

INDAGINE PRELIMINARE DI MERCATO PER EVENTUALE LOCAZIONE E/O VENDITA DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE SECONDARIA DELL'AUTORITÀ DI REGOLAZIONE DEI TRASPORTI IN ROMA

1. Premessa

L'Autorità di regolazione dei trasporti (di seguito "Autorità") intende individuare un immobile in locazione o vendita da adibire a propria sede secondaria.

La ricerca è ristretta al territorio di Roma Capitale. La superficie lorda richiesta è compresa tra **i 1500 e 2500 mq.**

L'offerta potrà riguardare la disponibilità alla locazione e, laddove esistente, la disponibilità alla vendita anche per lo stesso immobile.

L'immobile richiesto deve essere già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine.

Verranno presi in considerazione anche edifici in fase di ristrutturazione alla data di pubblicazione.

2. Oggetto dell'indagine di mercato

Costituiscono caratteristiche dell'immobile richiesto:

- a) ubicazione del fabbricato nel territorio di Roma Capitale, in "zona centrale" secondo la classificazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in area caratterizzata da elevato grado di raggiungibilità garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e a vie di comunicazione stradale;
- b) la superficie lorda richiesta dovrà essere compresa tra i 1500 e 2500 mq in modo da soddisfare le esigenze per minimo di 45 postazioni di lavoro;
- c) disponibilità dell'immobile all'uso richiesto (variabile in funzione dei lavori di adeguamento necessari) ovvero che non necessiti di rilevanti adeguamenti infrastrutturali, tale da renderlo fruibile come destinazione d'uso uffici pubblici anche da parte di utenti con handicap motori;
- d) efficienza geometrica (rapporto tra superficie netta e superficie lorda. La superficie netta è pari alla superficie lorda meno il nucleo. La superficie di nucleo è quella non utilizzabile, quindi pari alla somma di: ascensori, cavedi, bagni, vani tecnici, locali macchine, vani scala,
- e) percorsi di esodo - compresi corridoi da lasciare liberi negli open-space - sottotetti);
- f) dovrà presentare completezza ed autonomia di tutte le parti impiantistiche, elettriche, illuminotecniche, termiche (riscaldamento/climatizzazione), antincendio, cablaggio passivo per rete dati/tonia.
- g) modularità (possibilità di aggregare gli spazi secondo esigenza, intercambiabilità delle superfici; assenza di limitazioni all'uso delle superfici, assenza di spazi ciechi o senza permanenza di persona);
- h) sostenibilità ambientale complessiva.

L'Autorità ferma restando la preferenza per un immobile cielo-terra dotato di autonomia funzionale ed accessi indipendenti, prenderà in esame anche una porzione di un immobile purché avente le caratteristiche specificate nel presente invito.

Gli edifici in fase di ristrutturazione potranno essere presi in considerazione solo se la data di consegna prevista è compatibile con le esigenze a breve termine dell'Autorità.

Sarà altresì apprezzata la presenza di spazi utilizzabili per sale break e di altri spazi per riunioni o conferenze, nonché la presenza di spazi interni o esterni che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori. Formerà inoltre oggetto di valutazione la qualità energetica dell'immobile.

In ipotesi di locazione passiva il contratto avrà la durata indicativa di anni 6 (sei), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia.

Si precisa che, in caso di locazione, il canone offerto verrà sottoposto a valutazione di congruità dell'Agenzia del Demanio e sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15% (quindici percento), ai sensi dell'art. 3, comma 6, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n. 135, come modificato dall'art. 24, comma 4 del Decreto-legge n. 66 del 24 aprile 2014.

L'Autorità si riserva anche di valutare, in via preferenziale, proposte afferenti la stipula di idoneo contratto di disponibilità ai sensi dell'art. 197 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n.36.

Nel caso in cui sia offerto un immobile da sottoporre a lavori o con lavori in esecuzione, il proprietario si impegna a consegnare l'immobile completamente agibile e funzionante in ogni sua parte in conformità alle caratteristiche sopra evidenziate.

