



AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE IN AFFITTO E/O IN ACQUISTO DA DESTINARE A SEDI DEL CENTRO DI RICERCA POLITICHE E BIOECONOMIA.

IL CONSIGLIO PER LA RICERCA IN AGRICOLTURA E L'ANALISI DELL'ECONOMIA AGRARIA

RENDE NOTO

che intende ricercare un immobile da adibire ad uffici del Centro di Ricerca Politiche e Bioeconomia in acquisto e/o in locazione che si trovi in Roma entro un raggio di tre Km degli immobili di proprietà dell'Ente siti in Roma, alla Via Barberini n. 36.

Art.1 – Requisiti

1.1. Requisiti per l'immobile da acquistare

L'immobile dovrà avere i seguenti requisiti:

- essere ubicato nel Comune di Roma, preferibilmente entro un raggio di tre Km dagli immobili di proprietà dell'Ente siti in Roma, alla Via Barberini n. 36;
- essere libero da vincoli e da persone e cose alla data del rogito;
- essere destinato ad Uffici (destinazione catastale B/4 – A/10) alla data del rogito;
- essere provvisto della conformità urbanistica, edilizia e catastale e della certificazione energetica alla data del rogito;
- essere in grado di ospitare circa n. 70 dipendenti del Centro di Ricerca Politiche e Bioeconomia di Roma, nel rispetto di quanto previsto dalla circolare dell'Agenzia del Demanio n. 20494 del 16/07/2012;
- essere in possesso del certificato di agibilità dello stato dei luoghi o essere dotato della segnalazione certificata di agibilità ai sensi del D. Lgs. 222/2016, alla data del rogito;
- essere conforme alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi e relativa certificazione, alla data del rogito;
- essere rispondente alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni) alla data del rogito;
- essere esente da elementi inquinanti (radon, amianto ecc.);
- avere la conformità degli impianti alle norme vigenti alla data del rogito;
- essere rispondente alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 503/1996 alla data del rogito;
- essere di superficie pari complessivamente a circa mq. 1.000/1.200;
- l'edificio richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine e non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.



1.2. Requisiti per l'immobile da scegliere eventualmente in locazione passiva

- essere ubicato nel Comune di Roma, preferibilmente entro un raggio di tre Km dagli immobili di proprietà dell'Ente siti in Roma, alla Via Barberini n. 36;
- essere destinato ad Ufficio pubblico (destinazione catastale B/4 – A/10) alla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
- essere provvisto della conformità urbanistica, edilizia e catastale e della certificazione energetica alla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
- essere in grado di ospitare circa n. 70 dipendenti del Centro di Ricerca Politiche e Bioeconomia di Roma, nel rispetto di quanto previsto dalla circolare dell'Agenzia del Demanio n. 20494 del 16/07/2012;
- essere in possesso del certificato di agibilità dello stato dei luoghi o essere dotato della segnalazione certificata di agibilità ai sensi del D. Lgs. n. 222/2016, alla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
- essere conforme alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi e relativa certificazione, alla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
- essere rispondente alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni) alla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
- essere esente da elementi inquinanti (Radon, amianto ecc.);
- avere la conformità degli impianti alle norme vigenti alla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
- essere rispondente alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 503/1996 alla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
- essere di superficie pari complessivamente a circa mq. 1000/1.200 mq.

Elementi Preferenziali della Proposta

Per l'immobile da acquistare o da acquisire in locazione passiva sono da valutare quali elementi preferenziali quelli indicati come tali al successivo art.7 ai fini del conferimento dello specifico punteggio.

Art. 2 Valutazione delle proposte

In via principale, verranno prese in considerazione le proposte relative agli immobili da acquistare, che verranno valutate da una Commissione, nominata dal Direttore Generale alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

La Commissione sarà formata da n. 3 persone, scelte anche all'esterno dell'Ente, oltre ad un segretario, senza diritto di voto, ed avrà il compito di valutare le proposte pervenute e di trasmetterle al Direttore Generale per il seguito di sua competenza come successivamente disciplinato.

