

AVVISO 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 acquisire in locazione, nella città di Firenze, al fine di adibirlo a propria sede in aggiunta a quella attualmente in uso, gravemente carente di spazi.

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.

2. OGGETTO

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

La locazione avrà durata contrattuale di anni 6, rinnovabile nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente normativa in tema di locazioni passive, con facoltà di recesso del Conduttore con preavviso di 6 mesi.

Gli immobili proposti devono essere effettivamente disponibili e liberi da cose e persone al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, salvo eventuale mobilio da ufficio di cui Anas si riserva di valutare l'interesse al mantenimento.

L'immobile richiesto dovrà essere già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine. Non si prenderanno in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione.

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.

Anas SpA non si farà carico di provvigioni o corrispettivi ad alcun titolo ad eventuali intermediari, che resteranno in capo, quindi, ove esistenti, al Locatore.

3. TEMPISTICA E FASI DELLA PROCEDURA

La consegna dell'immobile selezionato si stima dovrà avvenire entro il termine massimo del 31/07/2020.

Principali fasi previste per l'esecuzione della procedura:

- ricevimento manifestazioni di interesse: entro e non oltre le ore 12,00 del 23/03/2020;
- sopralluoghi degli immobili che rispondono ai requisiti richiesti da Anas SpA
- individuazione dei locali prescelti ed accettazione della relativa proposta;
- stipula del contratto di locazione.

Eventuali ritardi da parte del soggetto da cui dipende una delle suddette attività, dà diritto all'altra parte di non dare ulteriore seguito alla procedura, senza che il soggetto che ha tardato nel rispetto della scadenza sia chiamato a risponderne economicamente.

4. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile, esistente, deve avere le seguenti caratteristiche essenziali/requisiti minimi.

4.1 TIPOLOGIA

L'immobile che si ricerca dovrà essere costituito da un complesso immobiliare cielo/terra, o da una porzione di complesso immobiliare, comunque dotata di autonomia funzionale e di accesso riservato.

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 dotato di certificazioni degli impianti a norma di legge e presentarsi in ottime condizioni manutentive. Laddove fosse proposto un immobile privo di certificazioni o che comunque necessita di manutenzioni, l'offerente dovrà dichiarare che gli interventi necessari saranno realizzati a suo esclusivo carico entro 60 giorni al massimo dall'accettazione dell'offerta.

4.2 DIMENSIONAMENTO E CONSISTENZE EDILIZIE

L'immobile proposto dovrà essere idoneo ad ospitare uffici, servizi e attività complementari. A titolo indicativo si rappresenta nella tabella a seguire il dimensionamento stimato come accettabile con le relative funzioni. L'immobile dovrà comunque essere idoneo ad ospitare circa n. 20-40 persone con adeguati spazi.

Dimensionamento stimato		
FUNZIONE	NUMERO STANZE stima	MQ stima
Uffici	Min n.15	
Sale riunioni	1	
Posti auto	Eventuale	
TOTALE stima mq utili		Min 300

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.

4.3 LOCALIZZAZIONE

L'immobile proposto dovrà essere localizzato nel territorio del Comune di Firenze, nella zona di Campo di Marte, Le Cure, Salviatino, Masaccio.

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 urbanistico sarà valutata a insindacabile giudizio di Anas S.p.A.

4.4 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, evidenziando i percorsi effettuati dalle linee su mappa della città.

4.5 ELEMENTI QUALIFICANTI

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

- a) disponibilità immediata di occupazione dell'immobile;
- b) 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;
- c) qualità e adeguatezza del contesto urbano in cui insiste l'immobile;
- d) il collegamento alla rete in fibra ottica;
- e) l'assenza di barriere architettoniche o funzionali;

5 MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

I proprietari degli immobili aventi i requisiti di cui sopra, che vogliano proporre in locazione 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 23/03/2020 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 proponente, 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 proponente, 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 locazione 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;
6. di accettare tutte le condizioni previste dal presente avviso pubblico;
7. di impegnarsi a far visionare l'immobile da personale indicato da A.N.A.S. S.p.A;
8. 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;
9. di impegnarsi alla consegna definitiva dell'immobile entro la data indicata nel presente avviso (31/07/2020) ovvero entro altra data da concordare;
10. proposta economica relativa all'importo di locazione, al netto delle imposte di legge con espressa previsione che la proposta dell'importo indicato è vincolante per 6 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. elaborato planimetrico dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza e parcheggi pubblici;
4. documentazione fotografica dell'immobile e della strada in cui insiste;
5. scheda tecnico-descrittiva della proposta con le seguenti indicazioni:
 - a) Consistenze:
 - i. superficie lorda e netta totale;
 - ii. superficie lorda e netta suddivisa per piano;
 - iii. collegamenti verticali;
 - iv. eventuali locali autorimessa o parcheggi esterni disponibili.
9. 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, documentazione catastale, certificazioni impiantistiche, attestato di certificazione energetica, ecc..
10. ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione;
11. fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore della manifestazione di interesse.

6 ULTERIORI INFORMAZIONI

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una seconda fase di trattativa e verifica con il proponente, finalizzata tra l'altro all'approvazione di uno schema di locazione, contenente tutte le clausole pattuite.

Nel caso in cui, nel corso della trattativa, 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.

Il Responsabile del procedimento è il Dott. Luca Hotellier.

Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso al seguente indirizzo e-mail an.rossi@stradeanas.it (informazioni tecniche) o a l.hotellier@stradeanas.it (informazioni amministrative).

Nella richiesta dovrà essere indicato l'indirizzo e-mail al quale inviare le risposte.

7. 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 – sezione pri-vacy.

Il Responsabile della Struttura Territoriale
Ing. Stefano LIANI