



AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI ROMA DA ADIBIRE A SEDE DELLA CSEA

La Cassa per i Servizi Energetici e Ambientali (di seguito anche “CSEA” o “Cassa”) - Ente pubblico economico inserito nell’elenco ISTAT e operante nei settori dell’elettricità, del gas e dell’idrico - attraverso la pubblicazione del presente Avviso sul proprio sito istituzionale www.csea.it (sezione “*Amministrazione Trasparente*” sotto-sezione “Bandi di gara e contratti”)

RENDE NOTO

che intende ricercare nella città di Roma un immobile da condurre in locazione passiva o in alternativa da acquistare, destinato ad ospitarne la propria sede istituzionale avente destinazione d’uso idonea per gli uffici pubblici.

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche, con valutazione prioritaria, le pubbliche amministrazioni di cui all’art. 1, c. 2, del D.Lgs. 165/2001 (Testo Unico sul Pubblico Impiego).

1. AVVERTENZE E CONDIZIONI PRELIMINARI

- 1.1 La presente indagine riveste esclusivamente carattere preliminare all’individuazione dell’immobile idoneo alla suddetta finalità e che, pertanto, il presente Avviso non costituisce in nessun caso proposta contrattuale. Pertanto, le proposte pervenute non sono in nessun modo vincolanti per la CSEA, che si riserva di selezionare una proposta se idonea a soddisfare la finalità di detta indagine o di non selezionare alcuna delle proposte pervenute. Allo stesso modo, la Cassa si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti proponenti (Proponente/i).
- 1.2 Nessun diritto sorge in capo al soggetto proponente e non sarà corrisposto alcun rimborso per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non restituita.
- 1.3 Il Proponente, con la presentazione della Proposta di disponibilità e interesse (di seguito, anche: “Proposta”), si impegna a tener ferma la propria proposta per il termine di giorni 60 (sessanta), decorrenti dalla scadenza del presente Avviso pubblico.
- 1.4 In caso di proposta di locazione, **il canone annuo oggetto di offerta economica relativa alla locazione passiva sarà sottoposto a verifica di congruità e allo stesso dovrà essere applicata la decurtazione prescritta dall’art. 3 co. 6 D.L. 95/2012 convertito in L. 135/2012 (allo stato, detta riduzione è pari al 15%).** Al riguardo, si precisa che la CSEA, rientrando tra le Amministrazioni Centrali individuate dall’ISTAT ai sensi dell’art. 1 comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, **giusta applicazione dell’art. 16 sexies del D.L. 146/2021 convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2021, n. 215**, non applicherà le riduzioni del canone previste dal D.L. 95/2012 ai contratti di locazione stipulati nel periodo che va dalla data di entrata in vigore della legge di conversione di che trattasi fino alla data del 31 dicembre 2023, in presenza di una delle seguenti condizioni:

- a) classe di efficienza energetica non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- b) rispetto da parte della Cassa di un parametro non superiore a 15 mq per addetto ovvero non superiore a 20 mq per addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;
- c) nuovo canone di locazione inferiore all'ultimo importo corrisposto.

Il contratto di locazione dovrà prevedere una durata minima di anni 6 (L. n. 392/1978) rinnovabile per altri 6 anni, salvo disdetta da esercitare ai sensi dell'art. 29 della L. 392/1978 conformemente alla vigente normativa.

- 1.5 In caso di proposta di acquisto, si esplicita che **il prezzo oggetto di offerta economica relativa all'acquisto dell'immobile sarà sottoposto a verifica di congruità.**
- 1.6 Il prezzo di acquisto o in alternativa il canone di locazione proposto è riferito all'immobile conforme alle specifiche normative vigenti e, pertanto, qualora siano necessari lavori di adeguamento, si intenderà riferito allo stato futuro post-lavori dell'immobile e potrà essere corrisposto unicamente al completamento di tali interventi.
- 1.7 La Cassa potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più Proponenti, sull'immobile proposto, al fine di verificarne la rispondenza alle caratteristiche richieste, nonché si riserva di chiedere ulteriore documentazione, se ritenuta utile ai fini dell'esame delle proposte.
- 1.8 Nel caso nessuna Proposta dovesse risultare congrua, vantaggiosa, o idonea, la CSEA si riserva, per motivi di economicità e di tempo, di prendere in considerazione nuove e/o diverse proposte anche pervenute oltre il termine indicato all'art. 5.2 del presente Avviso.
- 1.9 La documentazione presentata ai fini della presente Avviso non sarà restituita.
- 1.10 La CSEA si riserva comunque la facoltà di esaminare, senza obbligo alcuno, anche immobili sprovvisti di taluni requisiti specificati, sia per eccesso che per difetto.
- 1.11 L'art. 17 del D.Lgs. 50/2016 esclude l'applicazione delle norme previste dal Codice dei Contratti pubblici per l'acquisto o la locazione di immobili. Saranno, pertanto, applicati in analogia gli articoli del D.Lgs. 50/2016 solo laddove espressamente richiamati.
- 1.12 Dell'esito della presente indagine di mercato sarà data comunicazione sul sito internet della CSEA.

