



# Ministero del Turismo

## AVVISO DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO

Il decreto legge 1 marzo 2021, n. 22, convertito con modificazioni con legge 22 aprile 2021, n.55 recante “*Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*” prevede agli articoli 6 e 7 l’istituzione del Ministero del Turismo.

Allo stato attuale sono in atto tutte le attività necessarie per assicurare l’operatività del Ministero, tra le quali anche l’individuazione di un immobile da destinare temporaneamente a sede di Roma del medesimo.

Tanto premesso, il Ministero del Turismo

### RENDE NOTO

che intende ricercare un immobile ad uso ufficio per la propria Sede di Roma, in locazione, avente le seguenti caratteristiche:

#### **1. Requisiti dimensionali**

Gli uffici da allocare progressivamente durante il corso del contratto sono i seguenti:

- Uffici di diretta collaborazione all’opera del Ministro
- Segretariato generale e 3 Direzioni generali
- Almeno 200 dipendenti complessivi

L’immobile richiesto dovrà essere composto dai seguenti locali attrezzati:

- almeno n. 28 stanze dirigenziali
- le restanti stanze dovranno essere predisposte per un numero non superiore a 4 postazioni di lavoro ciascuna
- n. 1 archivio generale attrezzato
- almeno n. 2 Sale riunioni di cui una attrezzata per videoconferenze e proiezioni
- spazi attrezzati con distributori di acqua, bevande, caffè e snack
- almeno n. 50 posti auto.

Le dotazioni minime di ogni postazione di lavoro dovranno essere composte da: mobilio in legno composto da 1 scrivania con cassettera e un armadio con ante, tre sedie e 1 telefono.

La superficie lorda non deve superare i 25 mq/addetto per gli edifici esistenti e 20 mq/addetto per gli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione totale.

#### **2. Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste**

Ubicazione: Comune di Roma – Municipi I e II, in una zona ben servita dal trasporto pubblico.

L'immobile deve essere localizzato ad una distanza massima dalla fermata Metro di 1 km o autobus più vicina di 300 m.

Tipo di Fabbricato: Immobile indipendente già esistente al momento della pubblicazione del presente bando.

### **3. Servizi di gestione**

Oltre ai servizi locativi sono richiesti per tutta la durata del contratto di locazione i seguenti ulteriori servizi:

- a) Fornitura e gestione degli arredi. L'immobile dovrà essere messo a disposizione completamente arredato, nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro con materiali antiallergici. Sono escluse le dotazioni informatiche individuali.
- b) Fornitura stampanti di rete in numero sufficiente a garantire la piena funzionalità degli uffici, con almeno una copiatrice/stampante a colori A3 per piano.
- c) Cablaggio e apparecchi di fonia VOIP comprensiva di apparecchi telefonici Voip individuali e di segreteria.
- d) Servizi di pulizia, igienizzazione, disinfestazione, derattizzazione e giardinaggio.
- e) Servizi di portineria e ricezione plichi e pacchi.
- f) Impianti di climatizzazione con caloriferi/pompe di calore.
- g) Manutenzione degli impianti.
- h) Gestione della raccolta differenziata dei rifiuti.
- i) Fornitura di elettricità, gas e acqua.

### **4. Requisiti tecnici specifici**

L'immobile alla data di consegna finale dovrà rispettare i seguenti requisiti:

- destinazione dell'immobile ad "uso ufficio" pubblico in Classe d'uso IV, ai sensi del D.M. Infrastrutture del 17.01.2018, della DGR Lazio n. 545/10 e del Regolamento Regionale n. 2/2012 e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica in corso di acquisizione all'atto della stipula del contratto (art. 2, comma 3, dell'OPCM 3274/2003).
- sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- 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 salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs 81/08 e s.m.i.);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DL 63/2013);
- presenza di adeguata rete LAN e Wi-Fi;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- rispondenza alle prescrizioni di cui al D. Lgs 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

## **5. Requisiti cogenti**

Alla data di consegna finale l'immobile dovrà essere dotato delle seguenti conformità:

- Conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente.
- Conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

## **6. Durata**

Sei anni con opzione di rinnovo agli stessi patti e condizioni su espressa volontà dell'Amministrazione. L'opzione di rinnovo dovrà essere manifestata entro 3 mesi dalla scadenza contrattuale. L'immobile deve essere disponibile entro 30 giorni dall'aggiudicazione del presente bando per un nucleo iniziale di 30 postazioni di lavoro per raggiungere il totale, anche in più fasi successive, di 200 postazioni di lavoro entro 12 mesi dall'aggiudicazione del presente bando.

In caso di mancato rispetto dei suindicati termini di disponibilità, il locatore dovrà corrispondere per ogni giorno di ritardo una penale proporzionalmente determinata in ragione del canone annuo e delle postazioni di lavoro fornite.

## **7. Modalità di presentazione delle offerte**

L'offerta sottoscritta dal proprietario - persone fisiche e/o giuridiche - dovrà pervenire via pec, entro le ore 18.00 di mercoledì 19.05.2021, al seguente indirizzo: [ufficiogabinetto.turismo@pec.it](mailto:ufficiogabinetto.turismo@pec.it).

Non saranno analizzate offerte pervenute oltre il termine sopra indicato.

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

L'oggetto della pec dovrà essere "Ricerca immobile da locare al fine di adibirlo a sede dell'Ufficio di Roma di Ministero del Turismo - Offerta" e dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) e 3).

- 1) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, 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 della 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.

- 2) 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;
  - estremi del 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 che necessitano di manutenzione, 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;
  - 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 indicazione dei tempi di consegna;
  - eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;
- 3) Offerta economica contenente, a pena di esclusione, la dichiarazione di **offerta economica al netto di I.V.A.**, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, recante:
- a. il canone di locazione annuo del nudo fabbricato e, distintamente, il canone dei servizi di gestione al netto dell'IVA;
  - b. eventuale dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento all'IVA (in assenza di tale

- dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente);
- c. espressa accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

**Si precisa che:**

L'Amministrazione procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida. L'Amministrazione valuterà le proposte regolarmente pervenute tenendo conto complessivamente degli aspetti logistici, di rappresentanza della sede, tecnici ed economici.

Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Amministrazione, 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 di aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Il Ministero 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.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità non sanabile 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'Amministrazione sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

Si precisa che sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15%, così come previsto dall'art. 3, comma 6 del D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

L'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi previa valutazione del canone richiesto.

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/03 e s.m.i, 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 al presente Avviso 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.

L'Amministrazione 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 a: Segretariato Generale - mail : [segretariatogenerale@ministeroturismo.gov.it](mailto:segretariatogenerale@ministeroturismo.gov.it) tel 0649210328/329/330.  
*Roma, 10 maggio 2021*

IL SEGRETARIO GENERALE

Lorenzo Quinzi