



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA E BELLE ARTI DELLA BASILICATA POTENZA

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE NEL COMUNE DI POTENZA DA ADIBIRE A SEDE DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLA BASILICATA

La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Basilicata, sita in Via dell'Elettronica, 7, 85100 Potenza, tel. 0971 489411, e-mail sabap-bas@cultura.gov.it

RENDE NOTO

che è interessata ad individuare un immobile ad uso esclusivo da condurre in locazione nel Comune di Potenza, già disponibile, con consegna entro il termine massimo di 6 (sei) mesi dalla data della stipula del contratto e decorrenza economica dalla data di consegna, da adibire a sede della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Basilicata.

A tal fine, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, si intende avviare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare, mediante pubblicazione del presente avviso sul proprio sito istituzionale, per sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti interessati a concedere in locazione un immobile corrispondente ai requisiti di seguito indicati. La Soprintendenza si riserva espressamente la facoltà di non stipulare contratti di locazione per alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuna offerta risulti congrua, idonea e/o vantaggiosa rispetto alle proprie esigenze allocative; allo stesso modo, si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento trattative e/o interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

Il presente avviso è da intendersi, dunque, come mero procedimento conoscitivo che non comporta né diritti di preferenza, né impegni o vincoli di qualsiasi natura ai fini del contratto di locazione.

Requisiti dell'immobile:

l'immobile oggetto della proposta dovrà avere i seguenti requisiti al momento della consegna all'Amministrazione:

- destinazione ad uso ufficio pubblico compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e con quanto dal presente avviso immobiliare;
- legittimità sotto il profilo urbanistico – edilizio;
- essere provvisto della documentazione attestante l'avvenuta verifica di vulnerabilità sismica, da cui si evinca che il fabbricato possiede l'idoneità antisismica con riferimento a quanto previsto dal D.P.C.M. n. 3685 21.10.2003, Allegato 1, Elenco B.1.3. Edifici rilevanti, Classe d'uso III e dalla lettera circolare dell'Agenzia del Demanio prot. 2019/13612/DGP-PA del 26 luglio 2019;
- superficie dei locali di almeno 1200 mq da adibire a uffici in grado di ospitare, nel rispetto dei requisiti previsti dall'allegato IV del D.Lgs 81/2008, il personale della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Basilicata in servizio presso la sede legale di Potenza stimato in almeno n. 50 persone ed in via di incremento;
- un locale annesso di almeno 300 mq per l'allocazione dell'archivio dell'ufficio e relativa certificazione antincendio;
- eventuale locale annesso ad uso deposito materiali archeologici di almeno 500 mq, con vani di accesso di ampie dimensioni, idonei a sovraccarichi verticali uniformemente distribuiti di almeno 6 kN/mq (secondo quanto riportato nella Tabella 3.1.II delle NTC2018, cat. E1);
- ascensore/i e accessi idonei e assenze di barriere architettoniche per la fruizione degli spazi da parte di persone disabili;
- accessi e collegamenti sia orizzontali che verticali (atri, corridoi, scale, ascensori) ad uso esclusivo;
- eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva all'immobile da adibire ad area carico/scarico;
- tutti gli impianti devono essere funzionali e conformi alla normativa vigente e deve essere presente l'impianto di climatizzazione estate/inverno con opportuno sistema di controllo della temperatura e



dell'umidità. Prima della consegna dell'immobile dovranno essere inoltre consegnate tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici rese ai sensi del DM 37/08 e s.m.i;

- l'immobile deve rispettare tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene e sicurezza e quelle vigenti in materia antisismica;
- la portata minima ammissibile e certificata per i solai delle zone uffici aperti al pubblico e per i solai delle zone archivio, deve essere rispondente ai requisiti di legge;
- l'immobile deve essere in possesso del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lgs. 81/2008);
- classe energetica pari a B o superiore per le aree destinate ad ufficio;
- impianto di rilevazione fumi, segnalazione antincendio e impianto di spegnimento automatico laddove prescritto dalla normativa vigente. Prima della consegna dell'immobile, la proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi di cui al D.P.R. 151/2011;
- impianto di rete informatica (cablaggio strutturato) adeguato alle esigenze dell'Amministrazione, preferibilmente dotato di dorsali in fibra;
- l'immobile oggetto di locazione dovrà essere già edificato all'atto della partecipazione alla presente selezione e dovrà essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico.

Costituiscono, inoltre, **caratteristiche preferenziali** dell'immobile richiesto, da adibire a Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Basilicata:

- immediata disponibilità dell'immobile;
- indipendenza del fabbricato ed esistenza di recinzione e sistema di accessi vigilati;
- utilizzazione dell'edificio esclusivamente per uffici ed eventuali attività ad essi strettamente connesse;
- facilità di raggiungere l'immobile direttamente dalle stazioni ferroviarie cittadine principali;
- ubicazione in zona adeguatamente servita dai mezzi pubblici e collegata con le principali vie di comunicazione;
- possibilità di parcheggio pubblico, in adiacenza all'immobile.
- epoca di recente costruzione o di integrale manutenzione straordinaria/risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia;
- esistenza o disponibilità all'installazione di montacarichi da destinare alla movimentazione della documentazione archivistica;
- sostenibilità ambientale complessiva anche con riferimento ad impianti ed elementi costruttivi che garantiscano un basso consumo energetico e/o che utilizzino fonti energetiche rinnovabili;
- architettura modulare dei locali e flessibilità distributiva che consenta di aggregare gli spazi in base alle esigenze;
- sviluppo orizzontale degli uffici.

