



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Toscana e Umbria

Firenze, 15/05/2018

Prot. n. 2018/842/RI

### INDAGINE PRELIMINARE

L'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana e Umbria (d'ora in poi anche D.R.), con sede in Firenze, Via Laura n. 64, tel. 055 200711 faxmail 06 50516066, mail: [dre.toscanaumbria@agenziademanio.it](mailto:dre.toscanaumbria@agenziademanio.it) pec: [dre toscanaumbria@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it) nell'ambito dei piani di razionalizzazione elaborati ai sensi dell'art. 2 comma 222 legge 191/2009, ha necessità di individuare un immobile da acquisire in locazione, da destinare ad **Archivio per gli Uffici Giudiziari di Firenze**. La locazione avrà durata minima contrattuale di anni 6, rinnovabile nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente normativa in tema di locazioni passive delle Amministrazioni dello Stato.

La ricerca è ristretta al territorio comunale di Firenze, preferibilmente in zona NOVOLI o in zona OSMANNORO (in tal caso anche nel comune di Sesto Fiorentino).

La superficie lorda richiesta è di circa **mq 7.500** da adibire ad archivi .

Potranno essere valutate anche proposte di immobili aventi superficie complessiva inferiore, se ritenute compatibili con i fabbisogni dell'Amministrazione.

L'immobile richiesto dovrà essere già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine. Non si prenderanno in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione. Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, a condizione che il proponente si impegni a realizzare a propria cura e spese le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge ed alle eventuali richieste dell'Amministrazione.

Requisiti dell'immobile al momento della consegna del bene all'Amministrazione:

- l'immobile dovrà essere legittimo sotto il profilo urbanistico e provvisto di titolo edilizio in conformità con l'utilizzo previsto dal presente avviso;
- l'immobile dovrà essere in possesso del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.
- l'immobile dovrà essere conforme alle normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lgs. n.81/2008);
- tutti gli impianti presenti dovranno essere funzionanti e provvisti delle certificazioni di conformità;
- l'immobile dovrà rispettare tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene, sicurezza ed antisismica;
- l'immobile dovrà essere, in ogni caso, di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico;

L'immobile inoltre dovrà possedere:

- un atrio principale della superficie di non meno di 30 mq nel quale localizzare il servizio di vigilanza degli accessi;
- pavimentazione con portanza adeguata per le zone adibite ad archivi;
- impianto di rilevazione fumi, segnalazione antincendio e impianto di spegnimento automatizzato laddove prescritto dalla normativa vigente;
- sistemi di allarme

- l'immobile dovrà essere suddiviso e/o suddivisibile in modo da poter accogliere scaffalature compatte di altezza non inferiore ai 3,20 metri
- prima della consegna dell'immobile la proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti relativi ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al D.M. 151/2011 in relazione al particolare utilizzo richiesto.

Per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione delle opere di adeguamento, dovrà esservi una dichiarazione contenente l'impegno ad **eseguire ed ultimare i lavori e produrre le relative certificazioni prima della sottoscrizione del contratto.**

Costituiscono inoltre caratteristiche preferenziali dell'immobile richiesto:

- ✓ facilità di accesso, presenza di buona viabilità e facilità di collegamento con le principali direttrici stradali;
- ✓ buono stato conservativo e manutentivo;
- ✓ disponibilità dell'immobile all'uso richiesto (variabile in funzione dei lavori di adeguamento necessari);
- ✓ efficienza energetica;
- ✓ efficienza geometrica (rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- ✓ efficienza degli Impianti (gli impianti devono essere realizzati in modo tale da rendere minimi i costi di gestione e manutenzione descritti e quantificati nel Libretto dell'edificio oltre che prevedere punti di fornitura per le operazioni manutentive);
- ✓ modularità (possibilità di aggregare gli spazi secondo esigenza, intercambiabilità delle superfici. Assenza di limitazioni all'uso delle superfici, assenza di spazi ciechi o senza permanenza di persona ad eccezione delle superfici da adibirsi ad archivi);
- ✓ laddove l'immobile dovesse svilupparsi su più piani, dovrà possedere idoneo montacarichi

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse ad una eventuale locazione dell'immobile dovranno inviare l'offerta all'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana e Umbria, via Laura 64, 50122 Firenze, con plico chiuso, corredato dalla documentazione di seguito indicata, recante la seguente dicitura: **INDAGINE PRELIMINARE PER EVENTUALE LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DEGLI ARCHIVI DEGLI UFFICI GIUDIZIARI DI FIRENZE.**

Il plico dovrà inoltre indicare il nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica (ove presente anche di posta elettronica certificata) e numero di fax ove si intendono ricevere le comunicazioni della D.R.

