

AVVISO

CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO FINALIZZATA ALLA RICERCA DI UN IMMOBILE AD USO UFFICIO NEL COMUNE DI ROMA CAPITALE PER LOCAZIONE PASSIVA

1. OGGETTO

Consultazione preliminare di mercato indetta, ai sensi dell'articolo 77 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, per la stipula di un contratto di locazione di un immobile da adibire ad uso ufficio.

2. SCOPO DELLA CONSULTAZIONE

Astral S.p.A., Azienda Strade Lazio, con sede in Via del Pescaccio 96/98 – 00166 Roma, rende nota l'esigenza di acquisire informazioni, relazioni e ogni altra documentazione idonea, anche di natura tecnica, da parte di esperti, operatori di mercato o altri soggetti idonei, relativamente all'esistenza nel territorio del Comune di Roma Capitale di un immobile da destinare a uffici, avente i requisiti di seguito riportati.

Lo scopo di Astral con la presente consultazione di mercato è, dunque, quella di:

- venire a conoscenza dell'esistenza di immobili che, per ubicazione e caratteristiche, risultino potenzialmente idonei al soddisfacimento delle proprie esigenze;
- avviare un dialogo informale con gli operatori economici, colmando le proprie carenze conoscitive di carattere tecnico ed economico, onde ricevere dai medesimi osservazioni, suggerimenti e informazioni, nonché l'eventuale esistenza di soluzioni tecniche alternative;
- acquisire elementi utili alla scelta della procedura da seguire ed alla predisposizione degli atti propedeutici all'individuazione dell'immobile maggiormente idoneo.

3. OGGETTO DELLA RICERCA

Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste.

L'immobile dovrà essere ubicato nel Comune di Roma Capitale in una zona centrale, nelle immediate vicinanze di Piazza San Silvestro, ben servita dal trasporto pubblico.

Tipologia di fabbricato: Immobile indipendente o porzione indipendente in un immobile in uso a più Enti / Società.

Servizi di gestione

Oltre ai servizi locativi sono richiesti per tutta la durata del contratto di locazione i seguenti ulteriori servizi:

- a) Fornitura e gestione degli arredi. L'immobile dovrà essere messo a disposizione completamente arredato, con mobili di ultima generazione, nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro con materiali antiallergici.
Sono escluse le dotazioni informatiche individuali;
- b) Messa a disposizione di stampanti in rete di numero sufficiente a garantire la piena funzionalità degli uffici, con almeno una copiatrice/stampante a colori A3;
- c) Servizi di pulizia;

- d) Servizi di reception, ricezione plichi e pacchi;
- e) Aria condizionata e riscaldamento;
- f) Manutenzione degli impianti;
- g) Elettricità e acqua,
- h) Servizi di condominio;
- i) Utilizzo delle aree comuni;
- j) Tari, Tasi, Imu, Tassa sui rifiuti urbani;
- k) Gestione della raccolta differenziata dei rifiuti;
- l) Osservanza degli adempimenti previsti nel D.Lgs 81/2008, tra cui l'organizzazione della prova di evacuazione annuale e riunione preliminare con i vari responsabili per la sicurezza di ogni azienda in caso di immobile in multiproprietà.

Requisiti tecnici specifici

L'immobile dovrà rispettare i seguenti requisiti:

- a) destinazione dell'immobile ad "uso ufficio" e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- b) sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- c) conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22.02.2006 (G.U. del 2.03.2006 n.51) e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al DPR n. 151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- d) rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs 81/08 e s.m.i.);
- e) conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, D.Lgs 192/2005, D.Lgs. 311/2006, D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DL 63/2013) e s.m.i.;
- f) presenza di adeguata rete LAN e Wi-Fi;
- g) attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- h) rispondenza alle prescrizioni di cui al D. Lgs 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- i) conformità alla normativa vigente "guardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3, dell'OPCM 3274/2003).

Requisiti cogenti

- a) Conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- b) Conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

Requisiti di carattere generale

- a) L'immobile deve essere accessibile per le persone con disabilità;
- b) deve possedere una superficie **in grado di accogliere circa 60 persone**, da allocare negli spazi elencati nello schema tabellare allegato, anche su più piani, purché serviti da ascensori. Si evidenzia la necessità di attrezzare le n.2 sale riunioni, evidenziate in detto schema tabellare, con apparecchiature dedicate al Web - Meeting;
- c) fruibilità immediata di tutte le utenze e servizi, al fine di evitare le attese necessarie per la realizzazione dei punti di consegna;
- d) sistema di controllo accessi alle aree oggetto di locazione e sistema di videosorveglianza h24;
- e) disponibilità degli uffici, liberi da persone e cose e pronti all'utilizzo, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto;
- f) elenco dettagliato degli eventuali oneri accessori, nessuno escluso, che concorreranno al costo mensile dell'immobile.

