

AVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE  
PER RICERCA IMMOBILE DA ADIBIRE A  
SEDE della STRUTTURA TERRITORIALE TOSCANA  
DI ANAS S.p.A.

### 1. INTRODUZIONE

Anas S.p.A., Struttura Territoriale Toscana, con sede in Firenze viale dei Mille n. 36, intende avviare una ricerca di mercato per individuare un immobile esistente da acquistare, nella città di Firenze, al fine di adibirlo a propria sede in sostituzione di quella attualmente in uso.

A tal fine si intende verificare le potenzialità offerte dal mercato immobiliare nell'ambito del territorio comunale di Firenze, reperendo una pluralità di soluzioni da valutare e garantendosi al tempo stesso un elevato livello qualitativo delle proposte offerte, che dovranno corrispondere ad un insieme di requisiti tecnici ed economici considerati essenziali per il raggiungimento degli obiettivi posti.

E' valutabile, eventualmente, anche la permuta dell'immobile attuale Sede Anas sito in viale dei Mille, 36-Firenze.

### 2. OGGETTO

Anas S.p.A., Struttura Territoriale Toscana, ricerca in acquisto un immobile a destinazione terziario-direzionale, con spazi complementari e garage, o piazzali per automezzi.

Gli immobili proposti devono essere effettivamente disponibili e liberi da cose e persone al momento della sottoscrizione del contratto di compravendita.

Il presente avviso riveste esclusivamente carattere di ricerca di mercato e la richiesta di manifestazione di interesse non può essere ritenuta, in alcun modo, impegnativa.

Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo (neanche a titolo di risarcimento o indennizzo) da parte dei soggetti che manifesteranno il loro interesse; Anas S.p.A. si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna delle proposte ricevute, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse.

Non saranno corrisposte provvigioni o corrispettivi ad alcun titolo ad eventuali intermediari.

### 3. TEMPISTICA

La consegna dell'immobile selezionato si stima dovrà avvenire entro il termine di 24 mesi dalla sottoscrizione dell'eventuale atto di accordo impegnativo tra le parti.

Il ricevimento manifestazioni di interesse dovrà avvenire entro e non oltre le ore 12,00 del 12/04/2021.

La valutazione delle proposte sarà preceduta da sopralluoghi degli immobili che rispondono ai requisiti richiesti da Anas SpA.

In ogni caso, la definizione della transazione sarà subordinato alla valutazione di congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio o altro organo equipollente, nonché dalle necessarie autorizzazioni degli organi societari e ministeriali competenti.

#### 4. POSSIBILITA' DI PERMUTA

E' possibile considerare nella presente manifestazione di interesse la permuta dell'immobile attualmente Sede Territoriale Anas, sito in viale dei Mille, 36 a Firenze.

Tale edificio, con accesso pedonale e carrabile direttamente da viale dei Mille, ha le seguenti caratteristiche:

1. superficie catastale mq 2.181 lordi
2. posti auto scoperti in resede di pertinenza n. 5
3. periodo di edificazione a partire dal 1920 circa
4. n. 3 piani fuori terra sul fronte strada
5. n. 4 piani fuori terra sul fronte interno.

#### 5. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI RICERCA

##### 5.1. DIMENSIONAMENTO E CONSISTENZE EDILIZIE

L'immobile proposto dovrà essere idoneo per disposizione, struttura ed impianti ad ospitare uffici, servizi e attività complementari. A titolo indicativo e non esaustivo si rappresenta nella tabella a seguire il dimensionamento minimo accettabile con le relative funzioni.

Sarebbe inoltre auspicabile che tra le funzioni disponibili vi fosse anche una quota di residenziale ad uso foresteria, integrata o contermine alla Sede.

Anas S.p.A. si riserva di valutare a suo insindacabile giudizio la validità delle soluzioni offerte dal punto di vista dell'adeguatezza degli spazi.

La superficie dell'immobile dovrà trovare corrispondenza nella planimetria catastale del complesso immobiliare proposto e nella planimetria su scala più elevata fornita dal proponente, ovvero nelle planimetrie di progetto laddove l'immobile sia da ristrutturare.