Il plico potrà essere consegnato a mani all'Ufficio Protocollo della D.R., dalle ore 08,00 alle ore 16,12 dal lunedì al venerdì, o spedito mediante servizio postale.

In ogni caso il plico dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del **20 giugno 2018.**

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 della D.R.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato. Tali plichi verranno custoditi all'interno degli archivi della D.R. e non verranno restituiti al mittente.

**Non saranno prese in considerazione proposte avanzate da agenzie di intermediazione immobiliare o da intermediari.**

## DOCUMENTAZIONE

L'offerta degli interessati dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

1. Domanda di partecipazione (ALL. A)
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (ALL.B)
3. Relazione tecnico- descrittiva (ALL.C)
4. Canone annuo di locazione richiesto (ALL. D)

In caso di presentazione da parte dello stesso soggetto di offerta relativa a due o più immobili per l'eventuale locazione, potrà essere predisposta una sola domanda di partecipazione con specificazione degli immobili proposti.

## AVVERTENZE

La presente indagine riveste solo il carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione di uno o più immobili da proporre in locazione alle Amministrazioni Statali. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Agenzia del Demanio.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

È fatto salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

E' garantita la facoltà per l'offerente di ritirare l'offerta tramite comunicazione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o via posta elettronica certificata [dre\\_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it). In assenza di tali comunicazioni, l'offerta si riterrà valida ed efficace fino alla conclusione della presente procedura.

In ogni caso la D.R. non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

La D.R. potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'operatore, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare.

**L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito dell'Agenzia del Demanio: [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it).**

In base all'esito dell'indagine, l'Agenzia del Demanio, a suo insindacabile giudizio, deciderà se attivare o meno procedure competitive fra le offerte risultate idonee; verificare le condizioni per la conclusione del contratto in caso di unica offerta pervenuta o ritenuta idonea, ovvero non procedere oltre nella ricerca dell'immobile.

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dei competenti organi dell'Agenzia del Demanio. Sul canone reputato congruo dall'Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula dell'eventuale contratto di locazione, una riduzione del 15%, così come previsto dall'art. 3 del D.L. 95/2012 convertito in legge 135/2012.

L'eventuale stipula del contratto è sottoposta ai nulla osta o atti di assenso comunque denominati previsti dalle vigenti disposizioni normative nonché alla positiva verifica dei requisiti di cui all'art. 38 D. Lgs. 163/2006 e di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.

## INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Si segnala come informazione di carattere generale che l'Agenzia del Demanio ha predisposto un applicativo informatico finalizzato alla raccolta di informazioni ed al monitoraggio delle Amministrazioni dello Stato di immobili o porzioni di immobili disponibili sul mercato idonei a soddisfare i relativi fabbisogni logistici ed offerti in locazione o per locazione e vendita, denominato "PALOMA", al quale si accede collegandosi al sito [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) e selezionando dal menù "STRUMENTI ON LINE" l'opzione "PALOMA".

Per le sole finalità di cui sopra e senza che ne derivi alcun diritto in capo al proponente ovvero obblighi per l'Agenzia del demanio o per le Amministrazioni dello Stato, previa registrazione da parte dell'utente, potrà avvenire l'inserimento delle proposte immobiliari nell'applicativo seguendo il percorso sopra indicato. Si precisa che accettando il Regolamento per la registrazione al sistema "PALOMA" dell'Agenzia del demanio, l'utente esprime piena conoscenza dei relativi contenuti.

Resta inteso che per l'indagine esplorativa sopra riportata, le modalità di presentazione delle offerte sono unicamente quelle indicate al paragrafo "PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE".

Per ulteriori informazioni o chiarimenti si potrà fare riferimento all'arch. Alberto Tosi, tel 055.20071268 e-mail [alberto.tosi@agenziademanio.it](mailto:alberto.tosi@agenziademanio.it).

