

**AVVISO DI RICEVIMENTO DI UN'OFFERTA DI ACQUISTO
E ASSEGNAZIONE DEL TERMINE PER PRESENTARE EVENTUALI OFFERTE IN AUMENTO**

Compendio Immobiliare Via Madonna dei Monti 40- Roma (zona Monti-Colosseo)

SI PREMETTE IN FATTO

- L'Università è proprietaria del compendio immobiliare denominato "*Argiletum*", sito in via Madonna dei Monti n. 40, composto di 5 piani catastali, per una superficie calpestabile di 3.579,07 mq e commerciale di 4.011,82 mq, registrato al N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 62307, Foglio 493, Particella 234 sub. 1, Cat. B/5 di classe 4, rendita € 26.986,47;

- Con delibera del Consiglio d'Amministrazione del 30 giugno 2020, è stata autorizzata la procedura di alienazione dell'immobile, tramite l'esperimento di due aste pubbliche, in prima istanza per il prezzo stimato di mercato (euro **19.395.000,00**) e, in seconda istanza per un importo ridotto del 5% e, infine, in via residuale, attraverso avviso pubblico finalizzato ad acquisire offerte libere non vincolanti da sottoporre all'approvazione del Consiglio stesso.

- Entrambe le aste pubbliche, esperite con l'ausilio del notaio dott. Elio Bergamo, sono state dichiarate deserte, rispettivamente con decreto prot. n. 1218 del 11 gennaio 2021 e con decreto prot. n. 16554 del 18 febbraio 2021;

- In data 2 luglio 2021 è stato pubblicato un avviso volto ad acquisire manifestazioni di interesse (prot. 0055153), a seguito del quale, con verbale rep. 23570 del 9 agosto 2021, redatto con atto pubblico dal notaio dott. Elio Bergamo, si è dato atto che le due offerte pervenute erano entrambe irricevibili;

- In data 30 marzo 2022 l'Ateneo ha proceduto a pubblicare un nuovo avviso pubblico prot. n. 32623 al fine di promuovere una licitazione privata per l'acquisto del compendio immobiliare, da svolgersi, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c), e 89, lettera b) del R.D. 827/1924, con il metodo delle offerte segrete in aumento sul prezzo di base pari a **€ 16.000.000**;

- Anche detta procedura è stata dichiarata deserta con decreto prot. n. 133657 del 25 novembre 2022;

- Successivamente, rispettivamente con nota prot. 44095 del 19 aprile 2024 (confermata con nota prot. 48003 del 3 maggio 2024) e con nota prot. 46364 del 26 aprile 2024, due operatori economici hanno presentato offerte non vincolanti di acquisto per l'immobile, entrambe condizionate al previo esperimento di una due diligence della documentazione inerente all'immobile, in possesso dell'Ateneo;

- Entro il termine assegnato per eseguire la due diligence, nessuna delle due società ha formalizzato la proposta;

- Visti e richiamati:

- il Regio Decreto 18 novembre 1923, n. 2440;
- il Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827;
- lo Statuto dell'Università degli Studi Roma Tre;
- il vigente "Regolamento Amministrazione, finanza e contabilità dell'Università degli Studi Roma Tre

- Considerato che il Regolamento di contabilità (R.D. 827/1924), che disciplina la materia riporta testualmente:

- all'art. 37 «Tutti i contratti dai quali derivi entrata o spesa dello Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, eccetto i casi indicati da leggi speciali e quelli previsti nei successivi articoli.»;
 - all'art. 38 «...si può procedere a licitazione privata ...quando sia andato deserto l'incanto ...salvo che l'amministrazione non ritenga di dover stipulare il contratto a trattativa privata ...»;
 - all'art. 41 «Si procede alla stipulazione dei contratti a trattativa privata: ... quando gli incanti e le licitazioni siano andate deserte o si abbiano fondate prove per ritenere che, ove si sperimentassero, andrebbero deserte...».
- Considerato che le aste e gli avvisi di licitazione privati pubblicati da questa Amministrazione sono andati deserti e pertanto è possibile stipulare contratto di vendita a trattativa privata;

tanto premesso,

SI INFORMA

che è pervenuta a questa Amministrazione una proposta di acquisto del fabbricato sito in Roma alla via Madonna dei Monti n. 40, come descritto in premessa, per la somma di **€ 15.000.00,00**.

Al fine di garantire la massima concorrenza e trasparenza della procedura, **sarà possibile presentare offerte in aumento**, compilate sul modello di proposta allegato. A conferma della serietà dell'offerta, il proponente dovrà presentare una **fideiussione bancaria o assicurativa o un assegno circolare**, pari al **2% del prezzo offerto**, a titolo di deposito cauzionale.

