



Ministero del Turismo

AVVISO DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO

Il decreto-legge 1° marzo 2021, n. 22, convertito con modificazioni dalla legge 22 aprile 2021, n. 55, ha previsto, agli articoli 6 e 7, l'istituzione del Ministero del Turismo, quale struttura autonoma, con compiti e funzioni in materia di promozione e sviluppo del settore turistico.

Successivamente, con il decreto-legge 22 aprile 2023, n. 44, convertito dalla legge 21 giugno 2023, n. 74, sono state introdotte misure urgenti per il rafforzamento della capacità amministrativa delle pubbliche amministrazioni, che hanno interessato anche il Ministero del Turismo, prevedendo un incremento della dotazione organica.

In attuazione di tali disposizioni e del nuovo Regolamento di organizzazione del Ministero, approvato con DPCM 30 ottobre 2023, n. 177, è attualmente in corso una procedura concorsuale per il reclutamento di 180 unità di personale a tempo indeterminato, di cui 140 funzionari (ex Area III, F1) e 40 assistenti (ex Area II, F2).

Al fine di garantire condizioni di lavoro adeguate al crescente fabbisogno organizzativo, si rende necessario, con carattere di urgenza, individuare un ulteriore immobile da destinare temporaneamente ad uso ufficio nel Comune di Roma, da destinarsi a sede operativa per l'accoglienza del nuovo personale e l'ampliamento delle strutture esistenti.

Tanto premesso, il Ministero del Turismo

RENDE NOTO

che il Ministero intende ricercare, con immediatezza, nel territorio della città di Roma, un immobile da condurre in locazione ad uso ufficio, da destinare all'insediamento di personale amministrativo nell'ambito del potenziamento delle strutture centrali dell'Amministrazione con decorrenza 01/01/2026.

L'immobile ricercato dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

1. Requisiti dimensionali

L'Amministrazione ricerca una soluzione ad uso ufficio completa e immediatamente fruibile, idonea ad accogliere progressivamente – entro tre mesi dalla stipula del contratto – un numero di postazioni di lavoro compreso tra un minimo di 150 e un massimo di 200, all'interno di ambienti già funzionali alla predisposizione delle postazioni di lavoro.

L'immobile richiesto dovrà prevedere:

- uffici di diversa metratura in grado di ospitare più postazioni di lavoro;
- stanze dirigenziali dedicate;
- almeno due sale riunioni;
- spazi adibiti ad archivi, anche non contigui ma accessibili e separati dagli ambienti di lavoro ordinario;
- spazi comuni fruibili da tutto il personale;
- disponibilità, ove possibile, di un adeguato numero di posti auto, almeno per il personale dirigenziale e per i veicoli di servizio;

La superficie lorda complessiva dell'immobile non dovrà superare i 25 mq per addetto, nel caso di edifici esistenti, o 20 mq per addetto nel caso di edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione integrale.

2. Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste

Ubicazione: Comune di Roma – preferibilmente in zona centrale, nei pressi dell'attuale sede istituzionale di Via di Villa Ada o comunque in una posizione che consenta un accesso facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. L'immobile deve essere localizzato ad una distanza massima di 1 km da una fermata della metropolitana o di 300 metri da una fermata autobus.

Tipo di Fabbricato: Immobile indipendente già esistente, ad uso esclusivo o con autonomia funzionale, destinato a ospitare attività d'ufficio, con accessi separati e servizi dedicati.

3. Esigenze specifiche in termini di dotazione impiantistica e tecnica

Oltre agli impianti elettrici, idrosanitari, di riscaldamento e di climatizzazione, di sollevamento di persone per mezzo di ascensori e di protezione antincendio, nell'immobile dovranno essere presenti:

- un sistema di controllo accessi;
- un sistema di telefonia VOIP;
- un'adeguata rete dati con le seguenti caratteristiche:
 - cablaggio LAN strutturato con rete primaria di distribuzione verticale ridondata in fibra ottica e rete secondaria di distribuzione orizzontale in rame di categoria 5 e/o superiore;
 - locale tecnico ove è ubicato il centro stella della rete da cui partono le diramazioni verticali in fibra verso i vari piani;
 - armadi di distribuzione (rack) con relativi apparati attivi di rete in numero sufficiente a servire tutte le postazioni di lavoro.

4. Servizi di gestione

Eventuali servizi comuni gestiti in forma centralizzata e non scorporabili saranno forniti a rimborso, previa indicazione dei relativi costi in sede di offerta. In particolare, si chiede di indicare, in sede di presentazione dell'offerta, se vi sono servizi comuni necessariamente soggetti a gestione centralizzata.

