

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELLA CSEA

La CSEA – con sede in Roma, alla via Cesare Beccaria 94, avvia un’indagine di mercato per la ricerca di un immobile da adibire a sede istituzionale, sito in Roma, zona centrale, avente destinazione d’uso idonea per uffici pubblici, con una consistenza minima di 2000 mq, possibilmente indipendente.

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).

ART. 1 AVVERTENZE

- 1.1 La CSEA, per l’acquisto dell’immobile in oggetto è autorizzata a stanziare un importo massimo **di 15 milioni di euro**.
- 1.2 La stipula del contratto di **acquisto definitivo è comunque subordinata al giudizio di congruità del prezzo da parte dell’Agenzia del Demanio, ex art. 12, comma 1-bis, del D.L. 98/2011, convertito con L. 111/2011**, ed alle verifiche previste dalla vigente normativa antimafia, ai sensi degli artt. 82 e ss., del D.Lgs. 159/2011 e s.m.i.
- 1.3 L’art. 17 del D.Lgs. 50/2016 esclude l’applicazione delle norme previste dal Codice dei Contratti pubblici per l’acquisto di immobili. Saranno, pertanto, applicati in analogia gli articoli del D.Lgs. 50/2016 solo laddove espressamente richiamati.
- 1.4 Nel caso nessuna Proposta di disponibilità ed interesse (di seguito, anche: “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. 4.5 del presente Avviso.
- 1.5 La documentazione presentata ai fini della del presente Avviso non sarà restituita.

ART. 2 CARATTERISTICHE E REQUISITI ESSENZIALI DELL’IMMOBILE DA ACQUISTARE

2.1 L’immobile ricercato deve possedere le seguenti caratteristiche:

- a) avere una **superficie lorda minima di mq 2000**, in base alla tipologia costruttiva e alla flessibilità distributiva degli spazi interni, in grado di consentire lo svolgimento delle attività amministrative;
- b) avere una **superficie netta dedicata ad uffici che permette l’insediamento di minimo 60 postazioni**. I relativi dati devono essere riportati in idonea tabella riassuntiva;
- c) **essere ubicato nel comune di Roma, in zona centrale, adeguatamente servita da mezzi pubblici di trasporto**. In particolare deve essere ubicato nei seguenti quartieri:

Centro Storico entro le Mura Aureliane, Prati, Flaminio, Pinciano, Parioli, Salario e Nomentano entro Viale Regina Margherita;

- d) essere **completamente ristrutturato o comunque in perfetto stato**. In alternativa può essere prevista una ristrutturazione successiva finalizzata all'adeguamento ai criteri richiesti attraverso una previsione di progetto, con indicazione dei lavori da eseguire, delle tempistiche e dei costi previsti attraverso una previsione di progetto di cui al comma 2.4 del presente articolo;
- e) essere **ubicato in zona urbanisticamente compatibile con la destinazione ad "uffici pubblici"**;
- f) essere **dotato di parcheggi di pertinenza** o essere ubicato in prossimità di aree di parcheggio ad uso pubblico;
- g) avere la possibilità di destinare spazi alla realizzazione di **3 sale riunioni**, di cui una con capienza minima di 60 persone;
- h) **presenza di un impianto di climatizzazione, raffrescamento/riscaldamento conforme alla direttiva UNI EN 15232**. Nel caso di edifici con impianti non conformi alla data di presentazione della Proposta, deve essere dimostrata la possibilità di adeguamento alle prescrizioni attraverso una previsione di progetto di cui al comma 2.4 del presente articolo;
- i) avere il **certificato di agibilità** ed essere in regola con tutte le disposizioni di legge vigenti a livello nazionale e regionale.

2.2 Costituiscono **requisiti essenziali** dell'immobile ricercato la regolarità edilizia ed urbanistica, la piena rispondenza alle disposizioni in materia igienico – sanitaria, di sicurezza sui luoghi di lavoro, antisismica e di tutta la normativa del settore, in riferimento all'edificio allo stato in cui si trova alla data della Proposta di disponibilità ed interesse. In particolare si tratta di:

- a) **Legittimità urbanistico - edilizia** dimostrabile attraverso la conformità dell'immobile ai titoli edilizi, quali Permesso a Costruire, Licenza, Concessione, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., Concessioni in Sanatoria o altri titoli validi. Nel caso di edifici storici o comunque antecedenti il 1945 possono essere prese in considerazione le schede catastali storiche. Per immobili vincolati o ricadenti in zone vincolate la legittimità Urbanistico-edilizia deve essere dimostrata anche attraverso i pareri e NN.OO. degli enti preposti alla tutela, qualora gli immobili siano stati realizzati o modificati successivamente all'entrata in vigore dei vincoli. La dimostrazione riguarda sia l'edificio nella sua consistenza originaria, sia tutte le ristrutturazioni ed altre modifiche successive. La conformità ai titoli edilizi deve essere dimostrata anche in relazione alla destinazione d'uso richiesta.

