dotato di pertinenze, servizi e locali a norma di legge;



Presidenza del Consiglio dei Ministri

DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

- autorimessa coperta non in box e dotata di parcheggi per almeno n. 100 autovetture e n. 60 motocicli, idonea per l'ingresso e la manovra di mezzi di medie dimensioni, per eventuali operazioni di carico/scarico.
 - g) Area esterna di superficie minima lorda almeno pari a 3.000 mq, dotata di parcheggi per un minimo di 60 autovetture e idonea per l'ingresso e la manovra di mezzi di medio/grandi dimensioni, per eventuali operazioni di carico/scarico, nonché dotata di area di ingresso di ampiezza adeguata per ospitare mezzi stampa e TV, delegazioni istituzionali e ospiti a vario titolo.
 - h) Certificazione o segnalazione certificata di agibilità.
 - i) Indicatore di rischio, ad esito della verifica di vulnerabilità sismica per classe d'uso n. IV di cui alle vigenti Norme Tecniche per le costruzioni, non inferiore a 0,8, da possedere alla data di messa in disponibilità dell'immobile
 - l) Conformità alle vigenti norme di prevenzione incendi, edilizie ed urbanistiche, relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché in materia igienico-sanitaria.
 - m) Presenza di impiantistica adeguata di climatizzazione estate/inverno.
 - n) Presenza di adeguati impianti di trattamento dell'aria per le aree ad uffici, la mensa, l'auditorium e la sala operativa, nonché per tutte le aree per le quali le vigenti norme prevedano adeguati standard di ricambio dell'aria.
 - o) Conformità degli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.
 - p) Attestato di certificazione energetica.
 - q) Rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
 - r) In caso di edificio multipiano, presenza di adeguato numero di locali ascensore, di cui almeno uno idoneo al trasporto disabili, e di almeno n. 1 montacarichi.
 - s) Presenza di sistemi moderni di videosorveglianza a copertura integrale delle aree esterne circostanti l'edificio.
 - t) Superfici adeguate, anche a livello funzionale e strutturale, su terrazzo o su area esterna, per il posizionamento di antenne e parabole per le esigenze dei centri funzionali del Dipartimento.
4. Costituiscono ulteriori requisiti eventualmente valutabili, i seguenti:
- ubicazione in area centrale o semicentrale del Comune di Roma;
 - ubicazione in area a basso rischio sanitario/ambientale;
 - viabilità interna ed esterna limitrofa idonea al transito di medio/grandi dimensioni e in zona non eccessivamente trafficata, soprattutto nelle ore di punta;
 - vicinanza ad eliporto;
 - assenza di vincoli di carattere storico-artistico, architettonico o ambientale;
 - modernità dell'edificio: immobile di nuova costruzione o recentemente ristrutturato;
 - presenza di accessi secondari all'edificio e all'area esterna;
 - presenza di pavimento flottante negli uffici;
 - presenza di ascensore antincendio;
 - predisposizione e/o presenza di sistemi di controllo accessi;



Presidenza del Consiglio dei Ministri

DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

- presenza di sistemi moderni antintrusione a copertura integrale delle aree esterne circostanti l'edificio;
- adeguati serramenti ai fini della sicurezza antifurto e antintrusione;
- presenza di infissi e finestre esterne dotati di serramenti con sistemi antisfondamento;
- maggiori dimensioni dell'area esterna anche ai fini del parcheggio autovetture e dell'eventuale stoccaggio materiali;
- maggiori dimensioni dell'autorimessa ai fini del parcheggio autovetture;
- utenze e impianti a servizio CED del Dipartimento e sala operativa dedicati ad essi in via esclusiva.

5. 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.M. 151/2011 in relazione al particolare utilizzo richiesto.

6. Nel caso di immobile privo dei requisiti sopra descritti, saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili 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 rimesso all'accordo tra le parti.

7. Nel caso in cui, invece, in fase di trattativa le parti si accordino perché gli interventi di adeguamento siano eseguiti a cura e spese del Dipartimento, i costi di adeguamento dovranno essere scorporati dal canone di locazione complessivo. In quest'ultima ipotesi, inoltre, il periodo necessario all'Amministrazione per gli interventi di ristrutturazione/adeguamento non dovrà prevedere la corresponsione del canone di locazione.

Art. 4

(Durata del contratto e recesso)

1. La locazione avrà una durata contrattuale di anni 9 (nove), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.

2. Il Dipartimento della protezione civile si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di:

- reperimento di immobile demaniale, patrimoniale, inserito nel Fondo Immobili Pubblici o nel Fondo Patrimonio Uno o confiscati alla criminalità organizzata, già idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto;
- reperimento di immobile di proprietà statale che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del DPR n. 296/2005., possano essere recuperati all'uso governativo;
- reperimento di adeguati immobili dall'analisi dell'applicativo "Paloma" dell'Agenzia del Demanio.

3. In tali casi, sarà cura del Dipartimento stesso darne comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile. Il soggetto



Presidenza del Consiglio dei Ministri

DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

Art. 5

(Requisiti dei partecipanti)

1. Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti:

Requisiti relativi al soggetto proprietario dell'immobile

1. inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
2. capacità a contrattare con la Pubblica amministrazione;
3. possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016 (ove pertinenti con la presente procedura).

2. L'Amministrazione si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

Art. 6

(Contenuto della domanda di partecipazione)

1. I soggetti interessati dovranno far pervenire alla scrivente Amministrazione, apposita manifestazione di interesse includendo:

1. manifestazione di interesse e dichiarazione sostitutiva, resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello di cui all'All. 1;
2. breve relazione (massimo 6 pagine) redatta su carta intestata, sulle caratteristiche dell'immobile e sul canone annuo di locazione richiesto;
3. eventuale materiale fotografico o di altro genere idoneo a mostrare le caratteristiche del bene.

