

IL DIRETTORE GENERALE

Data di pubblicazione: 14/07/2014

Data di scadenza: 11/09/2017

AVVISO di avvio indagine di mercato finalizzata alla ricerca di un immobile, da acquisire in locazione passiva, da destinare a sede degli uffici dell’Agenzia Nazionale Politiche Attive del Lavoro.

L’Agenzia Nazionale per le Politiche Attive del Lavoro, d’ora in poi Anpal, con sede in Roma in Via Fornovo, 8 intende ricercare un immobile, da acquisire in locazione, idoneo ad ospitare uffici avente le caratteristiche dimensionali, funzionali, logistiche e tecniche di seguito indicate.

A tal fine si dà atto che, secondo quanto attualmente prevede la normativa in materia, è stata precedentemente avanzata richiesta di disponibilità di eventuali immobili aventi le medesime caratteristiche qui ricercate, sia all’Agenzia del Demanio (Direzione Generale e Regionale del Lazio) che alla Regione Lazio, alla Città Metropolitana di Roma e a Roma Capitale.

Analoga ricerca è stata effettuata, altresì, tramite accesso alla piattaforma immobili dell’Agenzia del Demanio sul portale P@loma.

Non avendo le ricerche suindicate prodotto esito positivo, viene dato avvio, con il presente avviso, ad apposita indagine di mercato.

A – REQUISITI DIMENSIONALI E FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

A.1 – L’immobile proposto in locazione dovrà essere idoneo ad ospitare aree per uso uffici Cat A10, servizi e attività complementari per un totale di circa 6000 mq totali, distribuiti come indicato nella tabella sottostante:

Tipologia locale	Mq
Uffici	5.200
Sale riunione	200
Archivi	500
Sale Ced	100
Totale	6.000

La valutazione della superficie necessaria può essere soggetta ad oscillazioni in aumento o in diminuzione, in relazione alle caratteristiche architettoniche dell’immobile, alle superfici utili effettive e ad ogni altro fattore che può influire sulla fruibilità degli spazi;

A.2 – L'immobile dovrà assicurare una razionale distribuzione degli ambienti, con idonea continuità dei collegamenti orizzontali e verticali (ascensori, scale interne, ecc.), nonché la presenza di circa 20 posti auto/moto;

A.3 – L'immobile dovrà prevedere vani da adibire a servizi (data center, locali tecnici). È inoltre auspicabile la presenza di ambienti di rappresentanza per i vertici dell' Agenzia.

B – REQUISITI DI UBICAZIONE E DI AUTONOMIA FUNZIONALE

B.1 - L'immobile che si ricerca deve essere costituito da un complesso immobiliare cielo/terra ad uso esclusivo, dotato di autonomia funzionale e di accesso riservato. La superficie potrà estendersi su più piani. In tutti i casi la soluzione offerta dovrà costituire un'unica unità immobiliare, e dovrà essere utilizzabile senza barriere architettoniche o funzionali con particolare riferimento alle disposizioni di cui al DM 236/89, DPR 503/96, DPR 380/01 e D.Lgs 81/08.

B.2 - L'immobile dovrà essere preferibilmente collocato nel territorio ricompreso tra il I e il II Municipio di Roma, inserito in un contesto urbano qualificato e adeguato allo standing internazionale dell'ANPAL, con ampia disponibilità di parcheggi, pubblici o privati.

B.3 - L'immobile dovrà avere impianti tecnologici a norma (centrali termiche, centrali UPS, centrali elettriche, ecc..) e quelli destinati ad archivio dovranno essere conformi alle disposizioni di legge in materia di sicurezza e prevenzione incendi. In particolare, si specifica che, essendo l'afflusso complessivo previsto superiore a 500 persone, l'immobile dovrà essere già dotato dei previsti impianti strutturali di cui al DM 22/02/2006 e al DM 08/06/2016 (ai fini della presentazione della SCIA al comando dei VV.FF, per le attività descritte all'art. 71 DPR 151/11) e il suo utilizzo non dovrà richiedere costi di investimento in opere murarie o adeguamento degli impianti a norme di legge. Eventuali lavori di manutenzione e ripristino funzionale per rendere fruibile l'edificio saranno a carico del locatore e/o saranno concordati con ANPAL in fase di sottoscrizione del contratto di locazione;

B.4 - La zona in cui ricade il cespite proposto in locazione dovrà essere ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione ed eventualmente con la stazione ferroviaria e le fermate della rete metropolitana, nonché preferibilmente inserita in un'area con disponibilità di servizi commerciali e di pubblica utilità.

