

## AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LOCAZIONE PASSIVA IMMOBILE

L’Agenzia per la rappresentanza negoziale delle pubbliche amministrazioni (d’ora in avanti “ARAN” o “Agenzia”), attraverso la pubblicazione del presente Avviso sul proprio sito istituzionale

### RENDE NOTO

che ha necessità di individuare un immobile nella città di Roma, destinato ad ospitarne la sede, per il quale stipulare un contratto di locazione passiva.

Si precisa che la presente indagine riveste esclusivamente carattere preliminare all’individuazione dell’immobile idoneo a detta finalità e che, pertanto, il presente avviso non costituisce proposta contrattuale.

Le proposte non sono vincolanti per l’ARAN, che si riserva di selezionare una offerta, se idonea a soddisfare la finalità di detta indagine o di non selezionare alcuna delle proposte pervenute. Nessun diritto sorge in capo all’operatore economico o al soggetto privato proponente e non sarà corrisposto alcun rimborso per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non restituita.

L’ARAN potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sull’immobile proposto, al fine di verificarne la rispondenza alle caratteristiche richieste, nonché si riserva di chiedere ulteriore documentazione, se ritenuta utile ai fini dell’esame delle proposte.

Il canone annuo oggetto di offerta economica sarà congruito dall’Agenzia del demanio e allo stesso dovrà essere applicata la decurtazione prescritta dall’art. 3 D.L. 95/2012 convertito in L. 135/2012 (allo stato, detta riduzione è pari al 15%). Si precisa, inoltre, che il canone è riferito all’immobile conforme alle specifiche

normative vigenti e, pertanto, qualora siano necessari lavori di adeguamento, si intenderà riferito allo stato futuro post-lavori dell'immobile e potrà essere corrisposto unicamente al completamento di tali interventi.

La stipula del contratto di locazione è subordinata al rilascio del prescritto nulla osta alla stipula da parte dell'Agenzia del demanio ai sensi dell'art. 2, commi 222 e ss. Legge 191/2009.

Dell'esito della presente indagine di mercato sarà data comunicazione sul sito internet dell'ARAN.

I dati raccolti saranno trattati esclusivamente ai fini della presente indagine di mercato. Con la presentazione della proposta si intende fornito il consenso al loro trattamento. Il responsabile della protezione dei dati è il responsabile della UO Organizzazione e comunicazione.

L'offerente si impegna a tenere ferma la proposta per un periodo pari almeno a 2 (due) mesi decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico. Nel caso in cui l'offerta presentata sia individuata da Aran come quella più conveniente, secondo i criteri indicati al paragrafo 5, l'offerente assume l'impegno a tenere ferma la proposta per un ulteriore periodo di almeno tre (tre) mesi, al fine di completare l'iter procedurale finalizzato alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio ed alla stipula del contratto di locazione.

Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni in merito al presente Avviso potranno essere effettuate all'indirizzo mail [presidenza@arangelia.it](mailto:presidenza@arangelia.it), entro e non oltre l'8/7/2022. Le risposte ai quesiti pervenuti saranno pubblicate sul sito internet: [www.arangelia.it](http://www.arangelia.it).

Preliminarmente alla sottoscrizione del contratto, Aran procederà a verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati in sede di offerta dal concorrente selezionato.

Nel caso fosse riscontrata la non corrispondenza dell'immobile prescelto con le caratteristiche dichiarate, ovvero nel caso di irregolarità urbanistica e/o normativa, si intenderà immediatamente revocato, in qualsiasi fase del procedimento, ogni eventuale accordo raggiunto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare eventuali spese sostenute fino al momento di interruzione della trattativa nonché a risarcire eventuali danni cagionati all'ARAN.

Con la presentazione dell'offerta, il soggetto proponente accetta tutte le condizioni del presente avviso.

Il responsabile del procedimento è il responsabile della UO Monitoraggio contratti e legale.

