

AVVISO PUBBLICO

PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DI EUR S.P.A. DENOMINATO

“PISCINA DELLE ROSE”

ART. 1 – ENTE LOCATORE

EUR S.p.A., Largo Virgilio Testa n. 23 – 00144 iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale n. 8004580583, P. IVA n. 02117131009 (di seguito anche la **“Società”** o **“Eur”** o **“EUR S.p.A.”**); pec: *commerciale.eurspa@pec.it*

ART. 2 – OGGETTO DELLA PROCEDURA

2.1. Oggetto della presente procedura è la locazione dell'Immobile di mq 7.823 ubicato all'interno del Parco Centrale del Lago dell'Eur nell'area ricompresa tra i civv. 14, 18 e 20 di Viale America e i civv. 15, 17 e 19 di Passeggiata del Giappone, distinto al catasto urbano fabbricati al foglio 860 p.lla 347 sub 503 (ex p.lla 346/347 sub 502, part.lla 346, sub 1), meglio identificato e descritto nella documentazione tecnica allegata al presente Avviso (**Allegato 1**).

2.2. In particolare, l'impianto "Piscina delle Rose", complesso di rilevante pregio architettonico, classificato dal PRG vigente quale Capisaldo Architettonico in Spazio Aperto della città Storica, progettato e diretto dall'Arch. Mario Riuso e sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs. n° 42/2004, comprende una piscina olimpionica di m. 50 di lunghezza e m. 25 di larghezza con una profondità che varia da m. 1,80 a m. 2,00, è dotato di strutture che ospitano spogliatoi a rotazione (n. 63 cabine) per uomini e donne.

2.3. Il rapporto di locazione, di natura privatistica, che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal contratto, dal presente Avviso e dagli atti allo stesso allegati, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati e dalla disciplina di cui alla legge 392/78 e s.m.i.

2.4. L'Immobile attualmente è occupato dal precedente Conduttore nei cui confronti è stata emessa una ordinanza di convalida di sfratto munita di formula esecutiva, a seguito della quale è stato notificato un atto di precetto e l'accesso al sito per la liberazione coattiva dell'Immobile è previsto per il prossimo **21 marzo 2023**, data a partire dalla quale saranno consentiti i sopralluoghi secondo le modalità previste al successivo art. 4.



ART. 3. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

3.1. La "Piscina delle Rose" ha le seguenti destinazioni d'uso: **complesso destinato ad attività sportive e del tempo libero con strutture connesse alle attività sportive (spogliatoi, punti ristoro, ecc.). L'attività prevalente del complesso è quella sportiva e sono ammesse le attività secondarie di supporto, quali ad es., il "pubblico esercizio: bar- ristoranti" solo se connesso alle attività del complesso sportivo;**

3.3. Le destinazioni d'uso e le attività/servizi sopra indicati non potranno essere modificate da parte del Conduttore neppure parzialmente restando esclusa ogni altra utilizzazione senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore, rimessa al suo insindacabile giudizio.

ART. 4. SOPRALLUOGHI

4.1. Il sopralluogo sulle aree interessate è **obbligatorio**, tenuto conto che tra gli oneri a carico del Conduttore vi è quello di realizzare a propria cura e spese i lavori necessari alla eliminazione delle difformità edilizie e urbanistiche e di ripristino della piena funzionalità dell'Immobile dettagliati nel Capitolato tecnico allegato al presente Avviso (**Allegato 2**).

