



MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI



## *Direzione Generale per gli Archivi*

Prot. 20617  
25.07.04 (76.4)

### **AVVISO INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE**

La Direzione Generale per gli Archivi del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma, Via Gaeta n. 8/a, Tel. 06/4922521 – Fax 06/4882358 - e-mail dg-a@beniculturali.it

#### **RENDE NOTO**

Che è interessata ad individuare un immobile da condurre in locazione, esistente o da costruire (locazione di cosa futura), da adibire a nuova sede succursale dell'Archivio di Stato di Roma.

L'immobile oggetto di offerta dovrà:

- Essere ubicato nel comune di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare;
- Essere destinato ad ufficio pubblico;
- Essere di facile accesso e regolarmente raggiungibile dai mezzi di trasporto pubblico locale;
- Avere una superficie lorda totale non inferiore a 4.500 mq., distribuita su uno o più piani, (comunque non eccedenti 3 per quelli fuori terra) e adatta ad ospitare non meno di 45.000 ml. di documentazione da conservare su scaffalature compatte;
- Prevedere uno spazio di non meno di 750 mq. (inclusi nei circa 4.500 totali) da adibire a uffici, sale di studio, e zone servizi di supporto all'attività archivistica;
- Avere un'area scoperta di pertinenza esclusiva all'immobile da adibire a parcheggio e ad area carico/scarico;
- Essere consegnato, dotato di tutti gli impianti funzionanti, compresi i sistemi di archiviazione compattata, tassativamente entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula del contratto di locazione nel caso di immobile da adeguare, oppure entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del contratto di locazione nel caso di immobile da costruire (locazione di cosa futura).

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione con portanza 1.200 kg./mq. per la zona archivio e 300 Kg./mq. per la zona uffici;
- Sistemi automatici di rilevazione fumi;
- Sistemi automatici di spegnimento;
- Dotazione di climatizzazione estate/inverno con opportuno sistema di controllo della temperatura e dell'umidità;
- Sistemi di allarme;
- Adeguamento secondo le normative vigenti in termini di sicurezza e conformità degli impianti, di prevenzione incendi e rispondente alle disposizioni della legge 13/1989;
- Dichiarazione che la destinazione ad ufficio pubblico è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;

- Dotazione di sistema di armadi compattatori di ultima generazione con capacità di archiviazione non inferiore a 45 000 ml. (incluso nel canone di affitto);
- Rispondenza alla vigente normativa antisismica.
- Essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione o, in caso di immobile da costruire, a condizione che sia disponibile al massimo entro ventiquattro mesi decorrenti dalla conclusione del procedimento di selezione.

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta, sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato, corredata della documentazione appresso indicata, presentata - **in plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura**, su cui sarà apposta la seguente dicitura: "**Offerta per l'individuazione di un immobile da locare da adibire a sede succursale dell'Archivio di Stato di Roma**" - **NON APRIRE** - entro e non oltre **le ore 12.00 del giorno 19 gennaio 2012** al seguente indirizzo: Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale per gli Archivi – Via Gaeta n. 8/a – 00185 - Roma –, dovrà pervenire, 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. Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine.

Il plico, dovrà contenere 2 buste separate con la seguente documentazione:

**Busta 1 - Domanda di Partecipazione e documenti immobile** - la domanda di partecipazione, con l'indicazione della data entro la quale i locali saranno disponibili, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri;
- b) copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni pagina;
- c) certificazione antimafia;
- d) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione, ovvero impegno a produrre tale documentazione all'atto della stipula del contratto di locazione;
- e) planimetria del lotto in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc., piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 e documentazione fotografica;
- f) relazione tecnico descrittiva dell'immobile con indicazione degli identificativi catastali, della superficie commerciale e della superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, depositi archivistici, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile;
- g) (per i fabbricati già ultimati) copia 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 idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.);
- h) (per i fabbricati da edificare o per i quali si rendano necessari degli adeguamenti) la dichiarazione del progettista che attesti i tempi di ultimazione dei lavori nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia, e che all'atto della stipula del contratto verrà consegnata tutta la documentazione di cui al precedente punto g).

Qualora all'esito della procedura di selezione venga individuato un immobile da costruire o da adeguare, l'offerente deve costituire entro trenta giorni, (decorrenti dalla data di stipula del contratto), una fideiussione a prima richiesta di importo pari al 10% del canone annuale offerto, a

garanzia degli adempimenti di quanto previsto nell'offerta, con una durata di almeno 24 mesi nel caso di immobile da costruire (locazione di cosa futura) o di almeno 6 mesi nel caso di immobile da adeguare.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

- 1) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 cod. civ;
- 2) la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
- 3) l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Direzione Generale per gli Archivi.

Ad eccezione della documentazione di cui ai punti a), b), c), d), e), f) , richiesta a pena di esclusione, la rimanente documentazione potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione, e comunque entro il termine fissato per la stipula del contratto di locazione.

La mancata costituzione e presentazione della fideiussione di cui ai precedenti punti equivale al ritiro dell'offerta, salvo addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute dall'Amministrazione.

**Busta 2 - Offerta economica e dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/00** - la dichiarazione d'offerta del canone annuo (al netto dell'IVA) deve essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri; nella dichiarazione ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, occorre dichiarare che:

- a) l'offerta è vincolante per l'offerente per 180 giorni dal termine di ricezione;
- b) la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;
- c) la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
- d) le strutture sono, ovvero saranno, rispondenti alla vigente normativa antisismica;
- e) tutti gli impianti sono, ovvero saranno, resi funzionanti e conformi alla normativa vigente;
- f) sono, ovvero saranno, rispettate tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
- g) l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti richiesti, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte;
- h) la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale).

Si precisa che l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

#### OFFERTE 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 dei competenti organi tecnici e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari. Il presente avviso riveste il carattere di ricerca 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 offerta, ovvero 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.

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 offerti.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale per gli Archivi.

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

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la parte proponente, finalizzata, tra l'altro, all'approvazione del contratto di locazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

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

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, 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 D. Lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Responsabile del procedimento è il Dott. Luciano Scala, nella qualità di Direttore Generale della Direzione Generale per gli Archivi.

Roma, 14 dicembre 2011

Il Direttore Generale  
(Dott. Luciano SCALA)

