Ministero della Cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
DIREZIONE GENERALE ARCHIVI
SOPRINTENDENZA ARCHIVISTICA E BIBLIOGRAFICA DEL PIEMONTE E DELLA VALLE D'AOSTA
ARCHIVIO DI STATO DI ALESSANDRIA

AVVISO INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L'Archivio di Stato di Alessandria, con sede in Alessandria, via Giorgio Solero, 43, tel. 0131 252794, PEC as-al@pec.cultura.gov.it,

RENDE NOTO

che è interessato ad individuare uno o più immobili, da condurre in locazione, già disponibile (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 temporanea dell'Archivio di Stato e depositi archivistici nel Comune di Alessandria, nelle more del completamento dei lavori di rifunzionalizzazione della nuova sede demaniale presso la "Palazzina I" della ex Caserma Valfrè di Bonzo. Qualora non si disponga di un unico immobile potrà essere contemplata la seguente soluzione alternativa: la sede istituzionale dovrà essere ubicata nel territorio comunale, mentre per i soli depositi archivistici l'ubicazione potrà essere anche in ambito provinciale.

È altresì possibile presentare proposte che riguardino esclusivamente la sede istituzionale o esclusivamente locali ad uso depositi archivistici.

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

- destinazione d'uso compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e con quanto previsto dal presente avviso immobiliare;
- legittimità sotto il profilo urbanistico – edilizio;
- destinazione ad ufficio pubblico, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- 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 Luglio 2019;
- superficie lorda da un minimo di circa 2.400 mq ad un massimo di circa 3.500 mq, da adibire esclusivamente ad uso deposito archivistico, distribuita su uno o più piani con esclusione di piani interrati e configurazione planimetrica adatta ad ospitare almeno 7.500 ml di documentazione archivistica, da conservare su scaffalature tradizionali e compatte e/o compattabili;
- prevedere uno spazio, aggiuntivo e separato, da un minimo di circa 350 mq ad un massimo di 500 mq da adibire a uffici, sale di studio e zone servizi di supporto all'attività archivistica;
- accessi idonei per portatori di handicap;
- avere 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 e 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;
- l'immobile deve 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 aperte 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, di 600 kg/mq per archivi tradizionali e 1200 kg/mq per archivi compattabili;
- 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;
- prima della consegna dell'immobile, la proprietà dovrà avere compiuto tutti gli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi con particolare riferimento ai locali archivi, alle centrali termiche e a 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.

L'immobile dovrà inoltre possedere:

- ascensore/i e accessi idonei per disabili;
- 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 dell'immobile richiesto, da adibire ad Archivio di Stato:

- 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 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 dell'Archivio di Stato di Alessandria** (oppure: a deposito archivistico nel comune di Alessandria o nella sua provincia) **– NON APRIRE"**, dovrà pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 20.11.2026** al seguente indirizzo: Ministero della Cultura – Archivio di Stato di Alessandria – Via Giorgio Solero, 43, 15121 Alessandria, 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 dì 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* dei siti della Direzione Generale Archivi https://archivi.cultura.gov.it e dell'Archivio di Stato di Alessandria https://archiviodistatoalessandria.cultura.gov.it dove sarà altresì reso noto l'esito della indagine.

Della pubblicazione del presente avviso sarà data notizia sull'edizione nazionale e sull'edizione locale della testata "La Stampa".

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. Andrea Spagni, nella qualità di Direttore dell’Archivio di Stato di Alessandria.

Alessandria, 3 novembre 2026

IL DIRETTORE
Dott. Andrea Spagni

(firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. n. 82/2005)

Firmato digitalmente da
ANDREA SPAGNI
CN = ANDREA SPAGNI
O = MINISTERO DELLA CULTURA
C = IT

MINISTERO DELLA CULTURA
DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
DIREZIONE GENERALE ARCHIVI
SOPRINTENDENZA ARCHIVISTICA E BIBLIOGRAFICA DEL PIEMONTE E DELLA VALLE D'AOSTA
ARCHIVIO DI STATO DI ALESSANDRIA
Via Giorgio Solero 43, 15100 Alessandria | tel. +39 0131 252794
PEO: as-al@cultura.gov.it - PEC: as-al@pec.cultura.gov.it