



**Oggetto: Avvio di un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a nuova sede istituzionale dell'AIFA**

**IL DIRETTORE GENERALE**

**Visto** il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni e integrazioni, e in particolare gli articoli 8 e 9;

**Visto** l'art. 48 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, nella legge 24 novembre 2003, n. 326 che ha istituito l'Agenzia Italiana del Farmaco;

**Visto** il decreto n. 245 del Ministro della salute, di concerto con i Ministri della funzione pubblica e dell'economia e delle finanze, del 20 settembre 2004, recante norme sull'organizzazione e il funzionamento dell'Agenzia italiana del farmaco, emanato a norma dell'art. 48, comma 13, sopra citato, come modificato dal decreto n. 53 del Ministro della salute, di concerto con i Ministri per la pubblica amministrazione e la semplificazione e dell'economia e delle finanze del 29 marzo 2012;

**Visto** il Regolamento di organizzazione, di amministrazione e dell'ordinamento del personale dell'Agenzia Italiana del Farmaco, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia (comunicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana – Serie Generale n. 140 del 17 giugno 2016);

**Visto** il decreto del Ministro della Salute del 17 novembre 2016, vistato ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.lgs. n. 123/2011 dall'Ufficio centrale del bilancio presso il Ministero della Salute in data 18 novembre 2016, al n. 1347, con cui è stato nominato Direttore generale dell'Agenzia italiana del farmaco, Mario Melazzini;

**Visto** il decreto del Ministro della Salute del 31 gennaio 2017, vistato ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.lgs. n. 123/2011 dall'Ufficio centrale del bilancio presso il Ministero della Salute in data 06 febbraio 2017, al n. 141, con cui il Prof. Mario Melazzini è stato confermato Direttore generale dell'Agenzia italiana del farmaco, ai sensi dell'art. 2, comma 160, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286;

**Visti** la Legge, 11/12/2016 n° 232, G.U. 21/12/2016 recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019" e il Decreto Legge 30 dicembre 2016, n. 244 recante "Proroga e definizione di termini";

**Visto** il Regolamento di Contabilità dell'Agenzia Italiana del Farmaco come modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 9 ottobre 2006;

**Visto** il budget per l'anno 2017 dell'Agenzia Italiana del Farmaco;

**Preso atto** che, come indicato dall'Area Amministrativa dell'AIFA nel mese di gennaio 2017 sul portale RATIO PA dell'Agenzia del Demanio, il personale di ruolo appartenente alla dotazione organica al 31 dicembre 2016 era pari a circa 380 persone e che circa 530 unità erano, comunque, stabilmente presenti a vario titolo presso la sua attuale sede ubicata in Roma, alla via del Tritone n. 181 e n. 169 (int. 4, 6 e 8) per una superficie totale di complessivi 8.824 mq;

**Tenuto conto** di quanto disposto dall'art. 9-*duodecies* del D.L. 19 giugno 2015, n. 78, convertito con modificazioni dalla L. n. 125 del 6 agosto 2015, che prevede la rideterminazione della dotazione organica dell'Agenzia nel numero di 630 unità e che dà all'Agenzia la facoltà di bandire, nel triennio 2016-2018, nel limite dei posti disponibili nella propria dotazione organica, procedure concorsuali, per assunzioni a tempo indeterminato di personale;

**Considerato**, inoltre, che l'Agenzia è stata autorizzata dal Ministero per la Pubblica Amministrazione e la Semplificazione - Dipartimento della Funzione Pubblica, con parere favorevole del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, ad assumere le unità di personale necessarie al completamento della sopra indicata dotazione organica;

**Preso atto** che, già a partire dall'ultimo trimestre del 2017, l'AIFA ha avviato le prime assunzioni di circa 100 persone a seguito degli scorrimenti di alcune graduatorie concorsuali vigenti;

**Tenuto conto**, peraltro, anche della "*comunicazione triennale fabbisogni 2017*" effettuata dall'Area Amministrativa sempre nel mese di gennaio 2017 tramite il portale RATIO PA dell'Agenzia del Demanio, con la quale si prevedeva, già entro la fine del 2018, di completare la dotazione organica pari a 630 unità di personale per un numero totale di persone presenti stabilmente l'edificio a vario titolo di circa 750 unità e si prevedeva, altresì, il relativo fabbisogno in termini di superfici di circa ulteriori 10.000 mq rispetto alle attuali, di cui usufruisce la stessa Agenzia nella propria sede di via del Tritone n. 181 e n. 169;

**Riscontrata**, quindi, la necessità di acquisire una nuova sede idonea a soddisfare il sopra indicato fabbisogno di personale, presumibilmente già a far data dal 01/07/2018;

**Preso atto** dei contenuti della Relazione Tecnica prot. n. AM/105596/p prodotta dall'Area Amministrativa in data 3 ottobre 2017, nella quale peraltro:

- vengono illustrate le ragioni sulla scorta delle quali si è individuato il numero di persone che si prevede dovrà occupare a vario titolo stabilmente la sede della scrivente Agenzia in circa 750 unità;
- viene rappresentato come l'attuale sede dell'AIFA non sia sufficientemente capiente;
- viene stimato il relativo fabbisogno in termini di superfici necessarie, illustrando le ragioni tecniche sottese a tale individuazione avuto riguardo al rispetto del parametro mq/addetto normativamente previsto;



**Visti** il Contratto di Locazione stipulato con Assicurazioni Generali S.p.a. in data 03/11/2009 per la locazione dell'Immobile via del Tritone n. 181 - Roma, autorizzato e reso esecutivo giusta Determina del Direttore Generale n. 6 dell'01/02/2010, rinnovato alla sua prima scadenza del 28 febbraio 2016 giusta Determina n. 1412 del 21/10/2016 a seguito di autorizzazione al rinnovo rilasciata dell'Agenzia del demanio in data 26 gennaio 2015 e assunta al protocollo AIFA n. 0007398-27/01/2015-AIFA-COD\_UO-A;

**Visto** in particolare l'art. 11 del predetto Contratto di Locazione in virtù del quale: *"la Conduttrice potrà recedere dal contratto a partire dalla data di consegna dell'Immobile, con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata, nel caso in cui venisse a cessare la necessità di utilizzo dell'Immobile da parte di AIFA per motivi di carattere pubblico conseguenti alla emanazione di norme che abbiano un impatto rilevante sulla struttura organizzativa di AIFA o in caso di messa a disposizione di immobile demaniale"*;