Potranno essere presi in considerazione anche immobili che presentano modeste difformità interne, non essenziali, che siano sanabili attraverso le procedure di cui al DPR 380-01, con particolare riferimento all'art. 6, comma 7 (CILA in sanatoria), art. 37 (SCIA in sanatoria). Non saranno, invece prese in considerazione procedure di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380-01 (accertamento di conformità) o dell'art. 167 D.Lgs 42/05 (compatibilità paesaggistica). La sanabilità deve essere debitamente relazionata in termini di fattibilità e tempistica nell'Allegato n. 2, ai sensi del comma 2.4 del presente articolo.

- b) **Conformità delle strutture portanti alle normative antisismiche** vigenti all'epoca della costruzione o ristrutturazione, da dimostrare attraverso i progetti e collaudi eventualmente depositati presso il Genio Civile e rispondenti, per gli interventi eseguiti dopo il 2008, alle NTC 2008 e Circolare n. 617 del 2-2-2009 e s.m.i. I carichi devono essere idonei per la destinazione d'uso richiesta. La successione degli interventi, anche quando l'edificio non ha subito modifiche dopo la costruzione, deve essere relazionata dal proponente in riferimento alle norme vigenti per i singoli interventi eseguiti.
- c) **Conformità alle normative di prevenzione incendi (DPR 151/2011 e s.m.i.)** in funzione di attività quali: ufficio, deposito di carta, autorimessa ove presente, eventuale centrale termica, da dimostrare attraverso la conformità dell'immobile proposto ai pareri e NN.OO come il C.P.I., qualora l'immobile per data di costruzione, ristrutturazione, tipologia o attività già presenti (att. 34 – Archivi di materiale cartaceo > 5.000 Kg - att. 75 autorimesse > 300mq – att. 74 centrale termica > 116 kW) sia soggetto a tali autorizzazioni.
- d) **Conformità alle normative igienico - sanitarie**, deve essere dimostrata attraverso la conformità dell'immobile proposto ad eventuali NN.OO. igienico-sanitari rilasciati dall'ASL competente, qualora l'immobile per data di costruzione, ristrutturazione, e destinazione d'uso sia soggetto a tali autorizzazioni, con particolare riferimento anche ai locali ad uso sanitario.
- e) **Conformità alla normativa vigente in materia di superamento barriere architettoniche (D.M. 236/89, D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996 e s.m.i.)**, indipendentemente dalla data di costruzione e dell'attuale destinazione d'uso. In particolare l'immobile proposto dovrà essere dotato di ascensore idoneo all'uso da parte dei disabili. Nel caso di edifici non conformi alla data di presentazione della Proposta, sia per data di costruzione, sia per destinazione d'uso non pubblica, deve essere dimostrata la possibilità di adeguamento alle prescrizioni attraverso una previsione di progetto di cui al comma 2.4 del presente articolo.

- f) **Conformità alle prescrizioni in materia di “Requisiti luoghi di lavoro”** (all. IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.) per la parte attinente all’attività prevista.
- g) **Conformità in materia di impiantistica (DPR 37/2008 e s.m.i.);** i locali dell’immobile proposto devono essere dotati di impianti elettrici conformi alle norme CEI vigenti. Al riguardo devono essere prodotte le relative dichiarazioni di conformità impiantistiche previste per legge. Nel caso di edifici con impianti non conformi alla data di presentazione della Proposta, sia per data di costruzione o ristrutturazione delle componenti impiantistiche, deve essere dimostrata la possibilità di adeguamento alle prescrizioni attraverso una previsione di progetto di cui al comma 2.4 del presente articolo.
- h) **Conformità alla normativa nazionale e regionale sul contenimento dei consumi energetici,** con particolare riferimento al rispetto delle prestazioni minime obbligatorie per data di costruzione o ristrutturazione dei componenti dell’edificio o degli impianti termici, per edifici pubblici.
Nel caso di edifici soggetti a ristrutturazione o ad interventi riguardanti l’impianto termico da effettuare per l’adeguamento dell’edificio alle caratteristiche richieste dal presente Avviso, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni normative attraverso una previsione di progetto di cui al comma 2.4 del presente articolo.

2.3 I requisiti e le caratteristiche sopra individuati sono essenziali e devono essere dimostrati attraverso la presentazione della documentazione tecnica indicata nell’Allegato n. 2, di cui all’art. 5.1, in riferimento all’edificio nello stato di fatto in cui si trova alla data della presentazione della Proposta.

