



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Liguria

Prot. 13329 del 2.12.2021

**INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI
IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI GENOVA DA LOCARE O
DA ACQUISTARE**

Il presente avviso è pubblicato sul sito www.agenziademanio.it (sezione “Enti Territoriali ed altre PA” alla voce “Avvisi Pubblici PA”

Data pubblicazione: 02/12/2021

Data scadenza: 28/02/2022

Nel quadro delle operazioni di razionalizzazione degli spazi intese a ridurre la spesa per locazioni passive, l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Liguria, con sede in Genova, Via F. Aprile 1, in persona del Direttore pro tempore

RENDE NOTO

che intende ricercare nella città di Genova un immobile ad uso ufficio pubblico, da locare o da acquistare, per la propria Sede di Genova, avente le seguenti caratteristiche:

1. Requisiti dimensionali

- superficie lorda complessiva di circa 1500 mq ad uso ufficio, in grado di ospitare circa 50 dipendenti, un archivio di circa 200 mq, idonei servizi igienici a norma anche per diversamente abili, una sala riunioni per n. 60 utilizzatori;
- disponibilità di posti auto coperti e/o scoperti per almeno 15 autovetture;
- ulteriore deposito posto al piano fondi ovvero sullo stesso piano degli uffici di almeno 100 mq, con portata solai conforme alla normativa vigente per archivi compattati ai sensi della NCT-2018, nonché alla normativa in materia di prevenzione incendi.

2. Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste

- ubicazione preferibilmente in zona centrale o semicentrale della città;
- fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure porzione con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali;
- impianto di condizionamento e riscaldamento autonomo;
- dotazione di impianto antintrusione e/o videosorveglianza;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguatamente servito da mezzi pubblici e con adeguata dotazione di servizi;

5

- sufficiente disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici o di pertinenza dell'edificio;
- efficienza geometrica (rapporto tra superficie netta e superficie lorda).

3. *Requisiti tecnici specifici*

- compatibilità della destinazione ad ufficio pubblico con gli strumenti urbanistici vigenti;
- certificato di idoneità statica e/o certificato di collaudo statico;
- sovraccarico per i solai rispondente ai requisiti di legge per le specifiche destinazioni dei relativi locali (ufficio, archivi, ecc.);
- conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22.02.2006 (G.U. del 2.03.2006 n.51) e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al DPR n. 151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- rispondenza alle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro (DLgs 81/08 e s.m.i.);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, DLgs 192/2005, DLgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DL 63/2013; D.M. 26.06.2015);
- presenza di adeguata rete LAN;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- rispondenza alle prescrizioni di cui al DLgs 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- documento di vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di resistenza pari almeno a 0,6 ($\zeta E \geq 0,6$);
- dichiarazione, preferibilmente corredata da fascicolo, attestante l'assenza di amianto all'interno dell'immobile e/o di materiali nocivi/inquinanti;
- certificazione attestante la conformità alla normativa in materia di protezione contro scariche atmosferiche (CEI EN 62305 e ss.mm.ii.)
- segnalazione Certificata di Agibilità valida ai sensi dell'art. 24 del DPR n.380 del 06/06/2001, oppure Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito della entrata in vigore dell'art. 3 del D.Lgs. 25/11/2016, n.222, non sono stati sottoposti a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/2001.

Requisiti cogenti

- 
- Conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso agli strumenti urbanistici vigenti;
 - Conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti o comunque dotati di idonea "dichiarazione di conformità" tale da rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed avere efficacia ai fini della esibizione ove occorrente.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, 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/acquirente da ultimarsi entro il termine improrogabile di mesi 15 dalla data della nota con cui l'Agenzia 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.

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta sottoscritta dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche – dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **28/02/2022** al seguente indirizzo:

Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Liguria in Genova, Via F. Aprile 1.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura:

“INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI GENOVA DA LOCARE O DA ACQUISTARE - OFFERTA”

e al suo interno dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) 3) 4) e 5).

- 1) Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'**Allegato A** riportato in calce;
- 2) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, redatta secondo lo schema di cui all'**Allegato B**, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:
 - l'assenza dello 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 di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento dell'acquisto/locazione;
 - l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - 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 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.

3) Documentazione tecnica:

- dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;

- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
- documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico; copia del permesso a costruire (ove richiesto); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
- certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista 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.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;
- conformità impiantistica di cui al D.D. 37 del 22.01.2008 ed eventuale Certificato Prevenzione Incendi;
- dichiarazione di rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/2008 e ss.mm.ii.;
- dichiarazione di rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 13/89 e ss.mm.ii.;
- attestazione di conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso uffici, archivio, sala riunioni, etc;
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg o dxf;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;
- documento di Vulnerabilità sismica;
- dichiarazione attestante l'assenza di amianto all'interno dell'immobile e/o di materiali nocivi/inquinanti;
- certificazione attestante la conformità alla normativa in materia di protezione contro scariche atmosferiche (CEI EN 62305 e ss.mm. ii.);
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;

4) Offerta economica con l'indicazione del canone annuo di locazione e del prezzo di vendita, al netto dell'IVA, redatta secondo il modello dell'**Allegato C** riportato in calce;

5) Sottoscrizione della informativa sulla privacy ai sensi dell'art 13 del Reg. UE 2016/679, **Allegato D** riportato in calce.

Si precisa che:

- l'Agenzia del Demanio procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;
- la presente indagine ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Agenzia, 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 dall'Agenzia, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- l'eventuale locazione o acquisto saranno sottoposti all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi previa valutazione del canone richiesto;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/03, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Con la partecipazione alla presente indagine l'offerente prende espressamente atto che l'Agenzia 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. L'Agenzia si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti finalizzato anche ad accertare l'idoneità dell'immobile proposto alle finalità di cui al presente avviso.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi alla Direzione Regionale Liguria dell'Agenzia del Demanio, Genova Via F. Aprile 1 (indirizzo e-mail: dre.liguria@agenziademanio.it, pec: dre_liguria@pce.agenziademanio.it,

Il responsabile del procedimento è la dott.ssa Michela Scappaticci tel. 010/5373364.

Il Direttore Regionale
Dott. Ing. Giovanni Zito



Allegati:

- A: Domanda di partecipazione
- B: Dichiarazione sostitutiva di certificazione ex art. 46 del DPR 445/2000
- C: Offerta economica
- D: Informativa privacy

