A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

Torino, 08/08/2018

Prot. n. 2018 / 9609

AVVISO DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO TERZIARIO

Nel quadro delle operazioni di razionalizzazione degli spazi intese a ridurre la spesa per locazioni passive, l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta, con sede in Torino, Corso Bolzano n. 30, in persona del Direttore

RENDE NOTO

che intende ricercare un immobile ad uso terziario **da locare** pronto all'uso e con finiture di medio pregio, per la propria Sede di Torino, avente le seguenti **caratteristiche essenziali,** fermo restando il rispetto dei principi e delle norme vigenti in materia di razionalizzazione degli spazi e di contenimento della spesa:

1. ***Requisiti dimensionali***
   L'immobile dovrà avere una superficie lorda complessiva di circa mq 1500 che in base alla tipologia costruttiva ed alla flessibilità distributiva degli spazi interni, sia sufficiente per consentire lo svolgimento delle attività istituzionali ed accogliere la relativa utenza così distribuita:

   - zona ad uffici idonea ad ospitare:
     - 1 ufficio dirigenziale di ampia superficie con attigua segreteria con 2 postazioni;
     - 1 sala riunione per circa 20 persone;
     - 6 uffici singoli di media superficie di cui uno attiguo alla segreteria;
     - uffici doppi/quadrupli idonei ad ospitare 50 postazioni;
     - idonei servizi igienici a norma, divisi per sesso, per il personale e per il pubblico per soddisfare un fabbisogno complessivo di circa 65 persone;
     - 1 servizio igienico per disabili;

Corso Bolzano, 30 – 10121 Torino – Tel. 011/56391111 – Faxmail 0650516071
e-mail: dre.piemonteVdA@agenziademanio.it
pec: dre_PiemonteVDA@pce.agenziademanio.it

- 1 zona bouvette;
- 1 spazio ristoro;
- 1 sala conferenze per circa 60 persone;
- 1 locale tecnico riservato al servizio pulizie con accesso esclusivo;
- 1 locale tecnico per Rack;
- 1 locale magazzino;
- 1 zona ricevimento/filtro di superficie idonea ad accogliere:
  - utenza contemporanea di circa 10 persone;
  - l'installazione di almeno due tornelli, di cui uno per l'accesso riservato ai disabili, all'ingresso della zona uffici;
  - eventuale postazione fissa;
- 1 zona ad archivi di circa 1000 metri lineari di fascicoli.

2. Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richiesti

- fabbricato ubicato in zona centrale o semicentrale della città nei pressi delle stazioni principali (Porta Nuova e Porta Susa) della città di Torino;
- fabbricato adeguatamente servito da mezzi pubblici di trasporto, sia urbani che extraurbani, in superficie e non, con adeguata dotazione di servizi di mobilità;
- fabbricato ben collegato con le principali vie di comunicazione;
- fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure porzione di fabbricato con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali;
- fabbricato con razionale distribuzione dei locali, preferibilmente su un unico piano e con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale;
- fabbricato con efficienza geometrica (rapporto tra superficie netta e superficie lorda). La superficie netta è pari alla superficie lorda meno il nucleo. La superficie di nucleo è quella non utilizzabile, quindi pari alla somma di: ascensori, cavedi, bagni, vani tecnici, locali macchine, vani scala, sottotetti, percorsi di esodo, compresi corridoi da lasciare liberi negli open space.

3. Requisiti tecnici specifici

- destinazione dell'immobile ad uso terziario e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22.02.2006 (G. U. del 2.03.2006 n. 51) e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al DPR n. 151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/08 e s.m.i.);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, D.Lgs. 192/2005, D. Lgs. 311/2006. D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DL 63/2013);
- presenza di adeguata rete LAN;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- rispondenza alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2 comma 3 dell'OPCM 3274/2003).

4. Requisiti cogenti

- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica, conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente, certificazione di agibilità e tutte le certificazioni richieste dalle disposizioni normative vigenti a livello nazionale e regionale;
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

Costituiscono, inoltre, **elementi preferenziali**, che la Direzione si riserva di valutare sulla base di scelta discrezionale che soddisfi nel complesso le proprie esigenze:

- avere uno sviluppo plano-volumetrico che consenta la massima flessibilità e adattabilità degli spazi nel tempo, possibilmente a pianta libera, dotato di pareti

mobili e/o attrezzate quali suddivisioni degli spazi, presenza di pavimentazioni galleggianti o comunque un'efficiente distribuzione dell'impiantistica a pavimento, privo di limitazioni all'uso delle superfici, con assenza di spazi ciechi;

