

**INDAGINE PRELIMINARE DI MERCATO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA
ADIBIRE A SEDE DELLA COVIP IN ROMA**

INVITO A MANIFESTARE INTERESSE

INDICE

- 1. INTRODUZIONE**
- 2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**
- 3. REQUISITI DEI SOGGETTI INTERESSATI**
- 4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**
- 5. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**
- 6. PRECISAZIONI**
- 7. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA**

1. INTRODUZIONE

La COVIP - Commissione di vigilanza sui fondi pensione (di seguito anche "Autorità") - è interessata alla ricerca di un immobile, o di una porzione di immobile, da condurre in locazione o da acquisire in proprietà, avente le caratteristiche indicate nel presente invito, da adibire a propria sede istituzionale, a Roma.

A tal fine intende realizzare un'indagine preliminare ed esplorativa del mercato immobiliare sollecitando la presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di soggetti privati ovvero di soggetti pubblici, per un immobile avente le caratteristiche e i requisiti di seguito precisati. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in iniziale fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile indicato nella manifestazione di interesse dovrà presentare le caratteristiche di seguito specificate:

- a) ubicazione nel territorio di Roma Capitale, all'interno del perimetro urbano delimitato dal Grande Raccordo Anulare, in area caratterizzata da elevato grado di raggiungibilità garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e a vie di comunicazione stradale;
- b) superficie commerciale indicativamente compresa tra i 2.500 mq e i 4.000 mq (superfici differenti potranno essere prese in considerazione valutando la distribuzione degli spazi interni);
- c) essere libero da cose e persone alla data del contratto di compravendita/locazione;
- d) essere libero da vincoli alla data del contratto di compravendita;

- e) ristrutturato o semi ristrutturato;
- f) autonomia funzionale e/o indipendenza degli accessi alla porzione immobiliare;
- g) razionale distribuzione dei locali con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale degli spazi.

L'Autorità, ferma la preferenza per un immobile cielo-terra, prenderà in esame anche una porzione di un immobile purché avente le caratteristiche specificate nel presente invito.

Saranno eventualmente presi in considerazione anche edifici in fase di ristrutturazione, purché con data di consegna prevista compatibile con le esigenze a breve termine dell'Autorità.

Nel caso in cui sia offerto un immobile da sottoporre a lavori o con lavori in esecuzione, il proprietario si impegna a consegnare l'immobile completamente agibile e funzionante in ogni sua parte in conformità alle caratteristiche sopra evidenziate.

In via preferenziale saranno presi in considerazione gli immobili (o le porzioni immobiliari) che – ferme le caratteristiche sopra specificate – risultino dotati delle seguenti certificazioni e caratteristiche:

- a) certificato di abitabilità, ovvero certificato di agibilità, ovvero segnalazione certificata di agibilità;
- b) certificazione di conformità degli impianti posti a servizio dell'immobile (o della porzione immobiliare), ai sensi delle vigenti leggi in materia;
- c) attestazione di un professionista abilitato dalla quale risulti che l'immobile (o la porzione immobiliare) rispetta la normativa vigente in materia di rapporti aeroilluminanti degli edifici e in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- d) assenza di barriere architettoniche.
- e) destinazione d'uso idonea per uffici pubblici.

Saranno inoltre valutate con favore la semplicità e la linearità del sistema distributivo e la possibilità di una gestione manutentiva, edilizia ed impiantistica, in modalità economica, nonché la completezza di tutte le parti impiantistiche, elettriche, illuminotecniche, termiche (riscaldamento/climatizzazione), antincendio, cablaggio passivo per rete dati/fonia.

Sarà altresì apprezzata la presenza di spazi utilizzabili per sale break e di altri spazi per riunioni o conferenze, nonché la presenza di spazi interni o esterni che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori. Formerà inoltre oggetto di valutazione la qualità energetica dell'immobile.

Sarà comunque data priorità a immobili ubicati in “zona centrale o semicentrale” dell'area urbana interessata, secondo la classificazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, considerata la sua contiguità con le principali Istituzioni di riferimento

In ipotesi di locazione passiva il contratto avrà la durata indicativa di anni 6 (sei), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia.

Si precisa che, in caso di locazione, il canone offerto verrà sottoposto a valutazione di congruità dell'Agenzia del Demanio e sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15% (quindici per cento), ai sensi dell'art. 3, comma 6, della Legge 7 agosto 2012 n. 135, come modificato dall'art. 24, comma 4 del Decreto Legge n. 66 del 24 aprile 2014.

3. REQUISITI DEI SOGGETTI INTERESSATI

Possono presentare la manifestazione di interesse persone fisiche o persone giuridiche (di seguito anche “Soggetti Interessati”, al singolare “Soggetto Interessato”) 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 Decreto lgs. n. 36/2023.

Qualora l'offerta sia presentata da un soggetto abilitato alla mediazione immobiliare (sia per conto proprio che per conto terzi) COVIP non corrisponderà alcun compenso per l'attività di mediazione.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

I Soggetti Interessati possono presentare all'Autorità manifestazioni di interesse in relazione a uno o più immobili (o porzioni di immobile, fermo quanto sopra indicato) che presentino le caratteristiche richieste nel presente invito.