# 1. REQUISITI DELL'IMMOBILE

## A) Requisito ubicazionale

L'immobile deve essere ubicato in Roma, in “zone centrali” e “semicentrali” ed in prossimità di collegamenti pubblici con tutte le zone della città (preferibilmente, metropolitana).

Ai fini del presente requisito nonché del criterio di cui al punto A1 del paragrafo 5 (“ubicazione”), si farà riferimento alla classificazione in “zone” presente, per il Comune di Roma, nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate (<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.php>; [https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/index.php](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php) ).

## B) Requisiti funzionali e dimensionali

Di seguito sono esposti i principali requisiti di cui deve essere in possesso l'immobile al momento della consegna:

- superficie totale di circa 1000 - 1500 mq., in un unico blocco e preferibilmente distribuiti su non più di due piani;
- suddivisione in ambienti idonei ad allocare circa 50 persone;
- presenza di un numero adeguato di sale riunioni, di cui almeno una, da dedicare alle riunioni tra Aran e soggetti sindacali, con la disponibilità di circa 50-60 posti a sedere;
- numero di servizi igienici idoneo a servire i dipendenti e gli ospiti esterni, distinti tra uomini e donne, in ogni caso non inferiore a sei, di cui per disabili almeno uno per piano;
- dotazione, in tutti gli ambienti, dei seguenti impianti:
  - impianto di climatizzazione estate/inverno,
  - impianto elettrico e di illuminazione,
  - cablaggio rete dati fonia almeno categoria 5E e connessione alla fibra ottica.

L'immobile deve essere, alla data del presente avviso, di piena proprietà e disponibilità giuridica e materiale dell'offerente ai fini e per gli effetti di cui all'avviso stesso.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine ed essere libero e pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti Amministrativi.

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

L'immobile dovrà essere consegnato pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere da parte dell'Aran.

### C) Requisiti tecnico-normativi

Secondo quanto richiesto dall'Agenzia del demanio, l'immobile deve possedere i seguenti requisiti tecnici, in adempimento della normativa vigente:

- a) rispetto del DM n. 37/2008 e s.m.i. in materia di conformità impiantistica;
- b) rispetto della l. n. 13/1989 e s.m.i. in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- c) rispetto del d. lgs. n. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- d) regolarità sotto il profilo urbanistico edilizio;
- e) se costituito da più piani, essere dotato di ascensori accessibili ai portatori di handicap;
- f) essere in possesso della certificazione di destinazione urbanistica ad uso ufficio;
- g) essere in possesso del certificato di prevenzione incendi;
- h) essere in possesso dell'attestato di certificazione energetica;
- i) essere in possesso della certificazione di compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti;
- j) essere in possesso della "Segnalazione Certificata di Agibilità", ai sensi dell'articolo 24 del DPR 06/06/2001, n. 380 oppure del Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 del D. Lgs.

25/11/2016, n. 222, non sono stati sottoposti a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/2001.

In caso di selezione dell'offerta, la proprietà assume l'impegno, a pena di esclusione, a presentare, qualora non già fornite, tutte le certificazioni relative ai requisiti tecnico-normativi di cui al presente paragrafo.

Saranno prese in considerazione anche proposte di immobili o porzioni di immobili non ancora pronti all'uso o da ristrutturare, 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 e ai requisiti richiesti. In questo caso, la proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti e a consegnare l'immobile entro un ragionevole lasso di tempo, da indicarsi nell'offerta, comunque non superiore a 9 (nove) mesi, decorrenti dalla data di stipula del contratto.

Nel caso di immobile da sottoporre a lavori di adeguamento alla normativa, dovrà essere allegata una dichiarazione di impegno a rendere rispondente l'immobile ai requisiti di cui alle lettere a), b), c), e) nonché a fornire la documentazione di cui alle lettere d), f), g), h), i), j), con la precisazione che tutti i lavori e le spese per la produzione delle certificazioni saranno a totale carico della proprietà, senza alcun onere per l'Aran.

