

AVVISO  
INDAGINE DI MERCATO RICERCA IMMOBILE  
IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE AD UFFICI AMMINISTRATIVI

Art. 1

(Finalità)

LE ASSICURAZIONI DI ROMA MUTUA ASSICURATRICE ROMANA d'ora in poi anche "AdiR", ha necessità di individuare un immobile da adibire, in locazione passiva, a sede di lavoro per il personale della Compagnia.

Art. 2

(Caratteristiche e requisiti dell'immobile)

1. Con la presente indagine di mercato si vuole verificare la presenza, sul territorio del comune di Roma, di un immobile idoneo ad ospitare circa 80 risorse umane e relative dotazioni strumentali e ubicato in zone limitrofe all'attuale sede sociale sita in Viale delle Mura Portuensi.

2. L'immobile dovrà possedere i seguenti requisiti e le caratteristiche tipologiche minime di

seguito riportate:

- a) Destinazione d'uso prevalente ad uffici;
- b) Ubicazione nel Comune di Roma;
- c) Adeguato servizio di mezzi pubblici nelle vicinanze. L'immobile dovrà essere ben collegato con le principali vie di comunicazione e facilmente accessibile da esse;
- d) Superficie interna lorda complessiva compresa tra gli 800 ed i 1300 mq, così potenzialmente ripartita:
  - ingresso stabile dotato di apposito locale guardiola/portineria, anche in condivisione.
  - circa 15 locali, ciascuno con singola postazione
  - circa 22 (ventidue) locali, ciascuno con più postazioni,
  - circa quattro sale riunioni
- e) Ulteriori spazi con funzioni accessorie, quali i servizi igienici, le funzioni di controllo degli accessi quali telecamere di videosorveglianza, i disimpegni e i vari

collegamenti ai diversi eventuali livelli di piano, aree destinate a terrazzi, area ristoro, archivi, depositi, locali tecnici, centro di elaborazione dati;

- f) Presenza di impiantistica adeguata di climatizzazione estate/inverno;
- g) Presenza di adeguati impianti di trattamento dell'aria per le aree ad uffici e le sale operative, nonché per tutte le aree per le quali le vigenti norme prevedano adeguati standard di ricambio dell'aria;
- h) Rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- i) In caso di edificio multipiano, presenza di adeguato numero di locali ascensore, di cui almeno uno idoneo al trasporto disabili.
- j) Certificazione o segnalazione certificata di agibilità;
- k) Conformità alle vigenti norme urbanistico-edilizie, alle vigenti norme in tema di prevenzione incendi, di sicurezza sui luoghi di lavoro, in materia igienico-sanitaria e, in generale, conformità alle vigenti normative relative alle varie tipologie di impianti esistenti, ivi compresa la conformità degli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
- l) Attestato di certificazione energetica;

3. Costituiscono requisiti di preferenza, valutabili ad esito delle manifestazioni eventualmente presentate, i seguenti:

1. la presenza di archivi/depositi, che dovranno essere preferibilmente ubicate al piano terra o ai piani interrati, in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse;
2. la presenza di autorimessa o zona simile che preveda una capienza di posti auto di circa 10 posti auto,
3. Immediata disponibilità ed utilizzabilità dell'immobile entro massimo 6 (sei) mesi dalla stipula del contratto;
4. Immobile di pregio e/o di recente ristrutturazione;
5. Posa in esecuzione del layout a carico del locatore a seguito di progettazione ad opera della Compagnia;
6. Presenza nell'immobile di impianti di cablaggio strutturato;
7. Esenzione Iva nella determinazione del canone.

8. La vicinanza territoriale all'attuale sede sociale sita in Viale delle Mura Portuensi n.33.
4. Prima della consegna dell'immobile la proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi, con particolare riferimento ai locali archivi, alle centrali termiche e ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al D.M. 151/2011 in relazione all'utilizzo richiesto.
5. Nel caso di immobile privo dei requisiti di cui al comma 2 lettere d-e-f-g del presente articolo, saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali la proprietà si impegni 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 richieste della parte locataria da ultimarsi in ogni caso entro il termine rimesso all'accordo tra le parti.

### Art. 3

(Durata del contratto e recesso)

1. La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.
2. AdiR si riservano la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di reperimento di immobile pubblico e di proprietà dei Soci istituzionali della Mutua già idoneo ad essere adibito all'utilizzo richiesto e, dunque, confacente alle esigenze di Adir;
3. Nel caso di cui al comma 2 del presente articolo, sarà cura di Adir dare comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile stesso.

Il soggetto proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

### Art. 4

(Requisiti dei partecipanti)

1. Possono aderire al presente invito Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria, le associazioni, fondazioni, e aziende private anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.

Saranno prese in considerazione anche offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare qualora alla data del presente Avviso pubblico risultino già in possesso di regolare mandato di intermediazione.

L'immobile dovrà risultare in piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente Avviso pubblico; essere consegnato libero da persone e cose e possedere illuminazione naturale adeguata.

Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti (i quali dovranno essere relativi al soggetto proprietario dell'immobile):

- a) inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
- b) capacità a contrattare con la Pubblica amministrazione;
- c) possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (ove pertinenti con la presente procedura).

