

**AVVISO INDAGINE DI MERCATO**  
**RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE**  
**LOGISTICA DEL DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE**

Il presente decreto è finalizzato all' individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva per adibirlo in via provvisoria a Centro logistico del Dipartimento della protezione civile ed 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.

Lo stesso 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 libero, 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.

**Art. 1**  
**(Finalità)**

1. Il Dipartimento della protezione civile, ricerca, in locazione passiva, un immobile da adibire in via provvisoria a centro logistico 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. Flavio Giomini, funzionario del Servizio gestione attività generali di funzionamento - Ufficio Risorse umane e strumentali e servizi generali di funzionamento del Dipartimento.

**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 edificio dove ubicare, in via provvisoria, il Centro logistico del Dipartimento, attualmente sito in via della Magliana 331-335.

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.

3. L'immobile dovrà essere immediatamente disponibile e dovrà possedere i seguenti requisiti e caratteristiche tipologiche minime:

- a) Destinazione d'uso prevalente a magazzino logistico e archivio (con le relative aree destinate ad uffici pertinenziali);
- b) Ubicazione nel Comune di Roma, in area periferica, semiperiferica o semicentrale, preferibilmente interna al Grande raccordo anulare;
- c) Adeguatamente servito da mezzi pubblici e ben collegato con le principali vie di comunicazione (Grande raccordo anulare, vie consolari ed autostrade);

- d) Viabilità interna ed esterna limitrofa idonea al transito di autocarri e autoarticolati di grandi dimensioni;
  - e) Altezza dei locali magazzino e archivio, dal piano di calpestio all'imposta del solaio, non inferiore a 7 metri;
  - f) Superficie interna complessiva, al netto dei muri e comprendente tutti i locali, di almeno mq 7.000 calpestabili, anche suddivisi in più compartimenti, e comprendenti almeno:
    - area compartimentata ai fini antincendio di superficie minima pari a mq 1.500, idonea per destinazione ad archivio;
    - area di superficie minima pari a mq 5.000, idonea per destinazione a magazzino;
    - presenza o realizzabilità, nell'area destinata a magazzino, di alcune superfici indipendenti di area minima pari rispettivamente a mq 200, mq 500, mq 100, mq 100, mq 100 mq;
    - locali da adibire ad ufficio, con relativi servizi, idonei per l'attività amministrativa, per circa 700 mq complessivi ivi compresa la presenza di idoneo locale guardiania;
  - g) Area esterna dotata di un congruo spazio per stoccaggio materiali, di un congruo numero di parcheggi e idonea per l'ingresso e la manovra di mezzi di grandi dimensioni e per le operazioni di carico/scarico;
  - h) Certificazione o segnalazione certificata di agibilità;
  - i) Conformità alle vigenti norme di prevenzione incendi, edilizie ed urbanistiche, relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché in materia igienico-sanitaria. Produzione relative attestazioni e asseverazioni;
  - l) Conformità degli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 ed alla normativa in materia di contenimento e certificazione energetica. Produzione relative attestazioni e asseverazioni;
  - m) Rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio e delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - n) Presenza di rete di telefonia e trasmissione dati con cablaggio strutturato e rete di collegamento tra i vari locali;
  - o) Adeguati serramenti anche ai fini della movimentazione materiali della sicurezza antifurto e antintrusione;
  - p) Adeguata impiantistica di climatizzazione estate/inverno nei locali ufficio;
  - q) Presenza o predisposizione di adeguati sistemi di alimentazione elettrica di emergenza;
  - r) Presenza di adeguato sistema di videosorveglianza;
  - s) Indicatore di rischio, ad esito della verifica di vulnerabilità sismica non inferiore a 0,70;
  - t) Accessibilità in sicurezza alle superfici di copertura e dotazione linee vita con idonei sistemi di sicurezza anti caduta.
- Costituiranno titoli preferenziali i requisiti seguenti:
- modernità dell'edificio: immobile di nuova costruzione o recentemente ristrutturato;
  - maggiori dimensioni dell'area esterna di ingresso, anche ai fini dello stoccaggio materiali.

4. 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, al magazzino e ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al DPR n. 151/2011 in relazione al particolare utilizzo richiesto.

5. 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.