Il Direttore Regionale  
Giuseppe Pisciotta



**ALLEGATO A**

**DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

(nota: da compilare se la domanda è presentata da persone fisiche)

Il sottoscritto/a \_\_\_\_\_ la nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
e residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

C.F.: \_\_\_\_\_ Telefono \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

Posta elettronica e-mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

(nota: da compilare se la domanda è presentata da società o ditta individuale)

La società/ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Partita IVA \_\_\_\_\_ Telefono \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

Posta elettronica e-mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

rappresentata da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_\_\_

nella sua qualità di \_\_\_\_\_, munito dei prescritti poteri di rappresentanza (a tal fine si allega dichiarazione sostitutiva di certificazione comprovante la rappresentanza legale, la volontà del rappresentato di partecipare alla presente indagine di mercato e tutti i dati relativi al certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.).

**DICHIARA**

a) di essere edotto e di accettare integralmente le condizioni di cui all'avviso di indagine di mercato immobiliare prot. n. 2018/842/RI del 15/05/2018;

b) di proporre, per le finalità dell'avviso di indagine di cui alla precedente lett. a), l'immobile sito in \_\_\_\_\_, Via/C.so/P.zza.....n. civ....., identificato al NCEU al foglio..... p.la.....

*o in alternativa*

di proporre, per le finalità dell'avviso di indagine di cui alla precedente lett. a), il seguente immobile:

- \_\_\_\_\_, Via/C.so/P.zza.....n. civ....., identificato al NCEU al foglio..... mapp.....

(in caso di altri immobili indicare in separato foglio da allegare al presente)

- c) di essere proprietario dell'immobile proposto alla precedente lettera b) o di avere comunque la disponibilità, giuridica e materiale, per concedere in locazione il bene;
- d) che la destinazione urbanistica dell'immobile/i proposto/i è compatibile con l'uso previsto dal presente avviso immobiliare;
- e) che tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente e che è presente la certificazione energetica;
- f) che l'immobile/i rispetta/rispettano tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene e sicurezza;
- g) che l'immobile/i è/sono in possesso del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lgs. n.81/2008), e che la destinazione ad archivio è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;

Per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione delle opere di adeguamento, le voci da e) ad g) sono sostituite dalla seguente:

il sottoscritto si impegna ad eseguire ed ultimare i lavori e a produrre tutte le certificazioni necessarie prima della sottoscrizione del contratto.

h) di eleggere il proprio domicilio per tutta la durata della presente procedura in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_;

i) di volere ricevere le comunicazioni inerenti alla presente procedura al numero di fax/indirizzo mail indicato sul plico.

**Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità.**

*Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 , si autorizza al trattamento dei dati personali.*

Luogo e data

\_\_\_\_\_

IL/I DICHIARANTE/I

\_\_\_\_\_

## ALLEGATO B

### DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE (Art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

Il/i sottoscritto/i \_\_\_\_\_, nato/i a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e residenti in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445, consapevole/i delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi

#### DICHIARA/NO (\*)

- a) di non essere stato dichiarato interdetto/i, inabilitato/i o fallito/i o comunque destinatario di provvedimenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione e che a proprio carico non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni

*(in caso di partecipazione in forma associata)*

- che la Ditta Individuale / Società / Ente / Associazione / Fondazione non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs 231/2001.

- b) Che nei propri confronti non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'*articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423* o di una delle cause ostative previste dall'*articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575*;
- c) Che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale.
- d) Che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18.
- e) Di non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato di appartenenza.

- f) Di non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato di appartenenza.
- g) Di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell' *articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 12 luglio 1991, n. 203*,

o in alternativa

che pur essendo stato vittima dei reati di cui sopra non ha ommesso di denunciare i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall' *articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689*

**Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità.**

Luogo e data

IL/I DICHIARANTE/I

***\*NB: in caso di partecipazione in forma associata, le dichiarazioni di cui alle lettere b), c), d), e), f), g) vanno rese anche dagli amministratori delegati e dai procuratori muniti di poteri di rappresentanza verso l'esterno).***

## ALLEGATO C

### RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE

- Ubicazione:
- Identificativi catastali:
- Stato: libero/occupato (al momento della presentazione della domanda di partecipazione):
- Breve descrizione dell'immobile:

Allegati:

- 1) N. Fotografie
- 2) planimetria in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, piante, sezioni e prospetti.

LUOGO E DATA

FIRMA

---

**ALLEGATO D**

Il/i sottoscritto/i \_\_\_\_\_, nato/i a  
\_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e residenti in \_\_\_\_\_, Via  
\_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, C.F.  
\_\_\_\_\_.

Ai fini del presente avviso indica quale ipotetico canone annuo di locazione l'importo di  
€..... (euro .....) IVA ESCLUSA.

**FIRMA LEGGIBILE**