



Ministero dell'Università e della Ricerca

AVVISO

INDAGINE DI MERCATO RICERCA IMMOBILE

IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A UFFICI AMMINISTRATIVI

Art. 1 (Finalità)

1. Il Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR) ha necessità di individuare un immobile da adibire, in locazione passiva, a sede di lavoro per gli Organi politici (Ministro e Sottosegretario, con i rispettivi consulenti e collaboratori), per il personale degli uffici di diretta collaborazione e per l'Organismo Indipendente di Valutazione.

Art. 2 (Caratteristiche e requisiti dell'immobile)

1. Con la presente indagine di mercato si vuole verificare la presenza, sul territorio del comune di Roma, di un immobile idoneo ad ospitare n. 120 risorse umane e relative dotazioni strumentali e ubicato nei rioni Trastevere o Ripa, e comunque in posizione attigua ai due plessi ministeriali di viale Trastevere n. 76 (sede dell'affine Ministero dell'Istruzione) e di via Michele Carcani n. 61 (sede del MUR), presso cui collocare una serie di uffici di questo Ministero per come dettagliati all'art. 1 e al successivo art. 3.

2. L'immobile dovrà possedere i seguenti requisiti e le caratteristiche tipologiche minime di seguito riportate:

- a) Destinazione d'uso prevalente ad uffici;
- b) Ubicazione nel Comune di Roma, rioni Trastevere o Ripa;
- c) Adeguato servizio di mezzi pubblici nelle vicinanze. L'immobile dovrà essere ben collegato con le principali vie di comunicazione e facilmente accessibile da esse;
- d) Superficie interna complessiva, per un totale non inferiore a 1800 m², così ripartita:
 - ingresso stabile dotato di apposito locale guardiola/portineria nonché di almeno due tornelli elettrificati di accesso;
 - circa 20 (venti) locali, ciascuno con singola postazione, aventi una superficie totale stimata di circa 500 m²;
 - circa 22 (ventidue) locali, ciascuno con più postazioni, aventi una superficie totale stimata di circa 1100 m²;
 - almeno 4 (quattro) sale riunioni con una superficie totale stimata di circa 200 m².



Ministero dell'Università e della Ricerca

- e) Ulteriori spazi con funzioni accessorie, quali i servizi igienici, le funzioni di controllo degli accessi quali telecamere di videosorveglianza, i disimpegni e i vari collegamenti ai diversi livelli di piano, aree destinate a terrazzi, area ristoro, archivi, depositi, locali tecnici, centro di elaborazione dati e autorimessa con una capienza di circa 7 posti auto, per un'ulteriore superficie totale stimata in 2000 m² circa;
 - f) Presenza di impiantistica adeguata di climatizzazione estate/inverno;
 - g) Presenza di adeguati impianti di trattamento dell'aria per le aree ad uffici, l'auditorium e la sala operativa, nonché per tutte le aree per le quali le vigenti norme prevedano adeguati standard di ricambio dell'aria;
 - h) Rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - i) In caso di edificio multipiano, presenza di adeguato numero di locali ascensore, di cui almeno uno idoneo al trasporto disabili.
 - j) Certificazione o segnalazione certificata di agibilità;
 - k) Conformità alle vigenti norme urbanistico-edilizie, alle vigenti norme in tema di prevenzione incendi, di sicurezza sui luoghi di lavoro, in materia igienico-sanitaria e, in generale, conformità alle vigenti normative relative alle varie tipologie di impianti esistenti, ivi compresa la conformità degli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
 - l) Attestato di certificazione energetica;
3. Costituiscono requisiti di preferenza, valutabili ad esito delle manifestazioni eventualmente presentate, i seguenti:
- a) Ubicazione immediatamente attigua alla sede operativa del MUR sita in via Michele Carcani n. 61 (non più di 500 metri di distanza da essa);
 - b) Immediata disponibilità ed utilizzabilità dell'immobile entro massimo 6 (sei) mesi dalla stipula del contratto;
 - c) Immobile di pregio e di recente ristrutturazione;
 - d) Presenza dell'arredo funzionale all'espletamento delle corrispondenti attività;
 - e) Presenza nell'immobile di impianti di cablaggio strutturato;
 - f) Ubicazione dell'autorimessa al di sotto del livello stradale.
4. Prima della consegna dell'immobile la proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi, con particolare riferimento ai locali archivi, alle centrali termiche e ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al D.M. 151/2011 in relazione all'utilizzo richiesto.
5. Nel caso di immobile privo di qualcuno dei requisiti di cui al comma 2 del presente articolo, saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali la proprietà si impegni a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi in ogni caso entro il termine rimesso all'accordo tra le parti.



Ministero dell'Università e della Ricerca

Art. 3 (Durata del contratto e recesso)

1. La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.
2. Questo Ministero si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di:
 - a) reperimento di immobile demaniale, patrimoniale, inserito nel Fondo Immobili Pubblici o nel Fondo Patrimonio Uno o confiscati alla criminalità organizzata, già idoneo ad essere adibito all'utilizzo richiesto e, dunque, confacente alle esigenze del MUR;
 - b) reperimento di immobile di proprietà statale, idoneo ad essere adibito all'utilizzo richiesto e, dunque, confacente alle esigenze del MUR, che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del D.P.R. n. 296/2005, possa essere recuperato all'uso governativo;
 - c) reperimento di adeguati immobili dall'analisi dell'applicativo PALOMA (*Public Administration Location Management*) dell'Agenzia del Demanio, idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto e, dunque, confacenti alle esigenze del MUR.
3. Nei casi di cui al comma 2 del presente articolo, sarà cura di questo Ministero dare comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile. Il soggetto proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

Art. 4 (Requisiti dei partecipanti)

1. Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti (i quali dovranno essere relativi al soggetto proprietario dell'immobile):
 - a) inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
 - b) capacità a contrattare con la Pubblica amministrazione;
 - c) possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (ove pertinenti con la presente procedura).
2. L'Amministrazione si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività istituzionale, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.