2. AdiR si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività istituzionale, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

#### Art. 5

##### (Contenuto della domanda di partecipazione)

1. I soggetti interessati dovranno far pervenire ad AdiR apposita istanza, includendo:
  - a) manifestazione di interesse e dichiarazione sostitutiva, resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello di cui all'allegato 1;
  - b) relazione redatta su carta intestata, sulle caratteristiche dell'immobile e sul canone annuo di locazione richiesto;
  - c) regime fiscale del canone annuo;
  - d) in caso di proposta di porzione di immobile, elenco degli eventuali servizi condivisi;
  - e) canone annuo richiesto delle spese dei servizi condivisi;
  - f) regime fiscale del canone annuo delle spese dei servizi condivisi;
  - g) i costi di intermediazione, in caso di offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare;
  - h) materiale fotografico o di altro genere idoneo a mostrare le caratteristiche del bene.

2. Gli operatori autorizzano sin d'ora AdiR ad utilizzare l'indirizzo PEC indicato nell'allegato 1 per tutte le comunicazioni inerenti alla presente procedura.

## Art. 6

(Modalità e termine di presentazione della domanda)

1. L'offerta sottoscritta dal proprietario (persona fisica e/o giuridica) oppure da intermediari/agenzie di intermediazione immobiliare dovrà pervenire, improrogabilmente, entro e non oltre le ore 18:00 del giorno 31 dicembre 2020, tramite invio a mezzo posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: [gare.adir@pec.it](mailto:gare.adir@pec.it).

Le offerte pervenute oltre il già menzionato termine saranno ritenute irricevibili. La PEC dovrà avere come oggetto la seguente dicitura: "Ricerca immobile in locazione ad uso uffici pubblici di AdiR" e dovrà essere corredata dai documenti enumerati all'art. 5 del presente Avviso.

2. Il presente Avviso, e il relativo allegato, saranno resi disponibili sul sito istituzionale

<http://www.adir.it>, nella sezione "Albo Fornitori, Avvisi Pubblici e Collaboratori".

## Art. 7

(Modalità di svolgimento della procedura)

1. Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, AdiR effettuerà una valutazione delle offerte pervenute secondo i criteri specificati nell'articolo 2 e seguenti.

2. Successivamente potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze di AdiR, che provvederà quindi a trattare direttamente con i proprietari, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.

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

4. Dell'esito dell'indagine di mercato di cui al presente avviso sarà data comunicazione nel sito

internet di AdiR.

## Art. 8

(Verifiche e controlli)

Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte di AdiR, al fine di accertare la correttezza delle dichiarazioni contenute.

In particolare, potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili segnalati.

## Art. 9

### (Trattamento dei dati personali)

Il trattamento dei dati personali dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento EU 679/2016 e dal Codice della Privacy.

I dati personali forniti dai partecipanti saranno raccolti e trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della presente procedura ed il loro trattamento garantirà i diritti e la riservatezza dei soggetti interessati.

In relazione alle suindicate finalità, i dati personali sono trattati anche con l'ausilio di strumenti informatici, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di protezione dei dati personali.

Ogni partecipante potrà far valere i diritti riconosciuti dagli Artt. 11 e 12 del Regolamento UE 2016/679.

Il trattamento dei dati personali forniti dal soggetto partecipante verrà effettuato da AdiR con le modalità e per le finalità indicate nell'Avviso di Manifestazione di interesse.

## Art. 10

### (Responsabile del Procedimento)

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., è il Sig. Giulio Bonimelli;

referimenti [bonimelli@adir.it](mailto:bonimelli@adir.it) 065878231/3389475486

## Art. 11

### (Ulteriori informazioni)

1. La presente indagine riveste solo il carattere di ricerca di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da adibire, in locazione passiva, a sede operativa di AdiR.
2. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo AdiR, che si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non selezionare alcuna offerta, o di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

3. AdiR potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

4. AdiR si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'offerente, sugli immobili proposti al fine di verificare l'idoneità degli stessi rispetto alle finalità della presente indagine, senza che l'offerente possa vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo a fronte dei sopralluoghi effettuati.

5. Il canone richiesto sarà comunque oggetto di valutazione di congruità da parte dei competenti organi aziendali. A tal fine, la proprietà dell'immobile eventualmente ritenuto di interesse si impegna a far redigere da un professionista abilitato apposita relazione estimativa per la verifica della congruità. Nel caso comunque non venga riscontrata congruità, e non si pervenga con negoziazioni successive a concordare un importo non si potrà procedere alla stipulazione del contratto e l'offerente non potrà vantare alcun diritto risarcitorio patrimoniale.

6. L'eventuale stipulazione del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti ex art. 80 D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. sull'operatore economico, nonché di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.

7. I soggetti interessati potranno inviare quesiti a mezzo PEC all'indirizzo [gare.adir@pec.it](mailto:gare.adir@pec.it) non oltre 5 giorni antecedenti il termine ultimo previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse. Le risposte saranno pubblicate sul sito di AdiR.

#### Art.11

(CODICE ETICO E MODELLO ORGANIZZATIVO D.LGS. 231/2001)

AdiR ha adottato il modello organizzativo previsto dal D. Lgs. 231/01, all'interno del quale è collocato un codice etico, pubblicato e consultabile sul proprio sito internet, in cui sono indicati i principi di legalità, trasparenza, correttezza e lealtà.

Gli interessati al presente avviso, nel prendere atto di tale circostanza, si obbligano sin da ora al rispetto dei principi in esso contenuti.

Roma, 16 dicembre 2020