6. 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 6 (sei), rinnovabile, per ulteriori anni 6 (sei) agli stessi patti e condizioni, 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 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:

- a) inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
  - b) capacità a contrarre con la Pubblica amministrazione;
  - c) possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016 e s.m e i. (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, apposta manifestazione di interesse includendo:
  - a) 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;

- b) breve relazione (massimo 5 pagine) redatta su carta intestata, sulle caratteristiche dell'immobile e sul canone annuo di locazione richiesto;
  - c) 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 alla 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 20 (venti) giorni dalla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, tramite pec al seguente indirizzo:

[protezionecivile@pec.governo.it](mailto:protezionecivile@pec.governo.it)

con il seguente oggetto:

*AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE IN VIA PROVVISORIA A CENTRO LOGISTICO DEL DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE.*

2. 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 gli stessi, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.
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 - informativa)**

1. La presente informativa è resa nei confronti dei proponenti “persone fisiche”. Il Dipartimento della Protezione Civile, in ogni caso, garantisce il pieno rispetto della normativa europea e nazionale in materia di trattamento dei dati personali (GDPR 2016/679 e D.lgs. 196/2003).
2. Ai sensi del GDPR 2016/679, il Titolare del trattamento è il Dipartimento della protezione civile, in persona del legale rappresentante, con sede in Roma alla via Ulpiano, 11.
3. I dati personali raccolti (cognome e nome, residenza, domicilio, codice fiscale, indirizzo di posta elettronica certificata e indirizzo e-mail, recapito telefonico, dati inerenti cariche sociali, ruolo e appartenenza ad associazioni/imprese/enti, dati bancari) saranno trattati nei limiti strettamente necessari all’espletamento degli adempimenti oggetto della presente procedura. Non saranno trattati dati di tipo “particolare”.
4. I dati personali raccolti nell’ambito della presente procedura saranno trattati esclusivamente per eseguire l’indagine di mercato. La base giuridica del trattamento è quella prevista all’art. 6, par. 1, lett. b) del GDPR, ossia la necessità di dare esecuzione a misure precontrattuali adottate su richiesta dell’interessato (proponente). Non sarà, pertanto, necessario prestare alcun consenso.
5. Il trattamento dei dati personali, come definito dall’art. 4, punto 2, del GDPR, è realizzato, con modalità elettroniche e/o cartacee, in forma automatizzata e nella misura strettamente necessaria a far fronte alla finalità indicata.
6. I dati personali raccolti saranno trattati per il tempo necessario per adempiere alla finalità di cui sopra e, in ogni caso, per il tempo necessario ad adempiere ad obblighi di legge o a tutelare i diritti dell’amministrazione.
7. Il conferimento dei dati è OBBLIGATORIO e l’eventuale mancato conferimento di tali dati comporta l’impossibilità di esaminare le proposte inviate.
8. I Suoi dati potranno essere trattati per le finalità di cui sopra:
  - dal Responsabile del procedimento e dai dipendenti e/o collaboratori che prestano servizio/attività lavorativa presso il Dipartimento, autorizzati al trattamento nell’ambito dei procedimenti connessi alla presente procedura, nella misura strettamente necessaria all’assolvimento delle rispettive competenze gestionali e trasversali (segreteria, staff informatico/amministratori di sistema, addetti al protocollo, archivio, supporto giuridico, contenzioso, ecc.);
  - da altri soggetti che, per legge, debbano essere parte della procedura quali titolari autonomi, nonché da soggetti terzi, nella loro qualità di responsabili esterni del trattamento.
9. I dati forniti possono essere comunicati a terzi solo se necessario ai fini dell’adempimento di obblighi di legge o contrattuali o per l’espletamento delle finalità istituzionali, che li tratteranno in qualità di autonomi titolari del trattamento per finalità istituzionali e/o in forza di legge nel corso di indagini e controlli.
10. I dati forniti, se necessario, potranno essere oggetto di pubblicazione per gli adempimenti in materia di pubblicità legale e trasparenza amministrativa.
11. I dati non sono diffusi né trasferiti in paesi extra UE.
12. All’interessato del trattamento (la persona fisica cui i dati personali si riferiscono), se non ricorrono le limitazioni previste dalla legge (si veda art. 2-undecies D.lgs. 101/2018 “Limitazioni ai diritti dell’interessato”), competono i diritti di cui agli articoli da 15 a 22 (accesso, modifica, aggiornamento, ecc.) e all’art. 77 (proporre reclamo al Garante per la protezione dei Dati personali) del Regolamento 2016/679.
13. I predetti diritti saranno esercitabili inviando una mail al DPO nominato dal Dipartimento, all’indirizzo e-mail: [responsabileprotezionedatidpc@protezionecivile.it](mailto:responsabileprotezionedatidpc@protezionecivile.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 in via provvisoria come Centro logistico del Dipartimento della protezione civile.
2. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo il Dipartimento della protezione civile. Quest'ultimo 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.
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 D.L. n. 95/2012 e s. m. e i. *“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. Resta fermo che la riduzione del 15% disposta dall'articolo 3, comma 6, del predetto D.L. n. 95 del 2012 convertito con legge n. 135 del 2012 non si applica per i contratti di locazione passiva stipulati dal 21/12/2021 al 31/12/2023 qualora ricorra una delle condizioni previste dal decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215, all'articolo 16 sexies.
7. L'eventuale stipula del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti ex art. 80 d.lgs. 50/2016 e s.m. e i. 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](mailto: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.

LA VICE CAPO DIPARTIMENTO  
Immacolata Postiglione