**Visto** il contratto di Sublocazione stipulato con Generali Properties Spa in data 2/12/2009 per la sublocazione di n. 20 posti auto siti nell'immobile in via Arcione 98 - Roma, autorizzato e reso esecutivo giusta Determina del Direttore Generale n. 22 dell'09/03/2010, rinnovato alla sua prima scadenza del 28 febbraio 2016 giusta Determina n. 1413 del 21/10/2016 a seguito di autorizzazione al rinnovo rilasciata dell'Agenzia del demanio in data 26 gennaio 2015 e assunta al protocollo AIFA n. 0007398-27/01/2015-AIFA-COD\_UO-A ;

**Visto** in particolare l'art. 2 del predetto contratto di sublocazione in virtù del quale: *"il presente contratto avrà efficacia a decorrere dal 1° marzo 2010 e scadenza al 28 febbraio 2016. Il presente contratto si rinnoverà automaticamente di sei anni, in caso di rinnovo della locazione, e comunque non oltre il 28 febbraio 2022, data ultima per la riconsegna dei posti auto, senza necessità di disdetta da parte della Sublocatrice. Il Subconduttore potrà recedere in ogni momento dal presente contratto, con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi alla Sublocatrice con lettera raccomandata"*;

**Visto** l'Accordo Quadro stipulato, giusta Determina del Direttore Generale n. 186 del 03/02/2016, con Assicurazioni Generali S.p.a. e sottoscritto con firma digitale alle date 3/2/2016, 4/2/2016 e 10/2/2016, con il quale vengono disciplinati due Contratti di Comodato per l'utilizzo in uso gratuito da parte dell'AIFA degli immobili in Roma di via del Tritone n. 169 ed in particolare uno (Contratto di Comodato 1) riferito all'interno n. 8 e l'altro (Contratto di Comodato 2) agli interni nn. 4 e 6;

**Visto** in particolare gli artt. 5 e 6 del predetto Accordo Quadro in virtù dei quali *"Il Contratto di Comodato 1 (ndr. e 2) non potrà avere durata superiore a quella del Contratto di Locazione e, conseguentemente, qualora la Conduttrice receda dal Contratto di Locazione, il Contratto di Comodato 1 (ndr. e 2) scadrà nella data in cui il recesso avrà effetto e, in tale data, l'unità immobiliare oggetto di comodato dovrà essere restituita alla Locatrice."*

**Riscontrato**, pertanto, che, dall'esame congiunto delle predette disposizioni contrattuali, è contrattualmente prevista la facoltà per l'AIFA di recedere con preavviso di sei mesi dai contratti di locazione, sublocazione e comodato d'uso gratuito relativi a tutti i locali dell'attuale sede dell'Agenzia;

**Considerata**, dunque, la sopra indicata esigenza di individuare una nuova soluzione allocativa, disponibile presumibilmente già a far data dal 01/07/2018, per la sede istituzionale dell'AIFA e che nulla osta a tale individuazione;



**Visto** il decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 recante “Codice degli Appalti Pubblici” e ss. mm. ii. (in appresso per brevità anche “Codice”);

**Visto**, in particolare, l’art. 17, comma 1, lett. a) di detto Codice in virtù del quale “Le disposizioni del presente codice non si applicano agli appalti e alle concessioni di servizi: a) aventi ad oggetto l’acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni”;

**Visto**, altresì, l’art. 4, comma 1, di detto Codice in virtù del quale “L’affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture, dei contratti attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall’ambito di applicazione oggettiva del presente codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell’ambiente ed efficienza energetica”;

**Visti** i commi da 222 a 224 dell’art. 2 della legge 23 dicembre 2009, n. 191, e ss. mm. ii. che disciplinano la materia delle locazioni e delle manutenzioni di immobili da parte delle pubbliche amministrazioni;

**Visto** il parere del Ministero della Salute prot. 4959-P del 26/09/2017, richiesto dall’AIFA in data 04/08/2017, con il quale si conferma che l’Agenzia rientra nel novero delle Amministrazioni dello Stato sottoposte agli adempimenti di cui all’art. 2, comma 222, della legge n. 191/2009 e s.m.i., in materia di locazioni di immobili;

**Vista** la nota prot. STDG-86326-P del 04/08/2017, indirizzata dall’AIFA agli enti locali e all’Agenzia Nazionale per l’amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata-ANBSC, con la richiesta circa la disponibilità degli stessi a concedere all’AIFA un immobile in uso gratuito ovvero in locazione a condizioni agevolate ai sensi dell’art. 1 comma 439 della L. n. 311/2004;

**Tenuto conto** che la richiesta di cui sopra ha avuto esito negativo da parte di Roma Capitale (con nota acquisita al protocollo AIFA n. STDG A 89311 del 14/08/2017), di Città Metropolitana di Roma Capitale (con nota acquisita al protocollo AIFA n. STDG A 89918 del 17/08/2017) e della Regione Lazio (con nota acquisita al protocollo AIFA n. STDG A 91312 del 24/08/2017);

**Preso atto** che nessuna risposta è pervenuta nei 30 giorni previsti da parte dell’ANBSC, ma che dell’esito negativo in merito l’AIFA ha ricevuto comunicazione direttamente dall’Agenzia del Demanio - Direzione Roma Capitale nella nota prot. n. 2017/2542/DRC-ST1 del 07/09/2017 in appresso citata;

**Vista**, altresì, la nota prot. STDG-86292-P del 04/08/2017 avanzata dall’AIFA all’Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale per la richiesta di disponibilità di un immobile ai sensi dell’art. 2 comma 222 della legge 191/2009 e dell’art. 3 comma 10 del D.L. n. 95/2012;

**Vista** la nota di risposta dell’Agenzia del Demanio - Direzione Roma Capitale - prot. n. 2017/2542/DRC-ST1 del 07/09/2017 con la quale il Demanio comunica:

- “l’inesistenza di locali demaniali, patrimoniali o confiscati alla criminalità organizzata, idonei ad essere adibiti all’utilizzo richiesto;

- *l'inesistenza di adeguati immobili di proprietà statale che, ancorché utilizzati da terzi, anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del D.P.R. 296/2005 possano essere recuperati all'uso governativo;*
- *l'accertata impossibilità ad una permuta con beni disponibili di proprietà statale;"*

e rappresenta la disponibilità esclusivamente in via temporanea fino al 2022 di un immobile, sito a Roma in via Ciamarra, inserito nel Fondo Immobili Pubblici, compatibile con il fabbisogno allocativo rappresentato dall'AIFA;

**Tenuto conto** del sopralluogo effettuato in data 22 settembre 2017 dall'AIFA alla presenza dell'Agenzia del Demanio finalizzato a visionare detto immobile di via Ciamarra;

**Vista** la nota del 3/10/2017, prot. n. STDG P-105580, con la quale, a seguito del sopralluogo avvenuto, si chiede alla Direzione Roma Capitale dell'Agenzia del Demanio di acquisire le informazioni e la documentazione tecnica relativa all'immobile in parola, necessarie per valutare la rispondenza di detto immobile alle esigenze dell'AIFA;

