



*Ministero della cultura*  
DIREZIONE GENERALE ARCHIVI  
**Archivio di Stato di Fermo**

## **AVVISO INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE**

L'Archivio di Stato di Fermo con sede in Fermo, via Saffi, 5, tel. 0734.228739, PEC: [as-fm@pec.cultura.gov.it](mailto:as-fm@pec.cultura.gov.it) , PEO: [as-fm@cultura.gov.it](mailto:as-fm@cultura.gov.it)

### **RENDE NOTO**

che è interessato ad individuare uno o più immobili da condurre in locazione, già disponibili (o da adeguare, con consegna entro il termine massimo di sei mesi dalla data della stipula del contratto e decorrenza economica dalla data di consegna) da adibire a sede dell'Archivio di Stato di Fermo e a deposito archivistico. La sede e il deposito devono essere ubicati nel Comune di Fermo.

L'immobile o gli immobili oggetto di proposta dovranno avere inderogabilmente i seguenti requisiti al momento della consegna all'Amministrazione:

- Destinazione d'uso compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e con quanto prescritto dal presente avviso immobiliare;
- Legittimità sotto il profilo urbanistico – edilizio;
- L'immobile deve rispettare tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene e di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lgs. 81/2008), di impianti tecnologici, di superamento delle barriere architettoniche, e le norme vigenti in materia antisismica;
  - 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 del 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 26/07/2019;
  - Tutti gli impianti devono essere funzionali e conformi alla normativa vigente e deve essere presente l'impianto di climatizzazione. Prima della consegna dell'immobile dovranno essere inoltre consegnate tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici;
  - 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;

L'immobile/gli immobili inoltre dovranno possedere:

- Un'area scoperta di pertinenza esclusiva all'immobile da adibire ad area carico/scarico o, in subordine, avere un accesso carrabile idoneo all'accesso di mezzi di trasporto ed all'esecuzione delle operazioni di carico/scarico in apposito ambiente interno all'edificio;
- Ascensore/i e accessi idonei per disabili;
- Accessi e collegamenti sia orizzontali che verticali (atri, corridoi, scale, ascensori) ad uso esclusivo;

Nello specifico gli spazi da adibire a sede istituzionale e quindi a uffici, sala di studio, sala espositiva/biblioteca e zone per servizi di supporto all'attività archivistica dovranno avere le seguenti caratteristiche:





*Ministero della cultura*  
DIREZIONE GENERALE ARCHIVI  
**Archivio di Stato di Fermo**

- La portata minima ammissibile e certificata per i solai delle zone uffici aperti al pubblico, deve essere rispondente ai requisiti di legge e, pertanto, di 300 kg/mq;
- Una superficie lorda distribuita su uno o più piani e una configurazione planimetrica adatta ad ospitare Uffici, sala studio, sala esposizione. Prevedere uno spazio di almeno **300 mq** da adibire a uffici, sale di studio e zone servizi di supporto all'attività archivistica;
- Destinazione ad ufficio pubblico, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;

Nello specifico gli spazi da adibire a deposito archivistico dovranno avere e le seguenti caratteristiche:

- Una superficie lorda distribuita su uno o più piani e una configurazione planimetrica adatta ad ospitare ml 12.000 di documentazione archivistica da conservare su scaffalatura compatta e/o compattabili;
- Prevedere uno spazio di almeno **2500 mq** da adibire a deposito archivistico;
- La portata minima ammissibile e certificata per i solai delle zone archivio, deve essere rispondente ai requisiti di legge e, pertanto di 1.200 kg/mq per archivi compattabili;
- La portata minima ammissibile e certificata per i solai delle zone archivio deve essere rispondente ai requisiti di legge e, pertanto di 600 kg/mq per archivi tradizionali;
- L'altezza dei locali depositi archivistici dev'essere di almeno 4,30 metri;

Prima della consegna dell'immobile:

- La proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti prescritti dalle vigenti norme sulla prevenzione incendi con particolare riferimento ai locali archivi, alle centrali termiche e ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al D.P.R. 151/2011 in relazione al particolare utilizzo richiesto;
- L'immobile dovrà essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione;
- L'immobile oggetto di locazione dovrà essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

Si evidenzia che l'indagine è finalizzata ad individuare, in via preferenziale, un unico immobile o compendio immobiliare che possa contenere sia spazi da adibire a sede istituzionale e quindi a uffici, sala di studio, sala espositiva/biblioteca e zone per servizi di supporto all'attività archivistica sia spazi da adibire a deposito archivistico.

