



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
DIREZIONE GENERALE ARCHIVI
SOPRINTENDENZA ARCHIVISTICA E BIBLIOGRAFICA DELLA CALABRIA

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

La Soprintendenza archivistica e bibliografica della Calabria, con sede in Via Lia Casalotto, 89122 Reggio Calabria, tel. 0965-29910, e-mail sab-cal@pec.cultura.gov.it,

RENDE NOTO

che è interessata ad individuare una o più soluzioni immobiliari da condurre in locazione, anche mediante soluzioni articolate in più sedi funzionalmente complementari, 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 e a deposito archivistico dell'Archivio di Stato di Reggio Calabria e a sede della Soprintendenza archivistica e bibliografica della Calabria nel comune di Reggio Calabria. A tal fine potranno essere presentate proposte riferite sia ad un'unica soluzione immobiliare sia a singoli immobili destinati a specifiche funzioni, fermo restando che l'Amministrazione si riserva di valutare e combinare le diverse proposte pervenute al fine di soddisfare il fabbisogno complessivo.

Le soluzioni immobiliari proposte, costituite da uno o più immobili, dovranno assicurare il soddisfacimento dei requisiti di seguito indicati. Tali requisiti dovranno essere posseduti da ciascun immobile, alla data di consegna all'Amministrazione, in relazione alle funzioni che esso è destinato ad ospitare.

Relativamente ai requisiti dimensionali, le soluzioni immobiliari proposte dovranno garantire le seguenti superfici:

1. per il deposito dell'Archivio di Stato di Reggio Calabria, una superficie lorda, distribuita su uno o più piani, con configurazione planimetrica e caratteristiche strutturali tali da garantire una capacità di archiviazione non inferiore a 18.000 metri lineari di documentazione con possibilità di organizzazione su scaffalature compattabili e adeguata flessibilità per futuri incrementi del patrimonio archivistico. Il proponente dovrà dimostrare tale capacità mediante relazione tecnica e layout distributivo. La superficie lorda richiesta è indicativamente pari a circa 2.700 mq.
2. per la sede dell'Archivio di Stato di Reggio Calabria, una superficie indicativa pari a circa 850 mq, oltre ad un eventuale deposito per la consultazione di superficie pari a circa 300 mq;
3. per la sede della Soprintendenza Archivistica e Bibliografica della Calabria, superficie indicativa pari a circa 450 mq;

4. in caso di soluzione immobiliare unitaria comprendente gli uffici di entrambe le Amministrazioni, superficie complessiva destinata ad uffici, sale studio e servizi pari a circa 1.300 mq, oltre ad un eventuale deposito per la consultazione di superficie pari a circa 300 mq;
5. in caso di soluzione immobiliare unitaria comprendente gli uffici e i locali deposito dell'Archivio di Stato di Reggio Calabria, superficie complessiva destinata ad uffici, sale studio, servizi pari a circa 850 mq e superficie destinata a deposito per la documentazione archivistica pari a 2.700 mq. In questo caso non sarà necessario prevedere il deposito per la consultazione (circa 300 mq) di cui al precedente punto 2 e 4.
6. in caso di soluzione immobiliare unitaria comprendente gli uffici della Soprintendenza Archivistica e Bibliografica della Calabria e gli uffici e i locali deposito dell'Archivio di Stato di Reggio Calabria, superficie complessiva destinata ad uffici, sale studio, servizi e deposito pari a circa 4.000 mq. In questo caso non sarà necessario prevedere il deposito per la consultazione (circa 300 mq) di cui al precedente punto 2 e 4.

Le soluzioni immobiliari proposte, inoltre, dovranno possedere, al momento della consegna all'Amministrazione, i seguenti requisiti:

- Destinazione d'uso compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e con quanto richiesto nel presente Avviso;
- Legittimità sotto il profilo urbanistico – edilizio;
- Destinazione ad ufficio pubblico, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- Essere provvisti 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;
- Accessi idonei per persone con disabilità;
- Avere un'area scoperta di pertinenza esclusiva da adibire a 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;
- 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;
- Gli immobili devono rispettare tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene e sicurezza e le norme vigenti in materia antisismica;
- 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;
- La portata minima ammissibile e certificata per i solai delle zone archivio deve essere rispondente ai requisiti di legge e, pertanto non inferiore a 1.200kg/mq per archivi compatibili;
- Gli immobili devono 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;
- Prima della consegna dell'immobile, la proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti relativi alle 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;

- 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.