**Considerato** che, nella medesima nota, l'AIFA ha rappresentato, altresì, all'Agenzia del Demanio che, stante le segnalate ragioni di urgenza, nelle more dell'acquisizione delle informazioni richieste e della conseguente valutazione di detto immobile, avrebbe provveduto ad avviare un'indagine di mercato non vincolante per l'Agenzia, finalizzata ad individuare un immobile da adibire a propria sede;

**Ritenuto**, pertanto, necessario procedere all'avvio di un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a nuova sede istituzionale dell'AIFA con le modalità e le caratteristiche dettagliatamente indicate nell'Avviso Pubblico e nel Capitolato Tecnico di massima (Allegati sub 1 e 2), i quali rispondono alle esigenze rappresentate con il presente provvedimento e ne costituiscono parte integrante unitamente ai loro allegati;

Per tutte le considerazioni in precedenza esposte

#### **DETERMINA**

##### **Art. 1**

##### **(Avvio dell'indagine di mercato)**

1. Si procede all'avvio di un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a nuova sede istituzionale dell'AIFA.
2. Si approvano l'Avviso Pubblico e il Capitolato Tecnico di massima allegati sub 1 e 2.

##### **Art. 2**

##### **(Designazione del RUP)**

1. Il RUP della presente Indagine è individuato nella persona del Direttore Generale dell'Agenzia, Prof. Mario Giovanni Melazzini.

##### **Art. 5**

##### **(Pubblicità e trasparenza)**

1. Gli atti relativi alla presente indagine, incluso il presente provvedimento, saranno pubblicati sul sito istituzionale dell'AIFA [www.agenziafarmaco.gov.it](http://www.agenziafarmaco.gov.it) nella sezione



Amministrazione trasparente>Bandi di Gara e Contratti>Bandi di Gara e contratti (file disponibile in formato PDF), nonché sul sito dell'Agenzia del Demanio tramite pubblicazione di apposito link al sito dell'AIFA.

Roma, 03/10/2017

Il Direttore Generale

Mario Giovanni Melazzini



*Allegati:*

- 1) *Avviso pubblico di indagine di mercato;*
- 2) *Capitolato tecnico di massima e relativi allegati A), B) e C)*

**Pubblicato sul profilo del committente in data** 04/10/2017



## AVVISO PUBBLICO

### **Indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a nuova sede istituzionale dell'AIFA.**

L'Agenzia Italiana del Farmaco (d'ora in poi "Agenzia" o "AIFA" o il "Conduttore"), con sede in Roma, via del Tritone n. 181, svolge le attività previste all'art. 48 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, nella legge 24 novembre 2003, n. 326.

Al fine di individuare soluzioni allocative che soddisfino il proprio nuovo fabbisogno, l'AIFA ha necessità di avviare ai sensi dell'art. 2 comma 222 della L. n. 191/2009 e ss.mm.ii. idonea istruttoria per reperire sul mercato un immobile da condurre in locazione passiva e adibire a propria sede istituzionale.

#### **1. OGGETTO E DURATA DELLA LOCAZIONE**

L'Immobile deve essere ubicato nel territorio di Roma Capitale, all'interno del Grande Raccordo Anulare.

L'Immobile deve essere già edificato al momento della pubblicazione della presente Indagine. Non si prenderanno, pertanto, in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente Avviso, né edifici che necessitino di interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria che non possano essere conclusi entro il 30 giugno 2018.

L'Immobile deve essere, quindi, libero da persone o cose e pronto per la consegna e l'immissione in possesso presumibilmente entro l'1 luglio 2018.

La locazione avrà durata di sei anni e s'intenderà di volta in volta rinnovata per un eguale periodo di tempo, in difetto di disdetta da comunicarsi da una parte all'altra a mezzo pec con un preavviso di 18 mesi, nei modi e nei termini di contratto e di legge. La Locatrice rinuncia alla sua facoltà di diniego motivato al rinnovo della locazione alla prima scadenza contrattuale.

L'AIFA potrà, comunque, recedere a proprio insindacabile giudizio dal contratto di locazione con preavviso di almeno 12 mesi nel caso cessasse la necessità di utilizzo dell'immobile da parte di AIFA per motivate esigenze amministrative ovvero in ipotesi di messa a disposizione della stessa Agenzia di un immobile demaniale o inserito nel Fondo Immobili Pubblici (FIP) che sia idoneo alle proprie esigenze.

## 2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile deve avere destinazione d'uso ufficio o per la pubblica amministrazione o, comunque, destinazione per la quale, compatibilmente con gli strumenti urbanistici vigenti, si possa procedere con il cambio di destinazione d'uso richiesto.

L'immobile deve essere tale da consentire l'allestimento di circa 750 postazioni di lavoro e, tenuto conto altresì dei visitatori, dovrà garantire un affollamento non inferiore a circa 1.000 persone.

Ai fini del rispetto del rapporto mq/addetto di cui all'art. 3, comma 9 della L. n. 95/2012 e come da indicazioni dell'Agenzia del Demanio riportate nelle note n. 20494 del 16/07/2012 e n. 22163 del 30/07/2012, la superficie complessiva delle aree ad uso ufficio, comprensive dei servizi comuni, dei collegamenti verticali, della mensa e degli archivi (computati al 50%), deve essere:

- compresa tra 15.000 mq e 18.750 mq, corrispondenti rispettivamente a 20 e 25 mq/addetto, per gli immobili non di nuova costruzione;
- fino ad un massimo di 15.000 mq, quindi fino ad un massimo di 20 mq/addetto, in caso di immobile di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione integrale.

Si richiede inoltre che l'Immobile garantisca le seguenti superfici minime:

- 13.000 mq ad uso ufficio;
- 500 mq ad uso archivio corrente;
- 500 mq ad uso magazzino;
- 500 mq per Aule/Sale convegni (oltre le sale riunioni di piano, come in appresso descritte, dislocate nelle aree ad Ufficio).

E' altresì richiesto il possesso di tutte le caratteristiche descritte nel Capitolato Tecnico di massima (**Allegato D**) in allegato alla presente indagine.

Saranno prese in considerazione, altresì, le eventuali caratteristiche opzionali come descritte nel predetto Capitolato Tecnico di massima (**Allegato D**) allegato alla presente Indagine.

L'AIFA effettuerà, uno o più sopralluoghi sugli immobili, concordati con il proponente, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle caratteristiche richieste e alle finalità della presente Indagine di mercato.