In via subordinata, verranno prese in considerazione le proposte relative agli immobili da acquisire in locazione passiva che saranno valutate in ragione della possibilità di stipulare un



contratto di locazione, che abbia una durata di 6 (sei) anni rinnovabili per un ulteriore sessennio, nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.

In particolare, come previsto dal **modello allegato n. 2** che è destinato alle proposte relative agli immobili da acquisire in locazione passiva, deve essere espressamente indicato l'importo del canone annuo di locazione, oggetto di offerta economica, al lordo di IVA, redatto secondo il predetto **modello**.

Il suddetto canone sarà soggetto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. **Si fa espressamente presente, per completezza di informazione, che giusta previsione normativa ex art. 3 del D.L. n. 95/2012, il predetto canone di locazione congruito verrà ridotto del 15% in fase di stipulazione del contratto nel rispetto della normativa vigente in materia, sopra citata.**

La **Commissione giudicatrice**, al termine delle valutazioni tecniche ed economiche, delle proposte di vendita, previste dalla procedura, predispone una graduatoria che sarà inoltrata al Direttore Generale che presenterà una relazione motivata all'Organo deliberante dell'Ente, indicando l'immobile o gli immobili maggiormente corrispondenti alle esigenze dell'Ente.

L'Organo deliberante dell'Ente procederà alla scelta dell'immobile ed a deliberare l'acquisto. L'eventuale acquisto dell'immobile resta subordinato all'acquisizione del parere di congruità del prezzo di acquisto offerto, da parte dell'Agenzia del Demanio ed all'eventuale emanazione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze del Decreto di natura non regolamentare, ai sensi del Decreto Legge del 6 luglio 2011 n. 98 e successive modifiche e integrazioni, attestante la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, corredata dalla dichiarazione di indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto secondo quanto previsto dalla Circolare n. 19/2014.

Parimenti, nel caso di proposte di immobili in locazione, la Commissione, al termine delle valutazioni tecniche ed economiche predispone una graduatoria che sarà inoltrata al Direttore Generale che presenterà una relazione motivata all'Organo deliberante dell'Ente, indicando l'immobile o gli immobili maggiormente corrispondenti alle esigenze dell'Ente.

L'Organo deliberante dell'Ente procederà alla scelta dell'immobile ed a deliberare la locazione passiva, qualora non fosse stato individuato un immobile da acquistare.

L'eventuale scelta di un immobile in locazione passiva sarà parimenti subordinata all'acquisizione del parere di congruità del canone proposto da parte dell'Agenzia del Demanio e alla successiva applicazione a detto canone della riduzione del 15% in fase di stipulazione del contratto ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 del D.L. n. 95/2012.

Art. 3 Modalità di presentazione delle domande di partecipazione

La proposta debitamente sottoscritta dal proprietario o dall'avente titolo, persona fisica o giuridica, corredata della documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre **le ore 13,00 del 15 gennaio 2021** al seguente indirizzo:



CREA sede legale

Via Po n. 14

00198 Roma

Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura **“Ricerca di un immobile in affitto e/o in acquisto da destinare a sedi del Centro di Ricerca Politiche e Bioeconomia. Offerta - NON APRIRE.**

Sul plico dovrà essere indicato il nominativo/ragione sociale del mittente. Le suddette offerte potranno essere trasmesse a mano, con consegna all’Ufficio del protocollo, per posta o per corriere. In tali casi l’invio sarà a totale rischio del mittente e farà fede la data di ricezione. Non saranno ammesse proposte pervenute oltre il termine precedentemente indicato.

In relazione alla presente procedura il CREA non riconosce alcuna provvigione o canone di mediazione.