2.4 In alternativa, possono essere proposti degli immobili corredati di progetto di adeguamento, con indicazione dei lavori da eseguire, delle tempistiche e dei relativi costi previsti, che prevedano una data di consegna entro e non oltre i 180gg. dall’eventuale accettazione della Proposta da parte della CSEA. L’entità, fattibilità e durata di cantiere sono oggetto di valutazione.

ART. 3 CARATTERISTICHE SOGGETTE A VALUTAZIONE E REQUISITI PREFERENZIALI

3.1 Il possesso delle seguenti caratteristiche è soggetto a valutazione per superamento di *standards* minimi:

- a) vetustà degli impianti: ferma restando la legittimità degli impianti agli obblighi previsti dalla vigente normativa, viene valutata la vetustà degli impianti. Non vengono considerati impianti installati da più di 10 anni. E’ ammissibile la previsione di progetto per il rifacimento degli impianti soggetto a valutazione;

- b) classificazione energetica: superiore ai requisiti minimi obbligatori previsti per legge di cui al precedente art. 2.2, lettera g). La valutazione sarà effettuata in base alla classe energetica raggiunta o raggiungibile;
- c) ubicazione immobile: fermo restando l'ubicazione all'interno del perimetro definito di cui all'art. 2.1, lett. c), sarà valutata l'ubicazione centrale e ben collegata;
- d) lo stato di manutenzione dell'immobile: fermo restando il requisito minimo di cui all'art. 2.2, lett. c), si valuterà lo stato dell'immobile e delle sue finiture. Le stesse devono essere desumibili dalla documentazione fotografica di cui all'Allegato n. 2, punto n. 8;
- e) progetto di ristrutturazione dell'immobile: fermo restando il requisito essenziale della consegna in perfetto stato di cui al precedente punto, è ammissibile la ristrutturazione dell'immobile per raggiungere i requisiti richiesti o per effettuare migliorie. La valutazione riguarderà l'entità, durata, costi e fattibilità dei lavori previsti, in relazione allo stato di fatto dell'immobile, ferma restando la data di consegna massima ammissibile di cui all'art. 2.4.

3.2 Sono soggetti a valutazione da parte della CSEA in base alle proprie esigenze, i seguenti requisiti preferenziali:

- a) pregio costruttivo dell'edificio ed ubicazione in contesto signorile;
- b) flessibilità distributiva degli spazi;
- c) caratteristiche dei materiali utilizzati, tipologia degli infissi e impianti;
- d) tipologia di edificio autonomo da cielo a terra compreso l'eventuale sottosuolo;
- e) tipologia di parcheggi disponibili interni all'edificio o all'area in misura sufficiente al personale ed agli utenti.
- f) utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con impianti fotovoltaici, impianti solari termici per acqua calda sanitaria e/o riscaldamento, geotermia, o teleriscaldamento.
- g) impianto di rete LAN costituita da un Centro Stella di edificio ISO/IEC, o Armadio di permutazione intermedio o BD (Building Distributor) + HC (Horizontal CrossConnect) installato in un locale tecnico o un armadio di distribuzione di un edificio.

3.3 Le caratteristiche ed i requisiti preferenziali di cui al presente articolo, qualora non riferiti all'immobile nello stato di fatto alla data di presentazione della Proposta possono essere soddisfatti attraverso una proposta di progetto di adeguamento, che preveda una data di consegna entro e non oltre i 180gg. dall'eventuale accettazione della Proposta di disponibilità ed interesse da parte della CSEA. L'entità, fattibilità e durata di cantiere possono essere oggetto di valutazione.

ART. 4 PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI DISPONIBILITÀ E INTERESSE

- 4.1 Possono presentare Proposta di disponibilità ed interesse esclusivamente soggetti proprietari di immobili con caratteristiche ubicazionali e dimensionali compatibili con quelle esposte nel presente Avviso, persone fisiche e giuridiche, che non si trovino in alcuna delle condizioni ostative alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione ed in possesso dei requisiti di cui all'art. 80, D. Lgs. 50/2016.
- 4.2 Non saranno accettate Proposte di disponibilità ed interesse presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.
- 4.3 **Non sono ammesse intermediazioni immobiliari di qualsiasi tipo e pertanto la CSEA non riconoscerà e/o corrisponderà alcun importo aggiuntivo al prezzo offerto per oneri o provvigioni a tale titolo.**
- 4.4 La Proposta di disponibilità e di interesse, 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), di fax e di numero di partita IVA con la seguente dicitura: "**Ricerca immobile da adibire a sede della CSEA – PROPOSTA DI DISPONIBILITÀ E INTERESSE**".
- 4.5 La Proposta di disponibilità ed interesse dovrà pervenire entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno **27 marzo 2018** al seguente indirizzo:

Cassa per i servizi energetici e ambientali

via Cesare Beccaria n. 94

00196 - Roma

Piano Terra - Ufficio Protocollo

mediante servizio postale, per mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, oppure a mano da persona incaricata - soltanto in tale ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna - nelle giornate non festive, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10,00 alle ore 16,00.