4.2. La mancata effettuazione del sopralluogo è causa di esclusione dalla procedura.

4.3. La richiesta di sopralluogo deve essere inoltrata all'indirizzo pec: **commerciale.eurspa@pec.it** e deve riportare i seguenti dati dell'operatore economico: **nominativo del concorrente; recapito telefonico; recapito fax/indirizzo e-mail; nominativo e qualifica della persona incaricata ad effettuare il sopralluogo.**

4.4. La suddetta **richiesta** dovrà essere inviata entro le **ore 12.00 del 20 marzo 2023.**

4.5. I **sopralluoghi** avverranno nelle seguenti giornate: **24, 27, 28, 29 marzo 2023, dalle ore 10,00 alle ore 18,00.**

4.6. **La data, l'ora e il luogo dei sopralluoghi verranno comunicate** tramite PEC da parte di Eur S.p.A. ai concorrenti che ne avranno fatto tempestiva richiesta, **entro il 22 marzo 2023.**

4.7. Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore /direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

4.8. In caso di raggruppamento temporaneo, aggregazione di imprese di rete, GEIE o consorzio ordinario, già costituiti o non ancora costituiti, in relazione il sopralluogo potrà essere effettuato da un incaricato per tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati, purché munito della delega di tutti i predetti operatori.



4.9. In caso di consorzio di cooperative, consorzio di imprese artigiane o consorzio stabile, il sopralluogo dovrà essere effettuato a cura del consorzio oppure dell'operatore economico consorziato indicato come esecutore dei servizi.

4.10. Eur S.p.A. rilascia attestazione di avvenuto sopralluogo.

ART. 5 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata 6 (sei) anni, decorrenti dalla data del Verbale di Consegna, rinnovabile per altri 6 (sei) anni, secondo quanto previsto dalla legge 392/78 e s.m.i.

ART. 6 – CANONE DELLA LOCAZIONE

6.1. Il canone annuo di locazione posto a base di gara è di € **238.800,00** oltre IVA.

6.2. Il canone effettivo annuale sarà determinato dal suddetto importo maggiorato dai rialzi eseguiti a seguito di gara.

6.3. Il canone annuo così come determinato dall'aggiudicazione sarà aggiornato annualmente, con il criterio della variazione assoluta dall'inizio del secondo anno contrattuale nella misura del 75% della variazione assoluta dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

6.4. Oltre all'adeguamento ISTAT, a partire dal settimo anno e per tutto il periodo di rinnovo il canone annuo sarà incrementato del 10%.

ART. 7 – PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il Conduttore si impegna a:

1. realizzare a proprie spese i lavori necessari alla eliminazione delle difformità edilizie ed urbanistiche e di ripristino della piena funzionalità dell'Immobile come da Capitolato tecnico allegato al presente Avviso (**Allegato 2**), previa approvazione del progetto da parte dei tecnici di Eur e da parte della Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma, impegnandosi a completare i lavori entro 180 giorni naturali e consecutivi dall'ottenimento di autorizzazioni e permessi;

2. garantire che il soggetto al quale saranno affidati i lavori di cui al precedente punto 1: (i) possieda i requisiti di affidabilità, organizzazione, le capacità tecniche e finanziarie nonché le conoscenze professionali idonee e necessarie ad eseguire correttamente e tempestivamente i Lavori e (ii) e che abbia i mezzi, *know-how*, esperienza e attrezzature proprie, idonee, per tipologia e qualità, a garantire l'esecuzione a regola d'arte dei Lavori, manlevando e tenendo indenne EUR da qualsiasi pregiudizio possa derivare in conseguenza di

qualunque azione o pretesa mossa o avanzata da terzi o da qualsiasi Autorità, nei confronti di Eur a causa dell'inosservanza dell'impegno di cui al presente punto 2;

3. utilizzare l'Immobile per svolgere l'attività e i servizi di cui al precedente art. 3, nel rispetto degli oneri indicati nel presente Avviso e nei relativi allegati nonché di ogni altro onere previsto nel contratto di locazione e dalla normativa vigente;

4. ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, il conseguimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione dei servizi e delle attività di cui al precedente art. 3, restando in ogni caso inibita al Conduttore la possibilità di iniziare le relative attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;

5. acquisire tutte le licenze necessarie (anche commerciali) richieste dalle normative vigenti, presso gli uffici competenti, restando in ogni caso inibita al Conduttore la possibilità di iniziare le relative attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette licenze;

6. esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della locazione in conformità alla destinazione d'uso dello stesso e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in locazione;

7. svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività di cui al precedente art. 3, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

8. corrispondere il canone di locazione annuale nella misura offerta in sede di gara, in rate mensili anticipate nonché oneri e accessori;

9. costituire e consegnare le polizze assicurative e le polizze fideiussorie bancarie e richiamate al successivo art. 11.4 e 11.5., nonché tutte quelle indicate nello Schema di contratto allegato al presente Avviso (**Allegato 3**).

