

# **ALLEGATO N. 1**

## **CAPITOLATO TECNICO**

### **INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN ROMA**

#### **INDICE**

1. INTRODUZIONE
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE
4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE
5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE
6. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE
7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE
8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA
  - 8.1. Elenco della documentazione tecnica
  - 8.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA
  - 9.1. Titoli di disponibilità
  - 9.2. Visure e planimetrie catastali
  - 9.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica
  - 9.4. Certificato di agibilità
  - 9.5. Certificato di prevenzione incendi
  - 9.6. Altra documentazione

#### **1. INTRODUZIONE**

L'Ente di Previdenza ed Assistenza Pluricategoriale (di seguito anche “**Epap**”) è interessato all'acquisto di un immobile da adibire a propria sede istituzionale.

L'Epap è interessata esclusivamente ad acquistare la piena proprietà dell'immobile individuato, ovvero della porzione di immobile individuato; eventuali offerte di immobili in locazione - ovvero ad altro titolo - non saranno prese in considerazione.

L'Epap si riserva di valutare se, alla luce delle manifestazioni d'interesse che saranno presentate, sia preferibile procedere con l'opzione dell'immobile cielo-terra o della porzione di immobile.

Il possesso dell'immobile dovrà essere trasferito contestualmente al diritto di proprietà.

Il presente capitolato tecnico definisce le caratteristiche che l'immobile dovrà necessariamente soddisfare in relazione alla localizzazione, alle dimensioni e alla destinazione d'uso.

Saranno altresì definiti i criteri che ispireranno l'Epap nella scelta dell'immobile, ossia quelle caratteristiche che gli immobili offerti non dovranno necessariamente avere ma che, ove presenti, potranno essere valutate favorevolmente dall'Epap (es. eventuale presenza di parcheggi per auto e moto, dotazioni impiantistiche, ecc.).

## **2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile da acquistare dovrà essere ubicato nel territorio di Roma Capitale, all'interno del Grande Raccordo Anulare (GRA), preferibilmente ma non necessariamente in zona centrale o semicentrale.

In altre parole, nella manifestazione d'interesse potranno essere indicati anche immobili non ubicati in zona centrale o semicentrale, purché situati all'interno della cosiddetta "Fascia Verde"; tuttavia, l'eventuale vicinanza degli immobili offerti rispetto al centro della città sarà valutata positivamente dall'Epap,

Si evidenzia, sul punto, che l'attuale sede dell'Epap è ubicata nel centro storico della città di Roma (I Municipio) e più precisamente in Via Vicenza n. 8, nelle immediate adiacenze della Stazione Termini, del Consiglio Superiore della Magistratura e del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

## **3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE**

L'Ente ritiene che il proprio fabbisogno di spazio allocativo possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente una superficie pavimentata compresa tra i 2.000 e i 3.000mq.

Nondimeno, anche immobili aventi una superficie leggermente minore o maggiore potrebbero essere idonei a soddisfare i fabbisogni dell'Ente, posto che: (i) da un lato, un immobile di dimensioni maggiori potrebbe essere funzionale ad una situazione di piena occupazione che contempli il massimo sfruttamento della pianta organica dell'Ente, diversamente da quanto si registra nel momento attuale; (ii) dall'altro lato, un immobile di dimensioni minori potrebbe essere ugualmente funzionale nella prospettiva di una eventuale riorganizzazione degli spazi.

## **4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE**

Da un punto di vista funzionale, l'Epap valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di *layout* e di pianificazione degli spazi, ovvero immobili la cui distribuzione interna degli spazi sia già in linea con le esigenze dell'Epap in termini di *space planning* (presenza di un certo numero di sale riunioni e/o sale conferenze, di uffici chiusi singoli, di uffici chiusi multipli, di *open space*, di *sale break*, di servizi igienici, di archivi, di foresterie, ecc.).

In altre parole, sebbene l'Epap si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di riorganizzazione degli spazi interni, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori, nonché il ricovero di mezzi di mobilità ecosostenibile (biciclette, monopattini, ecc.).

## **5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE**

Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, l'Epap valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni,

ecc).

