

AAG Gare/Appalti

All'Albo Pretorio online del:

Comune di 71100 FOGGIA  
[protocollo.generale@cert.comune.foggia.it](mailto:protocollo.generale@cert.comune.foggia.it)

**OGGETTO: Richiesta Pubblicazione Avviso di Indagine di Mercato per l'individuazione di un immobile, o porzione di immobile, in locazione da adibire ad uso ufficio per le esigenze di ANAS S.p.A. Struttura Territoriale Puglia – sede di Foggia.**

Si trasmette, in formato pdf., l'allegato AVVISO Indagine di Mercato affinché si provveda alla sua pubblicazione nel periodo dal 20.11.2025 al 19.12.2025.

Si rimane in attesa di comunicazione, a periodo scaduto, di avvenuta pubblicazione, da inviare al seguente indirizzo di posta elettronica: [ba-garecontr@postacert.stradeanas.it](mailto:ba-garecontr@postacert.stradeanas.it).

**IL RESPONSABILE AREA AMMINISTRATIVA E GESTIONALE**

**Dott. Marco TRIPALDI**

**IL RESPONSABILE STRUTTURA TERRITORIALE PUGLIA**

**Ing. Francesco RUOCCO**

**Struttura Territoriale Puglia**

Viale L. Einaudi, 15 - 70125 Bari T [+39] 080 5091111 - F [+39] 080 5091404  
Pec [anas.puglia@postacert.stradeanas.it](mailto:anas.puglia@postacert.stradeanas.it) - [www.stradeanas.it](http://www.stradeanas.it)

**Anas S.p.A. - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane**

**Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e concessionaria ai sensi del D.L. 138/2002 (convertito con L. 178/2002)**

Sede Legale: Via Monzambano, 10 - 00185 Roma T [+39] 06 44461 - F [+39] 06 4456224  
Pec [anas@postacert.stradeanas.it](mailto:anas@postacert.stradeanas.it)

Cap. Soc. Euro 2.269.892.000,00 Iscr. R.E.A. 1024951 P.IVA 02133681003 C.F. 80208450587



**ANAS STRUTTURA TERRITORIALE PUGLIA  
AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

**OGGETTO: LOCAZIONE DI IMMOBILI DA ADIBIRE AD USO UFFICIO PER LE ESIGENZE DI ANAS S.p.A.  
STRUTTURA TERRITORIALE PUGLIA – SEDE DI FOGGIA**

**INDICE**

<b>1. INTRODUZIONE.....</b>	<b>pag. 2</b>
<b>2. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>pag. 2</b>
<b>3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI.....</b>	<b>pag. 3</b>
<b>4. DURATA DEL CONTRATTO.....</b>	<b>pag. 4</b>
<b>5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.....</b>	<b>pag. 4</b>
<b>6. CHIARIMENTI.....</b>	<b>pag. 6</b>
<b>7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA.....</b>	<b>pag. 6</b>
<b>8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....</b>	<b>pag. 7</b>
<b>9. VARIE.....</b>	<b>pag. 7</b>

**Struttura Territoriale Puglia**

Viale L. Einaudi, 15 - 70125 Bari T [+39] 080 5091111 - F [+39] 080 5091404  
Pec anas.puglia@postacert.stradeanas.it - www.stradeanas.it

**Anas S.p.A. - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane**

**Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.  
e concessionaria ai sensi del D.L. 138/2002 (convertito con L. 178/2002)**

Sede Legale: Via Monzambano, 10 - 00185 Roma T [+39] 06 44461 - F [+39] 06 4456224

Pec anas@postacert.stradeanas.it

Cap. Soc. Euro 2.269.892.000,00 Iscr. R.E.A. 1024951 P.IVA 02133681003 C.F. 80208450587



## **1. INTRODUZIONE**

L'ANAS S.P.A. (di seguito Anas) sta valutando l'ipotesi di acquisire in locazione un immobile, o porzione di immobile, nella città di Foggia da adibire a sede dell'Ufficio di Foggia mediante locazione passiva.

A tal fine, fermo restando la verifica da parte di Anas della disponibilità di immobili pubblici idonei allo scopo, si intende avviare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse a cedere in locazione ad Anas un immobile, o porzione di immobile, avente le caratteristiche indicate nel presente invito.

Si precisa che la partecipazione alla presente consultazione di mercato non determina il sorgere di diritti di sorta in capo agli offerenti e che Anas si riserva di valutare con la più assoluta libertà le offerte pervenute e di non dare ulteriore seguito al presente avviso, non accogliendo alcuna delle offerte pervenute, senza essere tenuta ad alcuna giustificazione.

