

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A CENTRO SPORTIVO PER L'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI ROMA TRE

Si rende noto che l'Università degli Studi Roma Tre con sede in via Ostiense n. 159 - 00154 – Roma, è interessata all'acquisto di un immobile o complesso immobiliare con annessa area di pertinenza, da adibire a centro sportivo per le proprie finalità istituzionali. A tal fine, l'Università promuove la presente indagine di mercato, al solo scopo di acquisire elementi informativi per l'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo alle proprie esigenze.

La presente indagine non costituisce invito a offrire né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 cod. civ., e non dà luogo a procedure selettive né a formazione di graduatorie di alcun genere. Pertanto, la pubblicazione del presente invito e la ricezione delle proposte non comportano per l'Università alcun obbligo nei confronti dei proponenti, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'Università, a qualsiasi titolo.

L'Università è interessata unicamente ad acquisire l'immobile o complesso immobiliare con annessa area di pertinenza a titolo di piena proprietà, pertanto eventuali offerte di immobili in locazione o ad altro titolo non saranno prese in considerazione.

Il Responsabile del procedimento amministrativo, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/1990 e s.m.i., è il Dirigente della Direzione 6 – Arch. Luciano Scacchi.

1. CARATTERISTICHE E REQUISITI TECNICI DELL'IMMOBILE

L'immobile o complesso immobiliare con annessa area di pertinenza oggetto della presente indagine di mercato dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- disponibilità per l'avvio delle attività, con tutte le autorizzazioni previste e specificate nel presente avviso, entro sei mesi dall'eventuale accettazione della proposta da parte dell'Università;
- ubicazione nel territorio comunale di Roma, e più precisamente nel perimetro delimitato a nord da Via Marco Polo, a est da via Cristoforo Colombo, e sud da Viale Giustiniano Imperatore, a ovest da Via Ostiense;
- disponibilità dei seguenti spazi:
 - palestra coperta con campo polifunzionale per il basket e per il volley;
 - palestra pesi e fitness;
 - deposito attrezzi;
 - spazi ricreativi e di ristoro;
 - campi esterni per il paddle o tennis;
 - spazi per uffici;
 - adeguati spogliatoi e servizi igienici;
- destinazione d'uso "Immobili destinati a impianti sportivi" Qualora l'immobile proposto presenti allo stato attuale una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere a propria cura e spese, nel caso in cui l'immobile sia

comunque di interesse dell'università, al cambiamento di destinazione d'uso entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita. In caso contrario il contratto non verrà stipulato.

- categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso "Impianti sportivi". Qualora l'immobile proposto abbia una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere a propria cura e spese, nel caso in cui l'immobile sia comunque di interesse dell'università, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita. In caso contrario il contratto non verrà stipulato.
- dotazione di impianti di riscaldamento e di condizionamento, preferibilmente autonomi, regolabili in ogni ambiente, ovvero riscaldamento centralizzato con la predisposizione alla quantificazione strumentale dell'energia erogata;
- autonomia funzionale e accesso indipendente;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- adeguata disponibilità, nelle immediate vicinanze, di aree parcheggio;
- predisposizione ai fini del cablaggio strutturato per fonia, dati e controllo accessi;
- conformità alle vigenti prescrizioni normative e alle regole tecniche in materia di:
 - edilizia, urbanistica e ambiente, con particolare riferimento alla regolarità urbanistica, all'agibilità e alla conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
 - prevenzione incendi (D.M. 22 febbraio 2006);
 - salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008);
 - efficienza energetica e risparmio energetico (L. 10/1991);
 - eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici (D.P.R. 503/1996);
 - conformità degli impianti elettrici e tecnologici (L. 46/1990 e relativo Regolamento attuativo).

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per i quali la proprietà si impegna a effettuare, a propria cura e spese, la progettazione, la conformità urbanistica e la realizzazione delle opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle esigenze dell'Università e alle disposizioni di legge. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo che dovrà essere indicato nell'offerta.

2. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI PROPONENTI

Possono partecipare alla presente indagine di mercato le persone fisiche o persone giuridiche (di seguito "Proponenti") che:

- a) abbiano la disponibilità dell'immobile o complesso immobiliare con annessa area di pertinenza presentato nella proposta a titolo di piena proprietà, e ne abbiano altresì il possesso; qualora un proponente non abbia il possesso dell'immobile dovrà impegnarsi a riacquisirne il possesso entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita. In caso contrario il contratto non verrà stipulato.

- b) siano in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- c) non si trovino in situazione di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 50/2016 (in caso di persone giuridiche, la condizione è riferita ai soci che detengono il controllo o agli amministratori).

Non sono ammesse proposte per conto di soggetti terzi.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte e tutta la documentazione a loro corredo dovranno essere trasmesse al seguente indirizzo PEC: contratti.evidenza.pubblica@ateneo.uniroma3.it entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 28 giugno 2021**, con il seguente oggetto: "**PROPOSTA** - Indagine di mercato per l'acquisto di un immobile da adibire a centro sportivo per l'Università degli Studi Roma Tre".

La proposta e tutta la documentazione a suo corredo dovrà essere presentata e sottoscritta digitalmente **dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà** sull'immobile indicato nella proposta. Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra più soggetti, ognuno titolare del diritto per la propria quota, la proposta e la documentazione a suo corredo dovranno essere sottoscritte digitalmente da ciascuno di essi.

La proposta dovrà essere costituita dalla seguente documentazione:

1. Documentazione tecnico-amministrativa

1.1. Dichiarazioni ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000, compilate preferibilmente sul Modello "A" predisposto dall'Università e allegato al presente Avviso, attestanti:

- dati della persona fisica o della società proponente;
- i dati dell'immobile proposto, completi di identificativi catastali e estremi del titolo di proprietà;
- il nominativo del referente, con precisazione della qualifica e dell'indirizzo di posta elettronica certificata o ordinaria, al quale l'Università è autorizzata a indirizzare tutte le comunicazioni relative alla procedura e a rivolgersi per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.
- il possesso dei requisiti soggettivi del proponente di cui all'art. 2 del presente Avviso;
- l'insussistenza sull'immobile offerto di gravami, pesi, servitù, vincoli, contratti e diritti di terzi, o dichiarazione di impegno a rimuovere detti gravami entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita;
- la conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso "Immobili destinati a impianti sportivi" ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e dichiarazione di impegno del proponente a cambiare la destinazione d'uso entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita;
- la categoria catastale compatibile con la destinazione ad uso "Immobili destinati a impianti sportivi" ove già disponibile o in mancanza, attuale categoria catastale dell'immobile e dichiarazione di impegno del proponente ad adeguare la categoria alla destinazione d'uso richiesta entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita;
- gli estremi del certificato di agibilità o dichiarazione di impegno a ottenere detto certificato entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita;
- gli estremi del certificato in corso di validità di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, (se necessario);

1.2. Relazione particolareggiata tecnico-descrittiva, riportante:

- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- caratteristiche dell'immobile con particolare riferimento alla struttura, la distribuzione dei locali, la descrizione dei materiali e delle finiture, la dotazione impiantistica esistente (climatizzazione, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, acqua potabile etc....). **In relazione alle caratteristiche essenziali previste all'art. 1 del presente avviso, dovranno essere chiaramente indicati: la tipologia di impianto di riscaldamento e di condizionamento presenti, le caratteristiche di accesso all'immobile, i principali collegamenti con vie di comunicazione e mezzi pubblici, le aree parcheggio più vicine, la possibilità di cablaggio strutturato per fonia, dati e controllo accessi, le caratteristiche di serramenti e infissi esterni ai fini della sicurezza.**
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per eventuali diverse destinazioni d'uso (segreteria, spogliatoi, servizi, etc.);
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc., in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta;
- eventuale documentazione fotografica;
- possibilità di installazione di tornelli;
- indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) e importo annuo presunto.

1.3. Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che:

- L'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- Gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alle previsioni della Legge 46/1990 e del D.M. 37/2008;
- L'immobile è conforme alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/1989);
- L'immobile è stato sottoposto con esito positivo alle verifiche sismiche previste dall'O.P.C.M. n. 3274 del 2003 e dal Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti del 26 marzo 2009. In caso negativo dovranno essere fornite le motivazioni e gli opportuni chiarimenti;
- L'immobile offerto non è stato oggetto di abusi edilizi non sanati o non condonati.