- essere dotato di un impianto di climatizzazione con trattamento dell'aria primaria con regolazione locale;
- avere gestione autonoma degli impianti;
- essere di recente costruzione o di recente ristrutturazione;
- avere in dotazione impianto di antintrusione e/o di video-sorveglianza;
- avere disponibilità di posti auto coperti e/o scoperti per almeno 3 auto.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, 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, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi entro il termine improrogabile di mesi 6 dalla data della nota con cui l'Agenzia comunicherà formalmente l'accettazione dell'offerta. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta sottoscritta dal proprietario — persone fisiche e/o giuridiche — dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata, sui lembi di chiusura, **entro e non oltre** le **ore 12:00 del giorno 25/09/2018** al seguente indirizzo: **Agenzia del Demanio — Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta in Torino, Corso Bolzano 30, 10121 Torino.**

Il plico potrà essere consegnato a mani all'Ufficio Protocollo della D.R., dalle ore **08:00 alle ore 13:00 dal lunedì al venerdì**, o spedito mediante servizio postale. 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 offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura "Avviso di ricerca immobile ad uso terziario da adibire a sede della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio - Offerta" e dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) 3) e 4).

1) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:

- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa), né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento della locazione;
- l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera C) del D. Lgs. dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.

2) Documentazione tecnica:

- dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi e/o passivi, etc.;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture limitrofe, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
- documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso terziario; copia del permesso a costruire (ove richiesto"): destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del DLgs. 42/04 e s.m.i;
- estremi del certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso terziaria, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o

completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;

- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso; indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso uffici, archivio, sala riunioni, etc;
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg o dxf;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;
- layout distributivo, anche di massima, dei fabbisogni espressi;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

3) Offerta economica con:

- importo del canone annuo al netto dell'IVA;
- importo delle imposte sul fabbricato a carico del locatario (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo la IUC);
- importo approssimativo delle manutenzioni ordinarie a carico del locatario;
- quantificazione, laddove disponibile, dei consumi medi/annui;
- eventuali costi di gestione diversi dai precedenti.

4) Informativa Privacy come da Allegato A, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità.

Si precisa che:

- l'Agenzia del Demanio procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;
- il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Agenzia, che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto di aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice .fatto della presentazione dell'offerta;

- nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dai punti di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Agenzia, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi previa valutazione dei canone richiesto;
- l'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato "Informativa privacy".

Con la partecipazione al presente Avviso l'offerente prende espressamente atto che l'Agenzia non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine.

L'Agenzia si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti, finalizzato anche ad accertare l'idoneità dell'immobile proposto alle finalità di cui al presente avviso.

Titolare del trattamento dati è l'Agenzia del Demanio, con sede in via Barberini n. 38, 00187 Roma.

Responsabile del Procedimento è il Direttore della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta, Ing. Luca Michele Terzaghi, e per informazioni è possibile rivolgersi al funzionario della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio Ing. Viviana Salvatori sede di Torino (e-mail: viviana.salvatori@agenziademanio.it tel. 011/56.391.762 mob. 3351974656)

Torino, 08/08/2018

Il Direttore Regionale
Luca Michele Terzaghi

A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

I dati personali forniti e raccolti, a seguito di compilazione degli appositi moduli e l'inoltro della documentazione richiesta, dagli interessati, saranno trattati dall'Agenzia del Demanio (infra anche "Agenzia") esclusivamente per lo svolgimento della presente procedura.
Titolare del trattamento è l'Agenzia del Demanio con sede in Via Barberini n. 38 – 00187 Roma.
L'inoltro delle informazioni richieste e, più in generale, dei dati personali da parte degli interessati è assolutamente facoltativo, ma necessario per la partecipazione alla presente procedura, il mancato conferimento potrebbe ostacolarne la partecipazione.
L'Agenzia del Demanio tratterà i dati forniti dai partecipanti alla presente procedura in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per il tempo necessario al raggiungimento delle finalità indicate e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui l'Agenzia e tenuta e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.
L'Agenzia del Demanio non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.
I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. L'Agenzia potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.
Considerata l'estrema delicatezza della procedura in oggetto, l'Agenzia del Demanio potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza(c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.
È facoltà degli interessati esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata all'Agenzia del Demanio, Titolare del Trattamento, presso la sede di Via Barberini n. 38 – 00187 Roma oppure al Responsabile della protezione dei dati personali, domiciliato per la funzione presso la medesima sede e contattabile all'indirizzo email: demanio.dpo@agenziademanio.it.
Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a Loro riferiti effettuato dall'Agenzia del Demanio avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Luogo e data _____ _____