C – REQUISITI TECNICI INDEFETTIBILI DELL'IMMOBILE

Costituiscono requisiti tecnici indefettibili dell'immobile da acquisirsi locazione:

C.1 – Destinazione dell'immobile ad uso ufficio;

C.2 – Conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia di edilizia, urbanistica e ambientale;

C.3 – Assenza di barriere architettoniche o funzionali;

C.4 – Dotazione impiantistica adeguata e conforme alle norme vigenti;

C.5 – Presenza di impianto di climatizzazione estate/inverno;

C.6 – Sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio, conforme ai requisiti di legge;

C.7 – Conformità alle norme di prevenzione incendi e rispondenza ai requisiti stabiliti dalle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro;

C.8 – Presenza di impianti di sicurezza, antieffrazione e videosorveglianza.

D - ALTRI REQUISITI E CONDIZIONI

Verranno considerati favorevolmente aspetti e caratteristiche dell'immobile d'innovazione funzionale e tecnologica per la sostenibilità ambientale, con specifica attenzione all'efficienza energetica.

Verranno ugualmente considerate favorevolmente ipotesi migliorative rispetto a quanto previsto dalle norme in vigore ed ai requisiti richiesti da ANPAL, con particolare riferimento alle soluzioni orientate al contenimento dei costi gestionali.

Verranno invece considerate non ammissibili eventuali proposte di stabili frazionati.

E – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazione passive delle PP.AA.

Qualora pervenissero proposte di immobili da ristrutturare, le stesse verranno prese in considerazione esclusivamente nell'eventualità in cui il proponente locatore si impegni a realizzare a propria cura e spese le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti indicati nel presente avviso pubblico.

F - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La proposta (offerta economica, v.si appresso), sottoscritta dal proprietario, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, dovrà pervenire, insieme alla prescritta documentazione a corredo (v.si appresso) in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante la dicitura “Offerta per immobile in locazione da destinare ad uffici – ANPAL – “NON APRIRE”, entro e non oltre le ore 12 del giorno 11/09/2017 al seguente indirizzo: Anpal, Via Fornovo, 8 , Palazzina C 00192 – Roma.

Le proposte pervenute oltre il suddetto termine saranno ritenute irricevibili.

Qualunque sia il mezzo prescelto, l'invio sarà a totale rischio mittente, facendo in ogni caso fede il numero di protocollo e la data apposti sulla busta dall'Ufficio Protocollo dell'Anpal.

Qualora tale proposta sia sottoscritta da procuratore del soggetto proprietario, dovranno essere indicati data ed estremi della relativa procura.

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i riferimenti del mittente.

Le proposte consisteranno, a pena di inammissibilità, della documentazione indicata ai successivi punti 1) e 3).

1) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, resa dal titolare del bene o dal legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica, unitamente ad una copia fotostatica del documento di identità attestante, l'assenza, per il proponente locatore, delle condizioni di esclusione dalle procedure di cui all'art. 80, commi 1-5, del D.Lgs. n. 50 del 2016;

2) Documentazione tecnico-amministrativa:

- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio (ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000) attestante la situazione giuridica dell'immobile ed in particolare la piena titolarità del medesimo in capo al proponente, anche con indicazione di eventuali gravami, pesi, diritti attivi e passivi;
- Relazione tecnica descrittiva dell'immobile, con indicazione, almeno, dei seguenti elementi:
 - estremi del titolo di proprietà e destinazione d'uso dell'immobile;
 - identificativi catastali; superficie commerciale e superficie totale lorda e utile - (distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, eventuali aree scoperte); dotazione impiantistica e finiture;
 - rispondenza alle disposizioni di legge (anche in materia di risparmio energetico) ed ai requisiti di cui al presente avviso;
 - accessi, servizi, mezzi di trasporto pubblico urbani e extraurbani, principali vie di comunicazione e parcheggi pubblici in prossimità;
 - eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
 - dizione corrente dell'immobile (libero da persone e cose, o altrimenti specificare);
 - in genere di ogni altro elemento ritenuto utile per la valutazione della proposta;
- Planimetria in scala adeguata del cespite e delle eventuali aree di pertinenza, con piante, sezioni e prospetti in scala, unitamente a documentazione fotografica;
- Documentazione urbanistica, a stralcio dello Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente, con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche;
- Dichiarazione di conformità allo strumento Urbanistico per la destinazione specifica, con unita copia del permesso a costruire (ove richiesto);
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità (se già disponibile) e/o copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, etc.);
- Descrizione circa l'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- Dichiarazione circa esistenza certificazione statica di portata dei solai (se già disponibile) ed estremi di riferimento;
- Dichiarazione circa esistenza del certificato prevenzione incendi (se già disponibile) ed estremi di riferimento, ovvero dichiarazione di disponibilità a procedere ai lavori di adeguamento e all'avvio del procedimento finalizzato all'ottenimento dello stesso;
- Dichiarazione circa esistenza certificato conformità impianti (se già

disponibile) ed estremi di riferimento, ovvero dichiarazione sostitutiva di un tecnico abilitato;

