



ANAS S.p.A. - DIREZIONE GENERALE
AVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

OGGETTO: LOCAZIONE DI IMMOBILI DA ADIBIRE AD USO UFFICI PER LE ESIGENZE DI ANAS S.p.A. - DIREZIONE GENERALE (ROMA)

Codice iniziativa: DG-DRUO-AG 01-23

1. PUNTI DI CONTATTO

ANAS S.p.A. – Direzione Generale, via Monzambano, n. 10 – 00185 Roma

PEC: acquisti@postacert.stradeanas.it

Indirizzo internet: www.stradeanas.it (sito istituzionale)

Referente dell'iniziativa: Dott. Giovanni Cuomo

2. SCOPO E INQUADRAMENTO DELL'INIZIATIVA

L'ANAS S.p.A. (di seguito ANAS) sta valutando l'ipotesi di acquisire in locazione (locazione commerciale della durata di 6 anni + 6, ex art. 27 e ss. della L. n. 392/78) una o più unità immobiliari da adibire a sede di uffici della propria Direzione Generale.

A tal fine, attesa l'indisponibilità di immobili pubblici idonei allo scopo, si intende realizzare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse a cedere in locazione ad ANAS uno o più immobili aventi le caratteristiche indicate nel presente Avviso.

Si precisa che la partecipazione alla presente consultazione di mercato non determina il sorgere di diritti di sorta in capo ai soggetti che vi aderiranno e che ANAS si riserva di valutare le proposte pervenute con la discrezionalità che le è concessa.

ANAS si riserva, altresì, di non dare ulteriore seguito al presente Avviso, non accogliendo alcuna delle proposte pervenute, senza essere tenuta ad alcuna giustificazione. Più specificamente, ANAS si riserva espressamente la facoltà di non procedere alla locazione di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze.

ANAS si riserva inoltre la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

In nessun caso potranno essere riconosciuti ai soggetti che manifesteranno interesse rimborsi, totali o parziali, delle eventuali spese sostenute.

3. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI ED ELEMENTI DI VALUTAZIONE DEGLI STESSI

Le diverse unità immobiliari, preferibilmente cielo/terra, dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) essere ubicate nel territorio del Comune di Roma, **entro un raggio preferibilmente di 2 km e, comunque, non superiore a 5 km, da via Monzambano, n. 10 – CAP 00185;**
- b) avere una superficie netta totale ad uso uffici uguale o maggiore di mq. 20.000, per postazioni di lavoro uguali o maggiori di 1.000, con accesso diretto alla pubblica via, oltre a ulteriori spazi adatti o adattabili ad uso archivio **(Immobile A);**
- c) avere una superficie netta totale ad uso uffici uguale o maggiore di mq. 5.000, per postazioni di lavoro uguali o maggiori di 400, con accesso diretto alla pubblica via, oltre a ulteriori spazi adatti o adattabili ad uso archivio **(Immobile B);**
- d) essere dotate di autorimessa coperta e/o piazzale esterno per il parcheggio di autovetture e motocicli;
- e) risultare pienamente adeguati in relazione alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- f) risultare conformi alle prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché dotate di Certificati di Prevenzione Incendi;
- g) essere libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- h) preferibilmente, essere dotate di certificazioni LEED e disporre di arredamento idoneo all'uso;
- i) essere immediatamente fruibili e disponibili entro la data di 60 giorni.

Gli immobili (e relativa impiantistica) devono risultare conformi sotto l'aspetto edilizio e della destinazione d'uso, nonché possedere la certificazione di agibilità ad uso ufficio e l'attestazione di prestazione energetica, secondo le disposizioni vigenti.

In assenza di tali conformità ed agibilità al momento di presentazione della manifestazione di interesse, le stesse dovranno essere conseguite entro l'eventuale firma del contratto di locazione, con impegno da parte del soggetto proponente a fornire tutta la relativa documentazione entro la predetta data.

ANAS valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti nell'immobile e il relativo stato di efficienza (es., climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc.).

Più precisamente, nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si riterranno meritevoli di interesse i seguenti aspetti:

- caratteristiche dell'involucro, in termini di isolamento termico e coibentazioni;
- caratteristiche degli impianti, in ottica di comfort ambientale per impianti di climatizzazione e di illuminazione (avrà carattere preferenziale un immobile con illuminazione *leed*);
- smart building, in termini di architettura impiantistica efficiente.



Da un punto di vista funzionale, ANAS valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di *layout* e di pianificazione degli spazi, ovvero immobili la cui distribuzione interna degli spazi sia già idonea e in linea con le esigenze della Società in termini di *place planning* (presenza di un certo numero di sale riunioni e/o sale conferenze, di uffici chiusi singoli, di uffici chiusi multipli, di *open space*, di sale break, sale ristori, di altri spazi complementari utili in un'ottica di benessere dei lavoratori, archivi, ecc.).

Saranno pertanto valutati favorevolmente immobili che consentano di ridurre al minimo eventuali interventi per la organizzazione degli spazi.

4. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI

Possono presentare la manifestazione di interesse persone fisiche o giuridiche (di seguito Soggetti interessati) che abbiano la legittima disponibilità dell'immobile, per l'intera presumibile durata contrattuale, che agiscano in loro nome e conto, e siano in possesso dei requisiti di onorabilità.

