

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

La Cassa per i servizi energetici e ambientali – CSEA, con sede in Roma, alla via Cesare Beccaria 94, avvia un’indagine di mercato per acquisire proposte contrattuali per la l’acquisto o la locazione di un immobile da adibire a sede istituzionale, sito in Roma e avente destinazione d’uso idonea per uffici pubblici, con una consistenza di circa 2000 mq, possibilmente indipendente e comunque in grado di ospitare almeno 90 postazioni di lavoro. 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 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.
- 1.2 Analogamente il contratto di **locazione passiva definitivo è subordinato alla valutazione di congruità del canone e all’applicazione di una riduzione del 15%, ai sensi dell’art. 3, comma 6, del D.L. 95/2012, convertito con L. 135/2012 e s.m.i.**, nonché alle ulteriori verifiche sopra evidenziate. Si precisa che il contratto di locazione dovrà avere una durata 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.
- 1.3 Fatta eccezione per quanto riportato al punto precedente, la CSEA, anche in considerazione dell’aggiornamento del Piano Triennale di investimento 2019 – 2021, approvato con decreto MEF dell’8 agosto 2019 e s.m.i., si riserva di valutare con priorità proposte di acquisto rispetto a quelle di locazione. In ogni caso la scelta dell’immobile dovrà tenere in dovuta considerazione, oltre che la predetta valutazione di congruità da parte dell’Agenzia del Demanio, i tempi effettivi di piena fruibilità dell’immobile da parte dell’Ente.
- 1.4 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.
- 1.5 Nel caso nessuna Proposta di disponibilità ed interesse di partecipazione (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.

1.6 La documentazione presentata ai fini della presente Avviso non sarà restituita.

1.7 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.

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

2.1 Le caratteristiche ed i requisiti di seguito individuati sono essenziali e devono essere dimostrati attraverso la documentazione tecnica di cui all'Allegato n. 2, come indicata all'art. 5.1.

2.2 Costituiscono **caratteristiche essenziali** dell'immobile 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 e allo stato in cui lo stesso si trova alla data della Proposta di disponibilità ed interesse di partecipazione. 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 D.P.R. 380/01, con particolare riferimento all'art. 6, comma 7 (CILA in sanatoria) e all'art. 37 (SCIA in sanatoria). Non saranno, invece prese in considerazione procedure di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità) o dell'art. 167 del 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 2.02.2009 e s.m.i. I carichi devono essere idonei per la destinazione d'uso richiesta. La successione degli interventi, anche quando l'edificio non abbia 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. 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 2.5 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 (D.P.R. 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 2.5 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 2.5 del presente articolo.

2.3 Costituiscono **requisiti essenziali** la rispondenza dei dati metrici, di ubicazione e di tipologia architettonica. In particolare, l'immobile proposto deve:

- a) avere una superficie lorda di circa mq 2000, in base alla tipologia costruttiva e alla flessibilità distributiva degli spazi interni, in grado di consentire lo svolgimento delle attività amministrative;
- b) essere ubicato nel comune di Roma;
- c) 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, da imputarsi a carico della parte venditrice o locatrice, nei termini di cui al comma 2.5 del presente articolo;
- d) essere ubicato in zona urbanisticamente compatibile con la destinazione ad "uffici pubblici", coerente con la destinazione d'uso richiesta;
- e) 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, nei termini di cui al comma 2.5 del presente articolo;
- f) avere il certificato di agibilità ed essere in regola con tutte le disposizioni di legge vigenti a livello nazionale e regionale;
- g) avere una superficie netta dedicata ad uffici che permette l'insediamento di minimo 90 postazioni. I relativi dati devono essere riportati in idonea tabella riassuntiva.

2.4 Il rispetto delle caratteristiche e dei requisiti di cui al presente articolo deve essere dimostrato con la documentazione di cui all'Allegato n. 2, in riferimento all'edificio nello stato di fatto in cui si trova alla data della presentazione della Proposta.

2.5 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 la consegna entro e non oltre il termine di 180 giorni dall'eventuale accettazione della Proposta di disponibilità e interesse di partecipazione da parte dell'Ente. L'entità, fattibilità e durata di cantiere possono essere oggetto di valutazione.

ART. 3 REQUISITI SOGGETTI A VALUTAZIONE

3.1 Costituiscono requisiti soggetti a valutazione per superamento di *standards* minimi i seguenti criteri:

- a) avvenuta esecuzione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico in base alle NTC 2008 come definite nell'articolo 2.1, lettera b). Edifici già rispondenti alle accelerazioni previste per le nuove costruzioni sono valutate pari a edifici sottoposti a un intervento di adeguamento;
- b) vetustà degli impianti: ferma restando la conformità degli impianti agli obblighi previsti dalla vigente normativa, viene valutata la vetustà degli stessi. Non vengono considerati impianti installati da più di 10 anni. E' ammissibile la previsione di progetto per il rifacimento degli impianti, che sarà soggetto a valutazione;
- c) classificazione energetica: superiore ai requisiti minimi obbligatori previsti per legge di cui al precedente articolo 2.2, lettera h). La valutazione viene effettuata in base alla classe energetica raggiunta o raggiungibile;
- d) ubicazione immobile: fermo restando l'ubicazione all'interno del perimetro definito di cui all'articolo 2.3, lettera b), si valuta l'ubicazione centrale e ben collegata;
- e) lo stato di manutenzione dell'immobile: fermo restando il requisito minimo di cui all'articolo 2.3, lettera c), si valuta 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. LA CSEA si riserva inoltre il diritto di far effettuare dei sopralluoghi per la verifica dello stato di fatto;
- f) 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, la durata, i costi e la fattibilità dei lavori previsti, in relazione allo stato di fatto dell'immobile, ferma restando la data di consegna massima ammissibile di cui all'articolo 2.5.