2. Gli operatori autorizzano sin d'ora l'Amministrazione procedente ad utilizzare l'indirizzo PEC indicato nell'allegato 1 per tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura.

Art. 7

(Modalità e termine di presentazione della domanda)

1. La manifestazione di interesse, con i documenti indicati all'art. 6 del presente avviso, dovrà pervenire al Dipartimento della protezione civile entro e non oltre 45 giorni dalla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, tramite raccomandata a/r o mediante consegna a mano al seguente indirizzo:

*Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento della protezione civile
c/o Palazzo Verospi – Ufficio Accettazione Corrispondenza
Via dell'Impresa 89 – 00186 Roma*

Sulla busta chiusa e sigillata, dovrà essere indicata la seguente dicitura:



Presidenza del Consiglio dei Ministri

DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE OPERATIVA DEL DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE.

2. La manifestazione d'interesse dovrà essere contenuta, in formato cartaceo e su supporto digitale (CD rom), in un unico plico, chiuso e sigillato sui lembi di chiusura, con striscia di carta incollata o con nastro adesivo, idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni. Al fine dell'identificazione della provenienza, il plico dovrà recare all'esterno, altresì, le indicazioni del mittente.
3. Il plico potrà essere inviato mediante servizio postale, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, ovvero consegnato a mano da un incaricato del soggetto proponente (soltanto in tale ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna) nelle giornate non festive dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:30 alle ore 12:00.
4. L'invio del plico contenente la manifestazione d'interesse resta comunque a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione, ove per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione. Il plico pervenuto oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche per causa non imputabile al concorrente ed anche se spedito prima del termine medesimo, comporta l'esclusione dalla valutazione per irricevibilità della manifestazione d'interesse; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo, in tal caso, la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante.
5. L'ufficio ricevente non assume responsabilità alcuna per i casi di ritardi nel recapito dei plichi da parte dei vettori prescelti dai concorrenti. Non saranno prese in considerazione le manifestazioni d'interesse pervenute oltre il suddetto termine.
6. Il presente Bando ed i relativi allegati saranno resi disponibili sul sito istituzionale <http://www.protezionecivile.gov.it>, nella sezione Amministrazione trasparente, Bandi di gara e contratti.

Art. 8

(Modalità di svolgimento della procedura)

1. Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, il Dipartimento della Protezione civile nominerà un'apposita Commissione incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle offerte pervenute secondo i criteri specificati nell'articolo 3.
2. Successivamente potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze del Dipartimento, che provvederà quindi a trattare direttamente con i proprietari, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

3. Nel caso in cui l'Amministrazione, all'esito delle trattative, individui un bene rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipula di apposito contratto nelle forme e nei modi previsti dalla legge e meglio specificate nell'articolo 11.

Art. 9

(Verifiche e controlli)

1. Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte dell'Amministrazione, al fine di accertare la correttezza delle dichiarazioni contenute.
2. In particolare potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili segnalati.

Art. 10

(Trattamento dei dati personali)

1. Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche ed integrazioni, recante "Codice in materia di protezione dei dati personali", il trattamento dei dati personali forniti o comunque acquisiti dal Dipartimento è finalizzato unicamente all'espletamento della procedura in oggetto e nel pieno rispetto della vigente normativa.
2. Ai soggetti proponenti è riconosciuto il diritto di cui al citato decreto legislativo del 30 giugno 2003, n. 196 e in particolare, il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi rivolgendo le richieste alla "Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della protezione civile" tramite utilizzo di posta certificata - PEC all'indirizzo: protezionecivile@pec.governo.it.

Art. 11

(Ulteriori informazioni)

1. La presente indagine riveste solo il carattere di ricerca di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile in locazione passiva da adibire a sede operativa del Dipartimento della protezione civile.
2. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo il Dipartimento della protezione civile. Quest'ultima infatti si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.
3. Il Dipartimento potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
4. Il Dipartimento della protezione civile si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'offerente, sugli immobili proposti al fine di verificare l'idoneità degli stessi rispetto alle finalità della presente indagine, senza che l'offerente possa vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo a fronte dei sopralluoghi effettuati.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

5. Il canone richiesto sarà comunque oggetto di valutazione di congruità da parte dei competenti organi dell’Agenzia del Demanio. A tal fine, la proprietà dell’immobile eventualmente ritenuto di interesse si impegna a far redigere da un professionista abilitato apposita relazione estimativa da sottoporre all’Agenzia del Demanio per la verifica della congruità. Tale relazione dovrà essere elaborata secondo i criteri imposti dalla normativa vigente e secondo le direttive impartite dall’Agenzia del Demanio. Nel caso non venga riscontrata congruità e non si pervenga con negoziazioni successive a concordare un importo congruito da parte dell’Agenzia del Demanio, così come previsto dalla norma, il Dipartimento non potrà procedere alla stipula del contratto e l’offerente non potrà vantare alcun diritto risarcitorio patrimoniale.

6. Si evidenzia inoltre che ai sensi dell’art. 3 comma 6 del DL 95/2012 “per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni di cui al comma 4, si applica la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall’Agenzia del Demanio”. Il canone di locazione concordato, quindi, dovrà contemplare tale riduzione.

7. L’eventuale stipula del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti ex art. 80 d.lgs. 50/2016 sull’operatore economico, nonché di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Art. 12

(Altre informazioni)

1. I soggetti interessati potranno inviare quesiti per posta elettronica certificata all’indirizzo: protezionecivile@pec.governo.it non oltre 7 giorni antecedenti il termine ultimo previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse. Le risposte saranno pubblicate sul sito del Dipartimento.

IL CAPO DEL DIPARTIMENTO

Angelo Borrelli