2. REQUISITI DIMENSIONALI E CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

- 2.1 Il fabbisogno di spazio allocativo della sede della CSEA potrà essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente una superficie orientativa e non vincolante compresa preferibilmente fra **1.500 e 2500 mq** in base alla tipologia costruttiva e alla flessibilità distributiva degli spazi interni. La CSEA si riserva di valutare anche proposte di metrature differenti da quelle sopra indicate, ove ritenute comunque di interesse e vantaggio per l'Ente.
- 2.2 La suddivisione degli ambienti deve essere idonea a consentire il massimo sfruttamento della pianta organica della CSEA (110 dipendenti) e, in ogni caso, in grado di consentire il pieno svolgimento delle attività amministrative.

2.3 L'immobile dovrà, inoltre, essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine ed essere libero e pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti Amministrativi.

2.4 Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in iniziale fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente Avviso.

3. REQUISITI TECNICO-NORMATIVI

3.1 Costituiscono caratteristiche essenziali dell'immobile la regolarità edilizia e urbanistica, la piena rispondenza alle disposizioni in materia igienico-sanitarie, di sicurezza sui luoghi di lavoro, antisismica e di tutta la normativa del settore, in riferimento all'edificio e allo stato in cui lo stesso si trova alla data della presentazione della Proposta.

In particolare, in adempimento della normativa vigente, l'immobile dovrà possedere i seguenti requisiti tecnici:

- rispetto del DM n. 37/2008 e s.m.i. in materia di conformità impiantistica;
- rispetto della Legge n. 13/1989, del D.M. 236/89 e D.P.R. 503 del 24 luglio 1996 e ss.mm.ii. in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- rispetto del D. Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- regolarità sotto il profilo urbanistico edilizio;
- se costituito da più piani, essere dotato di ascensori accessibili ai portatori di handicap;
- essere in possesso della certificazione di destinazione urbanistica ad uso ufficio;
- essere in possesso del certificato di prevenzione incendi;
- essere in possesso dell'attestato di certificazione energetica;
- essere in possesso della certificazione di compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti;
- conformità alle normative igienico – sanitarie, dimostrata attraverso la conformità dell'immobile proposto ad eventuali NN.OO. igienico-sanitari rilasciati dall'ASL competente;
- essere in possesso della "Segnalazione Certificata di Agibilità", ai sensi dell'articolo 24 del DPR 06/06/2001, n. 380 oppure del Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'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;
- essere dotato di un impianto di climatizzazione, raffrescamento/riscaldamento conforme alla direttiva UNI EN 15232;

3.2 Saranno prese in considerazione anche proposte di immobili o porzioni di immobili non ancora pronti all'uso o da ristrutturare, 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 e ai requisiti richiesti. In questo caso, la/il Proponente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti e a consegnare l'immobile entro un ragionevole lasso di tempo, da indicarsi nell'offerta, comunque non superiore a 10 (dieci) mesi, decorrenti dalla data di stipula del contratto.

4. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

- 4.1 L'immobile dovrà essere ubicato nel territorio di Roma Capitale, in zona centrale e adeguatamente servito da mezzi pubblici di trasporto e con posti macchina nelle vicinanze.
- 4.2 In particolare, saranno preferiti immobili ubicati nei seguenti quartieri: Centro Storico entro le Mura Aureliane, Prati, Flaminio, Pinciano, Parioli, Salaria e Nomentano entro Viale Regina Margherita.

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile:

- convenienza economica;
- efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- sostenibilità ambientale complessiva;
- valori prestazionali più elevati rispetto a minimi richiesti (riferiti ad esempio alla classe energetica, all'indice di resistenza al sisma, ecc.);
- ubicazione in adiacenza alla fermata della metropolitana (o in un raggio massimo di 500m dalla fermata della stessa) o dalle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
- presenza di parcheggi per i dipendenti.

5. PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI DISPONIBILITÀ E INTERESSE

- 5.1 La Proposta sottoscritta dal proprietario persona fisica ovvero dal rappresentante legale della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile, corredata della documentazione appresso indicata, dovrà essere contenuta in busta chiusa, recante sul fronte la denominazione del Proponente, il domicilio eletto per eventuali comunicazioni, completo di indirizzo elettronico di posta certificata (PEC) e di numero di partita IVA con la seguente dicitura: "**INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI ROMA DA ADIBIRE A SEDE DELLA CSEA – PROPOSTA DI DISPONIBILITÀ E INTERESSE**".
- 5.2 La Proposta dovrà pervenire entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 12 settembre 2022**, al seguente indirizzo:

Cassa per i servizi energetici e ambientali

Piazza Augusto Imperatore n° 32

00186 Roma

quarto piano - Ufficio Protocollo

mediante servizio postale per mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o per PEC all'indirizzo: info@pec.csea.it.

- 5.3 In caso di spedizione mediante servizio postale faranno fede, ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l'ora apposte dall'Ufficio Protocollo ricevente.

