



Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità

AVVISO PUBBLICO

**INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA IMMOBILE AD USO
UFFICIO PUBBLICO NEL COMUNE DI ROMA PER LOCAZIONE PASSIVA**

La Presidenza del Consiglio dei ministri – Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità – Via della Panetteria, 18 A - 00187 ROMA - e-mail: dipartimento.disabilita@governo.it

RENDE NOTA

l'esigenza di avviare urgentemente una procedura per l'acquisizione di manifestazioni di interesse finalizzate alla ricerca di mercato nel territorio del Comune di Roma, per l'individuazione di uno o più immobili o porzioni da acquisire in locazione passiva, da destinare a ufficio dell'Autorità "Garante nazionale dei diritti delle persone con disabilità" (di seguito "Garante"), istituito dal decreto legislativo 5 febbraio 2024, n. 20, aventi le caratteristiche di seguito riportate.

Il presente avviso non costituisce un invito a presentare offerta al pubblico ai sensi dell'art.1336 c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art.1989 c.c.

1. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il decreto legislativo 5 febbraio 2024, n. 20, recante "Istituzione dell'Autorità Garante nazionale dei diritti delle persone con disabilità, in attuazione della delega conferita al Governo", pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 54 del 5 marzo 2024 ed entrato in vigore il 20 marzo 2024 e, in particolare, l'articolo 3, comma 7, demanda a un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottarsi entro il 30 settembre 2024, su proposta dell'Autorità politica delegata in materia di disabilità, l'individuazione del luogo dove ha sede l'Ufficio del Garante.

Il Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità della Presidenza del Consiglio dei ministri (di seguito "Dipartimento"), in attuazione dell'articolo 3, comma 7, del citato d.lgs. n. 20 del 2024, ha la necessità di individuare un immobile da adibire a sede del Garante, in luogo pienamente accessibile e fruibile per le persone con disabilità.

In particolare, questo Dipartimento intende individuare uno o più immobili o porzione a uso ufficio ubicato a Roma, nelle adiacenze della sede del Ministro per le disabilità (Largo Chigi, 19) e del Dipartimento (Via della Panetteria, n. 18/A), ovvero nel territorio del I Municipio o di altri Municipi limitrofi o di altre zone limitrofe, ben collegato con i mezzi di trasporto pubblici.

2. REQUISITI GENERALI DELL'IMMOBILE

L'immobile (o autonoma porzione di immobile), deve possedere i seguenti requisiti di carattere generale:



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità

- destinazione d'uso idonea ad accogliere uffici pubblici;
- posizione quanto più limitrofa alla sede del Ministro per le disabilità (Largo Chigi, 19) e del Dipartimento (Via della Panetteria, n. 18/A), ovvero nel territorio del I Municipio o di altri Municipi limitrofi o di altre zone limitrofe;
- facilità di collegamento con i mezzi di trasporto pubblici;
- decoro istituzionale della sede;
- condizioni manutentive ottime, con particolare riferimento alla quantità di lavori necessari affinché si possa procedere ad una immissione in possesso immediata;
- disponibilità di minimo 33 postazioni di lavoro;
- acquisizione “chiavi in mano”, vale a dire che l'immobile deve essere dotato di tutte le opere e presidi indispensabili per la completa operatività dei locali pubblici a uso ufficio a titolo esemplificativo e non esaustivo: cablaggi e reti di tutti gli impianti, tra cui quello elettrico, informatico, di videosorveglianza, di allarme, idrico, antincendio;
- presenza di spazi da destinare ad archivio e posti auto;
- spazi già dotati degli arredi necessari a ciascuna postazione di lavoro;
- servizio di *global management* che contempli le attività di manutenzione ordinaria, la pulizia dei locali ed un pronto intervento manutentivo;
- servizio di accoglienza / vigilanza.

3. REQUISITI TECNICI DELL'IMMOBILE

L'immobile (o la porzione di immobile) deve avere un accesso autonomo, o comunque la possibilità di installare dei tornelli di ingresso dedicati e di collocare una *reception* o un posto di guardiania.

