

# **INVITO A MANIFESTARE INTERESSE** **INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN ROMA**

## **INDICE**

- 1. INTRODUZIONE**
- 2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**
- 3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI**
- 4. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**
- 5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**
- 6. CHIARIMENTI**
- 7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**
- 8. VARIE**
- 9. ALLEGATI**

### **1. INTRODUZIONE**

L'Ente di Previdenza ed Assistenza Pluricategoriale (di seguito Epap) è interessata all'acquisto di un immobile da adibire a propria sede istituzionale.

A tal fine, si intende realizzare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse a cedere alla scrivente Epap un immobile avente le caratteristiche indicate nel presente invito.

Si precisa sin d'ora che l'Epap è interessata unicamente ad acquisire un immobile a titolo di piena proprietà.

Eventuali offerte di immobili in locazione ovvero ad altro titolo non saranno prese in considerazione.

L'Epap si riserva espressamente la facoltà di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze; allo stesso modo, l'Epap si riserva la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate.

### **2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

Come meglio specificato nel documento denominato "capitolato tecnico" allegato al presente invito (All. 1), gli immobili offerti all'Epap dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

Tutti i documenti dovranno essere inviati unicamente al seguente indirizzo pec: [epap@pec.epap.it](mailto:epap@pec.epap.it)

- a. Localizzazione nel territorio di Roma Capitale, necessariamente all'interno del Grande Raccordo Anulare,

preferibilmente in zona centrale o semicentrale, in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e da vie di comunicazione stradale;

- b. Dimensioni con superficie pavimentata netta comunque ricompresa tra 2.000 mq e 3.000mq;
- c. Destinazione d'uso direzionale. In alternativa qualora l'immobile o gli immobili proposti nella manifestazione d'interesse presentino allo stato attuale una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita;
- d. Categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso direzionale, qualora l'immobile abbia una destinazione d'uso direzionale ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita;
- e. La struttura consenta uno spazio convegni con capacità di almeno 100 persone.

Nella manifestazione di interesse potranno essere indicati anche immobili bisognevoli di ristrutturazione/adeguamenti/miglioramenti.

L'Epap potrà prendere in considerazione anche porzioni di immobili, purché in possesso delle caratteristiche specificate nel presente invito e nel capitolato tecnico (All.1).

### **3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI**

**3.1.** Possono presentare la manifestazione di interesse persone fisiche o persone giuridiche (di seguito Soggetti Interessati) che:

- a. abbiano la disponibilità dell'immobile o degli immobili o porzioni di immobili presentati nella manifestazione di interesse a titolo di piena proprietà, e ne abbiano altresì il possesso; qualora un Soggetto interessato non abbia il possesso dell'immobile o degli immobili indicati nella manifestazione di interesse, dovrà formalmente impegnarsi a riacquisirne il possesso entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita; in caso contrario, il contratto non potrà essere stipulato.
- b. siano in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art. 98 del d. lgs. N. 36/2023;

Non sono ammesse manifestazioni di Interesse per conto di soggetti terzi.

**3.2.** I Soggetti Interessati dovranno indicare nella manifestazione di interesse la conoscenza di eventuali situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza o di interessenza economica tra:

- a. organi di vertice o dipendenti dell'Epap che rivestano un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale, o che abbiano rivestito negli ultimi 10 anni un ruolo nell'individuazione e della formalizzazione del fabbisogno;

e

- b. la persona fisica titolare del diritto di proprietà (anche pro quota) dell'immobile ovvero degli immobili o

porzioni di immobili, ovvero il titolare dell'impresa individuale titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, o i suoi institori;

ovvero

- c. i soci che detengono il controllo della società titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili;

ovvero

- d. gli amministratori della società o del diverso Ente titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, aventi una delega operativa o comunque funzioni specifiche in materia di operazioni immobiliari.

#### **4. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

I soggetti interessati possono presentare all'Epap la manifestazione di interesse in relazione a uno o più immobili o porzioni di immobili che presentino le caratteristiche richieste nel presente invito e nel capitolato tecnico.

La manifestazione di interesse può essere redatta utilizzando il modello allegato al presente invito (All.2). Essa deve essere sottoscritta digitalmente dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile o sugli immobili o porzioni di immobili indicati nella manifestazione di interesse. Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra più soggetti, ognuno titolare del diritto per la propria quota la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta digitalmente da ciascuno di essi.

I soggetti interessati devono indicare nella manifestazione di interesse uno o più referenti – specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e possibilmente un contratto telefonico – che potranno essere contattati dall'Ente per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

#### **5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

I Soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse al seguente indirizzo PEC: [epap@pec.epap.it](mailto:epap@pec.epap.it), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 12 dicembre 2023.

#### **6. CHIARIMENTI**

Eventuali richieste di informazioni e/o di chiarimenti possono essere indirizzate –all'indirizzo PEC di cui al precedente paragrafo entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 2 novembre 2023.

#### **7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, ove l'Epap ritenesse di proprio interesse più di un immobile (o porzioni di immobili) tra quelli proposti, si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con più di un Soggetto interessato, anche sviluppando - o commissionando a terzi - studi di space planning, e di concordare uno o più sopralluoghi sugli immobili di interesse con più di un Soggetto interessato, al fine di verificare in conformità a quanto previsto nel documento denominato Capitolato tecnico allegato al presente invito (All.1), ivi compresi i criteri di preferenza ivi previsti - quale immobile tra quelli offerti sia il più idoneo a soddisfare il fabbisogno di spazio allocativo, compatibilmente con le risorse disponibili.

L'Epap si riserva espressamente la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più Soggetti interessati, così come si riserva di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste.

## **8. VARIE**

**8.1** Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex. Art. 1336 cod. civ., né una né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del d.lgs. n. 88/1998.

La pubblicazione del presente invito e la ricezione della manifestazione di interesse non comportano per l'Epap alcun obbligo nei confronti dei Soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'Epap, a qualsiasi titolo.

**8.2** L'Epap si riserva di chiedere ulteriori informazioni sull'immobile e/o sugli immobili proposti, di effettuare uno o più sopralluoghi di verifica, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura.

**8.3** Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 (così come modificato dal d.lgs. n. 101/2018 e dalla legge n. 160/2019) 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 Soggetti interessati e della loro riservatezza. Titolare del trattamento è l'Epap, che ha provveduto a nominare il proprio Responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal d.lgs. n.196/2003. Con la presentazione della manifestazione di interesse, il legale rappresentante pro tempore del soggetto interessato prende atto ed acconsente espressamente al trattamento come sopra definito dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano. Il soggetto interessato 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 procedura di affidamento, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali anche giudiziari da parte dell'Epap per le finalità sopra descritte.

**8.4** Il presente invito è regolato dalla legge italiana; ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del Foro di Roma.

## **9. ALLEGATI**

Allegato 1: capitolato tecnico

Allegato 2: modello di manifestazione di interesse.