## 2. DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà la durata di anni sei e sarà rinnovabile, nel rispetto della normativa vigente in materia di locazioni passive delle amministrazioni pubbliche, per ulteriori sei anni.

## 3. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli operatori economici ed i soggetti privati interessati possono inviare la propria offerta **entro e non oltre il 17/7/2022**, a mezzo PEC all'indirizzo: **protocollo@pec.aranagenzia.it**, indicando nell'oggetto "Ricerca immobile da destinare a sede dell'Aran".

L'invio dell'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell'Aran ove, per qualsiasi motivo, essa non pervenga entro il previsto termine di scadenza all'indirizzo di destinazione. Il termine di presentazione della candidatura è perentorio e faranno fede la data e l'orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata.

L'offerta e la restante documentazione per la quale è richiesta la sottoscrizione del proprietario dell'immobile, sono sottoscritte dal soggetto (persona fisica o giuridica) che presenta l'offerta e che ha la piena proprietà dell'immobile ovvero che ne ha la disponibilità, giuridica e materiale, per poterlo concedere in locazione. Nel caso di persona giuridica, occorre allegare i documenti comprovanti la rappresentanza legale. Nel caso di ditta individuale o società, occorre presentare certificato di iscrizione alla camera di commercio. Nel caso in cui l'offerta sia presentata tramite procuratore o institore (e, quindi, sottoscritta da quest'ultimo per conto del proprietario), occorre allegare procura in originale o copia autentica.

Relativamente ai documenti per i quali è richiesta la sottoscrizione di un professionista abilitato, lo stesso deve essere stato incaricato dal soggetto che presenta l'offerta.

Per tutte le sottoscrizioni effettuate in forma analogica, occorre inoltre allegare copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore o di un documento di riconoscimento equipollente in corso di validità, mentre non è necessario allegare alcun documento in caso di sottoscrizione con firma digitale.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione sopraindicato.

Non saranno riconosciuti compensi e/o commissioni, a qualunque titolo, richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

## **4. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

I soggetti interessati devono inviare, entro il termine indicato, la seguente documentazione:

## A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

<b>Tipologia Documento</b>	<b>Necessario/Eventuale</b>
A1) Domanda di partecipazione, redatta secondo l'allegato <b>schema 1</b> , la quale deve essere sottoscritta dal proprietario in conformità a quanto indicato al paragrafo 3	Documento necessario
A2) Documento comprovante la rappresentanza legale	Documento eventuale, richiesto solo nel caso in cui l'offerta pervenga da persona giuridica
A3) Certificato di iscrizione alla CCIAA	Documento eventuale, richiesto solo nel caso in cui l'offerta pervenga da ditta individuale o società
A4) Procura in originale o copia autenticata	Documento eventuale, richiesto solo nel caso in cui l'offerta sia presentata tramite procuratore o institore e, quindi, sottoscritta da quest'ultimo per conto del proprietario
A5) Copia dell'atto di proprietà piena dell'immobile ovvero che comprovi la disponibilità giuridica e materiale per concedere in locazione il bene nonché visure catastali aggiornate	Documento necessario