Deve essere in grado di accogliere almeno 33 postazioni lavoro, organizzate in uffici operativi anche con distribuzione *open-space* e in uffici dirigenziali, con una superficie lorda compresa tra 20 e 25 m² per addetto, tutto come meglio disciplinato dal D. L. 95/2012, art. 3, c. 9 e s.m.i. e dalle relative indicazioni metodologiche della competente Agenzia del demanio, riferite agli adempimenti di cui al citato D.L. n. 95/2012. In particolare, le postazioni devono includere almeno:

- 1 stanza del Presidente del *Garante*;
- 1 stanza, distinta e attigua, della segreteria del Presidente del *Garante*;
- 2 stanze, una per ciascuno dei due componenti del *Garante*;
- 1 stanza del Direttore generale dell'*Ufficio del Garante*;
- 1 stanza, distinta e attigua, della segreteria del Direttore generale;
- 1 stanza del Dirigente dell'*Ufficio*;
- 10 stanze, ove collocare le 20 postazioni di lavoro del personale amministrativo;



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità

- 4 stanze ove collocare le otto postazioni di lavoro degli esperti;
- 1 stanza, da adibire a sala riunioni, con capienza massima di circa 30 posti;
- 1 sala da adibire a corsi/conferenze.

L'immobile deve essere cablato ed essere dotato di un locale tecnico in cui collocare gli apparati server.

L'immobile deve essere in possesso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, delle seguenti certificazioni:

- regolarità urbanistica-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, del regolamento edilizio comunale con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali con specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
- conformità impiantistica al DM n. 37/2008 e s. m. i.;
- conformità alle prescrizioni dell'allegato IV del D. lgs 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- certificazioni di tutti gli impianti;
- certificato di Prevenzione Incendi per le attività previste dal D.P.R. n. 151/2011;
- certificato di agibilità;
- attestato di Prestazione Energetica.

E', inoltre, valutata positivamente la presenza del documento di verifica della vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile ha una rispondenza alla normativa antisismica in Classe d'uso IV.

Considerato che l'immobile o porzione, per espressa disposizione legislativa, deve essere pienamente accessibile e fruibile per le persone con disabilità, detto immobile o porzione deve caratterizzarsi per:

- l'assenza di barriere architettoniche, nel rispetto di quanto disposto dalla seguente normativa: legge 9 gennaio 1989, n. 13, recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"; decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, recante "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici"; decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la presenza di un monta-carrozzine su almeno una delle rampe di scale che conducono da terra al piano; nel caso di suddivisione in due piani, presenza di un monta-carrozzine su almeno una rampa delle scale che collegano i piani; ascensore, anche a uso esclusivo, dal piano stradale sino a tutti i piani nei quali si suddivide l'immobile offerto, salvo che l'intera superficie sia al piano terra, avente dimensioni minime interne 1,40m x 1,40m; larghezza minima dei percorsi per raggiungere le stanze e i servizi igienici pari a 1,5m; un servizio igienico accessibile per ogni gruppo di servizi.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità

4. REQUISITI DI CARATTERE ECONOMICO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Il procedimento legato alla locazione deve interessare l'Agenzia del Demanio per la verifica della congruità del canone di locazione e il relativo rilascio del nulla osta alla stipula del contratto.

5. REQUISITI SOGGETTIVI DEI PARTECIPANTI

Possono aderire al presente invito Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria, le associazioni, fondazioni e aziende private anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.

Gli interessati devono essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti di contrarre con la pubblica amministrazione;
- non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o in pendenza di una di tali procedure;
- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- requisiti di ordine generale previsti nel Titolo IV Capo II del D.lgs. n. 36/2023;
- non essersi avvalsi dei piani individuali di emersione dal sommerso di cui alla legge n. 383/2001 ovvero di essersene avvalsi ma che il periodo di emersione si è concluso;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi e assistenziali a favore dei dipendenti, secondo la vigente normativa;
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (legge n. 68/1999).

6. DURATA DEL CONTRATTO

La locazione può avere una durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabili nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle Pubbliche Amministrazioni.

7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità

La manifestazione di interesse, sottoscritta dal proprietario (persona fisica) o dal legale rappresentante (persona giuridica) deve pervenire tramite PEC alla Presidenza del Consiglio dei ministri – Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità – Servizio I, **a pena di irricevibilità** all'indirizzo di posta elettronica certificata ufficio.disabilita@pec.governo.it **entro il termine delle ore 12:00 del giorno 14 giugno 2024**. La PEC riporterà in oggetto la dicitura “*Ricerca di mercato immobile da adibire ad uffici dell’Autorità “Garante nazionale dei diritti delle persone con disabilità”*” e l’indicazione della ragione sociale del mittente. **Non sono prese in considerazione le proposte pervenute oltre il suddetto termine.**

L’invio della proposta è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità del Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità ove, per qualsiasi motivo, essa non pervenga entro il previsto termine di scadenza al sopra riportato indirizzo di posta elettronica certificata. Il termine di presentazione della manifestazione di interesse è perentorio e fanno fede la data e l’orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata.

La manifestazione di interesse deve contenere le seguenti **n. 3 cartelle** contenenti rispettivamente la documentazione indicata nei seguenti tre punti e firmata digitalmente con l’evidenza delle verifiche di firma.