ART. 5 CONTENUTO DELLA PROPOSTA DI DISPONIBILITÀ E INTERESSE

- 5.1 Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:
- 1) Proposta di disponibilità e interesse e dichiarazioni sostitutiva (Allegato n. 1);
 - 2) Documentazione tecnica (Allegato n. 2);
 - 3) Richiesta economica (Allegato n. 3).
- 5.2 Il periodo di validità della Proposta di disponibilità e interesse non potrà essere inferiore a 180gg. dalla data di scadenza per la presentazione della stessa.

ART. 6 PROCEDURA

- 6.1 La Proposta di disponibilità ed interesse sarà sottoposta a valutazione da parte della CSEA, che si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili.
- 6.2 La CSEA prenderà in considerazione le migliori Proposte di disponibilità ed interesse pervenute sotto il profilo tecnico-strutturali ed economico e si riserva altresì la facoltà di avviare specifiche trattative, qualora 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 contenente tutte le clausole pattuite.
- 6.3 Le valutazioni dei requisiti e delle caratteristiche di cui agli artt. 2 e 3 sono a completa discrezione della CSEA, e le Proposte di disponibilità ed interesse che perverranno non saranno impegnative per la CSEA, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna Proposta, ovvero di selezionare quella 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 al proponente per il semplice fatto della presentazione della manifestazione d'interesse.
- 6.4 La CSEA potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola Proposta di disponibilità ed interesse valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
- 6.5 **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.**
- 6.6 Nessun diritto sorge in capo al proponente dalla Proposta di disponibilità ed interesse né è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai proponenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Le Comunicazioni riguardanti la presente procedura saranno pubblicati sul sito www.csea.it.

ART. 7 RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI

- 7.1 Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" (di seguito la "Legge") la CSEA fornisce le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali alla stessa forniti.

Finalità del trattamento

- I dati inseriti nel plico verranno acquisiti dalla CSEA per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la partecipazione alla ricerca di mercato ed in particolare di quelli soggettivi, nonché per l'aggiudicazione, in adempimento di precisi obblighi di legge.
- I dati forniti dal proprietario dell'immobile che dovesse essere individuato per l'acquisto, saranno acquisiti dalla CSEA ai fini della stipula del contratto, per

l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi, oltre che per la gestione ed esecuzione economica ed amministrativa del contratto stesso.

Natura del conferimento

- Il conferimento dei dati ha natura facoltativa, tuttavia, il rifiuto di fornire i dati richiesti dalla CSEA potrebbe determinare, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammettere il proponente alla partecipazione alle trattative o la sua esclusione da queste.

Dati sensibili e giudiziari

- Alcuni dati forniti dai concorrenti rientrano tra i dati classificabili come "giudiziari", ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera e) del D.Lgs. 196/2003.

Modalità del trattamento dei dati

Il trattamento dei dati verrà effettuato dalla CSEA in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattarli nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla Legge e/o dai Regolamenti interni.

Ambito di comunicazione e di diffusione dei dati

I dati potranno essere comunicati:

- al personale della CSEA che cura il procedimento o a quello in forza ad altri uffici dell'Ente che svolgono attività ad esso attinente;
- a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza od assistenza alla CSEA in ordine al procedimento;
- ai soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte della Commissione che verrà costituita;
- ad eventuali altri proponenti che ne facciano richiesta, sussistendone i presupposti.

I dati, trattati in forma anonima, ed il prezzo di acquisto, potranno essere diffusi tramite il sito internet www.csea.it.

Titolare del trattamento dei dati è la CSEA

Responsabile del trattamento dei dati è il Dott. Andrea Ripa di Meana

Diritti del proponente interessato

Al proponente vengono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003.

Consenso del proponente interessato

Acquisite, ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 196/2003, le sopra riportate informazioni, con la presentazione della Proposta di disponibilità ed interesse e/o la sottoscrizione del contratto, il proponente acconsente espressamente al trattamento dei dati personali come sopra definito.

ART. 8 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI

8.1 Il Responsabile del procedimento è il Direttore generale della CSEA, dott. Andrea Ripa di Meana, tel. 0632101392-32 e-mail: ripadimeana.andrea@pec.csea.it, direzionegenerale@csea.it.

Per informazioni potrà essere contattato il Sig.re Umberto Pucci, tel. 0632101342 e-mail: umberto.pucci@csea.it.

Roma li, 16 febbraio 2018

IL DIRETTORE GENERALE
Andrea Ripa di Meana

Elenco allegati:

Allegato 1 – Modello di Proposta di disponibilità e interesse e dichiarazioni sostitutive

Allegato 2 – Documentazione tecnica

Allegato 3 – Richiesta economica