

Consultazione Preliminare di Mercato finalizzata all'ottenimento di informazioni in ordine alla disponibilità di immobili, ad uso ufficio, nel Municipio III/IV del Comune di Roma

1. Scopo della Consultazione

Attraverso il presente documento, valevole come mera Consultazione Preliminare di Mercato, ENAV S.p.A. (di seguito, per brevità, anche **ENAV**) rende nota la propria intenzione di procedere ad un'indagine esplorativa del mercato immobiliare romano: tale indagine permetterà, alle competenti Strutture aziendali, di poter disporre di un compiuto quadro informativo sulla base del quale effettuare le più opportune valutazioni ai fini della valorizzazione del patrimonio immobiliare romano della ridetta ENAV.

In tale contesto, ENAV necessita, quindi, anche di verificare l'eventuale disponibilità di immobili ad uso ufficio, da assumere in locazione o da acquisire se del caso, all'interno del Municipio III o IV del Comune di Roma, aventi i requisiti previsti negli allegati di cui al prosieguito.

Si informa, quindi, che scopo della presente Consultazione è quello di:

- venire a conoscenza dell'eventuale esistenza di immobili che, per ubicazione e caratteristiche, risultino potenzialmente idonei al soddisfacimento delle esigenze aziendali di cui al prosieguito, espresse nei su esposti allegati;
- poter, se del caso, avviare anche un dialogo informale con il mercato in ordine a quanto sopra;
- ottenere, come detto, le informazioni necessarie per effettuare le più opportune valutazioni ai fini della valorizzazione del patrimonio immobiliare romano di ENAV;
- acquisire, da ultimo, elementi utili in merito ad un'eventuale futura procedura selettiva avente ad oggetto l'assunzione di un immobile, ad uso ufficio, da destinare a sede aziendale di ENAV e delle sue Controllate.

Alla luce di quanto precede, la presente Consultazione è, quindi, pubblicata per favorire la più ampia conoscenza del mercato: il tutto nel rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento ed imparzialità.

2. Natura e valore giuridico della Consultazione

La presente Consultazione non costituisce, in alcun modo, l'anticipo e/o l'avvio di una procedura di gara, né proposta contrattuale o offerta al pubblico ai sensi dell'articolo 1336 c.c., in quanto, come detto, è strumentale al solo ottenimento delle informazioni di cui sopra, tramite la consultazione del maggior numero di operatori potenzialmente interessati.

La ricezione della documentazione di cui al prosieguito non comporta per ENAV alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né fa sorgere in capo a questi

ENAV S.p.A.

Via Salaria, 716 – 00138 Roma

Tel. +39 06 81661 – Cap. Soc. € 541.744.385,00 I.V.

P.IVA 02152021008 – Reg. Imp. Roma

C.F. e CCIAA 97016000586 – REA 965162

www.enav.it

ultimi alcun diritto, pretesa, aspettativa qualificata o interesse ad alcuna prestazione da parte di ENAV, che resta libera di determinarsi come meglio riterrà nel proprio interesse.

3. Oggetto della Consultazione

Per poter effettuare compiute valutazioni ai fini della valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare romano, ENAV deve necessariamente disporre di oggettive e circostanziate risultanze derivanti da una indagine esplorativa del mercato immobiliare.

In tale scenario, l'oggetto della presente è conoscere l'eventuale disponibilità, nel Municipio III o IV del Comune di Roma, di immobili, in possesso dei requisiti di carattere generale e di carattere tecnico di cui al prosieguo, che ENAV, se del caso, a partire, al più tardi, da Dicembre 2027¹, potrà alternativamente: assumere in locazione ad uso diverso da quello abitativo, ai sensi della Legge 27 Luglio 1978, n. 392 o acquisire a titolo di piena ed esclusiva proprietà.

Saranno considerati di interesse anche:

- immobili oggi in fase di realizzazione, completamento, ristrutturazione purché, entro la su menzionata data, risultino in possesso dei sottoindicati requisiti a cura e spese del proponente;
- porzioni di immobili e/o a più unità immobiliari purché dotate di autonomia funzionale e di accessi indipendenti e purché idonee, singolarmente o congiuntamente, a soddisfare le esigenze di cui al presente documento.