La manifestazione di interesse deve essere inviata separatamente per ciascun immobile proposto e deve contenere, relativamente allo stesso, le seguenti informazioni sintetiche:

- 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.

La manifestazione di interesse deve 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 COVIP.

La manifestazione di interesse deve essere redatta utilizzando il modello Allegato 1 al presente invito. Essa deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica che presenta la manifestazione di interesse. Nel caso in cui il diritto di piena proprietà sia in comunione con altri soggetti, la manifestazione di interesse dovrà avere ad oggetto l'intero e non una quota e dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi.

Nel caso di sottoscrizione della manifestazione di interesse con firma autografa deve essere allegata copia scansionata e non autenticata di un documento di identità in corso di validità. I Soggetti Interessati devono, altresì, indicare nella manifestazione di interesse uno o più referenti - specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e possibilmente un contatto telefonico - che potranno essere contattati dall'Autorità per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

La manifestazione di interesse completa di tutti i dati e le informazioni richiesti nel presente invito - unitamente a copia del titolo che legittima il proprietario a disporre del bene, nonché alla documentazione utile a individuare e a descrivere l'immobile proposto - dovranno essere trasmesse all'indirizzo protocollo@pec.covip.it entro le ore 23:59 del giorno 22 gennaio 2024.

Ai fini del rispetto del termine di cui sopra, faranno fede la data e l'ora di arrivo della pec alla COVIP.

L'amministrazione si riserva la facoltà di non tener conto delle offerte pervenute oltre il termine sopra indicato.

Nell'oggetto della pec occorrerà riportare la presente dicitura "Indagine preliminare di mercato relativa ad immobile da adibire a sede della COVIP".

5. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, ove l’Autorità ritenga di proprio interesse uno o più immobili tra quelli proposti, la stessa si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con il/i Soggetto/i Interessato/i, anche sviluppando - o commissionando a terzi – studi tecnici, approfondimenti di *space planning*, o assimilabili, 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, dell’Autorità.

L’Autorità si riserva, inoltre, 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.

L’Autorità si riserva, altresì, 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 (o alla locazione) di alcun immobile, o porzione di immobile, tra quelli eventualmente proposti, ancorché rispondenti alle caratteristiche richieste.

6. PRECISAZIONI

Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un’offerta al pubblico ai sensi dell’art. 1336 c.c., o promessa al pubblico ai sensi dell’art. 1989 c.c..

La pubblicazione del presente invito e la ricezione della manifestazione di interesse non comportano per l’Autorità alcun obbligo nei confronti dei Soggetti Interessati, né, per questi ultimi, fa sorgere alcun diritto o aspettativa a qualsivoglia prestazione da parte dell’Autorità, a qualsiasi titolo.

Il presente invito non è in alcun modo vincolante per l’Autorità. L’eventuale interruzione, da parte dell’Autorità, delle interlocuzioni o delle trattative, in qualunque fase delle stesse, non fa sorgere – né può far sorgere – alcun diritto e/o aspettativa, a qualsivoglia titolo, in capo ai soggetti manifestanti interesse con cui l’Autorità abbia assunto contatti/interlocuzioni/trattative.

È fatto salvo il diritto dell’Autorità di non dar seguito all’indagine avviata in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

L’Autorità non corrisponderà alcun compenso, rimborso o risarcimento, a qualsiasi titolo o ragione per la documentazione presentata dai Soggetti Interessati, che resterà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L’Autorità potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Responsabile del procedimento: Annalisa Battagliese.

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti potranno essere indirizzate a protocollo@pec.covip.it entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 10 gennaio 2024.

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

Il presente invito è pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web istituzionale al seguente indirizzo: <https://www.covip.it/amministrazione-trasparente/bandi-gara-contratti/atti-di-gara>.

7. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del vigente Decreto lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR), potrà avvenire anche mediante strumenti manuali,

informatici e telematici, e avrà la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei Soggetti Interessati e sarà improntato al pieno rispetto della normativa vigente e alla tutela degli stessi e della loro riservatezza, nel rispetto, tra gli altri, dei principi di liceità, correttezza e minimizzazione dei dati trattati.

Titolare del trattamento è l'Autorità, 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 GDPR e dalla vigente normativa in materia privacy.

Con la presentazione della manifestazione di interesse, il legale rappresentante pro tempore del Soggetto Interessato prende atto e acconsente espressamente al trattamento dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano, nei limiti della normativa e secondo la finalità e le modalità sopra indicate. 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 presente procedura, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte dell'Autorità per le finalità sopra descritte.

I dati e le informazioni che saranno trasmessi dai Soggetti Interessati potranno essere comunicati da COVIP (senza che i Soggetti Interessati possano pretendere alcunché al riguardo, ad alcun titolo): al personale dell'Autorità coinvolto nella procedura riferibile al presente invito o a quello in forza ad altri uffici dell'Amministrazione che svolgono attività ad esso attinente; a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza od assistenza all'Autorità in ordine alla detta procedura.

ALLEGATI

Allegato 1: modello di manifestazione di interesse.