L'Amministrazione si riserva, altresì, di valutare l'eventuale messa a disposizione gratuita di arredi e apparecchiature già esistenti che, nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, siano funzionali alle attività da espletare.

Costituirà oggetto di valutazione anche la eventuale disponibilità di posti auto e l'uso occasionale di spazi attrezzati per eventi.

5. Requisiti tecnici specifici

Alla data di consegna finale, l'immobile dovrà soddisfare i seguenti requisiti tecnici:

- destinazione d'uso a ufficio, in conformità alla normativa urbanistica vigente;

- conformità alle normative in materia di prevenzione incendi, ai sensi del D.M. 22 febbraio 2006, del DPR n. 151/2011 e della normativa tecnica vigente;
- rispondenza alle disposizioni in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro, di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni;
- Segnalazione Certificata di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del DPR n. 380/2001, oppure, Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016, non sono stati sottoposti a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR n. 380/2001;
- conformità alla normativa sul risparmio energetico e presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) aggiornato;
- presenza di rete LAN e copertura Wi-Fi in tutti gli ambienti adibiti ad ufficio;
- accessibilità garantita in conformità al D.Lgs. n. 503/1996 e alle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- dovrà essere indicata la classe di destinazione d'uso in tema di vulnerabilità sismica.

In caso di eventuali adeguamenti necessari, il proprietario o il gestore dovrà garantire la completa messa a norma dell'immobile a proprie cure e spese, entro i tempi indicati al punto 6.

6. 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.

7. Durata

Il contratto di locazione avrà la durata prevista dalla normativa vigente per gli immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, con eventuali opzioni di rinnovo.

L'immobile dovrà essere disponibile entro febbraio 2026, con una dotazione iniziale minima di almeno 90 postazioni di lavoro operative, e dovrà consentire, anche in fasi successive, l'ampliamento progressivo fino a un massimo di 200 postazioni entro 3 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.

Il Ministero del Turismo si riserva il diritto di recedere anticipatamente, in qualsiasi momento, con preavviso scritto di almeno 180 (centottanta) giorni, dal contratto di locazione eventualmente stipulato a seguito del presente avviso, qualora l'Agenzia del Demanio renda disponibile un immobile idoneo a soddisfare le esigenze allocative dell'Amministrazione ovvero individui altra soluzione logistica compatibile con le necessità dell'Amministrazione.

In tale ipotesi, il locatore rinuncia espressamente a qualsiasi pretesa risarcitoria o indennitaria, fatta salva l'ordinaria corresponsione dei canoni maturati fino alla data di efficacia del recesso.

La presente clausola sarà inserita nel contratto in caso di esito positivo della procedura.

8. Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta, sottoscritta dal proprietario dell'immobile – persona fisica o giuridica – dovrà pervenire entro le **ore 18:00 di 15/12/2025**, al seguente indirizzo: dir.programmazione@pec.ministeroturismo.gov.it

Non saranno analizzate offerte pervenute oltre il termine sopra indicato.

L'oggetto della PEC dovrà essere: “*Ricerca immobile del Ministero del Turismo – Offerta*”. Le proposte dovranno contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

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 del contratto;
- 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 e/o del gestore ovvero 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 necessitino 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;
- documentazione fotografica;
- 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 annuo di locazione dell'immobile (nudo fabbricato), espresso in euro e al netto di IVA;
- b. ove presenti, gli eventuali servizi a gestione centralizzata proposti, indicati separatamente e con evidenza del relativo canone annuo, distinto rispetto alla locazione immobiliare;
- c. eventuale dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento all'IVA (in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente);
- d. espressa accettazione della vincolatività dell'offerta per almeno 45 giorni 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, 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, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-sexies, comma 1 del D.L. 146/2021 convertito in L. 215/2021, di recente modificato dal D.L. 30 dicembre 2023 n. 215, pubblicato sulla G.U. n. 303 del 30/12/2023, convertito con modificazioni dalla legge 23 febbraio 2024 n. 8.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

L'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi.

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 o chiarimenti è possibile rivolgersi alla Segreteria della Direzione Generale Controllo, Regolamentazione, Acquisti, Formazione e Professioni turistiche, all'indirizzo di posta elettronica: dg2.programmazionestrategica@ministeroturismo.gov.it.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Ministero del Turismo.

Roma, 1/12/2025

IL SEGRETARIO GENERALE