

ANPAL Servizi S.p.A.

**AVVISO PUBBLICO - INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO  
RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA – COMUNE DI CAGLIARI**

**Data di Pubblicazione: 23/06/2023 Data di scadenza: 24/07/2023**

ANPAL Servizi S.p.A. (di seguito la Società) ha necessità di individuare un immobile, da condurre in locazione e da adibire a “SEDE TERRITORIALE ANPAL Servizi S.p.A. – Cagliari”

L’Avviso è pubblicato sul sito [www.anpalservizi.it](http://www.anpalservizi.it) nella sezione “Bandi, Avvisi e Chiarimenti”.

**1. REQUISITI DELL’IMMOBILE**

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

**1.1 REQUISITI UBICAZIONALI, FUNZIONALI E DIMENSIONALI**

L’immobile deve essere ubicato nel territorio comunale di Cagliari, adeguatamente collegato con i principali sistemi di trasporto e collegamento della città (stazione ferroviaria, aeroporti, metropolitana, mezzi di superficie) e con agevole fruibilità di aree parcheggio; deve, inoltre avere le seguenti caratteristiche:

- a) superficie totale lorda di circa 170-220 mq, in un unico blocco di cui fino ad un massimo del 20% adibito a servizi;
- b) suddivisione in ambienti idonei ad allocare circa 9-11 postazioni (di particolare rilievo la presenza di uno o più ambienti open-space. Sono altresì richieste soluzioni per la creazione di postazioni insonorizzate destinate ad attività di conference call);
- c) presenza di una sala riunioni di superficie lorda di circa 25 mq;
- d) numero di servizi igienici idoneo a servire i dipendenti e gli ospiti esterni, distinti tra uomini e donne, in ogni caso non inferiore a 2, di cui per disabili almeno 1;
- e) archivio, adeguatamente dimensionato anche in altezza, dotato di tutte le certificazioni a norma di legge - CPI (per quantità di carta stimata superiore ai 50 quintali, attività n. 34 D.P.R. N. 151/2011, soggetta a Certificato Prevenzione Incendi).
- f) 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 certificata e connessione alla fibra ottica.

Tali elementi saranno suscettibili di valutazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell’immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili, al numero di vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi quali, ad esempio, la presenza di attrezzaggi specifici.

L’immobile richiesto dovrà essere stato già edificato al momento di pubblicazione dell’indagine. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione

**Anpal Servizi SpA**

00197 Roma - Via Guidubaldo del Monte, 60  
Telefono 06.802441 - Fax 06.8082085  
[www.anpalservizi.it](http://www.anpalservizi.it)

Azionista Unico - Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Capitale Sociale i.v. - € 74.786.057  
Tribunale di Roma 323242/97 - CCIAA Roma 879100  
Partita Iva 05367051009 - Codice Fiscale 01530510542

dell'Avviso. L'immobile dovrà essere consegnato pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere da parte di ANPAL Servizi S.p.A..

## 1.2 REQUISITI TECNICO-NORMATIVI

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) rispetto delle norme antisismiche;
- f) idonea protezione dello stabile dalle scariche atmosferiche, ove applicabile;
- g) se costituito da più piani, essere dotato di ascensori accessibili ai portatori di handicap;
- h) essere in possesso della certificazione di destinazione urbanistica ad uso ufficio;
- i) essere in possesso di SCIA/certificato di prevenzione incendi, ove presenti attività soggette ai sensi del DPR 151/11 s.m.i.;
- j) essere in possesso dell'attestato di certificazione energetica;
- k) essere in possesso della certificazione di compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti;
- l) 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 s.m.i.

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

Saranno prese in considerazione anche proposte di immobili o porzioni di immobili 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 entro un ragionevole lasso di tempo, da indicarsi nell'offerta.

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 ANPAL Servizi S.p.A..

## 2. PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

### Anpal Servizi SpA

00197 Roma - Via Guidubaldo del Monte, 60  
Telefono 06.802441 - Fax 06.8082085  
[www.anpalservizi.it](http://www.anpalservizi.it)

Azionista Unico - Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Capitale Sociale i.v. - € 74.786.057  
Tribunale di Roma 323242/97 - CCIAA Roma 879100  
Partita Iva 05367051009 - Codice Fiscale 01530510542

La manifestazione di interesse, sottoscritta dal proprietario - persona fisica e/o giuridica -, dovrà pervenire, a mezzo posta elettronica certificata, **entro e non oltre le ore 12:00 del 24/07/2023** al seguente indirizzo [PEC protocollo@pec.anpalservizi.it](mailto:protocollo@pec.anpalservizi.it) - Logistica, patrimonio, tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro. L'oggetto della PEC dovrà essere: **"INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE TERRITORIALE ANPAL Servizi S.p.A. - Cagliari"**.