In nessun caso potranno essere riconosciuti agli offerenti rimborsi, totali o parziali, delle eventuali spese sostenute.

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

## **2. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**

L'immobile o porzione di immobile dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

- a) essere ubicato nella città di Foggia preferibilmente in zone raggiunte da mezzi di trasporto pubblico e con disponibilità di aree parcheggio gratuite nelle immediate vicinanze;
- b) avere una superficie lorda ad uso ufficio non inferiore a mq. 300,00 circa, con accesso diretto alla pubblica via, compresi spazi adatti o adattabili ad uso archivio;
- c) essere conforme alla normativa vigente in materia di impiantistica ex D.M. 37/2008;
- d) rispettare la normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) essere dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento;
- f) presenza di bagni di servizio non inferiori a 2, oltre quello adibito per i disabili;
- g) essere in buono stato d'uso e non suscettibili di manutenzione straordinaria;
- h) essere conforme alle prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e dotato di Certificati di Prevenzione Incendi;

- i) essere dotato, preferibilmente, di certificazioni LEED e di arredamento idoneo all'uso;
- j) essere disponibile entro il 1° luglio 2026.

L'immobile, o porzione di immobile (e relativa impiantistica), deve risultare conforme 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 dell'offerta, le stesse dovranno essere comunque conseguite entro l'eventuale firma del contratto di locazione e l'offerente deve impegnarsi 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 (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, riterrà 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, l'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.

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

### **3. 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.

Anas non riconosce alcuna provvigione ad eventuali intermediari.

Gli interessati:

- non devono trovarsi in nessuna delle cause di esclusione di cui agli artt. 94, 95, 96 e 98 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., né in altre cause di esclusione dalla contrattazione, dalla partecipazione a gare di appalto o dalla stipula dei contratti con la Pubblica Amministrazione;

- non devono avere contenziosi con Anas;
- non devono essere in mora con Anas;
- devono essere in regola con il pagamento di imposte e tasse secondo la legislazione italiana;

#### **4. DURATA DEL CONTRATTO**

La durata minima del contratto di locazione sarà determinata in base alla destinazione d'uso dell'immobile, o della porzione di immobile, selezionato da ANAS, 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. ANAS si riserva la facoltà di bandire ricerche di mercato in concomitanza della scadenza contrattuale, al fine di reperire immobili più economici, ovvero maggiormente idonei ad assecondare le proprie contingenti esigenze.

Gli ulteriori elementi che regoleranno il rapporto di locazione saranno definiti nel contratto di locazione.

#### **5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 20 dicembre 2025**.

Documentazione richiesta:

1. **domanda di partecipazione**, redatta secondo il **Modello ANAS di Manifestazione di Interesse** reperibile al seguente indirizzo internet: <http://www.stradeanas.it>, sezione Fornitori / Bandi di gara / Avvisi, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica), ovvero da soggetto delegato con apposita procura;
2. **relazione Tecnica Descrittiva** dell'immobile, inerente alle caratteristiche costruttive (con particolare riferimento ad ubicazione, progetto architettonico, epoca di costruzione, dati catastali, consistenza e ripartizione interna degli spazi, struttura, impianti, finiture e materiali, sistemazione aree esterne, sostenibilità, attestato di prestazione energetica) nonché la descrizione dello stato di conservazione dell'immobile e dei locali corredata da eventuali supporti fotografici e da planimetrie quotate, dalla quale dovrà risultare altresì la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi gravanti sull'immobile, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica), ovvero da soggetto delegato con apposita procura.

3. **Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art.47** del D.P.R 445/2000, resa dal proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentate in caso di persona giuridica), firmata digitalmente e attestante quanto segue:
  - che l'immobile ha una destinazione urbanistica compatibile con l'uso cui è preposto;
  - che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinati;
  - che l'immobile rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
4. **offerta economica:** sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica), ovvero da soggetto delegato con apposita procura.

Le dichiarazioni verranno rese dagli operatori economici in base al Modello ANAS di Manifestazione di Interesse" allegato al presente avviso sub allegato 1 e reperibile ai seguenti indirizzi internet: [http://www.stradeANAS.it/sezione Fornitori/Bandi di gara/Avvisi;](http://www.stradeANAS.it/sezione_Fornitori/Bandi_di_gara/Avvisi;)  
<https://acquisti.stradeANAS.it>

La domanda ed eventuali allegati dovranno essere firmati digitalmente dal legale rappresentante o da soggetto/i dotato/i di idonei poteri.

La documentazione richiesta dovrà pervenire nel termine sopra indicato esclusivamente attraverso la Piattaforma Telematica messa a disposizione dalla Stazione Appaltante (Portale Acquisti ANAS).