ART. 4 Contenuti del plico

Il plico, opportunamente sigillato, dovrà contenere la seguente documentazione:

1. domanda di partecipazione, su modello allegato al presente avviso (modello n. 1 per le offerte di immobili da vendere – modello n. 2 per le offerte di immobili da destinare alla locazione passiva), sottoscritta, ai sensi dell’art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, dal titolare del bene o dal rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, con allegata copia fotostatica del documento di identità.
2. dichiarazione in carta libera sottoscritta dal titolare del bene/i o dal rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, contenente l’indicazione del prezzo complessivo dell’immobili, nonché il prezzo a mq della superficie commerciale, espressi sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello indicato in lettere, ai fini della durata dell’offerta irrevocabile di acquisto e dichiarazione che la parte promissaria offerente garantisce la piena proprietà, la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali;
3. documentazione tecnica:
 - identificativi catastali e dichiarazione sul titolo di proprietà dell’immobile;
 - descrizione dell’ubicazione dell’immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all’area urbana, l’indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
 - descrizione dell’attuale stato di manutenzione dell’immobile, con indicazione dell’anno di costruzione e dell’ultima ristrutturazione;
 - elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva della struttura dell’immobile oggetto della proposta;
 - la dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico regolarmente iscritto all’Albo Professionale, attestante che l’immobile è conforme ai requisiti minimi obbligatori e cioè la conformità impiantistica (impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori, ecc.), il



superamento delle barriere architettoniche, la staticità, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi, la certificazione energetica e l'agibilità, qualora già se ne sia in possesso ovvero la documentazione che attesti l'avvio della procedura per acquisirla, dovrà essere presentata in versione completa alla data del rogito e/o della sottoscrizione del contratto di locazione. L'Ente si riserva la possibilità di verificare i requisiti dichiarati, anche effettuando un sopralluogo previa indicazione del Direttore Generale che potrà avvalersi anche di tecnici specializzati iscritti ai relativi albi professionali esterni all'Ente;

- documentazione fotografica;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, al giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;
- indicazione (in caso di più immobili per ognuno di questi) della superficie commerciale, della superficie totale lorda (superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali) e netta. Nella superficie totale lorda andranno specificati: 1) i metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili ad uffici, esempio sale riunioni, archivi correnti di piano, sala front-office); 2) i metri quadrati per vani accessori (vani scale, corridoi, bagni); 3) i metri quadrati per archivi di deposito (locali da adibire alla conservazione di documenti e materiali); 4) i metri quadrati per altri locali e pertinenze (autorimessa, ecc.); 5) i metri quadrati per laboratori; 6) i metri quadrati per terreni ad uso agricolo;
- indicazione delle eventuali rifiniture di pregio presenti nell'immobile con relativa documentazione fotografica.

Il CREA potrà procedere a selezionare, senza esserne vincolato, le proposte ritenute rispondenti ai sopra citati requisiti mediante la Commissione di cui all'art. 2. La data di riunione della Commissione verrà resa nota mediante avviso pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, nella relativa pagina dedicata, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Le proposte regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate tenendo conto dei requisiti e degli elementi preferenziali sopra elencati.

ART. 5 Condizioni di esclusione

Non saranno ammesse le domande:

- pervenute oltre il termine di scadenza indicato nel bando;
- non firmate.

ART. 6 Procedure di valutazione delle proposte

L'istruttoria per la valutazione delle proposte sarà svolta nelle seguenti fasi:

1° fase: la Commissione procede alla verifica: a) del possesso dei requisiti di ammissibilità delle domande; b) delle dichiarazioni dei proponenti contenute nell'allegato "A".



La Commissione si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e documentazione integrativa ai soggetti proponenti la vendita.

2° fase: alle proposte ammesse verranno attribuiti i punteggi, indicati nel successivo art. 7, validi alla formazione della graduatoria.

3° fase: valutazione di opportunità degli organi di vertice tra le offerte complessivamente pervenute sia quelle relative agli immobili in acquisto che quelle in locazione.

ART. 7 - Criteri per la formazione della graduatoria

Ove presenti più offerte verrà individuata una terna contenente le proposte più vantaggiose per l'Ente sia per l'acquisto che per la locazione passiva.