L'invio della manifestazione di interesse è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità di ANPAL Servizi S.p.A. ove, per qualsiasi motivo, essa non pervenga entro il previsto termine di scadenza all'indirizzo di destinazione. Il termine di presentazione della manifestazione di interesse è perentorio e faranno fede la data e l'orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata. Non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione sopraindicato.

La PEC dovrà contenere i seguenti allegati:

- A) **Domanda di partecipazione** (allegato *sub a*);
- B) **Dichiarazione sostitutiva di certificazione** (allegato *sub b*) con la quale l'offerente, attesta l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 2016, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- C) **Offerta economica** (allegato *sub c*) con l'indicazione di canone annuo di locazione ed importo annuo presunto di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali).

Il canone richiesto sarà comunque oggetto di valutazione di congruità da parte dei competenti organi dell'Agenzia del Demanio. A tal fine, unitamente al canone richiesto dalla proprietà dell'immobile eventualmente ritenuto di interesse, dovrà essere fornita apposita relazione estimativa da sottoporre all'Agenzia del Demanio per la verifica della congruità. Tale relazione dovrà essere elaborata secondo i criteri imposti dalla normativa vigente e secondo le direttive impartite dall'Agenzia del Demanio. Si evidenzia inoltre che ai sensi dell'art. 3 comma 6 del DL 95/2012 "per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni di cui al comma 4, si applica la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio". Il canone di locazione concordato, quindi, dovrà contemplare tale riduzione.

**D) Relazione descrittiva attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile**

- a. identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- b. situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc...;
- c. descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
- d. conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la relativa certificazione;
- e. sussistenza del certificato di agibilità/richiesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso/segnalazione certificata di agibilità;

**Anpal Servizi SpA**

00197 Roma - Via Guidubaldo del Monte, 60  
Telefono 06.802441 - Fax 06.8082085  
[www.anpalservizi.it](http://www.anpalservizi.it)

Azionista Unico - Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Capitale Sociale i.v. - € 74.786.057  
Tribunale di Roma 323242/97 - CCIAA Roma 879100  
Partita Iva 05367051009 - Codice Fiscale 01530510542

- f. rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- g. rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- h. conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
- i. attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- j. descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- k. tempistica per eventuali adeguamenti dell'immobile alle esigenze descritte;
- l. nota tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, gli ascensori, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, cablaggio, rilevazione di fumi, spegnimento automatico, etc...);
- m. planimetrie quotate con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione delle aree suddivise per funzioni;
- n. elaborati grafici, prospetti sezioni, etc... in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e a permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta;
- o. eventuale documentazione fotografica;
- p. ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di un anno, decorrente dalla presentazione dell'offerta.

### 3. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, l'ufficio deputato verrà incaricato di effettuare una valutazione preliminare delle proposte pervenute, riservandosi, nel caso di offerte carenti dei requisiti di cui al paragrafo 2, di procedere ugualmente al loro esame, in subordine a quelle conformi.

Successivamente, ANPAL Servizi S.p.A. potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sugli immobili proposti, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità dell'indagine; si riserva altresì di chiedere ulteriore documentazione, se ritenuta utile ai fini dell'esame delle proposte e di prendere contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze della Società, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.

Nel caso in cui la Società, all'esito delle trattative, individui un bene rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipula di apposito contratto nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

### 4. DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni 6 (sei) rinnovabile per un ulteriore sessennio nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive.

#### Anpal Servizi SpA

00197 Roma - Via Guidubaldo del Monte, 60  
Telefono 06.802441 - Fax 06.8082085  
[www.anpalservizi.it](http://www.anpalservizi.it)

Azionista Unico - Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Capitale Sociale i.v. - € 74.786.057  
Tribunale di Roma 323242/97 - CCIAA Roma 879100  
Partita Iva 05367051009 - Codice Fiscale 01530510542

## 5. AVVERTENZE

- L'Avviso riveste solo carattere di indagine di mercato e le proposte pervenute non sono impegnative per ANPAL Servizi S.p.A. in quanto esclusivamente finalizzate a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di offerenti. Di conseguenza, l'Avviso non costituisce "offerta al pubblico" ai sensi dell'art. 1336 c.c. né "promessa al pubblico" ai sensi dell'art. 1989 c.c. e, pertanto, la presentazione di offerte non comporta il sorgere di diritti e/o aspettative in capo agli offerenti.
- ANPAL Servizi S.p.A., a proprio insindacabile giudizio può, in qualsiasi fase della presente procedura:
  - o interrompere e/o revocare la procedura avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione e/o dalla stipula senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento;
  - o selezionare l'offerta che ritiene preferibile, anche in caso di non perfetta aderenza alle consistenze indicate nell'Avviso;
  - o procedere alla valutazione anche in caso di una sola offerta validamente presentata;
  - o non selezionare alcuna offerta.
- ANPAL Servizi S.p.A. si riserva, inoltre, il diritto di non sottoscrivere il contratto di locazione con nessuno degli offerenti. Di conseguenza, nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della manifestazione di interesse e della relativa offerta. In ogni caso, la Società non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.
- Si evidenzia che il Codice dei contratti pubblici (art.17 D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i.) esclude dal suo ambito di applicazione i contratti aventi per oggetto l'acquisto o la locazione di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni.
- L'indagine di mercato è condotta nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi dall'ambito di applicazione del Codice dei Contratti (art.4 D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i.).