Dimensionamento stimato necessità nuova sede		
FUNZIONE	QUANTITA'	MQ stima
uffici	160 postazioni (suddivise in N 30 singole + N 60 doppie + N 4 dirigenziali + N 4 riunioni dirigenziali)	1.700
Sale riunioni aree funzionali	N 4	100
Sala gare	N 1	30
Collegamenti verticali/orizzontali	blocchi scale/ascensori	700
Archivio corrente	N 1	200
spazio ristoro	N 1	20
auditorium	N 1	300
locale medico	N 1	20
depositi materiali d'uso	N 1	20
locale materiali pulizie	N 2	20
spazi stampanti/plotter	N 2	20
spazio attesa	N 1	20
Locali tecnici	N 3	120

reception	N 1	10
servizi igienici	Multipli, distribuiti ad ogni piano	120
Parcheggi operativi	N 15	
Parcheggi dipendenti	40 minimo	
Sala Operativa	N 1	200
TOTALE mq netti		3.600
TOTALE mq lordi		4.300

## 5.2 TIPOLOGIA

L'immobile che si ricerca dovrà essere costituito da un complesso immobiliare cielo/terra, o da una porzione di complesso immobiliare, funzionalmente autonoma.

La superficie potrà estendersi su un solo piano o su più piani. In tutti i casi la soluzione offerta dovrà costituire un'unica unità immobiliare, non frazionata in lotti.

L'immobile dovrà essere in ottime condizioni di manutenzione, dotato di impianti a norma e adeguato alla normativa sismica vigente in quanto sarà destinato ad uffici strategici a livello nazionale.

E' possibile proporre immobili anche da ristrutturare, o che saranno consegnati ristrutturati anche sotto il profilo statico rispetto alla normativa sismica in vigore, con formula chiavi in mano secondo le esigenze funzionali e qualitative di Anas SpA.

## 5.3 LOCALIZZAZIONE

L'immobile proposto dovrà essere localizzato nel territorio del Comune di Firenze.

L'esatta localizzazione dell'area in cui si trova la superficie offerta e della superficie stessa dovrà essere ben evidenziata sulle planimetrie catastali urbana e di zona.

L'edificio dovrà essere inserito in un contesto urbano qualificato e adeguato allo standing nazionale di Anas S.p.A.. L'adeguatezza della qualità del contesto sarà valutata a insindacabile giudizio di Anas S.p.A.

## 5.4 SERVIZI

La zona in cui ricade il cespite proposto deve essere ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione e con la stazione ferroviaria.

Nella manifestazione di interesse dovranno essere indicate le linee di autobus/tram che servono l'area in cui ricade l'immobile.

## 5.5 ELEMENTI QUALIFICANTI

Verranno valutati, come elementi qualificanti della proposta, i seguenti aspetti:

1. facile accessibilità mediante l'utilizzo di mezzi pubblici o piste ciclabili, per un agevole collegamento con il centro della città, con la stazione ferroviaria e con le arterie di comunicazione esterne;
2. qualità e adeguatezza del contesto urbano in cui insiste l'immobile;
3. il collegamento alla rete in fibra ottica;
4. l'assenza di barriere architettoniche o funzionali / sistemi di superamento delle stesse;
5. la conformità alla normativa sismica, con particolare riferimento a quanto previsto per gli edifici di interesse strategico nazionale.
6. ampia disponibilità di parcheggi di pertinenza, in garage o in piazzale, in numero almeno uguale rispetto a quanto indicato nella tabella al precedente punto 5.1.

## 6 MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

I proponenti degli immobili aventi i requisiti di cui sopra, che vogliano proporre in acquisto il proprio immobile ad Anas S.p.A. , dovranno far pervenire una manifestazione di interesse in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 12 aprile 2021 al seguente indirizzo:

Anas S.p.A.  
Viale dei Mille, 36  
50131 Firenze

Sul plico dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente e dovrà essere apposta la seguente dicitura: "Ricerca immobile da adibire a sede A.N.A.S. S.p.A., Struttura Territoriale Toscana - Manifestazione di interesse - NON APRIRE".

Il plico potrà essere consegnato a mano, o trasmesso per posta, ovvero tramite corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate: in tali casi l'invio sarà a totale ed esclusivo rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il protocollo in entrata apposto da A.N.A.S. S.p.A, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di A.N.A.S. S.p.A nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il suddetto termine perentorio di presentazione delle manifestazioni di interesse presso l'indirizzo sopra indicato.