La documentazione allegata al presente avviso è reperibile sul sito di Astral - Portale Appalti - sezione Avvisi pubblici, raggiungibile al seguente link:

https://gare.astralspa.it/PortaleAppalti/it/ppgare_avvisi_lista.wp?_csrf=H3UOXQEC7898HSYZSUTBP4ITK3F4UL9

4. DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La locazione, dato il carattere transitorio dell'attività da esercitare nell'immobile, avrà una durata minima di **tre (3) anni**, con opzione di rinnovo, non soggetta a rifiuto da parte del locatore, da formalizzare sei (6) mesi prima della scadenza.

5. REQUISITI DELL'OFFERENTE

Nel caso in cui Astral S.p.A., all'esito della presente indagine, determini di procedere all'attivazione di una procedura di affidamento per la stipula del contratto di locazione, l'offerente (persona fisica o giuridica), pena l'inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, dovrà:

- a) essere proprietario dell'immobile offerto o dimostrare, con valida documentazione (ad es.: atto di procura generale o speciale, preliminare di compravendita, contratto di leasing, ecc.), in sede di presentazione dell'offerta, di poterne avere la piena e completa disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto;
- b) essere in possesso dei requisiti di affidabilità di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

In adesione alla presente consultazione di mercato, possono presentare manifestazione di interesse tutti gli operatori economici che ritengano di poter soddisfare in pieno le esigenze di Astral sopra descritte.

La manifestazione di interesse dev'essere redatta in lingua italiana e corredata dalla seguente documentazione:

- 1) relazione descrittiva dell'immobile
- 2) planimetrie
- 3) eventuali proposte di ulteriori e/o diversi servizi rispetto a quanto sopra prospettato, comunque idonei a rispondere alle esigenze di Astral.

La suddetta documentazione dovrà essere fornita tramite trasmissione all'indirizzo di posta elettronica certificata protocolloastral@pec.astralspa.it, specificando nell'oggetto:

“Manifestazione di interesse in adesione alla consultazione preliminare di mercato finalizzata alla ricerca di un immobile ad uso ufficio nel comune di Roma Capitale per locazione passiva – Rup Ing. Giovanni Torriero”.

7. TERMINE ULTIMO DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La candidatura per l'ammissione alla successiva procedura negoziata dovrà pervenire entro e non oltre il termine perentorio del **4 dicembre 2024, ore 12:00**.

8. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA CONSULTAZIONE PRELIMINARE

Le manifestazioni di interesse pervenute entro i termini sopradetti verranno esaminate dal personale tecnico di Astral che potrà effettuare ulteriori approfondimenti con gli operatori che abbiano fornito elementi di riscontro positivi rispetto agli obiettivi della consultazione di mercato.

Se necessario si potrà procedere alla richiesta di chiarimenti, integrazioni rispetto a quanto fornito o di ogni ulteriore informazione utile.

A tal scopo i soggetti che hanno manifestato interesse si impegnano a rendersi disponibili a incontrare il personale tecnico di Astral presso la sede aziendale sita in via del Pescaccio 96/98 – 00166 Roma o ad accompagnare lo stesso presso l'immobile proposto per lo svolgimento di sopralluoghi.

9. PUNTI DI CONTATTI E CHIARIMENTI

Il Responsabile Unico di Progetto è l'**Ing. Giovanni Torriero**.

Chiarimenti

E' possibile ottenere chiarimenti mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al RUP all'indirizzo pec di Astral SpA, protocolloastral@pec.astralspa.it, entro e non oltre le **ore 13:00 del giorno 28 novembre 2024**, riportando il nominativo del Rup, l'oggetto e la dicitura "Richiesta di chiarimenti".

Non saranno, pertanto, fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.

10. ULTERIORI INFORMAZIONI

La presente consultazione non costituisce una procedura di affidamento di un contratto pubblico.

Da presente procedura non derivano vincoli per l'Amministrazione, né alcuna aspettativa, di fatto o di diritto, da parte degli operatori di mercato relativamente allo svolgimento di un eventuale successivo procedimento selettivo, né la partecipazione alla stessa costituisce titolo preferenziale di accesso ad altre procedure di affidamento che la Stazione Appaltante vorrà eventualmente attivare in futuro.

Nel partecipare alla presente consultazione di mercato gli operatori economici forniscono il loro contributo in modo gratuito e non hanno diritto a rimborsi spese.

Astral si riserva la facoltà di interrompere, modificare, prorogare o sospendere la presente consultazione, senza che ciò possa determinare, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento o indennizzo.

Astral S.p.A. si riserva, inoltre, di procedere anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.

Il presente avviso è pubblicato nella *home page* di Astral - <http://www.astralspa.it>, sul portale Appalti di Astral sezione Avvisi pubblici al seguente link

https://gare.astralspa.it/PortaleAppalti/it/ppgare_avvisi_lista.wp?_csrf=H3UOXQECP7898HSYZSUTBP4ITK3F4UL9

sulla Piattaforma per la pubblicità a valore legale di Anac, nonché, per estratto, su due quotidiani.

11. TUTELA DELLA RISERVATEZZA

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss. mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione. L'informativa completa è pubblicata sul sito istituzionale www.astralspa.it, nella sezione "Privacy".

IL RUP

Prot. n. 3337/24/DIS/Int.

Ing. Giovanni Torriero