

## AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

### RICERCA DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELLA STRUTTURA TERRITORIALE EMILIA ROMAGNA DI ANAS S.P.A.

#### 1. INTRODUZIONE

Anas S.p.A., Struttura Territoriale Emilia Romagna, con sede in Bologna (BO) viale Masini n. 8, intende avviare una ricerca di mercato per individuare un immobile esistente da locare nella città di Bologna (BO), al fine di adibirlo a succursale della propria sede, ad integrazione di quella attualmente in uso. A tal fine intende verificare le potenzialità offerte dal mercato immobiliare di Bologna, valutando tutte le soluzioni che garantiscano adeguato livello qualitativo e che dovranno corrispondere ad un insieme di requisiti tecnici considerati essenziali per il raggiungimento degli obiettivi posti.

#### 2. OGGETTO

Ricerca in locazione di un immobile a destinazione terziario-direzionale, con eventuali spazi complementari e/o pertinenze.

Gli immobili proposti devono essere effettivamente disponibili e liberi da cose verrà considerata solamente l'eventuale presenza di mobilio di arredo ad uso ufficio e persone al momento della presentazione dell'offerta.

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 per ANAS. S.p.a..

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.

#### 3. TEMPISTICA E DURATA

La durata presunta della locazione è prevista (per un tempo non superiore a) ~~in~~ 6 (sei) anni, eventualmente rinnovabile, con riserva di recesso dall'eventuale contratto di locazione stipulato a partire dal terzo anno di locazione previo preavviso da concordare e che verrà riportato nel contratto di locazione.

La valutazione delle proposte sarà preceduta da sopralluogo degli immobili al fine di verificarne l'effettiva rispondenza alle esigenze tecnico operative di Anas S.p.A.

#### **Struttura Territoriale Emilia Romagna**

Viale A. Masini, 8 - 40126 Bologna T [+39] 051 6301111 - F [+39] 051 244970  
Pec [anas.emiliaromagna@postacert.stradeanas.it](mailto:anas.emiliaromagna@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



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

##### 4.1 DIMENSIONAMENTO E CONSISTENZE EDILIZIE

L'immobile proposto dovrà essere idoneo per disposizione, struttura ed impianti ad ospitare uffici. A titolo esemplificativo e non esaustivo si rappresentano le esigenze dimensionali minime stimate nella tabella a seguire.

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 suscettibile di limitati interventi di ripristino.

L'immobile dovrà comunque essere idoneo ad ospitare almeno n. 30 persone con adeguati spazi.

DIMENSIONAMENTO STIMATO		
FUNZIONE	QUANTITÀ	MQ STIMATI
UFFICI	N. 30/35 POSTAZIONI	600
SALA RIUNIONI	N. 1	80
DEPOSITO MATERIALI	N. 1	100/150
RECEPTION	N.1	10
SERVIZI IGIENICI	N. 1/2	
COLLEGAMENTI VERTICALI/ORIZZONTALI	BLOCCHI SCALE/ASCENSORI	

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 anche con dimensioni differenti da quelle stimate in tabella.

##### 4.2 TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile oggetto di proposta 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 in buono stato di conservazione, con integrità delle strutture, delle coperture, delle tramezzature, degli infissi e della pavimentazione.

##### 4.3 CERTIFICAZIONI

L'immobile dovrà essere dotato di tutte le certificazioni richieste dalle norme di legge per la tipologia di immobile di cui trattasi.

#### 4.4 LOCALIZZAZIONE

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

L'esatta localizzazione dell'immobile dovrà essere ben evidenziata sulle planimetrie catastali urbane e di zona.

L'edificio dovrà essere inserito in un contesto urbano qualificato ed adeguato allo standard nazionale di Anas S.p.A.

L'adeguatezza della qualità del contesto sarà valutata ad insindacabile giudizio di Anas S.p.A.

#### 4.5 REGIME URBANISTICO, GIURIDICO E CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di proposta dovrà:

- Essere in condizione di assoluta libertà da cose e persone fatta salva la presenza di eventuali mobili uso ufficio, considerata la rispondenza con i requisiti, senza il gravame di locazioni o di occupazione di terzi;
- Essere esente da pesi, servitù o vincoli di qualsiasi genere;

#### 5. ELEMENTI QUALIFICANTI

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

- Vicinanza dell'immobile all'attuale sede sita in Viale Masini n. 8, Bologna (BO);
- Facile accessibilità mediante l'utilizzo di mezzi pubblici e privati, per un agevole collegamento con il centro della città, con la stazione ferroviaria e con le arterie di comunicazione esterne;
- Qualità ed adeguatezza del contesto urbano in cui insiste l'immobile;
- Collegamento alla rete in fibra ottica;
- Assenza di barriere architettoniche o funzionali / sistemi di superamento delle stesse;
- Presenza di impianti di raffrescamento/riscaldamento autonomi;
- Livello di classe energetica posseduta dall'immobile;
- Pertinenze dell'immobile da adibire ad uso parcheggio;
- Distribuzione razionale dei locali su un unico piano;

I suddetti elementi verranno valutati in sede di effettuazione del sopralluogo da parte degli incaricati ANAS S.p.A.