Il plico contenente l'offerta e il deposito cauzionale deve essere sigillato con modalità idonee a garantire l'autenticità della chiusura originaria, nonché l'integrità e la non manomissione del plico, e deve essere recapitato a mezzo raccomandata del servizio postale o tramite corriere o mediante consegna a mano, **entro le ore 12:00 del giorno 7 aprile 2025**, presso l'Ufficio Contratti a evidenza pubblica dell'Università degli Studi Roma Tre, in Via Ostiense 133 – 00154 Roma (l'ufficio osserva il seguente orario: dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 16:00, dal lunedì al venerdì con esclusione di eventuali giorni festivi). **Ai fini del rispetto del termine farà fede la data di ricevimento del plico presso l'ufficio**, a prescindere dalla data di invio.

Il plico deve recare all'esterno le informazioni identificative dell'operatore economico offerente (denominazione sociale e codice fiscale) e riportare la dicitura: "Offerta migliorativa di acquisto dell'immobile sito in Roma via Madonna dei Monti n. 40".

La data della seduta pubblica di apertura dei plichi, a cui potranno partecipare gli offerenti o i loro delegati, sarà comunicata con successiva nota.

Si evidenzia che:

- **l'immobile è stato dichiarato di interesse storico-artistico** ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", con vincolo trascritto il 31/10/1949 al n. 23547 ai sensi della legge 1089 del 1/6/1939, nascente dal Decreto Ministeriale del 22/7/1949 notificato il 10/8/1949, come indicato anche nella certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici in data 12/10/1994, prot. n. 14339/94, e che, per tale ragione, **l'alienazione e il successivo utilizzo dell'immobile sono sottoposti alle prescrizioni e condizioni imposte dalla suddetta Soprintendenza**.
- **Il trasferimento della proprietà dell'immobile è sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione per l'acquisto**, posto dall'art. 60 del D.Lgs.

42/2004 in favore del Ministero per i beni e le attività culturali, o, nel caso previsto all'articolo 62, comma 3, in favore della Regione o degli altri enti pubblici territoriali interessati. La prelazione potrà essere esercitata entro il termine di sessanta giorni dalla denuncia di trasferimento, di cui all'art. 59 del D.Lgs. 42/2004, al medesimo prezzo stabilito per l'alienazione. Il termine decorre dalla ricezione di detta comunicazione (e relativa protocollazione) da parte del Ministero.

- L'Ateneo **non riconosce alcuna provvigione** per eventuali intermediazioni immobiliari per la trattativa per la vendita dell'immobile di cui in oggetto.
- La documentazione relativa al fabbricato potrà essere richiesta al seguente indirizzo PEC: contratti.evidenza.pubblica@ateneo.uniroma3.it . Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al numero telefonico del Responsabile del procedimento, dott.ssa Daniela Mettimano: 06.57332200.
- I **sopralluoghi** potranno essere effettuati il mercoledì e il venerdì dalle ore 9:30 alle ore 12:30, esclusivamente previo appuntamento da concordare telefonando al numero: 06.57332848.
- Laddove pervenissero offerte migliorative di eguale importo, l'Ateneo, verificata la regolarità delle stesse, procederà ad aprire un confronto competitivo tra gli offerenti che abbiano presentato tali offerte.
- I termini e le condizioni per l'eventuale stipula dell'atto di compravendita, nonché i requisiti da autocertificare per la presentazione dell'offerta, sono riportati nel modello di proposta di acquisto.

Il Direttore Generale
Arch. Alberto Attanasio

ALLEGATO

MODELLO DI OFFERTA MIGLIORATIVA

COMPENDIO IMMOBILIARE UNICO LOTTO SITO IN VIA MADONNA DEI MONTI 40, COMPOSTO DI 5 PIANI CATASTALI, PER UNA SUPERFICIE CALPESTABILE DI 3.579,07 MQ E COMMERCIALE DI 4.011,82 MQ, REGISTRATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ROMA ALLA PARTITA 62307, FOGLIO 493, PARTICELLA 234 SUB. 1, CAT. B/5 DI CLASSE 4, RENDITA € 26.986,47

Il sottoscritto
.....
nato il, a, C.F.
.....
residente a.....in
via.....
che agisce quale **Legale Rappresentante**
della persona giuridica denominata
.....
sede legale in....., via.....,
C.A.P.....
(eventuale) sede operativa in....., via.....,
C.A.P.....
Partita I.V.A., Codice Fiscale:, Codice Attività
.....

ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del medesimo Decreto, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

DICHIARA**Sezione I – Informazioni e requisiti generali dei proponenti**

1. che l'operatore economico è iscritto al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di con il numero
o, in alternativa
che l'operatore economico è iscritto al seguente registro equivalente dello Stato in cui ha la sede:
.....;
2. che l'operatore economico non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata o liquidazione coatta amministrativa o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui è stabilito, e che a carico dello stesso non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di alcuna delle predette situazioni o di ogni altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui è stabilito o che le predette procedure non si sono verificate nel quinquennio anteriore alla data del presente avviso

3. che l'operatore economico non si trova in stato di cessazione o sospensione dell'attività;
4. che nei propri confronti o nei confronti dell'impresa rappresentata non sussiste alcuno dei **motivi di esclusione** di cui all'art. 94, e 95 del D.Lgs. 36/2023 o altro motivo di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
5. (barrare l'opzione che interessa) che nei confronti:
- del titolare o del direttore tecnico, ove presente (se si tratta di impresa individuale);
 - dei soci o del direttore tecnico, ove presente (se si tratta di società in nome collettivo);
 - dei soci accomandatari o del direttore tecnico, ove presente (se si tratta di società in accomandita semplice);
 - dei membri del Consiglio di Amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza, del direttore tecnico, ove presente, del socio unico persona fisica ovvero del socio persona fisica di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (se si tratta di altro tipo di società o consorzio)
 - di eventuali soggetti, tra quelli sopra indicati, cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione dell'avviso,

e, segnatamente, di (indicare le generalità dei soggetti ai quali si riferisce la dichiarazione sottostante)

Cognome/Nome.....
.....

Nato a il
.....

Residente a Via
.....

Codice fiscale..... Carica
.....

Nominato il fino al
.....

Poteri (risultanti da statuto o da patti sociali)
.....

Cognome/Nome.....
.....

Nato a il
.....

Residente a Via
.....

Codice fiscale..... Carica
.....

Nominato il fino al
.....

Poteri (risultanti da statuto o da patti sociali)

.....

Cognome/Nome.....

.....

Nato a il

.....

Residente a Via

.....

Codice fiscale..... Carica

.....

Nominato il fino al

.....

Poteri (risultanti da statuto o da patti sociali)

.....

(eventualmente allegare un elenco integrativo)

non sussistono:

- i motivi di esclusione di cui all'art. 94 comma 1 e 2 del D.Lgs. 36/2023,
- alcuna delle condizioni previste dalla legge comportanti l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione,
- le condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui agli artt. 32-ter, 32-quater del codice penale,
- la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D.Lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione,
- alcuna delle condizioni di divieto speciale di comprare previste dall'1471 c.c.
- alcuna situazione di conflitto di interessi di cui all'art. 16 del D.Lgs. 36/2023, in relazione alla presente procedura.

6. Di impegnarsi a documentare la lecita provenienza, ai sensi dell'attuale normativa antiriciclaggio, dei fondi utilizzati per il pagamento del corrispettivo di vendita e delle tasse e imposte connesse all'operazione;
7. Di essere consapevole di non avere diritto ad alcun rimborso delle spese vive sostenute per la presentazione della documentazione richiesta o di qualsiasi importo a qualunque titolo, qualunque sia l'esito del confronto competitivo;

Sezione II – Dichiarazioni integrative e proposta economica

8. Di aver accuratamente esaminato la documentazione relativa all'immobile e di essere pienamente consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile ed accettare senza riserve e senza garanzia alcuna da parte della venditrice la situazione catastale ed urbanistica dell'immobile in oggetto. La parte proponente dichiara, in ogni caso, di aver effettuato autonome verifiche ed analisi sull'unità immobiliare in oggetto, avendo provveduto, personalmente e in modo autonomo,

a tutti gli accertamenti necessari e/o opportuni sulla relativa situazione urbanistica esonerando, pertanto, la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo.