Saranno presi in considerazione gli immobili (o le porzioni immobiliari) che – ferme le caratteristiche sopra specificate – risultino dotati delle seguenti certificazioni e caratteristiche:

- I. certificato di abitabilità, ovvero certificato di agibilità, ovvero segnalazione certificata di agibilità;
- II. certificazione di conformità degli impianti posti a servizio dell'immobile (o della porzione immobiliare), ai sensi delle vigenti leggi in materia;
- III. attestazione di un professionista abilitato dalla quale risulti che l'immobile (o la porzione immobiliare) rispetta la normativa vigente in materia di rapporti aeroilluminanti degli edifici e in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- IV. assenza di barriere architettoniche.
- V. destinazione d'uso idonea per uffici pubblici.

3. Presentazione delle offerte

I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse ad una eventuale locazione e/o vendita dell'immobile, dovranno inviare l'offerta alla scrivente Autorità a mezzo PEC, all'indirizzo pec@pec.autorita-trasporti.it entro il **30 marzo 2024**. L'oggetto del messaggio PEC dovrà recare la dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE RELATIVA ALL'INDAGINE PRELIMINARE DI MERCATO PER EVENTUALE LOCAZIONE E/O

VENDITA DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE SECONDARIA DELL'AUTORITÀ DI REGOLAZIONE DEI TRASPORTI IN ROMA"

L'offerta degli interessati dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- i. Manifestazione di interesse (All. A)
- ii. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (All. B)
- iii. Relazione tecnico- descrittiva (All. C)
- iv. Richiesta economica (All. D)

4. Norme generali

La presente indagine riveste solo il carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione di un immobile da proporre in locazione e/o vendita. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Autorità.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

È fatto salvo il diritto per l'Autorità di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione. È garantita la facoltà per l'offerente di ritirare l'offerta tramite comunicazione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o via posta elettronica certificata. In assenza di tali comunicazioni, l'offerta si riterrà valida ed efficace fino alla conclusione della presente procedura.

In ogni caso l'Autorità non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Autorità potrà effettuare, uno o più sopralluoghi, concordati con l'operatore, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare.

In base all'esito dell'indagine, l'Autorità, a suo insindacabile giudizio, deciderà se attivare o meno procedure competitive fra le offerte risultate idonee; verificare le condizioni per la conclusione del contratto in caso di unica offerta pervenuta o ritenuta idonea, ovvero non procedere oltre nella ricerca dell'immobile.

5. Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016

Si informa che i dati personali acquisiti dall'Autorità di regolazione dei trasporti (titolare del trattamento) saranno utilizzati per lo svolgimento delle attività legate alla presente procedura.

Il trattamento dei dati è strettamente funzionale allo svolgimento di tali attività e sarà effettuato, anche tramite strumenti informatici, nei modi e nei limiti, anche temporali, necessari al perseguitamento della suddetta finalità o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri, ivi incluse finalità di archiviazione, ricerca storica e analisi per scopi statistici.

L'interessato può esercitare i diritti di cui agli articoli 15 e ss. del Regolamento (UE) 2016/679/UE del 27 aprile 2016, rivolgendo un'istanza all'Autorità di regolazione dei trasporti (Via Nizza n. 230 - 10126 Torino; pec: pec@pec.autorita-trasporti.it). In particolare, l'interessato ha diritto di chiedere, nei casi previsti, l'accesso ai propri dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento; nonché di opporsi per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano.

Il Responsabile della protezione dei dati personali è contattabile all'indirizzo privacy@autorita-trasporti.it
Tel: 011.192.12.531.

L'interessato che ritenga che il trattamento dei propri dati personali avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento (UE) 2016/679/UE ha il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, quale autorità di controllo, o di adire le opportune sedi giudiziarie.

6. Responsabile del procedimento

Responsabile del procedimento è l'ing. Nushin Farhang Darehshuri, Direttore dell'Ufficio Risorse umane e affari generali, contattabile ai seguenti recapiti: tel. 011.192.12.131, mail: n.farhang@autorita-trasporti.it.

Eventuali chiarimenti in ordine alla presentazione della manifestazione di interesse possono essere richiesti alla e-mail: rua@autorita-trasporti.it.

I quesiti pervenuti e le relative risposte saranno resi disponibili, in forma anonima, nel sito Internet dell'Autorità nella sezione *Amministrazione trasparente/Bandi di gara e contratti/Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura/Bandi di gara*.

Torino, 27 febbraio 2024