Requisiti dei soggetti interessati

I soggetti interessati (persona fisica o giuridica), pena la inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il contratto, dovranno: a) essere proprietari/e dell'immobile offerto, averne, altresì, il possesso e poterne liberamente e totalmente disporre; b) non incorrere nelle condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs. 165/2001 e s.m.i. o ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione. I soggetti interessati dovranno, altresì dichiarare la sussistenza di propri eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con la Soprintendenza al fine di valutare la presenza di eventuali situazioni di conflitto di interesse. Se l'immobile offerto è di proprietà di più di un soggetto, i requisiti di cui alla precedente lettera b) dovranno essere posseduti da tutti i proprietari dell'immobile.

Presentazione delle proposte:

La proposta, sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato, corredata della documentazione di seguito indicata, dovrà essere inviata in plico chiuso, su cui sarà apposta la seguente dicitura: **"Indagine preliminare per eventuale locazione di immobile a Potenza da adibire a sede centrale della Soprintendenza Archeologia, Belle**



Arti e Paesaggio della Basilicata " - NON APRIRE", dovrà pervenire entro le ore 12:00 del giorno 02/02/2026 al seguente indirizzo: Ministero della cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Basilicata – Via dell'Elettronica, 7, 85100 Potenza e dovrà essere inviata a mezzo posta elettronica certificata (PEC), o a mezzo raccomandata a.r. ovvero essere presentata a mano all'indirizzo suindicato. Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente, quali email, indirizzo e recapito telefonico. Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le proposte ricevute fuori termine. Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

1. Domanda di partecipazione attestante la proprietà dell'immobile e il possesso delle certificazioni che garantiscano l'idonea destinazione ad uso ufficio pubblico con relativa planimetria dell'immobile (facsimile ALLEGATO A);
2. Dichiarazione Sostitutiva in ordine a incompatibilità e conflitti di interesse (facsimile ALLEGATO B);
3. Dichiarazione Sostitutiva di certificazione relativa a carichi pendenti (facsimile ALLEGATO C);
4. Canone annuo di locazione richiesto (facsimile ALLEGATO D).

Qualora, al momento della presentazione della domanda, la documentazione tecnica in possesso relativa alle certificazioni dell'immobile e degli impianti alla normativa vigente risultasse incompleta, è richiesta la produzione di apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa da soggetto titolato ai sensi del DPR 445/2000 e s.m.i. mediante la quale i soggetti interessati forniscono le motivazioni e si impegnano ad acquisire dette certificazioni entro e non oltre il termine massimo di sei mesi, coincidente con la consegna dell'immobile. Si precisa che l'Amministrazione si riserva di chiedere successivamente all'invio della proposta, la copia della documentazione dichiarata relativa all'immobile che costituisce condizione essenziale ai fini dell'eventuale sottoscrizione del contratto.

Proposte presentate da Enti Pubblici

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche soggetti pubblici.

Avvertenze:

Il canone del contratto di locazione richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dall'Agenzia del Demanio; sul canone reputato congruo verrà applicata, ai fini della stipula dell'eventuale contratto di locazione, una riduzione del 15%, come previsto dall'art. 3 del D.L. 95/2012 convertito dalla L. 135/2012 e successive modificazioni ed integrazioni; l'eventuale contratto di locazione sarà sottoposto all'autorizzazione degli organi amministrativi e di controllo. Si precisa che, ai sensi del D.L. 21 ottobre 2021, n. 146, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2021, n. 215 "Misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e delle esigenze indifferibili", in presenza di una delle condizioni riportate all'art. 16 sexies, c. 1 lett. a), b) e c), per i contratti stipulati dalla data di entrata in vigore della suddetta Legge di conversione e fino al 31 dicembre 2024 (giusta proroga di cui all'art. 3 comma 1 del DL 215/2023 "Disposizioni urgenti in materia di termini normativi") non sono applicate le riduzioni del canone di mercato previste dai commi 4, 6 e 10 dell'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135. Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili proposti. Il presente avviso di indagine di mercato viene pubblicato sul sito della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Basilicata <https://soprintendenzabasilicata.cultura.gov.it/>, dove sarà altresì reso noto l'esito dell'indagine. Con la partecipazione al presente annuncio il proponente prende espressamente atto che l'Amministrazione non ha alcun obbligo di comunicazione ai singoli dell'esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere del proponente richiedere informazioni sullo stato del procedimento. Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione dello schema di contratto di locazione, che prevederà una durata di anni 5, e la facoltà, per l'Amministrazione, di recedere in qualunque momento, con formale preavviso di sei mesi. E' vietato il tacito rinnovo. Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.



I dati personali saranno trattati, in conformità al Regolamento UE 2016/679 (GDPR), esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle proposte di cui al presente annuncio e, comunque, per le attività strettamente connesse e strumentali alla gestione del procedimento in corso. Con l'invio della sottoscrizione della proposta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 comma 1 del d. lgs n. 36/2023, è la Dott.ssa Anna Adinolfi. Sarà nominata una Commissione interna dal Soprintendente Arch. Giovanna Cacudi, presieduta dallo stesso e composta da n. tre membri, al fine di svolgere un ruolo di supporto nella valutazione delle proposte pervenute.

Per informazioni, indirizzare apposita mail all'attenzione del Dott. Salvatore Taddonio e Dott.ssa Carmen Scocozza all'indirizzo sabap-bas@cultura.gov.it.

I modelli allegati vengono messi a disposizione a titolo esemplificativo e dovranno essere integrati dai soggetti interessati.

Rup
Dott.ssa Anna Adinolfi

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Giovanna Cacudi