## 6. CONTATTI

Eventuali richieste di informazioni e chiarimenti potranno essere indirizzati alla casella di posta elettronica [rdil@anpalservizi.it](mailto:rdil@anpalservizi.it) Logistica, patrimonio, tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

## 7. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il titolare del trattamento è ANPAL Servizi S.p.A. con sede in Roma, Via Guidubaldo del Monte n. 60. Responsabile per la Protezione dei Dati Personali di ANPAL Servizi S.p.A. è Maurizio Sorcioni, a cui gli interessati possono rivolgersi scrivendo [rpd@anpalservizi.it](mailto:rpd@anpalservizi.it) per richiedere l'esercizio dei diritti previsti dal Regolamento (UE) 2016/679 (aggiornamento, modifica, minimizzazione. Eventuale richiesta di cancellazione potrà essere soddisfatta solo una volta esperite tutte le fasi di gara e di rendicontazione).

Ai sensi dell'art. 6, par. 1, lett. b del GDPR, il consenso non è dovuto in quanto il trattamento dei dati conferiti è necessario per l'esecuzione di un contratto o all'esecuzione di misure precontrattuali.

Il trattamento dei dati avviene ai fini di gestione delle procedure di selezione, per la gestione dell'eventuale procedura di contrattualizzazione, per la gestione delle procedure di rendicontazione.

### Anpal Servizi SpA

00197 Roma - Via Guidubaldo del Monte, 60  
Telefono 06.802441 - Fax 06.8082085  
[www.anpalservizi.it](http://www.anpalservizi.it)

Azionista Unico - Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Capitale Sociale i.v. - € 74.786.057  
Tribunale di Roma 323242/97 - CCIAA Roma 879100  
Partita Iva 05367051009 - Codice Fiscale 01530510542

Il conferimento dei dati è necessario ai fini della partecipazione alla procedura di selezione; per l'aggiudicatario il conferimento è altresì necessario ai fini della stipulazione dell'eventuale contratto e dell'adempimento di tutti gli obblighi conseguenti ai sensi di legge. Eventuale diniego manifestato anche successivamente al conferimento dei dati comporterà l'esclusione dalle procedure di gara e/o contrattualizzazione.

I dati possono essere portati a conoscenza degli incaricati autorizzati dal titolare e dei componenti della commissione di gara, possono essere comunicati ai soggetti verso i quali la comunicazione sia obbligatoria per legge o regolamento, o a soggetti verso i quali la comunicazione sia necessaria in caso di contenzioso. I dati saranno comunicati anche ai soggetti che svolgono attività di verifica amministrativa contabile sulle spese sostenute da ANPAL Servizi S.p.A. (Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, ANPAL; Commissione Europea, Corte dei Conti Europea).

I dati acquisiti nella procedura selettiva saranno conservati da ANPAL Servizi S.p.A. per almeno 10 anni. Concluse tutte le attività di verifica amministrativo – contabile e decorsi i tempi di legge per la conservazione della documentazione amministrativa, i dati saranno distrutti.

I dati del soggetto vincitore della procedura saranno pubblicati sul sito di ANPAL Servizi S.p.A. per 5 anni dalla stipula del contratto. I dati dei partecipanti potranno essere oggetto di comunicazione nel caso di richieste degli interessati motivate e ritenute legittime dalla Società.

## 8. ALLEGATI

È allegata all'Avviso, costituendone parte integrante e sostanziale, la seguente documentazione:

- a) Domanda di Partecipazione
- b) Dichiarazione sostitutiva di certificazione
- c) Offerta economica

ANPAL Servizi S.p.A.  
Il Direttore Generale  
*Mauro Tringali*

### Anpal Servizi SpA

00197 Roma - Via Guidubaldo del Monte, 60  
Telefono 06.802441 - Fax 06.8082085  
[www.anpalservizi.it](http://www.anpalservizi.it)

Azionista Unico - Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Capitale Sociale i.v. - € 74.786.057  
Tribunale di Roma 323242/97 - CCIAA Roma 879100  
Partita Iva 05367051009 - Codice Fiscale 01530510542