

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI ROMA DA ADIBIRE A SEDE DELLA CSEA CIG B0B10B83D0

La Cassa per i Servizi Energetici e Ambientali (di seguito anche “CSEA” o “Cassa”) - Ente pubblico economico inserito nell’elenco ISTAT e operante nei settori dell’elettricità, del gas, dell’idrico e dei rifiuti - attraverso la pubblicazione del presente Avviso sul proprio sito istituzionale www.csea.it (sezione “*Amministrazione Trasparente*”, sotto-sezione “Bandi di gara e contratti”)

RENDE NOTO

di essere alla ricerca di un immobile o di una porzione di immobile nella città di Roma da acquisire in proprietà o, in alternativa, da condurre in locazione, destinato ad ospitare la propria sede istituzionale. A tal fine intende realizzare un’indagine del mercato immobiliare, sollecitando la presentazione di proposte di disponibilità e interesse da parte di soggetti privati ovvero di soggetti pubblici.

1. CARATTERISTICHE DELL’IMMOBILE

- 1.1 Il fabbisogno di spazio allocativo della sede della CSEA potrà essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente una superficie compresa fra **1.500 e 2.500 mq** in base alla tipologia costruttiva e alla flessibilità distributiva degli spazi interni. La CSEA si riserva di valutare anche proposte di metrature differenti da quelle sopra indicate, ove ritenute comunque di interesse e vantaggio per l’Ente. Nel caso di proposta di acquisto potranno essere prese in considerazione anche opzioni di superfici superiori alle metrature sopra indicate.
- 1.2 L’immobile dovrà essere ubicato nel territorio di Roma Capitale all’interno del Grande Raccordo Anulare. Costituiscono titoli preferenziali:
 - in considerazione della contiguità con le principali Istituzioni di riferimento, l’ubicazione in zona “centrale” o “semi-centrale” dell’area urbana interessata, secondo la classificazione dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate;
 - l’ubicazione in area caratterizzata da elevato grado di raggiungibilità garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano – con preferenza ulteriore per le linee della metropolitana - o ferroviario e a vie di comunicazione stradale e parcheggi nelle vicinanze;
 - l’essere immobile cielo – terra;
 - la disponibilità di posti auto o garage di pertinenza.
- 1.3 L’immobile dovrà essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine, essere libero da cose e persone e pronto alla consegna alla data della stipula del contratto di compravendita/locazione. In ipotesi di compravendita, l’immobile dovrà altresì essere libero da vincoli alla data della stipula del contratto.

1.4 Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in iniziale fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente Avviso.

2. REQUISITI TECNICO-NORMATIVI

2.1 Costituiscono caratteristiche essenziali dell'immobile la regolarità edilizia e urbanistica, la piena rispondenza alle disposizioni in materia igienico-sanitaria, di sicurezza sui luoghi di lavoro, antisismica e di tutta la normativa del settore, in riferimento all'edificio e allo stato in cui lo stesso si trova alla data della presentazione della Proposta. In particolare, in adempimento della normativa vigente, l'immobile dovrà possedere i seguenti requisiti tecnici:

- regolarità sotto il profilo urbanistico edilizio e rispetto del D.M. n. 37/2008 e s.m.i. in materia di conformità impiantistica;
- rispetto della L. n. 13/1989, del D.M. n. 236/1989 e D.P.R. n. 503/1996 e s.m.i. in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- rispetto del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- se costituito da più piani, essere dotato di ascensori accessibili ai portatori di handicap;
- essere in possesso della certificazione di destinazione urbanistica ad uso ufficio;
- essere in possesso dell'attestato di certificazione energetica;
- essere in possesso della "Segnalazione Certificata di Agibilità", ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2011 oppure del Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016, non sono stati sottoposti a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001;
- essere dotato di un impianto di climatizzazione, raffrescamento/riscaldamento conforme alla direttiva UNI EN 15232.

2.2 La CSEA si riserva di prendere in considerazione anche proposte di immobili o porzioni di immobili non ancora pronti all'uso o da ristrutturare, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti. In questo caso, il Proponente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti e a consegnare l'immobile entro un ragionevole lasso di tempo, da indicarsi nell'offerta, comunque non superiore a 10 (dieci) mesi, decorrenti dalla data di stipula del contratto.

3. AVVERTENZE E CONDIZIONI PRELIMINARI

3.1 La presente indagine di mercato riveste esclusivamente carattere preliminare alla valutazione di proposte e offerte finalizzate alla verifica dell'idoneità dell'immobile da adibire a sede della CSEA e non costituisce in nessun caso proposta contrattuale. Pertanto, le proposte pervenute non sono in nessun modo vincolanti per la CSEA, che si riserva di selezionare una proposta ove reputata idonea a soddisfare la finalità della presente indagine o di non selezionare alcuna delle proposte pervenute. Allo stesso modo, la Cassa si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti proponenti (di seguito: "Soggetto Proponente" o "Proponente") e senza obbligo di motivazione.