Si precisa che per l'immobile che sarà stato individuato dalla scrivente Agenzia all'esito della presente Indagine, dovrà essere presentata, su richiesta e nei termini indicati dall'AIFA, la seguente documentazione:

1. Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile:
  - a) è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. 46/90 e successive modifiche e integrazioni);
  - b) è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);
  - c) è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;



- d) è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo n. .... del ..... (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. ecc.) ed ha destinazione .....
2. Certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto.
  3. Attestato di certificazione energetica.
  4. Certificato rilasciato dal Comune attestante che la destinazione a ..... è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.
  5. Copia del certificato di agibilità.

### 3. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**3.1** Le offerte, redatte obbligatoriamente in lingua italiana, dovranno pervenire, in plico chiuso e sigillato con ceralacca o equivalente, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 06/11/2017**, al seguente indirizzo: *Agenzia Italiana del Farmaco – Segreteria Tecnica della Direzione Generale – Via del Tritone, 181 – 00187 Roma – All’Attenzione del Responsabile Unico del Procedimento Mario Giovanni Melazzini.*

Sul plico, oltre alle indicazioni del mittente, con relativo numero di telefono, fax, e-mail e PEC, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura: ***“Indagine di mercato finalizzata all’individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a nuova sede istituzionale dell’AIFA - NON APRIRE”***.

Il plico potrà essere inviato mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati. Sarà possibile consegnare il plico a mano presso la sala Poste situata presso la sede AIFA nel seguente orario di apertura al pubblico: dalle ore 9.00 alle ore 13.00 nel turno mattutino e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 nel turno pomeridiano, in tutti i giorni feriali dal lunedì al venerdì, esclusi sabato, domenica e festivi. Nel caso di consegna a mano, verrà rilasciata apposita ricevuta, con l’indicazione dell’ora e della data di consegna. Al fine della determinazione dell’ora e della data di consegna faranno fede l’ora e la data risultanti dal protocollo AIFA.

Le offerte contenute nei plichi che perverranno oltre il termine perentorio di scadenza sopra indicato non verranno prese in considerazione.

L’invio e l’integrità del plico rimangono a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell’AIFA ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il termine perentorio indicato.

All’interno del plico contenente l’offerta dovranno essere inserite le seguenti **buste**, contraddistinte, rispettivamente, dalle lettere **“A”**, **“B”** e **“C”**, sigillate con ceralacca o equivalente.

L’offerta tecnica e l’offerta economica – con annesse eventuali relazioni giustificative – dovranno essere contenute rispettivamente nella busta **“B”** e nella busta **“C”**.

In caso di presentazione da parte dello stesso soggetto di offerta relativa a due o più immobili, all’interno del plico dovrà essere inserita un’unica busta **“A”** e, per ogni immobile proposto, una busta **“B”** e una busta **“C”** recanti all’esterno in aggiunta la dicitura **“Immobile n. \_\_”**, dove la numerazione degli immobili dovrà essere progressiva e trovare corrispondenza tra la busta B e la busta C.

Tutte le dichiarazioni sostitutive richieste ai fini della partecipazione alla presente indagine:



a) devono essere rilasciate ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm. ii. in carta semplice, con la sottoscrizione del dichiarante (rappresentante legale del candidato o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente il candidato stesso); al tale fine le stesse devono essere corredate dalla copia fotostatica di un documento di riconoscimento del dichiarante, in corso di validità; per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti;

b) potranno essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va allegata copia della relativa procura.

**La documentazione da produrre, ove non richiesta espressamente in originale o in copia autentica notarile o in copia conforme attestata da pubblico ufficiale, potrà essere prodotta in fotocopia con dichiarazione di conformità all'originale sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente avente i poteri necessari per impegnare la società nella presente procedura unitamente a copia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità; in tal caso l'AIFA si riserva di richiedere al concorrente, in ogni momento della procedura, l'esibizione dell'originale.**

L'AIFA non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai concorrenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non potrà essere restituita in alcun caso.

**3.2 La BUSTA "A" - recante la dicitura "Documenti amministrativi" - dovrà contenere la seguente documentazione:**

– **domanda di partecipazione** alla presente indagine, redatta secondo l'allegato modello (**Allegato A**) in lingua italiana, timbrata e sottoscritta dal legale rappresentante, ovvero dal soggetto munito dei necessari poteri, con la quale il legale rappresentante, ovvero il soggetto munito dei necessari poteri, consapevole delle responsabilità penali comminate dalla legge in caso di dichiarazioni false e mendaci di cui all'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sotto la propria personale responsabilità, dichiara:

- di accettare integralmente le condizioni di cui all'avviso di indagine di mercato in oggetto e ai relativi allegati;
- di proporre per le finalità dell'indagine in oggetto n. \_\_ immobile/i ubicato/i nel territorio di Roma Capitale, all'interno del Grande Raccordo Anulare.
- di essere proprietario dell'/degli immobile/i proposto/i o di avere comunque la disponibilità, giuridica e materiale, per concedere in locazione il bene.

a. **copia fotostatica del documento di identità**, in corso di validità, del legale rappresentante, ovvero del soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza della Impresa (in tal caso allegare copia della procura generale o speciale);

b. **n. 1 cd-rom o pendrive** contenente tutti i documenti di cui ai punti precedenti in formato .pdf. Gli elaborati grafici e le fotografie dovranno essere forniti rispettivamente anche in formato .dwg e .jpeg o equivalenti.

**3.3 LA BUSTA "B" – recante la dicitura "Offerta Tecnica" – dovrà contenere l'offerta tecnica con l'indicazione di tutti i dati identificativi dell'Operatore Economico.**

**In caso di presentazione da parte dello stesso soggetto di offerta relativa a due o più immobili, vedasi quanto indicato al precedente paragrafo 3.1.**



L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana ed essere sigillata con ceralacca o equivalente e comporsi di:

- a. una **Relazione Tecnica**, timbrata e sottoscritta dal legale rappresentante dell'Operatore Economico o da persona munita nei necessari poteri.  
La Relazione Tecnica dovrà essere composta da massimo 10 pagine in formato A4 - carattere Arial 11 - interlinea 1,5 – margini superiori e inferiori uguali a 2, sinistro 3 e destro 2. Le pagine eccedenti suddetto limite massimo non saranno valutate dalla scrivente Agenzia. Per “pagina” deve intendersi una “facciata”.

E' richiesto che detta Relazione si articoli come segue:

- Inquadramento urbanistico, descrizione dei collegamenti con la rete di trasporti e dei servizi presenti nelle vicinanze;
- Identificativi catastali;
- Descrizione dell'immobile (comprensiva di anno di costruzione e/o ultima ristrutturazione, distribuzione interna, ecc.)
- Descrizione della struttura, degli impianti e delle finiture presenti e indicazione della classe energetica globale.
- Tabelle con indicazione delle superfici totali lorde per piano e delle superfici lorde suddivise per:
  - Uffici (comprese le superfici dei corridoi, dei bagni, sale riunioni di piano, locali fotocopie, etc.)
  - Archivi
  - Magazzini
  - Mensa
  - Aule o sale congressuali
  - Autorimesse
  - Altro
- Calcolo del rapporto mq/addetto come da indicazioni dell'Agenzia del Demanio (note n.20494 del 16/07/2012 e n.22163 del 30/07/2012) per un numero di addetti pari a 750 unità.