Più precisamente, nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritevole una valutazione sui seguenti aspetti:

- a. **Caratteristiche dell'involucro** in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;
- b. **Caratteristiche degli impianti**, posto che nella valutazione di un immobile di medie/grandi dimensioni gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenzio. Analogamente l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica, con uno spettro luminoso confortevole e preferibilmente, gli ambienti interni devono avere anche una adeguata illuminazione naturale. L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente dall'Epap.
- c. **Cablaggio strutturato**, posto che la sede dell'Epap dovrà essere dotata di cablaggio strutturato che consenta, attraverso percorsi verticali e orizzontali, la connessione di tutti gli ambienti con le infrastrutture informatiche fino al CED ed agli ambienti dedicati ai servizi di natura informatica.
- d. **Smart building** i moderni edifici hanno una architettura impiantistica che consente di gestire i dispositivi che consumano energia in modo da ottimizzarne le prestazioni, in termini di modalità d'uso e di parzializzazione degli impianti. Tra le più significative iniziative tecnologiche si segnalano quelle per la gestione degli "stand by" degli apparecchi elettrici, quelle per la gestione temporizzata degli impianti termici e quelle per la gestione automatica degli impianti di illuminazione in diretta connessione con la presenza umana nell'ambiente da illuminare.

## 6. DESTINAZIONE D'USO

Gli immobili proposti dovranno avere una **destinazione d'uso direzionale**; in alternativa, qualora l'immobile o gli immobili proposti in una manifestazione d'interesse abbiano una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

Gli immobili proposti dovranno altresì presentare una **categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso direzionale**; qualora un immobile abbia una destinazione d'uso direzionale ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

## 7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Ciascun soggetto interessato potrà indicare nella propria manifestazione d'interesse anche immobili bisognosi di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

L'Epap non intende infatti circoscrivere la propria ricerca agli immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare gli immobili proposti indipendentemente dal loro stato di conservazione.

Ciò premesso, lo stato di conservazione degli immobili offerti sarà comunque oggetto di attenzione da parte

dell'Epap, che potrà considerare con priorità gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo, nell'ottica di un contenimento delle tempistiche necessarie all'esecuzione dei lavori.

In altre parole, sebbene l'Epap si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di ristrutturazione e/o adeguamento, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minima gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

## **8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA**

### **8.1 Elenco della documentazione tecnica**

Con riferimento a ciascun immobile (o porzione di immobile) incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà:

- a. produrre una relazione generale di ciascun immobile indicato nella manifestazione di interesse che contenga:
  - i. una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzi l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.
  - ii. una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
  - iii. una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
  - iv. una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile.
- b. produrre una documentazione fotografica dell'immobile e/o degli immobili o porzioni di immobili;
- c. produrre elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni di immobili che contengano le "piante dello stato di fatto", nonché le "sezioni" e i "prospetti";
- d. produrre un dettaglio delle superfici lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, ecc.).

### **8.2 Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni**

La documentazione tecnica di cui al precedente punto 8.1. viene richiesta in formato elettronico.

Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Epap si riserva di chiedere successivamente al Soggetto interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

## **9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA**

### **9.1 Titolo di proprietà**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- a. copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);
- b. la dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o degli immobili (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);

- c. dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita;

## **9.2 Visure e planimetrie catastali**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire la visura catastale e le correlate planimetrie catastali dell'immobile e/o degli immobili (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale).

L'Epap evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

## **9.3 Titoli edilizi e destinazione urbanistica**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del titolo edilizio da cui emerga la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili.

L'Epap evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

## **9.4 Certificato di agibilità**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Epap il certificato di agibilità dell'immobile e/o degli immobili.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, l'Epap evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile.

## **9.5 Certificato di prevenzione incendi**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Epap il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile e/o agli immobili.

Qualora il certificato di prevenzione incendi non sia allo stato disponibile, l'Epap evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

## **9.6 Altra documentazione**

Il Soggetto interessato dovrà altresì fornire all'Epap:

- a. dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.);
- b. attestato di prestazione energetica ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico ai sensi delle norme UNI/TS 11300-1-2-3-4-5-6;
- c. dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile e/o degli immobili;

- d. dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008).

Qualora la predetta documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Ente evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta, in caso di conclusione del contratto.