Per la formazione della graduatoria la Commissione giudicatrice ha a disposizione 100 punti da ripartire secondo la griglia di seguito riportata:

Criterio	Punteggio
1. Presenza o possibilità di spazi di supporto ed accessori: <ul style="list-style-type: none"> - sale riunioni, possibilità di ricavare sale riunioni fino a 100 persone; - archivi/locali di deposito/biblioteca; - parcheggio automobili 	max 15 di cui max 10 max 3 max 2
2. Impianti e caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> - dotazione di controllo degli accessi (es. sistemi di videosorveglianza etc.); - presenza di finiture di pregio (infissi, doppi vetri, porte, pavimenti - Pregio storico artistico (complementi di arredo, portierato, ecc.) 	max 20 fino a un max di 5 fino a un max di 10 fino a un max di 5
3. Lavori di adattamento: <ul style="list-style-type: none"> - nessun lavoro - lavori di ristrutturazione parziale - lavori di ristrutturazione totale 	max 10 punti 10 punti 5 punti 0 punti
<ul style="list-style-type: none"> - 4) Impianti e/o tecnologie per riduzione costi di gestione - impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili; - attestazione prestazione energetica dell'edificio G – F – E - attestazione prestazione energetica dell'edificio D – C – B - attestazione prestazione energetica dell'edificio A1-A2-A3-A4 	max 5 fino a un max di 2 0 punti 1 punto 2 punti
5) Ubicazione dell'immobile (per ciascun immobile): <ul style="list-style-type: none"> - Roma Via Barberini ed adiacenze entro 500 m da via Barberini 26 - Roma entro 1 Km da Via Barberini 36 - Roma entro 2 Km da Via Barberini 36 	max 10 10 punti 8 punti 6 punti



- Roma entro 3 Km da Via Barberini 36	2 punti
6) Costo al mq di superficie commerciale	max 19 punti
7)Prezzo di vendita totale Il punteggio massimo sarà attribuito all'offerta che presenterà il prezzo a mq commerciale più favorevole. Agli altri prezzi saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo, confrontati con l'offerta più vantaggiosa, secondo la seguente formula: $p = pM \times Pm/P$ Legenda: p= punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione pM= punteggio massimo attribuibile P= prezzo dell'offerta presa in considerazione Pm= prezzo minore.	max 19 punti
8)Arredamento confacente all'utilizzo dell'Ente	2
Totale	100

ART. 8 Ulteriori indicazioni

L'Ente potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre se ritenuta rispondente ai requisiti di cui al presente avviso.

L'Ente, pertanto, si riserva, nell'ambito della discrezionalità propria della Pubblica Amministrazione, la facoltà di decidere di non procedere in qualsiasi momento della procedura in questione, senza che ciò possa determinare l'insorgere di una specifica pretesa da parte degli eventuali offerenti. Il presente avviso non vincola in alcun modo il CREA.

ART. 9 Risarcimento danni e clausole di salvaguardia

L'Ente si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi presso gli immobili proposti.

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

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita o di locazione passiva, per fatto addebitabile alla parte proponente, l'Ente, a suo insindacabile giudizio, potrà procedere all'individuazione di altro soggetto sulla base della graduatoria, fatto salvo in ogni caso la possibilità per l'Ente di richiesta danni alla parte proponente inadempiente.



ART. 10 Norme finali

Il presente avviso è pubblicato in forma integrale sul sito istituzionale del CREA, **Amministrazione trasparente, sezione bandi di gara, e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su due quotidiani a diffusione nazionale, su due a diffusione locale e sull'Albo Pretorio della Città metropolitana di Roma.**

Il Responsabile unico del procedimento, anche ai sensi della Legge n. 241/1990, è la Dott.ssa Federica Giralico, primo tecnologo assegnato al Centro di Ricerca Politiche e bioeconomia.

Per ulteriori informazioni è possibile inviare una e-mail all'indirizzo: e-mail pb@crea.gov.it – pec crea@pec.crea.gov.it

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/03 e ss.mm.ii., si informa che:

- a) i dati personali forniti e raccolti in occasione della presente procedura saranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini della procedura di cui trattasi e saranno altresì conservati sino alla conclusione del procedimento presso il CREA;
- b) il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei partecipanti e della loro riservatezza;
- c) in relazione ai suddetti dati l'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii.;
- d) il soggetto attivo della raccolta dei dati è il CREA.

Il presente avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Roma.

AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altre utilità a lui o ad altri data o promessa.

**Il Direttore Generale
Stefano Vaccari**

Firmato digitalmente ai sensi del CAD