- Qualora l'immobile non fosse rispondente alla normativa vigente in materia di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile offerto in locazione, ove necessari e/o richiesti dalla parte locataria, con precisa indicazione dei tempi di effettuazione e consegna;
- Eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

3) Offerta Economica, riportante:

1. importo richiesto quale canone annuo di locazione per la soluzione immobiliare proposta;
2. importo, complessivo e ripartito, degli eventuali oneri accessori (non compresi nell'importo di cui sub 1.), descritti in dettaglio;
3. dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 6 (sei) mesi dalla data di presentazione;
4. dichiarazione di presa d'atto ed accettazione che il canone di locazione concordato in fase di negoziazione e che sarà ritenuto congruo **dall'Agenzia del Demanio verrà ridotto del 15 %, ai sensi dell'art. 3, comma 6, del D.L. n. 95/2012, convertito con la Legge n. 135/2012** (fatta salva la maggiore riduzione prevista, al comma 10 del medesimo articolo, in caso di immobili concessi in locazione dagli Enti pubblici non territoriali ivi indicati).
5. La documentazione ricevuta sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

G - PRECISAZIONI

Si precisa che:

- il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato non vincolante per l'Anpal, la quale potrà condurre ulteriori trattative rispetto all'immobile o agli immobili che riterrà più idonei; pertanto, nessun diritto o pretesa sorge in capo al proponente per il semplice fatto di aver presentato l'offerta;
- nel caso in cui nessuna offerta dovesse essere valutata congrua, idonea e vantaggiosa l'Anpal si riserverà di non procedere o di valutare ulteriori offerte;
- l'Anpal potrà selezionare l'offerta ritenuta rispondente alle proprie esigenze, anche in presenza di una sola proposta valida, riservandosi la facoltà di effettuare appositi sopralluoghi preventivi degli immobili oggetto di valutazione;
- le certificazioni per le quali viene prodotta dichiarazione sostitutiva, dovranno essere successivamente fornite ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico all'instaurazione di eventuali trattative;
- nel caso in cui in corso di trattativa venisse accertata la non rispondenza della soluzione immobiliare proposta a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere

- revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese documentate eventualmente dall'Anpal o da propri incaricati sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile in locazione; con la sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono pertanto il loro assenso al predetto trattamento;
 - l'Anpal non riconoscerà ai proponenti alcun compenso diverso dal corrispettivo che sarà eventualmente concordato per la locazione. In ipotesi di incarico di mediazione, rimangono quindi ad esclusivo carico del proponente - senza possibilità di deroga od eccezione alcuna - ogni onere e costo per l'attività di mediazione eventualmente espletata da soggetto incaricato dal proponente medesimo;
 - in ogni caso, la stipula del contratto avverrà previa richiesta di parere di congruità all'Agenzia del Demanio.

H - VALUTAZIONE E NEGOZIAZIONE

Nella valutazione delle proposte l'ANPAL, oltre che de RUP, potrà avvalersi di commissione tecnica interna, tanto per la verifica del rispetto dei requisiti minimi, come per la valorizzazione degli elementi di merito della proposta, avuto prima di tutto riguardo alle caratteristiche di consistenza, logistiche e tecnico-funzionali dell'immobile proposto e dell'impiantistica relativa, all'ubicazione, alle condizioni correnti dell'immobile ed all'eventuale tempistica di adeguamento, ad elementi di efficienza energetica e gestionale, nonché alla adeguatezza della proposta in rapporto ai prezzi correnti di mercato (salvo altro, in coerenza con gli elementi tutti rappresentati nel presente Avviso).

Una volta individuata l'offerta ritenuta maggiormente idonea, l'ANPAL procederà a più specifica analisi e negoziazione dei termini dell'eventuale futuro contratto;

Resta inteso che nessun diritto o pretesa qualsivoglia sorgerà in capo al proponente se non con la definitiva stipula del contratto di locazione.

Della conclusione dell'indagine di mercato verrà fornita idonea informativa sul sito internet istituzionale dell'Agenzia.

Eventuali richieste di informazione inerente il presente avviso possono essere rivolte al seguenti indirizzi di posta elettronica: direzione.generale@anpal.gov.it.

Con la sottoscrizione e pubblicazione del presente Avviso si intende nominato Responsabile Unico del procedimento il dr. Salvatore Pirrone.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito internet di Anpal www.anpal.gov.it, nonché sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio www.agenziademanio.it.

Il Direttore Generale
Salvatore Pirrone

(documento firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005)