Non saranno presi in considerazione, e per l'effetto saranno ritenuti irricevibili, i plichi pervenuti fuori termine.

La manifestazione di interesse deve essere sottoscritta:

- dal proprietario dell'immobile nel caso di persona fisica;
- dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica;
- da soggetto munito dei necessari poteri, la cui eventuale procura dovrà essere inserita nel plico.

La manifestazione di interesse dovrà contenere dichiarazione, ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i., che non sussistono nei confronti del proprietario, ovvero, in caso di persona giuridica, del rappresentante e di tutti i soggetti muniti di specifici poteri di rappresentanza e degli altri soggetti previsti dalla normativa, le cause di esclusione dalla partecipazione alle gare di cui all'art. 80, comma 1 del D.lgs. n. 50/2016 a cui si rinvia.

L'offerente dovrà rilasciare le seguenti dichiarazioni, ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445 del 2000 e s.m.i.:

1. che non sussistono nei confronti del proprietario, ovvero, in caso di persona giuridica, del rappresentante e di tutti i soggetti muniti di specifici poteri di rappresentanza e degli altri soggetti previsti dalla normativa, le cause di esclusione dalla partecipazione alle gare di cui all'art. 80, comma 1 del D.lgs. n. 50/2016 a cui si rinvia.
2. di essere soggetto legittimato alla stipula del contratto di compravendita per l'immobile proposto;
3. l'ubicazione e gli identificativi catastali dell'immobile;
4. che l'immobile è libero da gravami, pesi, cose e persone e non è oggetto di ulteriori impegni contrattuali;
5. che l'immobile è stato edificato in virtù di un legittimo titolo edilizio ed è conforme alla disciplina urbanistica vigente (in caso eventuale di immobile da ristrutturare: che sarà conforme alla data di consegna dell'immobile)
7. di accettare tutte le condizioni previste dal presente avviso pubblico;
8. di impegnarsi a far visionare l'immobile da personale indicato da A.N.A.S. S.p.A;
9. di impegnarsi a fare eseguire, nella eventuale fase successiva di approfondimento delle proposte, una verifica tecnico-amministrativa dell'immobile proposto, nonché a fornire l'eventuale documentazione aggiuntiva che A.N.A.S. S.p.A dovesse richiedere sull'immobile stesso;
10. di impegnarsi alla consegna definitiva dell'immobile entro la data indicata nel presente avviso (24 mesi dalla data del contratto preliminare) ovvero entro una data antecedente, da specificare;
11. proposta economica relativa all'importo di vendita, al netto delle imposte di legge con espressa previsione che la proposta dell'importo indicato è vincolante per 12 mesi a decorrere dal termine di scadenza per la presentazione della manifestazione di interesse.

Al fine di agevolare l'attività di verifica in ordine al possesso dei requisiti dichiarati, alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la documentazione specificata in seguito; i documenti tecnici dovranno pervenire anche in formato digitale con estensione pdf (o altro file di stampa):

1. in caso di persona giuridica, il Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, in data non anteriore a sei mesi, in originale o copia conforme;
2. copia del titolo di proprietà dell'immobile e del titolo di provenienza;
3. planimetria catastale dell'area urbana e della zona in cui è situato l'immobile;
4. mappa della città con evidenziati in colori diversi: il punto di collocazione dell'immobile e i principali collegamenti di mezzi pubblici con il centro città e la stazione ferroviaria, le vie di collegamento con la tangenziale, le piste ciclabili che servono la zona;
5. elaborato planimetrico dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza e parcheggi pubblici;
6. planimetrie, prospetti e sezioni dell'immobile, da produrre in rapporto di scala adeguato, con indicate le quote principali e il fattore di scala adottato;
7. documentazione fotografica dell'immobile e della strada in cui insiste;
8. scheda tecnico-descrittiva della proposta con le seguenti indicazioni:  
Consistenze:
  - superficie lorda e netta totale;
  - superficie lorda e netta suddivisa per piano;
  - collegamenti verticali;
  - eventuali locali autorimessa disponibili;
  - layout funzionale progettuale su basi planimetriche, a dimostrazione del rispetto del dimensionamento stimato dell'immobile e delle relative funzioni da allocarvi;
9. ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione;
10. fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore della manifestazione di interesse.
11. In caso di edifici da ristrutturare, la documentazione da presentare sarà di carattere progettuale, comprensivo di stato attuale e stato modificato, e le certificazioni ove non presenti saranno sostituite da autodichiarazione di non sussistenza di conformità allo stato attuale, con impegno di futuro adeguamento.