#### 6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

I proponenti degli immobili aventi i requisiti richiesti, che vogliano proporre in locazione il proprio immobile ad Anas S.p.A., dovranno far pervenire la documentazione di seguito indicata all'indirizzo pec: [bo-garecontr@postacert.stradeanas.it](mailto:bo-garecontr@postacert.stradeanas.it), entro e non oltre le ore **18,00** del giorno **20/10/2021**, specificando all'interno dell'oggetto della PEC "PARTECIPAZIONE A MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – LOCAZIONE IMMOBILE PER ANAS".

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata con ricorso all'apposito modello allegato:

- Dal proprietario dell'immobile nel caso di persona fisica o da tutti i proprietari in firma congiunta nel caso di proprietà condivise;
- Dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica;
- Dal soggetto munito dei necessari poteri, la cui procura dovrà essere trasmessa in copia

- conforme all'originale;
- Da soggetto che dimostri la piena titolarità di gestione e possesso del bene;

La manifestazione di interesse dovrà contenere le seguenti dichiarazioni rese dall'offerente ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. 445/2000 e s.m.i.:

- 1) Che non sussistono nei confronti del proprietario, ovvero, in caso di persona giuridica, del rappresentante legale e dai soggetti muniti di specifici poteri di rappresentanza e degli eventuali altri soggetti previsti dalla normativa, le cause di esclusione previste dall'art. 80 comma 1 del D.Lgs 50/20106 e s.m.i.;
- 2) *(nel caso di società, cooperative o consorzi di cooperative)* di non aver a carico procedure di interdizione, inabilitazione, fallimento, di non trovarsi in stato di liquidazione o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che, a suo carico non sono in corso procedure per nessuna di tali situazioni;
- 3) *(nel caso di imprenditori commerciali, sia individuali che collettivi)* che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o amministrazione controllata;
- 4) Di essere soggetto legittimato alla stipula del contratto di locazione per l'immobile proposto;
- 5) L'ubicazione e gli identificativi catastali dell'immobile;
- 6) Che l'immobile è libero da gravami, pesi, cose e persone e non è oggetto di ulteriori impegni contrattuali;
- 7) Che l'immobile è stato edificato in virtù di un legittimo titolo edilizio ed è conforme alla disciplina urbanistica vigente;
- 8) Di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni poste dal presente avviso;
- 9) Di impegnarsi a far visionare l'immobile da personale incaricato indicato da Anas S.p.A.;
- 10) 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 Anas S.p.A. dovesse richiedere sull'immobile stesso;
- 11) Proposta economica relativa all'importo annuo di locazione, con espressa previsione che la proposta dell'importo indicato è vincolante esclusivamente per l'offerente per mesi 6 (sei) a decorrere dal termine di scadenza per la presentazione della manifestazione di interesse *(da presentare mediante compilazione dell'Allegato B)*.

**Si specifica che Anas S.p.a., si riserva la facoltà di sottoporre la proposta economica presentata ad ulteriore fase di trattativa fra le parti.**

Al fine di agevolare l'attività di verifica in ordine al possesso dei requisiti dichiarati, alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata in copia conforme all'originale la documentazione specificata di seguito:

- *(in caso di persona giuridica)* Certificato di iscrizione al Registro delle imprese, in data non anteriore ai sei mesi, in originale o copia conforme;
- Copia del titolo di proprietà dell'immobile e del titolo di provenienza;
- Planimetria catastale dell'area urbana e della zona in cui è in cui è situato l'immobile;

- Planimetria dell'immobile
- 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.
- ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione;
- fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore della manifestazione di interesse

Tutta la documentazione richiesta dovrà essere allegata alla PEC e raggruppata all'interno di un'unica cartella compressa.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

La scelta dell'immobile verrà effettuata in base agli elementi qualificanti offerti e che Anas S.p.A., valuterà, a suo insindacabile giudizio, più rispondenti alle proprie esigenze organizzative.

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 contrattuali, inclusa l'esatta determinazione del canone di locazione.

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. Alessandro PALOMBI

Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso al seguente indirizzo e-mail: [e.dibenedetto@stradeanas.it](mailto:e.dibenedetto@stradeanas.it).

#### 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

#### Allegati:

Allegato A – Mod. dichiarazioni sostitutive

Allegato B – Mod. Offerta Economica

IL Responsabile Area Amministrativa Gestionale  
Dott. Alessandro Palombi