9. Di essere consapevole che il complesso immobiliare oggetto della compravendita è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", con vincolo trascritto il 31/10/1949 al n. 23547 ai sensi della legge 1089 del 1/6/1939, nascente dal Decreto Ministeriale del 22/7/1949 notificato il 10/8/1949, come indicato anche nella certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici in data 12/10/1994, prot. n. 14339/94., e che per tale ragione, l'alienazione e il successivo utilizzo dell'immobile sono sottoposti alle prescrizioni e condizioni imposte dalla suddetta Soprintendenza.
10. **Di essere consapevole che il trasferimento della proprietà dell'immobile è sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione per l'acquisto, posto dall'art. 60 del D.Lgs. 42/2004 in favore del Ministero per i beni e le attività culturali, o, nel caso previsto all'articolo 62, comma 3, in favore della Regione o degli altri enti pubblici territoriali interessati.** La prelazione potrà essere esercitata entro il termine di sessanta giorni dalla denuncia di trasferimento, di cui all'art. 59 del D.Lgs. 42/2004, al medesimo prezzo stabilito per l'alienazione. Il termine decorre dalla ricezione di detta comunicazione (e relativa protocollazione) da parte del Ministero.
11. Di aver effettuato tutte le verifiche e attività di analisi legale, tecnico progettuale ed economica riguardo lo stato e le condizioni dell'immobile necessarie per poter presentare un'offerta consapevole, congrua e remunerativa;
12. Di presentare proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile sito in Via Madonna dei Monti 40, composto di 5 piani catastali, per una superficie calpestabile di 3.579,07 mq e commerciale di 4.011,82 mq, registrato al N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 62307, Foglio 493, Particella 234 sub. 1, Cat. B/5 di classe 4, rendita € 26.986,47 per l'importo complessivo di **(l'importo dovrà essere superiore a € 15.000.000,00):**

(in	cifre)	€
.....		
.....		
(in	lettere)	€
.....		
.....		

A conferma della serietà dell'offerta, il proponente presenta **fideiussione bancaria o assicurativa** o **assegno circolare** pari al 2% del prezzo offerto, a **titolo di deposito cauzionale**.

13. Di essere a conoscenza che:
- La ricezione della presente offerta non vincola in alcun modo l'Università né alla vendita dell'immobile, né al rimborso delle eventuali spese sostenute per la presentazione della offerta.
 - Laddove pervenissero offerte migliorative di eguale importo, l'Università, verificata la regolarità delle stesse, procederà ad aprire un confronto competitivo tra gli offerenti;
 - L'Università procederà a comunicare le proprie determinazioni riguardo l'accettazione o meno dell'offerta irrevocabile e, in caso di mancata accettazione, a svincolare la cauzione, infruttifera di interessi, entro un termine non inferiore a sessanta giorni naturali e consecutivi

dalla data di ricezione dell'offerta, dopo aver ottenuto i necessari pareri e approvazioni da parte dei propri competenti organi o di eventuali enti terzi.

- L'Università procederà a concordare con l'acquirente i termini per la stipula dell'atto di compravendita, che, salvo diversi accordi tra le parti, si stima possa avvenire entro sessanta giorni successivi all'accettazione dell'offerta irrevocabile; qualora richiesto dalla parte acquirente ed accettato dalla parte venditrice, potrà, sempre entro il termine suddetto, essere sottoscritto, a totale cura e spese della parte acquirente, un contratto preliminare di acquisto come di seguito precisato. Si evidenzia sin da ora che il suddetto termine potrà essere prorogato esclusivamente previo consenso espresso della parte venditrice e solo nel caso di oggettiva e comprovata necessità di reperire presso i competenti uffici pubblici eventuale documentazione propedeutica al rogito.
- Laddove si proceda alla stipula di un contratto preliminare, l'acquirente sarà tenuto a versare, all'atto di tale stipula, una caparra confirmatoria di importo non inferiore al 5% dell'importo della propria offerta irrevocabile, tale somma potrà essere imputata in conto prezzo solo al momento della stipula del contratto di vendita.
- Tutte le somme che verranno corrisposte dalla parte acquirente a titolo di corrispettivo di acquisto, ivi comprese imposte e tasse connesse, saranno sospensivamente condizionate al mancato esercizio della prelazione ai sensi degli artt. 60 e ss. D. Lgs. 42/2004. In caso di esercizio del diritto di prelazione nell'acquisto da parte degli Enti preposti, tutte le somme ricevute saranno restituite alla parte acquirente senza aggravio di interessi.

14. Di autorizzare l'Università degli Studi Roma Tre a indirizzare le eventuali comunicazioni riguardanti l'avviso in oggetto al referente incaricato, sig./sig.ra (nome e cognome) in qualità di al seguente indirizzo PEC (o di posta elettronica ordinaria)

15. Che il recapito telefonico al quale reperire il referente incaricato è il seguente: **(obbligatorio)**
.....

16. Di essere informato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente gara, nonché dell'esistenza dei diritti di cui all'art. 7 del medesimo decreto legislativo, nonché del Regolamento (CE).

Luogo e Data

FIRMA DIGITALE

.....