## 7 ULTERIORI INFORMAZIONI

Saranno quindi da valutare da parte della commissione interna di Anas SpA,, in caso di interesse della stessa rispetto all'immobile proposto, ed a fronte di debita documentazione da fornire a cura del proponente entro 10 giorni da eventuale richiesta:

- a) tipologie e caratteristiche prestazionali IMPIANTI TECNOLOGICI (elettrici, illuminotecnici, meccanici e di climatizzazione, trasmissione dati, impianti di protezione attiva e passiva, impianti speciali per supervisione e controllo, impianti solari di captazione energetica, impianti per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, etc.);
- b) sistemi ed elementi costruttivi (chiusure verticali, pavimenti, controsoffitti, partizioni interne, infissi interni, infissi esterni, finiture, elementi accessori, eventuali arredi speciali, ecc.);
- c) illustrazione della tipologia strutturale, dello stato di conservazione e degli interventi di ripristino eventualmente necessari anche in funzione dell'adeguamento alla normativa sismica vigente con particolare riguardo agli edifici strategici di livello nazionale;
- d) dispositivi e soluzioni circa la sostenibilità ambientale nel rispetto della normativa vigente;
- e) sistemi e soluzioni per la sicurezza e salute sui luoghi di lavoro con eventuale dichiarazione esplicita di idoneità del progetto e dell'immobile alle disposizioni normative vigenti;
- f) copia delle certificazioni previste dalla normativa vigente in materia, atte a dimostrare la piena e completa idoneità tecnica e amministrativa dell'immobile ad essere adibito all'uso al quale sarà destinato quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di agibilità, idoneità statica, allaccio alla rete di raccolta delle acque nere e bianche, certificato di prevenzione incendi, titoli edilizi

- (concessione edilizia/permesso di costruire; D.I.A.; S.C.I.A.), certificato di destinazione urbanistica, documentazione catastale, certificazioni impiantistiche, attestato di certificazione energetica, ecc..
- g) dichiarazione circa l'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
  - h) analisi di rispondenza della proposta in merito a quanto descritto nel presente avviso al punto "Elementi qualificanti", con trattazione specifica degli argomenti suddivisa secondo l'elencazione fornita.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, previa autorizzazione da parte della Direzione Generale di Anas SpA, verrà avviata una seconda fase di trattativa e verifica con il proponente, finalizzata tra l'altro all'approvazione di uno schema di compravendita, contenente tutte le clausole pattuite.

Nel caso in cui, nel corso della procedura, venga accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nella manifestazione di interesse, ovvero alla normativa vigente, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse e senza che alcun diritto possa essere avanzato da parte di chi ha effettuato la proposta.

Nella richiesta dovrà essere indicato l'indirizzo pec al quale inviare le risposte.

Il Responsabile del Procedimento individuato per l'emissione della presente manifestazione di interesse è l'Arch. Anna Paola Rossi.

Il presente avviso è pubblicato sul sito web [www.stradeanas.it](http://www.stradeanas.it); [www.serviziocontrattipubblici.it](http://www.serviziocontrattipubblici.it); [www.comune.fi.it](http://www.comune.fi.it)

#### 8. INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi degli art. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 si informa che i dati personali dell'Appaltatore verranno utilizzati solo per le finalità connesse alla partecipazione alla selezione delle manifestazioni di interesse e alla eventuale sottoscrizione ed esecuzione del relativo contratto di locazione. L'informativa relativa al trattamento dei dati potrà essere visionata sul sito istituzionale ANAS al seguente indirizzo [www.stradeanas.it](http://www.stradeanas.it) – sezione privacy.

IL RESPONSABILE STRUTTURA TERRITORIALE  
Ing. Stefano Liani