3.2 Costituiscono caratteristiche preferenziali, soggette a valutazione da parte dell'Ente in base alle proprie esigenze, le seguenti:

- a) ubicazione in zona centrale, adeguatamente servita da mezzi pubblici di trasporto. In particolare saranno preferiti immobili ubicati nei seguenti quartieri: Centro Storico entro le Mura Aureliane, Prati, Flaminio, Pinciano, Parioli, Salario e Nomentano entro Viale Regina Margherita;
- b) pregio costruttivo dell'edificio ed ubicazione in contesto signorile;
- c) flessibilità distributiva degli spazi;
- d) caratteristiche dei materiali utilizzati, tipologia degli infissi e impianti;

- e) tipologia di edificio autonomo da cielo a terra compreso l'eventuale sottosuolo;
- 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 costituito 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, da cui si diparte il cablaggio orizzontale ed eventuali estensioni di dorsali ad altri piani dell'edificio;
- h) dotazione di parcheggi di pertinenza o essere ubicato in prossimità di aree di parcheggio ad uso pubblico nelle vicinanze;
- i) possibilità di destinare spazi alla realizzazione di 3 sale riunioni, di cui una con capienza minima di 60 persone.

3.3 I requisiti e le caratteristiche 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 la consegna entro e non oltre il termine di 180 giorni dall'eventuale accettazione della Proposta di disponibilità e interesse di partecipazione 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 e interesse di partecipazione esclusivamente soggetti proprietari di immobili o comunque aventi la disponibilità degli stessi, con caratteristiche ubicazionali e dimensionali compatibili con quelle esposte nel presente Avviso, persone fisiche e giuridiche, sia pubbliche che private, che non si trovino in alcuna delle condizioni ostative alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione e in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016.
- 4.2 Non saranno accettate Proposte di disponibilità e 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 di partecipazione, 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 di partecipazione dovrà pervenire entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno **20 maggio 2020**, 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, per PEC o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, oppure a mano da persona incaricata nelle giornate non festive, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10,00 alle ore 16,00. Soltanto in tale ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

ART. 5 CONTENUTO DELLA PROPOSTA DI DISPONIBILITÀ ED INTERESSE DI PARTECIPAZIONE

5.1 Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere la seguente documentazione:

- 1) Proposta di disponibilità e interesse di partecipazione e Modello di dichiarazione sostitutiva redatta secondo il modello allegato (Allegato n. 1);
- 2) Documentazione tecnica (Allegato n. 2);
- 3) Richiesta economica (Allegato n. 3);
- 4) Informativa relativa al trattamento dei dati personali sottoscritta per presa visione (Allegato n. 4)

Dovranno essere formulate due distinte proposte economiche in caso di contemporanea offerta per la vendita e per la locazione.

5.2 Il periodo di validità della proposta di disponibilità e interesse non potrà essere inferiore a 180 giorni, dalla data di scadenza per la presentazione della Proposta di disponibilità ed interesse di partecipazione.

ART. 6 PROCEDURA

6.1 La Proposta di disponibilità ed interesse di partecipazione 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 e interesse di partecipazione 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 Le valutazioni dei criteri sono a completa discrezione della CSEA, e le Proposte di disponibilità ed interesse di partecipazione che perverranno non saranno impegnative per la CSEA, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta 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 e interesse di partecipazione 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 di partecipazione 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 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. 196/2003 e s.m.i. esclusivamente per le finalità di cui al presente Avviso, come da "Informativa relativa al trattamento dei dati personali" (Allegato n. 4) che dovrà essere sottoscritta per presa visione.

ART. 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 s.m.i..
- 8.2 Nello specifico, ciascun soggetto che manifesti il proprio interesse in relazione al presente Avviso, 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.

ART. 9 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI

9.1 Il responsabile del procedimento è il Direttore generale, dott. Luigi De Francisci, tel. 0632101392-32. Per informazioni potranno essere inviate richieste al seguente indirizzo e-mail, cinzia.brancato@csea.it.

Roma lì, 20 marzo 2020

IL DIRETTORE GENERALE

Luigi De Francisci

Elenco allegati:

Allegato 1 – Modello di dichiarazione sostitutiva

Allegato 2 – Documentazione tecnica

Allegato 3 – Richiesta economica

Allegato 4 - Informativa relativa al trattamento dei dati personali