



Divisione II  
Gestione contratti e procedure di acquisizione di beni e servizi e controllo di gestione

## IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

**Data scadenza: trenta giorni dalla data di pubblicazione indicata sul sito**

### AVVISO

**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 (Anpal).**

L’Agenzia Nazionale per le Politiche Attive del Lavoro, d’ora in poi Anpal, con sede in Roma, in Via Forno, 8 intende ricercare un immobile, da acquisire in locazione, idoneo ad ospitare i propri 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 apposita richiesta di disponibilità di eventuali immobili aventi le medesime caratteristiche qui ricercate, all’Agenzia del Demanio con esito negativo.

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

Pertanto, si ritiene necessario attivare un’apposita indagine di mercato per l’individuazione di un immobile da destinare a sede dell’Agenzia Nazionale Politiche Attive del Lavoro (Anpal).

#### **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 6.450 mq

totali, distribuiti come indicato nella tabella di seguito indicata:

Tipologia locale	Mq
Uffici/sale riunioni	6.250
Archivi	200
Totale	6.450

La superficie necessaria richiesta riveste carattere indicativo la cui valutazione potrà 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 richiesto al momento della pubblicazione della presente indagine dovrà essere pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti amministrativi.

**A.3** – Saranno considerate ammissibili, proposte di immobili o porzioni di immobili per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato nell'offerta.

**A.4** - 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 ordinariamente previsto in circa 300 persone e, in talune occasioni, fino a 400, 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.

**A.5** – L'immobile dovrà assicurare una razionale distribuzione degli ambienti, con idonea continuità dei collegamenti orizzontali e verticali (ascensori, scale interne,

ecc.) e dovrà prevedere vani da adibire a servizi (locali tecnici etc).

## **B – REQUISITI DI UBICAZIONE E DI AUTONOMIA FUNZIONALE**

L'immobile che si ricerca dovrà presentare le caratteristiche di seguito indicate, tenendo conto dell'ordine di priorità con valenza decrescente secondo un giudizio di rilevanza, fondato sull'esigenza volta ad assicurare una gestione più efficiente e sostenibile sia delle attività istituzionali e sia di quelle strumentali e di supporto.

**B.1** - L'immobile dovrà essere prioritariamente, situato all'interno del Municipio I della città di Roma o, comunque, posto in rapido collegamento con il vigilante Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e, in particolare, con la sede istituzionale di Via Veneto nonché con le altre sedi site in Via Flavia, Via San Nicola da Tolentino e Via Fornovo.

**B.2** – Qualora l'edificio non possieda i requisiti di cui al suddetto punto B/1 saranno in subordine valutati gli immobili collocati in altra zona della città di Roma dove ha sede l'Agenzia, purchè agevolmente servita da mezzi pubblici di trasporto di superficie e/o con le fermate della rete metropolitana e ben collegata con le principali vie di comunicazione ed eventualmente con la stazione ferroviaria.

**B.3** - Nel caso in cui l'edificio non sia agevolmente servito da mezzi pubblici, secondo quanto indicato al punto B/2, che sia prevista, in fase di offerta, la possibilità di istituire un servizio navetta a cura e spese della parte locataria.

Sarà, comunque, considerato quale criterio integrativo preferenziale, la disponibilità di parcheggi, pubblici o privati.

**B.4** - La zona in cui ricadrà l'immobile proposto in locazione, dovrà, in ogni caso, essere inserita in un'area con disponibilità di servizi di pubblica utilità o, alternativamente, l'edificio dovrà essere dotato di un punto ristoro (mensa / bar) o, comunque, della possibilità di realizzazione di tale suddetto servizio a cura e spese della parte locataria.

**B.5** - L'edificio che si ricerca dovrà, in via preferenziale, essere costituito da un unico complesso immobiliare cielo/terra ad uso esclusivo, dotato di autonomia funzionale e di accesso riservato. Ove questo non fosse possibile potranno essere considerate ammissibili, anche proposte di porzioni di immobili, purchè valutate congrue, idonee e vantaggiose per l'Amministrazione e comunque coerenti ai requisiti e alle caratteristiche del presente avviso. In tutti i casi la soluzione offerta,

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.

## **C – REQUISITI TECNICI INDEFETTIBILI DELL'IMMOBILE**

Costituiscono requisiti tecnici indefettibili dell'immobile da acquisirsi in 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;
- C.9** - Certificazione di vulnerabilità sismica.

## **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 riferimento anche alle soluzioni orientate al contenimento dei costi gestionali.

## **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.

## **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”, presso la segreteria del Commissario Straordinario entro e non oltre le ore 12,00 del trentesimo giorno dalla data di pubblicazione 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 ed extraurbani, principali vie di comunicazione e parcheggi pubblici in prossimità;
    - eventuale esistenza di vincoli ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio 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 scale, 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, 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 l'esistenza di certificazione statica di portata dei

- solai (se già disponibile) ed estremi di riferimento;
- Dichiarazione circa l'esistenza del certificato prevenzione incendi (se già disponibile) ed estremi di riferimento, ovvero dichiarazione di disponibilità a procedere al lavoro di adeguamento e all'avvio del procedimento finalizzato all'ottenimento dello stesso;
  - Dichiarazione circa l'esistenza del certificato di 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:**

- importo richiesto quale canone annuo di locazione per la soluzione immobiliare proposta;
- importo, complessivo e ripartito, degli eventuali oneri accessori (non compresi nell'importo di cui al precedente punto), descritti in dettaglio;
- dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 6 (sei) mesi dalla data di presentazione;
- 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 in legge con il n. 135/2012 (ferma restando la maggiore riduzione, prevista al comma 10 del medesimo articolo, in caso di immobili concessi in locazione dagli Enti pubblici non territoriali ivi indicati) fatta salva, in ogni caso, la previsione dell'art.16-sexies, comma 1 del D.L. 146/2021 convertito in L. 215/2021 recante "*Disciplina dei contratti di locazione passiva stipulati dalle Amministrazioni statali entro il 31 dicembre 2023 e contenimento della spesa per società pubbliche*", che si riporta in

estratto, a tenore della quale per i contratti di locazione passiva stipulati ...omissis fino al 31 dicembre 2023, non si applicano le riduzioni del canone di mercato suddette del 15% previste ...omissis... in presenza di una delle seguenti condizioni:

- a) classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) rispetto da parte delle amministrazioni statali di cui all'articolo 2, comma 222, primo periodo, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, di un parametro non superiore a 15 metri quadrati per addetto ovvero non superiore a 20 metri quadrati per addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;
- c) il nuovo canone di locazione deve essere inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, commi 222 e seguenti, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, per le amministrazioni statali.

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 sottoscrizione del contratto avverrà previo rilascio del parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio e relativo nulla osta alla stipula.

## **H - VALUTAZIONE E NEGOZIAZIONE**

Nella valutazione delle proposte l'ANPAL, oltre che del 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 e all'eventuale tempistica di adeguamento, ad elementi di efficienza energetica e gestionale, nonché all'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 seguente indirizzo di posta elettronica: [divisione.2@pec.anpal.gov.it](mailto:divisione.2@pec.anpal.gov.it).

Con la sottoscrizione e pubblicazione del presente Avviso si intende nominato Responsabile Unico del Procedimento la dott.ssa Antonella De Biase.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito internet di Anpal [www.anpal.gov.it](http://www.anpal.gov.it), nonché sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it).

Il Commissario Straordinario  
Raffaele Michele Tangorra  
(documento firmato digitalmente ai

sensi del D.Lgs. 82/2005)