4. Requisiti dell'immobile

Visto che è interesse di ENAV disporre di informazioni immobiliari, sia a livello di locazione che di acquisto, in merito a 2 diverse tipologie di *building* tra di loro alternative e non sovrapponibili, sono stati **stilati, per ciascuna delle 2 tipologie di *building*, correlati requisiti di carattere generale e tecnico.**

In tale scenario si segnala, quindi, che:

- detti requisiti, per *building* aventi una superficie di almeno 18.000 Mq da destinare ad uffici (di seguito, per brevità, anche, **l'immobile di tipologia A**), sono contenuti **nell'Allegato 1 alla presente** che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- siffatti requisiti, per *building* aventi una superficie di almeno 7.000 Mq da destinare ad uffici (di seguito, per brevità, anche, **l'immobile di tipologia B**) sono contenuti **nell'Allegato 2 alla presente** che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Si prescrive che gli immobili oggetto di presentazione da parte del Mercato, tramite le informazioni di cui al prosieguo, dovranno necessariamente possedere i correlati pertinenti requisiti di cui sopra: in concreto **l'immobile di tipologia A**, sia che venga

¹ Alla siffatta data l'immobile dovrà essere libero da vincoli, oneri, gravami, diritti di terzi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché essere dotato dei requisiti di carattere generale e tecnico di cui agli allegati alla presente.

proposto a fini locativi che per fini di vendita, dovrà possedere i requisiti fissati nel citato **Allegato 1**; a sua volta **l'immobile di tipologia B**, sia che venga proposto a fini locativi che per fini di vendita, dovrà possedere i requisiti fissati nel citato **Allegato 2**.

5. Stato dell'Operatore Economico

Le informazioni di cui al prosieguo devono essere rese da un Soggetto che risulti, con riferimento all'immobile posto all'attenzione di ENAV, titolare del diritto di proprietà, ovvero di altro diritto o titolo che ne legittimi la disponibilità e l'alienazione o la concessione in locazione.

Tale Soggetto, nel caso in cui ENAV dovesse mai decidere di attivare una selezione per la locazione o l'acquisto di una delle 2 fattispecie di *building* su indicate², non dovrà trovarsi, in special modo, nelle condizioni di esclusioni tipizzate dal D.Lgs. 36/2023 negli artt. 94, 95 e 98 e in stato di procedure concorsuali in corso o di situazioni che possano compromettere la libera disponibilità e commerciabilità del bene.

6. Modalità e termine di presentazione della Documentazione

Qualsiasi Soggetto interessato che dispone di immobili (di tipologia A e/o di tipologia B), da locare e/o vendere, conformi ai pertinenti requisiti espressi nella presente Consultazione, è tenuto a trasmettere ad ENAV, **entro e non oltre le ore 12:00 del 30 Ottobre 2026**, la seguente documentazione:

- relazione descrittiva dell'immobile proposto, con l'indicazione del connesso valore di mercato in Euro per Mq ai fini locativi (in caso di immobile proposto in locazione) e/o per la vendita (in caso di immobile proposto per la vendita): l'importo indicato in Euro per Mq dovrà corrispondere al mero valore di mercato e non all'eventuale prezzo che potrebbe essere offerto nell'ambito di un ipotetico futuro contest.

In tale relazione, corredata da apposita documentazione fotografica, dovrà essere indicata l'ubicazione dell'immobile, la sua conformità ai su citati requisiti³ espressi da ENAV ed ogni altra indicazione ritenuta opportuna e/o utile nonchè se l'immobile verrà offerto in locazione e/o in vendita;

- planimetria del citato immobile;
- descrizione circa lo stato, la possibilità ed il livello di personalizzazione del ridotto immobile, in ordine ai propri spazi interni ed esterni, nonché le tempistiche di effettuazione di eventuali lavori necessari per consentire il rispetto dei requisiti di carattere generale e tecnico di cui agli allegati alla presente.

La documentazione di cui sopra, nel rispetto del termine su indicato, oltre ad essere sottoscritta digitalmente, da soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza di

² Per siffatto ipotetico procedimento selettivo, stante le prescrizioni allo stesso applicabili, costituiranno un mero *basement* normativo le previsioni di cui all'art. 78 del D.Lgs. 36/2023.

³ Il tutto avuto riguardo a quanto stabilito nell'art. 3 del presente documento ed alla connessa Nota 1 – sempre di cui al presente documento – ed alla luce dell'effettiva situazione in cui versa oggi l'immobile.

cui è necessario dare evidenza ad ENAV, **dovrà essere inoltrata in formato PDF al seguente indirizzo PEC: gss@pec.enav.it** specificando nell'oggetto della PEC **“Consultazione Preliminare di Mercato ENAV”**.