3.2 Nessun diritto sorge in capo al Proponente e non sarà corrisposto alcun compenso, rimborso o risarcimento, a qualsiasi titolo o ragione per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita

agli atti e non restituita.

- 3.3 **Qualora l'offerta sia presentata da un soggetto abilitato alla mediazione immobiliare (sia per conto proprio che per conto terzi) la CSEA non corrisponderà alcun compenso per l'attività di mediazione.** Non saranno, in nessun caso, riconosciuti compensi e/o commissioni a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.
- 3.4 In caso di proposta di acquisto, si precisa che **il prezzo oggetto di offerta economica relativa all'acquisto dell'immobile sarà sottoposto a verifica di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.**
- 3.5 In caso di proposta di locazione, **al canone annuo oggetto di offerta economica relativa alla locazione passiva dovrà essere applicata la decurtazione prescritta dall'art. 3 comma 6, D.L. n. 95/2012 convertito in L. n. 135/2012 (pari al 15%).** Al riguardo, si precisa che la CSEA, rientrando tra le Amministrazioni Centrali individuate dall'ISTAT ai sensi dell'art. 1, comma 3, della L. n. 196/2009, giusta applicazione dell'art. 16-*sexies* del D.L. n. 146/2021 convertito con modificazioni dalla L. n. 215/2021, non applicherà le riduzioni del canone previste dal D.L. n. 95/2012 ai contratti di locazione stipulati nel periodo che va dalla data di entrata in vigore della legge di conversione di che trattasi fino alla data, da ultimo prorogata dall'art. 3, comma 1, del D.L. n. 215/2023, del 31 dicembre 2024, in presenza di una delle seguenti condizioni:
- a) Classe di efficienza energetica non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
 - b) nuovo canone di locazione inferiore all'ultimo importo corrisposto.
- 3.6 In ipotesi di locazione il contratto dovrà prevedere una durata minima di anni 6 (sei) rinnovabile per altri 6 (sei) anni, salvo disdetta da esercitare ai sensi dell'art. 29 della L. 392/1978 conformemente alla vigente normativa.
- 3.7 Qualora siano necessari lavori di adeguamento dell'immobile, utili a renderlo conforme alle specifiche normative vigenti di cui al paragrafo 2, il prezzo di acquisto o, in alternativa, il canone di locazione proposto si intenderà riferito allo stato futuro post-lavori dell'immobile e potrà essere corrisposto unicamente al completamento di tali interventi.
- 3.8 La Cassa potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più Proponenti, sull'immobile proposto, al fine di verificarne la rispondenza alle caratteristiche richieste, nonché si riserva di chiedere ulteriore documentazione, se ritenuta utile ai fini dell'esame delle proposte.
- 3.9 Nel caso in cui nessuna proposta dovesse risultare congrua, vantaggiosa, o idonea, la CSEA si riserva, per motivi di economicità e di tempo, di prendere in considerazione nuove e/o diverse Proposte, anche pervenute oltre il termine indicato all'art. 5.2 del presente Avviso.
- 3.10 L'art. 56 co. 1, lett. e), del D.Lgs. n. 36/2023 esclude l'applicazione delle norme previste dal Codice dei Contratti pubblici per l'acquisto o la locazione di immobili. Saranno, pertanto, applicati in analogia gli articoli del D.Lgs. n. 36/2023 solo laddove espressamente richiamati.

4. REQUISITI DEI SOGGETTI PROPONENTI

4.1 Possono presentare proposte di disponibilità e interesse, persone fisiche o persone giuridiche che:

- a) abbiano la piena disponibilità dell'immobile presentato nella manifestazione di interesse a titolo di piena proprietà e ne abbiano altresì il possesso;
- b) siano in possesso dei requisiti morali stabiliti dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023.

5. PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI DISPONIBILITÀ E INTERESSE

5.1 La Proposta di disponibilità e interesse, redatta utilizzando il modello **Allegato 1**, dovrà essere sottoscritta dal proprietario persona fisica ovvero dal rappresentante legale della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile, corredata della documentazione appresso indicata, contenuta in busta chiusa, recante sul fronte la denominazione del Proponente, il domicilio eletto per eventuali comunicazioni, completo di indirizzo elettronico di posta certificata (PEC) e di numero di partita IVA con la seguente dicitura: "**INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI ROMA DA ADIBIRE A SEDE DELLA CSEA – PROPOSTA DI DISPONIBILITÀ E INTERESSE**". Nel caso in cui il diritto di piena proprietà sia in comunione con altri soggetti, la Proposta dovrà avere ad oggetto l'intero immobile e non una quota e dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi.