1.4. Attestazione di prestazione energetica, fornita dalla proprietà, con l'indicazione del grado di efficienza energetica dell'edificio come previsto dal D.Lgs. 192/2005 e dal D.L. 63/2013 convertito dalla L. 90/2013;

Nel caso la proposta sia riferita a un immobile che non è ancora in possesso della destinazione richiesta, la documentazione prevista ai punti 1.3 e 1.4 dovrà essere fornita prima della consegna del bene, secondo le tempistiche pattuite.

1.5. Ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;

2. Proposta economica

La proposta deve essere redatta secondo il Modello "B" allegato al presente Avviso, e deve riportare l'indicazione dell'importo di vendita dell'immobile proposto, al netto dell'I.V.A., e l'espressa

dichiarazione di impegno a mantenere valida la proposta per il termine di **12 mesi** dalla data di scadenza della presentazione della stessa.

4. ULTERIORI INFORMAZIONI

Una volta ricevute le proposte, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, ove l'Università ritenesse di proprio interesse più di un immobile tra quelli proposti, si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con più di un proponente, e di concordare uno o più sopralluoghi sugli immobili di interesse, al fine di verificare quale immobile sia più idoneo a soddisfare le esigenze dell'Università, compatibilmente con le risorse disponibili.

L'Università si riserva, a proprio insindacabile giudizio e senza che i proponenti possano pretendere alcun indennizzo o rimborso:

- di non selezionare alcuna proposta, ancorchè rispondente alle caratteristiche richieste;
- di procedere alla selezione anche in presenza di una sola proposta;
- di individuare e valutare soluzioni rispondenti ai requisiti richiesti nel presente Avviso anche al di fuori delle proposte pervenute in risposta allo stesso o di optare per soluzioni differenti rispetto a quelle espresse nel presente Avviso;
- di interrompere le trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.

In fase di valutazione delle proposte si terrà conto delle caratteristiche architettoniche e strutturali dell'immobile, delle superfici effettivamente utilizzabili, del numero dei vani, della disposizione degli stessi, nonché di ogni altro elemento che possa influire sulla reale fruibilità degli spazi, in relazione alle esigenze funzionali dell'Università, oltre che della congruità del prezzo richiesto.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nei documenti presentati, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa.

L'Università si riserva di chiedere ulteriore documentazione e/o informazioni (anche probanti e/o integrative di quanto presentato e/o dichiarato all'atto della proposta).

Agli offerenti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Non saranno corrisposte provvigioni a eventuali intermediari.

5. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni o chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente per iscritto, tramite PEC al seguente indirizzo: contratti.evidenza.pubblica@ateneo.uniroma3.it segnalando l'oggetto: "CHIARIMENTI - Indagine di mercato per l'acquisto di un immobile da adibire a centro sportivo per l'Università degli Studi Roma Tre", entro le **ore 12.00 del giorno 21 giugno 2021**.

6. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE n. 2016/679 avrà l'unica finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti manifestanti interesse e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei proponenti e della loro

riservatezza. Titolare del trattamento è l'Università degli Studi Roma Tre, che ha provveduto a nominare il proprio Responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i propri diritti previsti dal D.Lgs. 196/2003. Con la presentazione della proposta, il proponente (in caso di persona fisica) o il legale rappresentante pro tempore del proponente (in caso di persona giuridica) prende atto e acconsente espressamente al trattamento come sopra definito dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano.

Il proponente si impegna altresì ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti dati personali nell'ambito della presente procedura, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte dell'Università per le finalità sopra descritte.

7. FORO COMPETENTE

La presente procedura è regolata dalla legge italiana. Ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del Foro di Roma

8. ALLEGATI

Si allegano al presente avviso:

- 1) Modello A – Domanda di partecipazione all'indagine di mercato;
- 2) Modello B – Proposta economica.

Il Direttore Generale
dott. Pasquale Basilicata