7. Modalità di svolgimento della Consultazione Preliminare

La documentazione trasmessa, entro i termini sopradetti, verrà esaminata da parte di precipuo personale tecnico di ENAV che potrà effettuare anche degli ulteriori approfondimenti con gli operatori che abbiano fornito elementi di riscontro positivi rispetto agli obiettivi della presente Consultazione.

Qualora ritenuto necessario, ENAV potrà anche procedere, per iscritto, a richieste di chiarimenti e/o integrazioni, rispetto a quanto fornito dagli Operatori, alle quali gli stessi si impegnano a rispondere con indicazioni tali da non anticipare minimamente il contenuto di potenziali elementi di una eventuale *offering* nell'ambito di un ipotetico futuro *contest*.

ENAV potrà pertanto richiedere chiarimenti, integrazioni documentali e verifiche degli immobili, nonché acquisire ogni valutazione ritenuta opportuna: in tale contesto, il Soggetto proponente l'immobile si impegna anche a consentire l'accesso allo stesso per l'effettuazione dei sopralluoghi e delle verifiche di che trattasi.

Qualora risultino idonei più immobili, ENAV, in caso di successivo *contest*, preceduto, naturalmente, dalla pubblicazione di apposito Avviso nell'ambito del quale verrà specificata se l'esigenza aziendale sarà di assunzione in locazione o di acquisizione, orienterà la propria scelta, in un'ottica di assoluta trasparenza, piena parità di trattamento e massima dinamica competitiva⁴.

8. Punti di Contatto e Richieste di Chiarimenti

Il Responsabile di Progetto per la presente Consultazione Preliminare di Mercato è il Dr. Salvatore Gulì, Responsabile della Struttura Corporate Services di ENAV, al quale potranno essere formulate richieste di chiarimento sino alle ore 12:00 del 15 Ottobre 2026 al seguente indirizzo PEC : gss@pec.enav.it.

In una ottica di massima riservatezza, le risposte alle citate richieste di chiarimento verranno trasmesse, entro e non oltre il 23 Ottobre 2026, al medesimo indirizzo PEC dal quale sono state trasmesse queste ultime.

9. Ulteriori Informazioni

La presente Consultazione non costituisce una procedura di affidamento di un contratto pubblico e dalla stessa, per l'effetto, non possono derivare vincoli per ENAV, né alcuna aspettativa, di fatto e/o di diritto, da parte degli Operatori proponenti di Immobili relativamente allo svolgimento di un eventuale successivo procedimento selettivo, né la partecipazione, a siffatta Consultazione, costituisce titolo preferenziale di accesso ad altre procedure di affidamento che ENAV vorrà eventualmente, se del caso, attivare in futuro.

⁴ Vedi Nota 2

Nel partecipare alla presente Consultazione di mercato gli Operatori forniranno il loro contributo in modo gratuito e non hanno diritto a rimborsi spese.

ENAV si riserva, infine, 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.

La trasmissione della su citata documentazione comporta, da parte del relativo Operatore, la piena e incondizionata accettazione di tutte le previsioni del presente documento.

10. Trattamento dei dati personali

Ai sensi della normativa italiana ed europea in materia di protezione dei dati personali (Reg. UE 2016/679), i dati e le informazioni forniti/e saranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata e dei principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza degli interessati. Tali dati verranno utilizzati unicamente per finalità connesse all'espletamento della presente Consultazione: la documentazione presentata sarà trattata da Organi ed Uffici interni preposti alla gestione e controllo degli atti e in tutti gli altri casi previsti dalla legge. La documentazione pervenuta sarà, quindi, trattata nel rispetto della riservatezza e degli obblighi di legge in materia di accesso.

11. Pubblicità

La presente Consultazione Preliminare di Mercato viene pubblicata in forma integrale sul sito ENAV www.enav.it – sezione trasparenza, sotto sezione Consultazioni Preliminari di Mercato.

Roma, 30 settembre 2026

Il Responsabile Corporate Services

Salvatore Guli

Firmato digitalmente da: Salvatore Guli
Organizzazione: ENAV S.P.A./02152021008
Data: 29/09/2026 10:53:27

Allegati

Allegato 1: requisiti per l'immobile di tipologia A

Allegato 2: requisiti per l'immobile di tipologia B