Cartella A – Domanda di partecipazione

La cartella deve contenere il modello “**Allegato A – Domanda di partecipazione**” compilato e sottoscritto digitalmente.

La cartella, in particolare, deve contenere una dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii., dal titolare del bene, o dal rappresentante legale della società proprietaria se trattasi di persona giuridica, corredata da copia fotostatica del documento d’identità in corso di validità, attestante a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la volontà a procedere alla locazione passiva dei locali proposti con esplicita indicazione delle caratteristiche dell’immobile;
- di essere in possesso dei requisiti soggettivi di cui al punto 5);
- di disporre del titolo di proprietà dell’immobile o di altro titolo che consenta di concedere in locazione l’immobile.

Cartella B - Documentazione tecnica

La cartella deve contenere:

- a) il modello “**Allegato B – Requisiti tecnici**” compilato e sottoscritto digitalmente con la dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000 e ss.mm.ii., dal titolare del bene, o dal rappresentante legale della società proprietaria se trattasi di persona giuridica, corredata da copia fotostatica del documento d’identità in corso di validità, attestante:

- gli identificativi catastali dell’immobile;



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità

- la regolarità urbanistica-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, del regolamento edilizio comunale con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali con specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
 - il possesso della conformità impiantistica al DM n. 37/2008 e s. m. i.;
 - il possesso della conformità alle prescrizioni dell'allegato IV del D. lgs n. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
 - il possesso delle certificazioni di tutti gli impianti;
 - il possesso del certificato di Prevenzione Incendi per le attività previste dal D.P.R. n. 151/2011;
 - il possesso del certificato di agibilità;
 - il possesso dell'attestato di Prestazione Energetica;
 - il possesso dei requisiti richiesti dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, per le parti accessibili al pubblico, ai sensi della legge n. 13/1989 e s.m.i.
 - l'eventuale rispondenza dell'immobile alla normativa antisismica in classe d'uso IV;
- b) la relazione tecnica dettagliata contenente le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica e le finiture, l'indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile a sua volta distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso, il numero di postazioni allocabili nonché la documentazione fotografica (riprese dell'interno e dell'esterno) da cui si evincano le anzidette caratteristiche;
- c) gli 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, oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg;
- d) l'eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

Cartella C - Proposta economica

La cartella deve contenere il modello "**Allegato C – Offerta economica**" compilato e sottoscritto digitalmente, che riporti:

- importo del canone annuo al netto dell'IVA;
- costo del canone del *global management* al netto dell'IVA, dettagliato come segue:
 - costo relativo al servizio di manutenzione ordinaria edile e impiantistica;
 - costo relativo al servizio di pulizia (un passaggio e un ripasso / giorno);
 - costo relativo al servizio di pronto intervento manutentivo;



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità

- vigilanza e accoglienza, relativo agli orari di apertura degli uffici (lunedì – venerdì, dalle 7:30 alle 20:00);
- noleggio arredi uffici completo per postazioni lavoro (annuo);
- manutenzione ordinaria rete dati;
- eventuali costi certi delle utenze;
- la dichiarazione secondo cui la proprietà si rende disponibile a negoziare il canone di locazione ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio e ridotto del 15% in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 del D.L. n. 95/2012, successivamente convertito in L. n. 135/2012;
- la dichiarazione secondo cui, nell'eventualità l'immobile proposto venisse ritenuto idoneo a soddisfare il fabbisogno logistico ed economicamente conveniente, la proprietà accetta di negoziare con il Garante in una fase successiva, anche non immediata, termini e condizioni di un contratto di locazione da stipulare solo a seguito di acquisizione di nulla osta e congruità del canone da parte dell'Agenzia del Demanio.

8. ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse pervenute entro i termini sopradescritti sono esaminate da un'apposita Commissione nominata dal Capo del Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità.

La commissione valuta le manifestazioni di interesse pervenute e trasmette gli esiti dei propri lavori al Capo del Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità, ai fini delle successive determinazioni del Ministro per le disabilità, ai sensi dell'articolo 3, comma 7, del citato d.lgs. n. 20 del 2024.

L'esito dell'indagine immobiliare è comunicato direttamente a quanti abbiamo presentato manifestazione di interesse.

9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti sono trattati esclusivamente ai fini della presente indagine di mercato. Con la presentazione della manifestazione di interesse si intende fornito il consenso al loro trattamento

Il Dipartimento è titolare del trattamento dei dati personali e tratterà i dati conferiti per verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati ai fini della partecipazione alla presente indagine di mercato e necessari alla presentazione delle offerte, in adempimento di precisi obblighi di legge. Tali dati sono riconducibili alla categoria di cui all'articolo 4, paragrafo 1, numero 1, del Regolamento (UE) 2016/679 (di seguito, Regolamento), nonché alla categoria di dati di cui all'articolo 10 del Regolamento e il loro conferimento è, al fine di cui sopra, necessario.