Nel caso di immobili che necessitino di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si dovrà relazionare sullo stato di fatto e sul progetto previsto, riportando un cronoprogramma dal quale si evinca la conclusione di detti interventi entro il 30 giugno 2018.

- b. **Elaborati grafici, planimetrie, piante e sezioni** in numero e scala adeguati a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile; dovranno essere indicate chiaramente le destinazioni d'uso degli ambienti (uffici, magazzini, archivi, ecc.), le postazioni di lavoro o le proposte di allestimento e quanto ritenuto utili ai fini delle dovute valutazioni;
- c. **Documentazione fotografica** in formato A4 costituito da un minimo di 30 e un massimo di 60 foto con viste esterne e interne di insieme e delle finiture dell'immobile; nel caso di edifici che necessitino di ristrutturazioni le fotografie potranno essere sostituite dallo stato di fatto e da render del progetto;
- d. **Fotocopia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione** con dichiarazione di conformità all'originale;

e. **Dichiarazione** secondo l'allegato modello (**Allegato B**), timbrata e sottoscritta dal legale rappresentante, ovvero dal soggetto munito dei necessari poteri, con la quale il legale rappresentante, ovvero il soggetto munito dei necessari poteri, consapevole delle responsabilità penali comminate dalla legge in caso di dichiarazioni false e mendaci di cui all'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sotto la propria personale responsabilità, dichiara:

- che la destinazione urbanistica dell'/degli immobile/i proposto/i è compatibile con l'uso previsto dalla presente indagine;
- *[nel caso di immobili oggetto di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria]* che l'immobile è al momento oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria che si concluderanno entro il 30 giugno 2018;
- che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate

*[ovvero nel caso di immobili oggetto di interventi  
di ristrutturazione o manutenzione straordinaria]*

che al termine di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, la staticità delle strutture sarà adeguata all'uso cui sono destinate;

- che tutti gli impianti sono funzionali e conformi alle normative vigenti

*[ovvero nel caso di immobili oggetto di interventi  
di ristrutturazione o manutenzione straordinaria]*

che al termine di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, tutti gli impianti saranno funzionali e conformi alle normative vigenti;

- che l'immobile allo stato rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza

*[ovvero nel caso di immobili oggetto di interventi  
di ristrutturazione o manutenzione straordinaria]*

che al termine di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, l'immobile rispetterà tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;

- che l'immobile è dotato di certificato di agibilità ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR n.380/2001 e s.m.i.

*[ovvero nel caso di immobili oggetto di interventi  
di ristrutturazione o manutenzione straordinaria]*

che l'immobile, al termine degli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria sarà agibile ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR n.380/2001 e s.m.i. 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), di prevenzione incendi (DM 22.02.2006),

- che l'immobile sarà consegnato entro la data proposta del (*indicare la data \_\_\_\_\_*), dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché di quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;
- che il locatore realizzerà tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato;
- che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, e sia adeguato per il numero delle postazioni di lavoro richieste (ad es. per



quanto riguarda rete dati, telefonia, ecc.) e conforme alle indicazioni che verranno fornite dall'Agenzia;

- f. **Fotocopia del documento di identità**, in corso di validità, del legale rappresentante, ovvero del soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza della Impresa (in tal caso allegare copia della procura generale o speciale);
- g. **n. 1 cd-rom o pendrive** contenente tutti i documenti di cui ai punti precedenti in formato .pdf. Gli elaborati grafici e le fotografie dovranno essere forniti rispettivamente anche in formato .dwg e .jpeg o equivalenti.

**3.4 La BUSTA "C"** – recante la dicitura **"Offerta Economica"** – dovrà, a pena di esclusione essere sigillata con ceralacca o in maniera equivalente, non essere trasparente o comunque tale da non rendere conoscibile il proprio contenuto relativamente ai valori economici .

**In caso di presentazione da parte dello stesso soggetto di offerta relativa a due o più immobili, vedasi quanto indicato al precedente paragrafo 3.1.**

La Busta C dovrà contenere:

- a. L'Offerta Economica redatta utilizzando il modello (**Allegato C**), timbrata e sottoscritta dal legale rappresentante, ovvero dal soggetto munito dei necessari poteri, nella quale dovrà essere riportato:
  - il canone annuo di locazione annuo al netto dell'IVA;
  - dichiarazione di vincolatività dell'offerta per n. 12 (dodici) mesi dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte stesse.

L'offerta dovrà essere espressa in euro e dovrà riportare al massimo due cifre decimali. Nel caso in cui venissero individuati più decimali, l'AIFA procederà automaticamente all'arrotondamento in difetto qualora la terza cifra sia compresa tra zero e quattro o in eccesso qualora la terza cifra sia compresa tra cinque e nove.

In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per l'AIFA, in applicazione del disposto dell'art. 72, R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

- b. **Fotocopia del documento di identità**, in corso di validità, del legale rappresentante, ovvero del soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza della Impresa (in tal caso allegare copia della procura generale o speciale).
- c. **n. 1 cd-rom o pendrive** contenente tutti i documenti in formato .pdf di cui ai punti precedenti.

#### **4. PUBBLICITA' ED ESITO DELL'INDAGINE**

Il presente avviso sarà reso pubblico sul sito istituzionale dell'AIFA, nella sezione Amministrazione Trasparente > Bandi di Gara e Contratti > Bandi di Gara e contratti (file disponibile in formato PDF e XML), nonché sul sito dell'Agenzia del Demanio tramite pubblicazione di apposito link al sito dell'AIFA.

L'esito dell'Indagine, sarà reso pubblico, ai sensi del D. Lgs. 33/2013, sul sito istituzionale dell'Agenzia nella sezione Amministrazione Trasparente > Bandi di Gara e Contratti > Bandi di Gara e Contratti.

## 5. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Responsabile Unico del Procedimento è designato il Prof. Mario Giovanni Melazzini.

## 6. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 si informa che i dati forniti a mezzo della manifestazione di interesse saranno trattati dall'AIFA per finalità unicamente connesse alla presente Indagine e alle eventuali successive fasi della procedura finalizzata all'individuazione di uno o più immobili da condurre in locazione e adibire a sede istituzionale dell'AIFA.

Il trattamento dei dati avverrà in modo da garantirne, comunque, la sicurezza e la riservatezza.