Le soluzioni immobiliari proposte dovranno ulteriormente possedere:

- Ascensore/i e accessi idonei per persone con disabilità;
- Accessi e collegamenti sia orizzontali che verticali (atri, corridoi, scale, ascensori) ad uso esclusivo;
- Impianto di climatizzazione estate/inverno con opportuno sistema di controllo della temperatura;
- Impianto di rilevazione fumi e impianto antincendio
- Impianto di rete informatica (cablaggio strutturato) adeguato alle esigenze dell'Amministrazione, preferibilmente dotato di dorsali in fibra.

Costituiscono inoltre caratteristiche preferenziali degli immobili richiesti, da adibire a sede e a deposito archivistico dell'Archivio di Stato di Reggio Calabria e a sede della Soprintendenza Archivistica e Bibliografica della Calabria:

- Indipendenza del fabbricato ed esistenza di recinzione e sistema di accessi vigilati;
- Utilizzazione degli immobili esclusivamente per uffici ed eventuali attività ad essi strettamente connesse;
- Facilità di raggiungere gli immobili direttamente dalle stazioni ferroviarie cittadine principali;
- Ubicazione in zona non periferica, adeguatamente servita dai mezzi pubblici e collegata con le principali vie di comunicazione;
- 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;
- Efficienza degli impianti (gli impianti devono essere realizzati in modo tale da rendere minimi i costi di gestione e manutenzione);
- Modularità (possibilità di aggregare gli spazi secondo esigenza, intercambiabilità delle superfici. Assenza di limitazioni all'uso delle superfici, assenza di spazi ciechi o senza permanenza di persona ad eccezione delle superfici da adibirsi ad archivi);
- Possibilità di avere accessi separati (pubblico, addetti);
- Sviluppo orizzontale degli uffici;
- Possibilità di parcheggio pubblico, in adiacenza all'immobile.

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 e a deposito archivistico dell'Archivio di Stato di Reggio Calabria e a sede della Soprintendenza archivistica e bibliografica della Calabria nel comune di Reggio Calabria - NON APRIRE”**, dovrà pervenire entro le ore **12:00 del giorno 4 novembre 2026** al seguente indirizzo: Ministero della cultura – Soprintendenza Archivistica e Bibliografica della Calabria – Via Lia Casalotto – 89122 Reggio Calabria 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, 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 (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 incendi, 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.

AVVERTENZE

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dall'Agenzia del Demanio; sull'importo 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 l'articolo 4, comma 6 lettera a) del D.L. 31 dicembre, n. 200, recante "Disposizioni urgenti in materia di termini normativi", ha prorogato al 31 dicembre 2026 quanto previsto all'art. 16 sexies, comma 1, 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". Pertanto, in presenza di una delle condizioni riportate al suddetto art. 16 sexies, c. 1 lett. a), b) e c), per i contratti di locazione passiva stipulati dalle Amministrazioni statali 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 sui siti della Direzione Generale Archivi: <https://archivi.cultura.gov.it>, della Soprintendenza Archivistica e Bibliografica della Calabria: <https://sa-cal-archivi.cultura.gov.it/home> e dell'Archivio di Stato di Reggio Calabria: <https://archiviodistatoreggiocalabria.cultura.gov.it/> dove sarà pubblicato l'esito dell'indagine.

Della pubblicazione dell'Avviso sarà data notizia sull'edizione nazionale della testata *Corriere della Sera* e sull'edizione locale della testata *La Gazzetta del Sud*.

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 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 il Dott. Raffaele Traettino, nella qualità di Soprintendente archivistico e bibliografico della Calabria.

Data, 02/10/2026

Il Soprintendente
Dott. Raffaele Traettino
Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005

Firmato digitalmente da
RAFFAELE TRAETTINO
O = MINISTERO DELLA
CULTURA
C = IT