5.2 La Proposta dovrà pervenire entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 2 aprile 2024**, al seguente indirizzo:

Cassa per i servizi energetici e ambientali

Piazza Augusto Imperatore n° 32

00186 Roma

quarto piano - Ufficio Protocollo

mediante servizio postale per mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o per PEC all'indirizzo: info@pec.csea.it.

5.3 In caso di spedizione mediante servizio postale faranno fede, ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l'ora apposte dall'Ufficio Protocollo ricevente.

5.4 I plichi pervenuti resteranno custoditi all'interno degli archivi della CSEA per i tempi necessari all'espletamento dell'istruttoria e comunque, non verranno restituiti al mittente.

5.5 La Proposta dovrà contenere le seguenti informazioni sull'immobile:

- Ubicazione (indirizzo e numero civico);
- Superficie commerciale;
- Destinazione d'uso;
- Identificativi catastali;
- Foto (interne ed esterne) dell'immobile;
- Planimetrie per piano;
- Classe di prestazione energetica;
- Prezzo di compravendita o canone annuo di locazione ed eventuali oneri accessori;
- Data di possibile consegna dell'immobile.

5.6 La Proposta dovrà altresì contenere una sintetica descrizione: (i) delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (a titolo esemplificativo: climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, cablaggio, ecc.); (ii) dello stato manutentivo dell'immobile, tramite foto o altro materiale utile per un'analisi da parte della CSEA.

6. PROCEDURA

- 6.1 La CSEA, ove ritenga di proprio interesse uno o più immobili tra quelli proposti, si riserva la facoltà di avviare specifiche interlocuzioni e/o trattative con il Proponente, anche sviluppando - o commissionando a terzi – studi tecnici, approfondimenti di *space planning*, o assimilabili, *due diligence* e di concordare uno o più sopralluoghi sugli immobili di interesse, al fine di verificare l'idoneità dell'immobile proposto a soddisfare le esigenze, complessivamente intese, della Cassa.
- 6.2 La CSEA si riserva di chiedere ulteriori informazioni sull'immobile e/o sugli immobili proposti, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni.

7. TRATTAMENTO DEI DATI

7.1 I dati personali forniti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) nonché del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. esclusivamente per le finalità di cui al presente Avviso, come da "Informativa relativa al trattamento dei dati personali" consultabile al seguente link <https://www.csea.it/privacy-policy/>.

8. IMPEGNO ALLA RISERVATEZZA

- 8.1 Le informazioni di tipo riservato e confidenziale di cui si venga a conoscenza nell'ambito della procedura di cui al presente Avviso ("Informazioni Confidenziali"), dovranno essere trattate nel pieno rispetto degli obblighi di riservatezza, anche ai sensi delle disposizioni di cui al Regolamento UE 2016/679 (GDPR) nonché al D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i.
- 8.2 Ciascun soggetto che manifesti il proprio interesse in relazione al presente Avviso, nello specifico si impegna: a mantenere il massimo riserbo in merito alle eventuali Informazioni Confidenziali di cui venga, anche indirettamente, a conoscenza, impegnando ogni attenzione e cautela al fine di non diffonderle e comunicarle ad alcuno; a non utilizzare tali Informazioni a favore di terzi o in modo poter danneggiare, direttamente o indirettamente, la CSEA; a non copiare o riprodurre in alcun modo e con qualsiasi mezzo documenti che contengano o si riferiscano a Informazioni Confidenziali.
- 8.3 A propria volta, la CSEA si impegna a utilizzare dati e informazioni nel rispetto della normativa vigente, mantenendo il massimo riserbo in merito alle eventuali Informazioni Confidenziali di cui venga a conoscenza, anche indirettamente, in relazione alla procedura di cui al presente Avviso.

9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI

- 9.1 Il responsabile del procedimento è il Direttore generale della CSEA, dott. Bernardo Pizzetti, tel. 0632101392- 32.
- 9.2 Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti sul presente Avviso potranno essere indirizzate al seguente indirizzo PEC: info@pec.csea.it, entro le ore 12.00 del giorno 26 marzo 2024.

10. DISPOSIZIONI FINALI

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

10.2 Il presente invito è pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web istituzionale al seguente indirizzo: <https://www.csea.it/amministrazione-trasparente/bandi-di-gara-e-contratti/atti-delle-amministrazioni-aggiudicatrici-e-degli-enti-aggiudicatori/atti-relativi-alle-singole-procedure-di-affidamento/indagini-di-mercato/>

Elenco allegati:

Allegato 1 – **Proposta di disponibilità e interesse**

Il Direttore generale

FIRMATO DIGITALMENTE