Con l'invio della manifestazione di interesse si esprime, pertanto, l'assenso al predetto trattamento.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è l'Agenzia Italiana del Farmaco nella persona del Prof. Mario Giovanni Melazzini, in qualità di Direttore Generale.

## 7. INFORMAZIONI

Eventuali richieste di informazioni e chiarimenti circa l'oggetto dell'Indagine, la procedura di partecipazione e la documentazione da produrre potranno essere richiesti per iscritto – **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 30/10/2017** al RUP, per il tramite esclusivamente di entrambi i seguenti punti di contatto:

Contatti	e mail
Segreteria Tecnica della Direzione Generale	<a href="mailto:segr.tecnica.dg@aifa.gov.it">segr.tecnica.dg@aifa.gov.it</a>

Le richieste di chiarimenti dovranno essere rivolte a entrambi i suddetti punti di contatto e dovranno riportare il numero di telefono, di fax, l'e-mail, nonché il nominativo dell'Impresa richiedente. Le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, saranno pubblicate in forma anonima sul profilo informatico dell'Agenzia, nella sezione Amministrazione Trasparente > Bandi di Gara e Contratti > Bandi di Gara e contratti.

## 8. AVVERTENZE

Il canone richiesto dai soggetti proponenti verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti uffici dell'AIFA e dell'Agenzia del Demanio e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione dei competenti Organi amministrativi.

Si precisa che sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15%, così come previsto dall'art. 3, comma 6 del D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012.

La presente indagine riveste solo carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione e adibire a sede istituzionale dell'AIFA.

La presente indagine e la successiva ricezione delle proposte non vincolano in alcun modo l'AIFA e non costituiscono diritti o interessi legittimi a favore dei soggetti proponenti.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'AIFA e non precluderanno la facoltà per l'AIFA di procedere, a proprio insindacabile giudizio, ad altre forme di indagine di mercato o di procedure competitive ovvero di revocare la presente indagine in qualunque momento.



In particolare l'AIFA si riserva la facoltà di revocare la presente Indagine nel caso di messa a disposizione della stessa di un immobile demaniale o inserito nel Fondo Immobili Pubblici (FIP) che sia idoneo alle proprie esigenze.

L'AIFA si riserva, quindi, la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

In base all'esito dell'indagine, l'AIFA, 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.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

Le offerte saranno vincolanti per n. 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza del termine fissato per la presentazione delle stesse. Decorso tale periodo è garantita la facoltà per il proponente di ritirare l'offerta tramite comunicazione a mezzo pec al seguente indirizzo [protocollo@aifa.mailcert.it](mailto:protocollo@aifa.mailcert.it) all'attenzione del Responsabile Unico del Procedimento Mario Giovanni Melazzini. In assenza di tale comunicazione, l'offerta si riterrà valida ed efficace fino alla conclusione della presente indagine.

Nel caso in cui l'Immobile risulti privo delle caratteristiche essenziali e opzionali indicate nell'offerta ovvero non in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'amministrazione dall'interruzione della procedura.

**Il Direttore Generale**  
*Mario Giovanni Melazzini*

**Allegati:**

- Modulo di Domanda di partecipazione e autocertificazione ai fini della partecipazione (**Allegato A**);
- Modulo di Dichiarazione requisiti immobile (**Allegato B**);
- Offerta Economica (**Allegato C**);
- Capitolato Tecnico di Massima (**Allegato D**).

*(Schema di Domanda di partecipazione)*

**All'Agenzia Italiana del Farmaco - AIFA  
Segreteria Tecnica della Direzione  
Generale**

**DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

**relativa all'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in  
locazione passiva da adibire a nuova sede istituzionale dell'AIFA**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.  
\_\_\_\_\_ (documento di identità \_\_\_\_\_ rilasciato il \_\_\_\_\_ da  
\_\_\_\_\_), residente in \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ e  
rappresentante della \_\_\_\_\_ (di seguito "Operatore Economico"), con sede in  
\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, P.IVA  
\_\_\_\_\_, n. telefono \_\_\_\_\_, n. fax \_\_\_\_\_, indirizzo di  
posta elettronica \_\_\_\_\_, indirizzo PEC  
\_\_\_\_\_, in forza dei poteri conferiti con  
\_\_\_\_\_

*[ovvero]*

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.  
\_\_\_\_\_ (documento di identità \_\_\_\_\_ rilasciato il \_\_\_\_\_ da  
\_\_\_\_\_), residente in \_\_\_\_\_, in qualità di procuratore della  
\_\_\_\_\_ (di seguito "Operatore Economico"), con  
sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice  
fiscale \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_, n. telefono \_\_\_\_\_, n.  
fax \_\_\_\_\_, indirizzo di posta elettronica \_\_\_\_\_, indirizzo PEC  
\_\_\_\_\_, giusta procura generale/speciale  
autenticata nella firma in data \_\_\_\_\_ dal Notaio in \_\_\_\_\_ Dott.  
\_\_\_\_\_, n. rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_



### **Chiede**

che il predetto Operatore Economico partecipi all'indagine di mercato finalizzata a individuare un immobile da condurre in locazione passiva e adibire a sede dell'Agenzia Italiana del Farmaco di cui in epigrafe.

A tal fine, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole della responsabilità e delle conseguenze civili e penali in caso di dichiarazioni false e mendaci, ed in conformità a quanto previsto dall'Avviso pubblico relativo alla presente Indagine di mercato:

### **dichiara**

- 1) di accettare integralmente le condizioni di cui all'Avviso pubblico di indagine di mercato in oggetto e ai relativi allegati;
- 2) di proporre per le finalità dell'indagine in oggetto n. \_\_ immobile/i ubicato/i nel territorio di Roma Capitale, all'interno del Grande Raccordo Anulare;
- 3) di essere proprietario dell'/degli immobile/i proposto/i o di avere comunque la disponibilità, giuridica e materiale, per concedere in locazione il bene.

Data, \_\_\_\_\_

Timbro e Firma leggibile

### **ALLEGATI:**

Alla presente domanda si allega la seguente documentazione:

- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- copia della procura generale o speciale, nel caso in cui il sottoscrittore non sia il legale rappresentante ma un soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza.