5.4 Non saranno prese in considerazione Proposte pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione sopraindicato.

5.5 Non saranno riconosciuti compensi e/o commissioni a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

5.6 I plichi pervenuti resteranno custoditi all'interno degli archivi della CSEA per i tempi necessari all'espletamento dell'istruttoria e comunque, non verranno restituiti al mittente.

5.7 Il Plico, anche se trasmesso tramite PEC, dovrà contenere:

I. Proposta di disponibilità e interesse, redatta secondo lo schema di cui all'***Allegato 1)***;

II. Dichiarazione con la quale l'offerente, mediante compilazione dell'***Allegato 2)***, attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

III. Richiesta economica:

- indicazione del canone annuo di locazione (in caso di locazione passiva) redatta secondo il modello ***Allegato 3)***;
- indicazione del prezzo (in caso di vendita), al netto dell'I.V.A. – ferma restando la verifica di congruità dell'offerta meglio dettagliata all'art. 1 e che qui si intende integralmente richiamata, redatta secondo il modello ***Allegato 3)***.

In caso di contestuale Proposta per la vendita e per la locazione, **dovranno essere formulate due distinte Richieste economiche.**

IV. Informativa *privacy* di cui all'***Allegato 4)*** che dovrà essere sottoscritta per presa visione.

Il Plico dovrà contenere, su idoneo supporto digitale ai fini di un più agevole esame, una relazione descrittiva e la relativa documentazione attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:

- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc...;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
- conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la relativa certificazione;
- certificato di abitabilità/agibilità;

- rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- documento di Analisi della Vulnerabilità Sismica redatto ai sensi della normativa vigente;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- elazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, etc...);
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, etc...);
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc... in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa a permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta (preferibilmente sia in formato pdf sia in formato DWG);
- eventuale documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
- indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto.

6. PROCEDURA

- 6.1 La Proposta di disponibilità ed interesse sarà sottoposta a valutazione da parte della CSEA.
- 6.2 La CSEA prenderà in considerazione le migliori Proposte pervenute sotto il profilo tecnico-strutturale ed economico e si riserva altresì la facoltà di avviare specifiche trattative, qualora le stesse si rendessero necessarie per assicurare la migliore Proposta possibile. Individuato l'immobile rispondente alle richieste, sarà avviata una ulteriore trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di acquisto o di locazione contenente tutte le clausole pattuite.
- 6.3 La CSEA potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola Proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
- 6.4 **Si precisa che la separazione documentale tra la documentazione tecnica e la richiesta economica è finalizzata unicamente a garantire una successione temporale tra l'accertamento del possesso dei requisiti minimi essenziali e la valutazione economica.**

7. TRATTAMENTO DEI DATI

7.1 I dati personali forniti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) nonché del D.Lgs. n. 196/2003 così come modificato dal D.Lgs. n. 101/20 e s.m.i. esclusivamente per le finalità di cui al presente Avviso, come da “Informativa relativa al trattamento dei dati personali” (Allegato 4) **che dovrà essere sottoscritta per presa visione.**

8. IMPEGNO ALLA RISERVATEZZA

- 8.1 Le informazioni di tipo riservato e confidenziale di cui si venga a conoscenza nell’ambito della procedura di cui al presente Avviso (“Informazioni Confidenziali”), dovranno essere trattate nel pieno rispetto degli obblighi di riservatezza, anche ai sensi delle disposizioni di cui al Regolamento UE 2016/679 (GDPR) nonché al D.Lgs. n. 196/2003 così come modificato dal D.Lgs. n.101/2018.
- 8.2 Ciascun soggetto che manifesti il proprio interesse in relazione al presente Avviso, nello specifico si impegna: a mantenere il massimo riserbo in merito alle eventuali Informazioni Confidenziali di cui venga, anche indirettamente, a conoscenza, impegnando ogni attenzione e cautela al fine di non diffonderle e comunicarle ad alcuno; a non utilizzare tali Informazioni a favore di terzi o in modo poter danneggiare, direttamente o indirettamente, la CSEA; a non copiare o riprodurre in alcun modo e con qualsiasi mezzo documenti che contengano o si riferiscano a Informazioni Confidenziali.
- 8.3 A propria volta, la CSEA si impegna a utilizzare dati e informazioni nel rispetto della normativa vigente, mantenendo il massimo riserbo in merito alle eventuali Informazioni Confidenziali di cui venga a conoscenza, anche indirettamente, in relazione alla procedura di cui al presente Avviso.

9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI

- 9.1 Il responsabile del procedimento è il Direttore generale, dott. Bernardo Pizzetti, tel. 0632101392-32.
- 9.2 Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti sul presente Avviso potranno essere indirizzate al seguente indirizzo PEC: info@pec.csea.it.

Elenco allegati:

Allegato 1 – **Proposta di disponibilità e interesse**

Allegato 2 – **Dichiarazione**

Allegato 3 – **Richiesta economica**

Allegato 4 - **Informativa relativa al trattamento dei dati personali**

Il Direttore Generale CSEA