## B) DOCUMENTAZIONE TECNICA

<b>Tipologia Documento</b>	<b>Necessario/Eventuale</b>
B1) Relazione tecnica, sottoscritta dal proprietario in conformità a quanto indicato al paragrafo 3, redatta secondo l'allegato <b>schema 2</b>	Documento necessario
B2) Elaborato planimetrico dello stato di fatto dell'immobile, in scala adeguata (1:100), corredato dell'indicazione della superficie utile netta di ciascuno dei vani in cui è articolata l'unità immobiliare proposta nonché dall'indicazione della destinazione d'uso, sottoscritto da un professionista abilitato in conformità a quanto indicato al paragrafo 3. Si precisa che la "superficie utile" è intesa, nel presente avviso, come "la superficie di pavimento misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre".	Documento necessario
B3) Elaborato planimetrico relativo all'immobile nello stato in cui sarà consegnato dopo i lavori di adeguamento o ristrutturazione con scheda tecnica dei lavori che saranno effettuati e relativo cronoprogramma, sottoscritto da un professionista abilitato in conformità a quanto indicato al paragrafo 3	Documento eventuale, richiesto solo nel caso in cui siano necessari lavori di adeguamento o ristrutturazione, da effettuarsi a cura e spese della proprietà per rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti funzionali richiesti o maggiormente rispondente alle esigenze di Aran
B4) Documentazione fotografica dell'immobile, dalla quale si evincano la localizzazione, le facciate, gli ingressi, la qualità degli spazi interni	Documento necessario
B5) Dichiarazione sottoscritta da un professionista abilitato in conformità a quanto indicato al paragrafo 3, attestante il possesso dei requisiti tecnico-normativi di cui al paragrafo 1, lett. C), fermo restando l'impegno a fornire le relative certificazioni in caso di selezione dell'offerta che dovrà essere dichiarato nella domanda di partecipazione e fermo restando, altresì, che le spese per la produzione delle certificazioni sono a totale carico della proprietà, senza alcun onere per l'Aran. <u>Qualora non siano certificabili uno o più dei requisiti di cui al paragrafo 1, lett. C), punti a), b), c), e), occorre dichiarare nella domanda di partecipazione l'impegno, a realizzare, a proprie spese, senza oneri aggiuntivi per l'Aran, gli eventuali lavori necessari per rendere adeguati i locali ai requisiti mancanti, con rinvio, per il dettaglio dei lavori, all'elaborato ed alla scheda di cui al punto B3</u>	Documento necessario

## C) DOCUMENTAZIONE ECONOMICA

<b>Tipologia Documento</b>	<b>Necessario/Eventuale</b>
C1) Elementi per valutare la convenienza economica dell'offerta, redatti secondo l'allegato <b>schema 3</b> .	Documento necessario

## 5. CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Fermo restando il possesso dei requisiti indicati al paragrafo 1, la valutazione delle offerte pervenute sarà effettuata sulla base dei seguenti criteri:

### A) CRITERI QUALITATIVI (massimo 80 punti)

<b>CRITERIO</b>	<b>DESCRIZIONE CRITERIO</b>	<b>MASSIMO PUNTEGGIO ATTRIBUIBILE</b>
<b>A1) Ubicazione</b>	Ubicazione dell'immobile nelle zone del Comune di Roma qualificate come "centrali"; vicinanza a fermate di metropolitana; agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione.	15
<b>A2) Caratteristiche tecniche dell'immobile</b>	Dotazione impiantistica, efficienza energetica, stato di manutenzione, rapporto tra superficie utile e lorda, minor numero di piani, luminosità ed esposizione, qualità delle finiture.	20
<b>A3) Sale riunioni</b>	Presenza di sale riunioni in numero e con capacità adeguati alle esigenze dell'Agenzia (fermi i requisiti di base richiesti)	10
<b>A4) Distribuzione degli spazi interni</b>	Razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali rispetto all'uso richiesto Possibilità di concordare una distribuzione degli spazi "personalizzata" in base alle esigenze di Aran Modularità e flessibilità degli spazi	20
<b>A5) Tempi di consegna</b>	Minori tempi di consegna dell'immobile pronto all'uso e senza necessità di ulteriori interventi da parte dell'Aran (decorrenti dalla sottoscrizione del contratto, anche in forma di preliminare), tenendo conto anche dei tempi per effettuare interventi di ripulitura o tinteggiatura ovvero di adeguamento o ristrutturazione	10

<b>A6) Servizi</b>	Presenza di un servizio di portierato o controllo accessi; possibilità di usufruire gratuitamente di posti auto o moto o bici; presenza, nelle immediate vicinanze, di servizi quali parcheggi pubblici e privati, aree ristoro ecc.	5
--------------------	--	---

## B) CRITERI ECONOMICI (massimo 20 punti)

<b>CRITERIO</b>	<b>DESCRIZIONE CRITERIO</b>	<b>MASSIMO PUNTEGGIO ATTRIBUIBILE</b>
<b>B1) Convenienza economica</b>	Somma di canone al netto di IVA ed oneri condominiali, espressi in Euro annui per MQ di superficie utile.	20

## 6. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Aran è titolare del trattamento dei dati personali degli offerenti.