Si invitano quindi i concorrenti interessati, ove non ancora iscritti ed abilitati, a perfezionare la registrazione al suddetto Portale, entro il prescritto termine di scadenza, con le modalità indicate all'Allegato 2.

Si ricorda che nel caso di partecipazione come operatori economici riuniti, consorzi o in awalimento, tutti i soggetti coinvolti nella procedura dovranno procedere alla registrazione ed abilitazione al Portale Acquisti ANAS; per eventuali richieste di assistenza per la modifica dell'indirizzo/i mail censito/i online e/o in fase di registrazione al Portale il concorrente deve contattare il servizio "Helpdesk" al numero +39 02 00 70 42 47 oppure deve inviare allo stesso una richiesta via Web Form, cliccando sul link "Assistenza online per fornitori", che è presente nella Home Page del Portale (<https://acquisti.stradeanas.it/web/login.html>). Tale servizio "Helpdesk" è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 08:30 alle ore 18:00, festivi esclusi.

L'offerta sarà valida per centottanta (180) giorni dal termine di presentazione sopra indicati e vincola l'offerente a garantire l'integrità dell'immobile, a propria cura e spese, affinché non subisca alcun tipo di depauperamento strutturale o impiantistico. Con la presentazione dell'offerta il proprietario dell'immobile, o porzione di immobile, si impegna a ripristinare tempestivamente (entro i termini utili ad assecondare le esigenze di impiego di ANAS) eventuali danni impiantistici o strutturali occorsi dopo la presentazione dell'offerta.

## **6. CHIARIMENTI**

Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni in ordine al presente avviso dovranno essere inviate esclusivamente tramite la "Messaggistica" del Portale Acquisti ANAS.

## **7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**

Successivamente al termine di scadenza di presentazione delle offerte, le stesse saranno valutate secondo i seguenti criteri di preferenza, di massima:

1. canone di locazione più basso;
2. dislocazione dell'immobile, o porzione di immobile, preferibilmente in zone raggiunte da mezzi di trasporto pubblico e con disponibilità di aree parcheggio gratuite nelle immediate vicinanze;
3. superficie di metratura non inferiore a mq 300,00 circa;
4. numero minimo di bagni pari a 2, oltre quello adibito per i disabili;
5. disponibilità dei locali entro la data del 1° luglio 2026;
6. stato d'uso dei locali buono, con conformità alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, la regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
7. eventuale presenza di certificazioni LEED e di arredamento idoneo all'uso;
8. rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati);
9. rispondenza alle prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e dotati di Certificati di Prevenzione Incendi;

Si precisa che, ove Anas ritenesse di proprio interesse più di un immobile, o porzioni di immobili tra quelli proposti, si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con più di un soggetto interessato al fine di verificare quale immobile o porzione di immobile sia tra quelli offerti il più idoneo a soddisfare i fabbisogni di spazi allocativi, compatibilmente con le risorse disponibili.

Anas potrà procedere alla valutazione ed all'eventuale accettazione del canone anche in presenza di una sola proposta valida.

Anas, previo accordo con gli interessati, effettuerà un sopralluogo di verifica degli immobili oggetto di offerta al fine di riscontrare lo stato di manutenzione/conservazione dell'immobile e di accertare la correttezza della rappresentazione fornita nei documenti di manifestazione di interesse.

L'Anas si riserva espressamente la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più Soggetti interessati, così come si riserva di non procedere alla locazione di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, ancorché rispondenti alle caratteristiche richieste. In tal caso, agli offerenti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

## **8. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 (di seguito denominato solo Regolamento GDPR) e del D.lgs. 196/2003 e s.m.i., si informa che i dati personali del concorrente verranno trattati secondo quanto disposto dal suddetto Regolamento GDPR.

## **9. VARIE**

Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art 1336 cc.

La pubblicazione del presente invito e la ricezione della manifestazione di interesse non comportano per Anas alcun obbligo nei confronti dei Soggetti interessati, né, per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di Anas, a qualsiasi titolo.

La presente non è pertanto vincolante per Anas, la quale si riserva la facoltà di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai soggetti interessati per il solo fatto di avere manifestato interesse.

Si precisa che non sarà corrisposta nessuna provvigione ad eventuali intermediari.

Inoltre, non verrà corrisposto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo richiesto, ai Soggetti interessati per la documentazione presentata.

Il presente invito è regolato dalla legge italiana, ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del foro di Roma.

**Il Responsabile Area Amministrativa Gestionale**  
**Dott. Marco TRIPALDI**