I Soggetti interessati non devono altresì trovarsi in nessuna delle cause di esclusione di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001, né in altre cause di esclusione dalla contrattazione o dalla stipula dei contratti con la Pubblica Amministrazione.

ANAS non riconosce alcuna provvigione ad eventuali intermediari.

5. CONTENUTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I Soggetti interessati possono presentare la propria manifestazione di interesse – da intendersi **corredata dalla relativa proposta preliminare, descrittiva delle caratteristiche dell'immobile e comprensiva delle condizioni economiche praticate** – in relazione ad uno o più immobili o porzioni di immobili che presentino le caratteristiche richieste nel presente Avviso, specificando se la manifestazione riguarda l'Immobile A e/o l'Immobile B, come precedentemente definiti all'art. 3.

La manifestazione di interesse dovrà essere completa di quanto segue:

- indicazione del prezzo richiesto (canone di locazione);
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ex D.P.R. 445/2000 e s.m.i., attestante la regolarità edilizia del/dei bene/beni e la sua/loro destinazione d'uso (oppure, in alternativa, impegno a fornire la relativa documentazione prima della sottoscrizione del contratto di locazione);
- planimetrie, foto e ogni altro elaborato utile per la valutazione tecnico-estimativa dell'immobile o porzione di immobile;
- indicazione del termine entro il quale l'immobile o porzione di immobile verrà consegnato ad ANAS, nelle condizioni idonee per il suo utilizzo;
- dichiarazione di integrale conoscenza e accettazione del presente Avviso e della consapevolezza che ANAS si avvarrà di indagini reputazionali al fine di valutare la presenza di requisiti di onorabilità in capo al Soggetto interessato e che, successivamente, esaminerà le relative



risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio non risolutivo, l'eventuale esito negativo delle stesse comporterà la facoltà di ANAS, a proprio insindacabile giudizio, di non accogliere le proposte pervenute da Soggetti per i quali ritenga non sussistano i suddetti requisiti di onorabilità;

- indicazione del recapito al quale comunicare l'esito della presente consultazione di mercato.

I Soggetti interessati devono indicare nella propria manifestazione di interesse uno o più referenti – specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e un riferimento telefonico diretto – che potranno essere contattati per eventuali chiarimenti.

6. MODALITÀ DI FORMULAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I Soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse all'indirizzo PEC acquisti@postacert.stradeanas.it, entro e non oltre il giorno 05/06/2023, specificando in oggetto la seguente dicitura: "Manifestazione di Interesse DG-DRUO-AG 01-23".

Tutta la documentazione che comporrà la manifestazione di interesse deve essere **sottoscritta digitalmente** dalla persona fisica ovvero da soggetto munito di idonei poteri, in caso di persona giuridica, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto di legittima disponibilità sull'immobile o sugli immobili o porzioni di immobili indicati nella manifestazione di interesse.

La proposta formulata mediante la manifestazione di interesse sarà valida per trenta (30) giorni dal termine di presentazione e vincolerà il proponente a garantire l'integrità dell'immobile, a propria cura e spese, affinché non subisca alcun tipo di depreamento strutturale o impiantistico.

7. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni possono essere indirizzate al Dirigente Affari Generali della Direzione Generale di ANAS, Dott. Giovanni Cuomo, al seguente indirizzo mail g.cuomo@stradeanas.it entro e non oltre le ore 12.00 del 24/05/2023.

8. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI APPROFONDIMENTO DELLE PROPOSTE

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, ove ANAS ritenesse di proprio interesse più di un immobile, o porzioni di immobili tra quelli proposti, si procederà ad avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con più di un soggetto interessato e di concordare uno o più sopralluoghi sugli immobili di interesse, al fine di verificare, in conformità a quanto previsto nel presente Avviso, ivi compresi i criteri preferenziali previsti, quale immobile/immobili siano i più idonei a soddisfare i fabbisogni di spazi allocativi, compatibilmente con le risorse disponibili.

9. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

ANAS si impegna a trattare i dati personali dei Soggetti interessati, nell'ambito e per le finalità connesse alla presente iniziativa, nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza previsti dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE n. 2016/679 e D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i.).



In particolare, ANAS si impegna a trattare i dati personali nel rispetto del principio di minimizzazione, nonché a garantirne l'integrità e la riservatezza.

L'obbligo di informativa di cui all'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 viene assolto da ANAS mediante pubblicazione nella sezione Privacy del sito istituzionale www.stradeanas.it.

10. ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente Avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 cc.

La presente indagine esplorativa è regolata dalla legge italiana, ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del foro di Roma.

11. PUBBLICAZIONE AVISO

Il presente Avviso è pubblicato mediante:

- il profilo del committente di ANAS, all'indirizzo <http://www.stradeanas.it>, sezione Fornitori/Bandi di Gara/Avvisi;
- l'Albo Pretorio del Comune di Roma;
- un quotidiano nazionale.

ANAS S.p.A.
IL DIRETTORE RISORSE UMANE E ORGANIZZAZIONE


Diego Giannetti