Il rifiuto di fornire i dati richiesti dal Dipartimento determina, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammissione alla presente selezione e/o l'esclusione da questa e/o la decadenza dalla partecipazione alla stessa.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità

Il trattamento dei dati avviene anche mediante l'utilizzo di strumenti elettronici, per il tempo e con logiche strettamente correlati alle predette finalità e comunque in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, nel rispetto delle previsioni normative, anche europee, in materia di protezione dei dati personali.

La conservazione, da parte del Dipartimento, dei dati personali conferiti avverrà per il tempo necessario alla gestione della stessa e comunque fino allo spirare dei termini di prescrizione per eventuali pretese o responsabilità dagli stessi nascenti ovvero fino al passaggio in giudicato della pronuncia giurisdizionale.

I dati personali conferiti, se necessario per le finalità di cui sopra, potranno essere comunicati:

- a) a soggetti cui la comunicazione dei dati debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità giudiziaria;
- b) ai soggetti designati dal Titolare, in qualità di Responsabili ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile;
- c) ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela del Dipartimento in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.

I dati personali conferiti non saranno oggetto di diffusione se non per ottemperare ad obblighi espressamente previsti dalla legge.

L'interessato ha il diritto, in qualunque momento, di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei medesimi dati e/o verificarne l'utilizzo. Ha, inoltre, il diritto di chiedere, nelle forme previste dall'ordinamento, la rettifica dei dati personali inesatti e l'integrazione di quelli incompleti; nei casi indicati dal Regolamento, fatta salva la speciale disciplina prevista per alcuni trattamenti, può altresì chiedere - decorsi i previsti termini di conservazione - la cancellazione dei dati o la limitazione del trattamento; l'opposizione al trattamento, per motivi connessi alla situazione particolare dell'interessato, è consentita salvo che sussistano motivi legittimi per la prosecuzione del trattamento.

L'interessato, esclusivamente per esercitare i diritti sopra indicati, può inviare eventuali comunicazioni al seguente indirizzo di posta elettronica certificata ufficio.disabilita@pec.governo.it.

L'interessato, ove ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento, può inoltre rivolgersi al Garante per la protezione dei dati personali, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento.

Ulteriori informazioni in ordine ai diritti sulla protezione dei dati personali degli interessati sono reperibili sul sito web del Garante per la protezione dei dati personali all'indirizzo "www.garanteprivacy.it".

Trattandosi di procedimento che richiede necessariamente il trattamento dei dati personali di terzi, l'interessato si impegna a fornire la presente informativa anche a tali soggetti.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità

10. PRECISAZIONI FINALI

Si precisa, infine, che:

- non è corrisposta da parte di questa Amministrazione e del Garante alcuna provvigione ad eventuali intermediari;
- eventuali spese per rendere l'immobile idoneo alle esigenze funzionali del Garante sono poste a carico del proponente/proprietà;
- il Garante si riserva di attivare o meno, a suo insindacabile giudizio, il servizio di Global management in sede di stipula del contratto.

L'Amministrazione procede a individuare l'immobile che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze, anche in presenza di una sola manifestazione di interesse valida.

Limitatamente alla soluzione allocativa individuata dall'Amministrazione, sarà richiesto all'interessato la documentazione a comprova del possesso dei requisiti di cui alle cartelle A e B.

Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Amministrazione che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna manifestazione di interesse ovvero di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.

Nessun diritto sorge in capo ai soggetti proponenti per la presentazione della manifestazione di interesse. Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato dalla manifestazione di interesse, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto 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'Amministrazione, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

È facoltà altresì di questa Amministrazione, laddove si riscontrasse la non congruenza delle manifestazioni di interesse con le proprie esigenze o in caso di assenza di manifestazioni di interesse, ricorrere ad ulteriori operatori alternativi a quelli partecipanti al presente avviso.

La Presidenza del Consiglio dei ministri - Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è il Capo del Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità.

12. CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi **esclusivamente tramite mail** (no PEC), riportando in oggetto la dicitura *“indagine di mercato immobiliare sede dell’Autorità Garante nazionale dei diritti*



Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità

delle persone con disabilità", a: Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per le politiche in favore delle persone con disabilità – Servizio I - Email: dipartimento.disabilita@governo.it

IL CAPO DIPARTIMENTO
Dott. Gianfranco Pasquadibisceglie