*(Schema di Dichiarazione requisiti immobile)*

All'Agenzia Italiana del Farmaco - AIFA  
Segreteria Tecnica della Direzione  
Generale

**DICHIARAZIONE REQUISITI IMMOBILE**

relativa all'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in  
locazione passiva da adibire a nuova sede istituzionale dell'AIFA

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.  
\_\_\_\_\_ (documento di identità \_\_\_\_\_ rilasciato il \_\_\_\_\_ da  
\_\_\_\_\_), residente in \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ e  
rappresentante della \_\_\_\_\_ (di seguito "Operatore Economico"), con sede in  
\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, P.IVA  
\_\_\_\_\_, n. telefono \_\_\_\_\_, n. fax \_\_\_\_\_, indirizzo di  
posta elettronica \_\_\_\_\_, indirizzo PEC  
\_\_\_\_\_, in forza dei poteri conferiti con  
\_\_\_\_\_

*[ovvero]*

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.  
\_\_\_\_\_ (documento di identità \_\_\_\_\_ rilasciato il \_\_\_\_\_ da  
\_\_\_\_\_), residente in \_\_\_\_\_, in qualità di procuratore della  
\_\_\_\_\_ (di seguito "Operatore Economico"), con  
sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice  
fiscale \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_, n. telefono \_\_\_\_\_, n.  
fax \_\_\_\_\_, indirizzo di posta elettronica \_\_\_\_\_, indirizzo PEC  
\_\_\_\_\_, giusta procura generale/speciale  
autenticata nella firma in data \_\_\_\_\_ dal Notaio in \_\_\_\_\_ Dott.  
\_\_\_\_\_, n. rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_



in riferimento all'/agli immobile/i proposto/i per le finalità dell'indagine in oggetto sito/i in  
\_\_\_\_\_ via/C.so/P.zza \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_ identificato al NCEU del Comune di \_\_\_\_\_  
foglio \_\_\_\_ part. \_\_\_\_\_

**dichiara**

ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole della responsabilità e delle conseguenze civili e penali in caso di dichiarazioni false e mendaci,

- 1) che la destinazione urbanistica dell'/degli immobile/i proposto/i è compatibile con l'uso previsto dalla presente indagine;
- 2) *[nel caso di immobili oggetto di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria]* che l'immobile è al momento oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria che si concluderanno entro il 30 giugno 2018;
- 3) che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate

*[ovvero nel caso di immobili oggetto di interventi  
di ristrutturazione o manutenzione straordinaria]*

che al termine di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, la staticità delle strutture sarà adeguata all'uso cui sono destinate;

- 4) che tutti gli impianti sono funzionali e conformi alle normative vigenti

*[ovvero nel caso di immobili oggetto di interventi  
di ristrutturazione o manutenzione straordinaria]*

che al termine di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, tutti gli impianti saranno funzionali e conformi alla normative vigenti;

- 5) che l'immobile allo stato rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza

*[ovvero nel caso di immobili oggetto di interventi  
di ristrutturazione o manutenzione straordinaria]*

che al termine di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, l'immobile rispetterà tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;

- 6) che l'immobile è dotato di certificato di agibilità ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR n.380/2001 e s.m.i.

*[ovvero nel caso di immobili oggetto di interventi*

*di ristrutturazione o manutenzione straordinaria]*

che l'immobile, al termine degli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria sarà agibile ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR n.380/2001 e s.m.i. 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), di prevenzione incendi (DM 22.02.2006),

- 7) che l'immobile sarà consegnato entro la data proposta del \_\_\_\_\_, dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché di quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;
- 8) che il locatore realizzerà tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato;
- 9) che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, e sia adeguato per il numero delle postazioni di lavoro richieste (ad es. per quanto riguarda rete dati, telefonia, ecc.) e conforme alle indicazioni che verranno fornite dall'Agenzia;

Data, \_\_\_\_\_

Timbro e Firma leggibile

**ALLEGATI:**

Alla presente dichiarazione si allega la seguente documentazione:

- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- copia della procura generale o speciale, nel caso in cui il sottoscrittore non sia il legale rappresentante ma un soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza.



*(Schema di Offerta economica)*

All'Agenzia Italiana del Farmaco - AIFA  
Segreteria Tecnica della Direzione  
Generale

**OFFERTA ECONOMICA**

relativa all'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a nuova sede istituzionale dell'AIFA

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ (documento di identità \_\_\_\_\_ rilasciato il \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_), residente in \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ e rappresentante della \_\_\_\_\_ (di seguito "Operatore Economico"), con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_, n. telefono \_\_\_\_\_, n. fax \_\_\_\_\_, indirizzo di posta elettronica \_\_\_\_\_, indirizzo PEC \_\_\_\_\_, in forza dei poteri conferiti con \_\_\_\_\_

*[ovvero]*

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ (documento di identità \_\_\_\_\_ rilasciato il \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_), residente in \_\_\_\_\_, in qualità di procuratore della \_\_\_\_\_ (di seguito "Operatore Economico"), con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_, n. telefono \_\_\_\_\_, n. fax \_\_\_\_\_, indirizzo di posta elettronica \_\_\_\_\_, indirizzo PEC \_\_\_\_\_, giusta procura generale/speciale autenticata nella firma in data \_\_\_\_\_ dal Notaio in \_\_\_\_\_ Dott. \_\_\_\_\_, n. rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

in riferimento all'/agli immobile/i proposto/i per le finalità dell'indagine in oggetto sito/i in  
\_\_\_\_\_ via/C.so/P.zza \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_ identificato al NCEU del Comune di \_\_\_\_\_  
foglio \_\_\_\_ part. \_\_\_\_

dichiara

1. che ai fini del presente Avviso pubblico offre il seguente canone di locazione annuo, comprensivo dei lavori di adattamento per il subentro del Conduttore come descritto da Capitolato Tecnico di massima (Allegato D) e da Offerta Tecnica, da intendersi al netto di IVA, pari a €\_\_\_\_\_, (importo in cifre: \_\_\_\_\_/\_\_\_), ferme restando le disposizioni vigenti in materia di rivalutazione ISTAT;
2. che l'offerta è irrevocabile ed impegnativa per i 12 mesi successivi al termine ultimo per la ricezione dell'offerta e si dà atto che l'offerta non sarà in alcun modo vincolante per l'AIFA.

Data, \_\_\_\_\_

Timbro e Firma leggibile

**ALLEGATI:**

- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- copia della procura generale o speciale, nel caso in cui il sottoscrittore non sia il legale rappresentante ma un soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza.





**ALLEGATO D**  
**CAPITOLATO TECNICO DI MASSIMA**

Nel presente Capitolato Tecnico sono indicate le caratteristiche e i requisiti minimi richiesti per l'Immobile ricercato. Tali requisiti dovranno essere posseduti all'atto della presente selezione o, comunque, entro e non oltre il 30 giugno 2018.

## CONSISTENZA

Ai fini del rispetto del rapporto mq/addetto di cui all'art.3, comma 9 della L. n. 95/2012 e come da indicazioni dell'Agenzia del Demanio con note n. 20494 del 16/07/2012 e n. 22163 del 30/07/2012, la superficie complessiva delle aree ad uso ufficio, comprensive dei servizi comuni, dei collegamenti verticali, della mensa e degli archivi (computati al 50%), deve essere:

- compresa tra 15.000 mq e 18.750 mq, corrispondenti rispettivamente a 20 e 25 mq/addetto, per gli immobili non di nuova costruzione;
- fino ad un massimo di 15.000 mq, quindi fino ad un massimo di 20 mq/addetto, in caso di immobile di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione integrale.