In ogni caso, possono essere presentate e saranno valutate anche proposte/soluzioni su più immobili purché rispondenti ai requisiti sopra descritti.

TUTTE le offerte prevenute saranno quindi:

- Verificate in relazione al possesso dei requisiti essenziali descritti in premessa
- Valutate in base ai seguenti criteri:





Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHIVI

## Archivio di Stato di Fermo

- Ubicazione dell'immobile/degli immobili in relazione alla distanza dal centro del Comune di Fermo
- Qualità del contesto urbanistico in relazione anche ai servizi di collegamento tramite trasporto pubblico
- Qualità del manufatto architettonico, valutata per i requisiti tecnici richiesti nel bando e dedotti dalla documentazione illustrativa nel merito degli aspetti inerenti la distribuzione planimetrica in relazione alle funzioni proprie dell'istituto archivistico
- Valutazione del prezzo

### PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La proposta, sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato, corredata della documentazione appresso indicata, **inviata in plico chiuso**, su cui sarà apposta la seguente dicitura: **"Indagine preliminare per eventuale locazione di immobile da adibire a sede dell'Archivio di Stato di Fermo – NON APRIRE"**, dovrà pervenire entro e non oltre le ore **12:00 del 31/01/2023** al seguente indirizzo: *Ministero della Cultura– Archivio di Stato di Fermo – Via A. Saffi, 5 - 63900 Fermo* e dovrà essere inviata, a mezzo servizio postale con raccomandata A.R. o a mezzo di agenzia autorizzata, ovvero essere presentata a mano all'indirizzo suindicato.

Sul plico di spedizione dovranno essere **chiaramente indicati** i dati del mittente e inoltre **e-mail 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 (ALLEGATO **A**);
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (ALLEGATO **B**);
3. Copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
4. Scheda tecnico descrittiva (ALLEGATO **C** con obbligatoria documentazione a corredo);
5. (Per i fabbricati già ultimati) Copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori ed eventuali montacarichi), conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, di rilevazione e spegnimento incendio, etc.;
6. Canone annuo di locazione richiesto (ALLEGATO **D**).

Si precisa che l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai proponenti per la documentazione presentata (compresa quella pervenuta fuori termine) che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

### PROPOSTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali e le amministrazioni locali.





*Ministero della cultura*  
DIREZIONE GENERALE ARCHIVI  
**Archivio di Stato di Fermo**

**AVVERTENZE**

Il canone 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 locazione sarà sottoposta 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 2023 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. Il presente avviso riveste il carattere di indagine di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l’Amministrazione, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle successive trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo al proponente per il semplice fatto della presentazione della proposta o della individuazione della proposta più conveniente.

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 nella sezione Amministrazione Trasparente sui siti della Direzione Generale Archivi: [archivi.cultura.gov.it](http://archivi.cultura.gov.it) e dell’Archivio di Stato di Fermo: <https://www.archiviodistatofermo.beniculturali.it/home> dove sarà pubblicato l’esito dell’indagine.

**La pubblicazione dell’Avviso del presente bando ne è stata data notizia sull’edizione nazionale della testata “il Messaggero” e sull’edizione locale della testata “il Corriere Adriatico” in data 15/12/2022.**

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 prevedrà una durata di anni sei, e la facoltà, per l’Amministrazione, di recedere in qualunque momento, con formale preavviso di sei mesi.

La stipula del contratto definitivo, è comunque subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla criminalità organizzata.

Il locatore dovrà garantire il complesso archivistico contenuto e custodito nei locali dati in locazione, per un valore stimato pari ad almeno € 2.000.000,00, da eventuali danni derivanti da malfunzionamento degli impianti, di cui i locali dati in fitto sono dotati, o da ammaloramento delle strutture. Tale garanzia dovrà essere data, mediante stipula di





*Ministero della cultura*  
DIREZIONE GENERALE ARCHIVI  
**Archivio di Stato di Fermo**

apposita “polizza globale del fabbricato” che preveda, oltre alla responsabilità civile per eventuali danni a terzi, anche il risarcimento per danni causati al patrimonio archivistico da acque di ogni tipo e da incendio.

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) del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, 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.

Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Francesca Mercatili, nella qualità di Direttore dell’Archivio di Stato di Fermo.

*Fermo, 14 dicembre 2022*

IL DIRETTORE  
Dott.ssa Francesca Mercatili