Ministero dell'Università e della Ricerca

Art. 5

(Contenuto della domanda di partecipazione)

1. I soggetti interessati dovranno far pervenire alla scrivente Amministrazione apposita istanza, includendo:
 - a) manifestazione di interesse e dichiarazione sostitutiva, resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello di cui all'allegato 1;
 - b) relazione redatta su carta intestata, sulle caratteristiche dell'immobile e sul canone annuo di locazione richiesto;
 - c) materiale fotografico o di altro genere idoneo a mostrare le caratteristiche del bene.
2. Gli operatori autorizzano sin d'ora l'Amministrazione procedente ad utilizzare l'indirizzo PEC indicato nell'allegato 1 per tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura.

Art. 6

(Modalità e termine di presentazione della domanda)

1. L'offerta dovrà pervenire, improrogabilmente entro e **non oltre le ore 12:00 del giorno 28 dicembre 2020**, tramite invio a mezzo posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: sgmur@postacert.istruzione.it. Le offerte pervenute oltre il predetto termine saranno ritenute irricevibili. Non saranno prese in considerazione offerte inviate da intermediari e/o agenzie. La PEC dovrà avere come oggetto la seguente dicitura: "*Ricerca immobile in locazione ad uso uffici pubblici del Ministero dell'Università e della Ricerca*" e dovrà essere corredata dai documenti enumerati all'art. 5 del presente Avviso.
2. Il presente Avviso, e il relativo allegato, saranno resi disponibili sul sito istituzionale <http://www.miur.gov.it>, nella sezione Amministrazione trasparente, Bandi di gara e contratti, nonché sul sito dell'Agenzia del Demanio.

Art. 7

(Modalità di svolgimento della procedura)

1. Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, questo Ministero nominerà un'apposita Commissione, incaricata di effettuare una valutazione delle offerte pervenute secondo i criteri specificati nell'articolo 2 e seguenti.
2. Successivamente potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze del Ministero, che provvederà quindi a trattare direttamente con i proprietari, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.



Ministero dell'Università e della Ricerca

3. Nel caso in cui l'Amministrazione, all'esito delle trattative, individui un bene rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipulazione di apposito contratto nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

4. Dell'esito dell'indagine di mercato di cui al presente avviso sarà data comunicazione nel sito internet del Ministero dell'Università e della Ricerca.

Art. 8 (Verifiche e controlli)

1. Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte dell'Amministrazione, al fine di accertare la correttezza delle dichiarazioni contenute. In particolare potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili segnalati.

Art. 9 (Trattamento dei dati personali)

1. Ai sensi del D.Lgs. n. 30 giugno 2003, n. 196, coordinato e aggiornato con le modifiche e le integrazioni introdotte dal D.Lgs. n. 10 agosto 2018, n. 101, il trattamento dei dati personali forniti, o comunque acquisiti, da questo Ministero è finalizzato unicamente all'espletamento della procedura in oggetto e nel pieno rispetto della vigente normativa.

2. Ai soggetti proponenti è riconosciuto il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi per motivi legittimi al loro trattamento, rivolgendo le istanze al seguente indirizzo PEC: sgmur@postacert.istruzione.it.

Art. 10 (Responsabile del Procedimento)

1. Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., è la dott.ssa Luisa Antonella De Paola.

Art. 11 (Ulteriori informazioni)

1. La presente indagine riveste solo il carattere di ricerca di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da adibire, in locazione passiva, a sede operativa del Ministero.



Ministero dell'Università e della Ricerca

2. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo questo Ministero. Il MUR si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non selezionare alcuna offerta, o di selezionare l'offerta 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 all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.
3. Il MUR potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
4. Il MUR si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'offerente, sugli immobili proposti al fine di verificare l'idoneità degli stessi rispetto alle finalità della presente indagine, senza che l'offerente possa vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo a fronte dei sopralluoghi effettuati.
5. Il canone richiesto sarà comunque oggetto di valutazione di congruità da parte dei competenti organi dell'Agenzia del Demanio. A tal fine, la proprietà dell'immobile eventualmente ritenuto di interesse si impegna a far redigere da un professionista abilitato apposita relazione estimativa da sottoporre all'Agenzia del Demanio per la verifica della congruità. Tale relazione dovrà essere elaborata secondo i criteri imposti dalla normativa vigente e secondo le direttive impartite dall'Agenzia del Demanio. Nel caso non venga riscontrata congruità, e non si pervenga con negoziazioni successive a concordare un importo congruito da parte dell'Agenzia del Demanio, così come previsto dalla norma, il MUR non potrà procedere alla stipulazione del contratto e l'offerente non potrà vantare alcun diritto risarcitorio patrimoniale.
6. Si evidenzia, inoltre, che, ai sensi dell'art. 3 comma 6 del D.L. 95/2012 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, "per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni di cui al comma 4, si applica la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio". Il canone di locazione concordato, quindi, dovrà contemplare tale riduzione.
7. L'eventuale stipulazione del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti ex art. 80 D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. sull'operatore economico, nonché di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.
8. I soggetti interessati potranno inviare quesiti a mezzo PEC all'indirizzo sgmur@postacert.istruzione.it non oltre 5 giorni antecedenti il termine ultimo previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse. Le risposte saranno pubblicate sul sito del Ministero.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Letizia Melina