Si richiede inoltre che l'Immobile garantisca le seguenti superfici minime:

- 13.000 mq ad uso ufficio;
- 500 mq ad uso archivio corrente;
- 500 mq ad uso magazzino;
- 500 mq per Aule/Sale convegni (oltre le sale riunioni di piano, come in appresso descritte, dislocate nelle aree ad Ufficio).

## UBICAZIONE

- Ottima raggiungibilità dell'Immobile. E' richiesto, quindi, collegamento, oltre che naturalmente con il servizio di trasporto pubblico locale su strada, anche con la rete della metropolitana e/o con le linee di trasporto pubblico ferroviario facenti parte del [servizio ferroviario regionale del Lazio](#) svolto da treni [TAF](#) (Treni Alta Frequentazione);
- Ubicazione in zona ben servita di servizi (ad es. banca/farmacia/ristorazione/ufficio postale, ecc.)

## REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'Immobile deve essere di recente costruzione o deve essere stato oggetto di recenti interventi di integrale manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. Sono altresì ammessi immobili che sono al momento oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria che possano essere conclusi entro il 30 giugno 2018.

L'immobile dovrà rispettare tutte le normative tecniche vigenti in materia tra cui quelle relative a strutture, materiali da costruzione, impianti, superamento delle barriere architettoniche, antincendio, igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Il rispetto delle suddette normative sarà attestato mediante le idonee certificazioni previste a norma di legge, ovvero mediante attestazioni rilasciate da tecnici abilitati in forma di perizie giurate.



Gli spazi ad uso ufficio dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- layout regolare con massima ottimizzazione delle superfici e assenza di spazi ciechi;
- accesso riservato alle zone ufficio, agli archivi, al CED e ai magazzini mediante sistema di controllo accessi con badge o equivalente;
- n. 750 postazioni di lavoro (d'ora in poi PDL) distribuite in:
  - minimo n. 2 stanze direzionali per gli organi dell'Agenzia con superficie non inferiore ai 30 mq;
  - minimo n. 15 stanze singole di circa 20-25 mq con spazio per tavolo riunioni;
  - minimo n. 50 stanze singole di circa 12-15 mq;
  - minimo n. 30 stanze doppie;
  - stanze da 2 a 8 PDL/stanza tenendo conto che le stanze da 8 PDL non potranno essere superiori a n.40;
- all'interno delle aree ad Ufficio dovranno essere presenti almeno n. 12 sale riunioni per ospitare incontri tra personale interno con capienza di 15-20 persone e n.1 sala da destinare alla formazione;
- minimo n. 1 sala fotocopie ogni 50 PDL o 500 mq di aree ad ufficio; le sale dovranno essere dotate di adeguata ventilazione naturale o di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
- minimo n. 6 aree break, e comunque minimo una per ogni piano, dove ubicare macchinette distributrici di snack e bevande e allestire piani di appoggio; le aree break dovranno essere adeguatamente isolate dalle aree di lavoro.

In corrispondenza degli accessi allo stabile dovranno essere presenti delle aree idonee per il servizio di vigilanza e controllo accessi, nonché delle aree di attesa per i visitatori.

Le aule e sale convegni dovranno essere il più possibile modulabili, al fine di adattarsi alle varie esigenze dell'Agenzia e predisposte per impianto di proiezione, di filodiffusione e di registrazione audio-video. In alternativa alle sale modulabili dovranno essere presenti più aule di diverse dimensioni, di cui almeno una adatta ad ospitare almeno 300 persone sedute. Per ragioni di riservatezza le aule e le sale convegni dovranno essere separate dalle aree ad uso ufficio.

Dovrà essere disponibile un locale CED di minimo 50 mq.

Il suddetto Immobile dovrà altresì possedere:

- finestre nelle aree ad ufficio per l'illuminazione naturale, che consentano la visione dell'esterno, di superficie pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento e dotate di protezione contro l'irraggiamento solare mediante tende ovvero frangisole e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sui luoghi di lavoro;
- eventuali infissi al piano terra dovranno essere realizzati con sistemi antieffrazione;

- controsoffittatura nei corridoi o pavimento galleggiante per il passaggio degli impianti;
- pavimenti lavabili e resistenti all'usura;
- corpi illuminanti a norma per ogni ambiente;
- impianto di riscaldamento e di climatizzazione estiva in tutti gli ambienti (ad esclusione dei locali tecnici e di deposito) e U.T.A.;
- impianto di rilevazione, segnalazione incendi, comprensivo di illuminazione di sicurezza;
- gruppo di continuità adeguato alle esigenze dell'Agenzia;
- impianto antintrusione;
- impianto di videosorveglianza sugli accessi e in zone ritenute critiche;
- impianto di rete informativa (cablaggio strutturato di categoria almeno CAT6). Ogni postazione di lavoro dovrà avere accesso alla rete dati e rete elettrica; nei corridoi, nelle sale riunioni e nelle aree comuni dovranno essere predisposti un numero sufficiente di analoghi punti rete dati/alimentazione per il collegamento delle apparecchiature condivise in rete (PC, scanner, fotocopiatrici, telefoni, router, ecc.);
- l'Immobile deve essere raggiunto da almeno un operatore TLC (es. Fastweb, Tiscali, Telecom Italia) con collegamenti a larga banda (in fibra o rame).

## **REQUISITI PREFERENZIALI**

Per la scelta degli immobili sopra indicati, saranno considerati i seguenti elementi preferenziali, non indicati in ordine di priorità, che saranno valutati sulla base del grado di utilità per l'AIFA:

- possibilità di rimodulare gli spazi con pareti mobili;
- indipendenza del fabbricato;
- disponibilità di locali mensa o refettorio o caffetteria;
- assenza o limitatezza di spazi o impianti condominiali;
- accessi differenziati per il personale e per il pubblico, anche in ragione della necessità di garantire la tutela della riservatezza;
- materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli, esenti da manutenzione periodica e ad alta efficienza energetica;
- archivi dotati di scaffalature compattabili mobili;
- dislocazione ai piani di quiet room;
- congruo numero di parcheggi per i dipendenti ovvero vicinanza a parcheggi pubblici per i dipendenti e per l'utenza;
- stanze idonee all'allestimento di un presidio sanitario;
- spazi idonei da destinare ad asilo;



- allestimento comprensivo di arredi (scrivanie, armadiature, ecc.);
- elevata classe energetica globale;
- vicinanza con i Ministeri/Enti vigilanti (Ministero Salute, MEF, Presidenza del Consiglio).

**Il Direttore Generale**  
*Mario Giovanni Melazzini*