Aran tratterà i dati conferiti per verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati ai fini della partecipazione alla presente indagine di mercato e necessari alla presentazione delle offerte, in adempimento di precisi obblighi di legge e, in caso di successiva sottoscrizione del contratto, all'esito della selezione, per la gestione ed esecuzione economica, fiscale ed amministrativa dello stesso.

Tali dati sono riconducibili alla categoria di cui all'articolo 4, paragrafo 1, numero 1, del Regolamento (UE) 2016/679 (di seguito, Regolamento), nonché alla categoria di dati di cui all'articolo 10 del Regolamento e il loro conferimento è, al fine di cui sopra, necessario.

Il rifiuto di fornire i dati richiesti da Aran determina, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammissione alla presente selezione e/o l'esclusione da questa e/o la decadenza dalla partecipazione alla stessa.

Il trattamento dei dati avviene anche mediante l'utilizzo di strumenti elettronici, per il tempo e con logiche strettamente correlati alle predette finalità e comunque in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, nel rispetto delle previsioni normative, anche europee, in materia di protezione dei dati personali.

La conservazione, da parte di Aran, dei dati personali conferiti avverrà per il tempo necessario alla gestione della stessa, all'eventuale esecuzione del contratto e comunque fino allo spirare dei termini di prescrizione per eventuali pretese o responsabilità dagli stessi nascenti ovvero fino al passaggio in giudicato della pronuncia giurisdizionale.

I dati personali conferiti, se necessario per le finalità di cui sopra, potranno essere comunicati:

- a soggetti cui la comunicazione dei dati debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità giudiziaria;
- ai soggetti designati dal Titolare, in qualità di Responsabili ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile;
- ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela di Aran in

sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.

I dati personali conferiti non saranno oggetto di diffusione se non per ottemperare ad obblighi espressamente previsti dalla legge.

L'interessato ha il diritto, in qualunque momento, di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei medesimi dati e/o verificarne l'utilizzo. Ha, inoltre, il diritto di chiedere, nelle forme previste dall'ordinamento, la rettifica dei dati personali inesatti e l'integrazione di quelli incompleti; nei casi indicati dal Regolamento, fatta salva la speciale disciplina prevista per alcuni trattamenti, può altresì chiedere - decorsi i previsti termini di conservazione - la cancellazione dei dati o la limitazione del trattamento; l'opposizione al trattamento, per motivi connessi alla situazione particolare dell'interessato, è consentita salvo che sussistano motivi legittimi per la prosecuzione del trattamento.

L'interessato, esclusivamente per esercitare i diritti sopra indicati, potrà utilizzare i seguenti dati di contatto: Aran, Responsabile della protezione dei dati, [protocollo@pec.aranagenzia.it](mailto:protocollo@pec.aranagenzia.it).

L'interessato, qualora ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento, potrà inoltre rivolgersi al Garante per la protezione dei dati personali, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento.

Ulteriori informazioni in ordine ai diritti sulla protezione dei dati personali degli interessati sono reperibili sul sito web del Garante per la protezione dei dati personali all'indirizzo [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it).

Trattandosi di procedimento che richiede necessariamente il trattamento dei dati personali di terzi, l'operatore economico si impegna a fornire la presente informativa anche a tali soggetti.

Roma, 13 giugno 2022

**IL DIRETTORE**

Pierluigi Mastrogiuseppe

*Firmato digitalmente*

**Allegati:**

- A) Modello di domanda di partecipazione (SCHEMA 1);
- B) Modello di relazione tecnica (SCHEMA 2);
- C) Modello per la indicazione degli elementi economici (SCHEMA 3).