ART. 8 – ALTRE CLAUSOLE CONTRATTUALI

8.1. È prevista la risoluzione di diritto del contratto nei seguenti casi:

- il Conduttore cambi la destinazione d'uso dell'Immobile senza l'autorizzazione di Eur;
- il Conduttore - conceda o sub – affitti, in tutto o in parte gli spazi, o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente, senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore;
- violazioni degli obblighi contrattuali, non eliminate, a seguito di tre diffide formali consecutive da parte di EUR;

- chiusura, sospensione, abbandono o mancata effettuazione da parte del Conduttore di tutti i servizi e le attività indicate al precedente art. 3;
- frode nella esecuzione della prestazione dei servizi e delle attività indicate al precedente art. 3;
- manifesta incapacità o inidoneità, anche solo legale, nell'esecuzione della prestazione dei servizi e delle attività di cui al precedente art. 3;
- inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie del personale;
- sospensione dei servizi e delle attività da parte del Conduttore senza giustificato motivo;
- rallentamento dei servizi, senza giustificato motivo, in misura tale da pregiudicare la fruizione pubblica dell'Immobile;
- perdita, da parte del Conduttore, dei requisiti di partecipazione alla presente procedura di cui al successivo art. 9;
- mancata ripresa delle attività e dei servizi, in tutto o in parte, a seguito di interruzione, entro il termine che sarà fissato da EUR, fatti salvi i casi di forza maggiore;
- gravi irregolarità od omissioni riscontrate nell'esecuzione delle attività e dei servizi di cui al precedente art. 3 che abbiano arrecato o possano arrecare danno a Eur;
- abituale inadempienza, omissione o negligenza nello svolgimento delle attività e dei servizi di cui al precedente art. 3, quando la gravità e la frequenza delle infrazioni compromettano la pubblica fruizione dell'Immobile;
- mancato rispetto di elevati standard di qualità nell'erogazione dei servizi che comprometta la regolare fruizione dell'Immobile da parte dell'utenza;
- cessione totale o parziale del contratto;

8.2. Nel caso, invece, in cui il Conduttore risulti moroso per canoni impagati o non provveda agli oneri accessori si farà luogo all'applicazione della normativa di cui alla legge n. 392/1978.

8.3. È fatta salva la possibilità di cedere l'azienda o il ramo di azienda che, tuttavia, ai fini del subentro nella locazione, potrà avvenire subordinatamente al previo consenso del Locatore.

ART. 9 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

9.1. Gli operatori economici, anche stabiliti in altri Stati membri, possono partecipare alla presente gara in forma singola o associata, purché in possesso dei requisiti prescritti dai successivi articoli;

9.2. Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 47 e 48 del D.lgs. 50/2016.

9.3. È vietato ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di imprese aderenti al contratto di rete (nel prosieguo, aggregazione di imprese di rete). È vietato al concorrente che partecipa alla gara in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, di partecipare anche in forma individuale.

9.4. È vietato al concorrente che partecipa alla gara in aggregazione di imprese di rete, di partecipare anche in forma individuale. Le imprese retiste non partecipanti alla gara possono presentare offerta, per la medesima gara, in forma singola o associata. I consorzi di cui all'articolo 45, comma 2, lettere b) e c) del Codice sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è vietato partecipare, in qualsiasi altra forma, alla presente gara. In caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'articolo 353 del codice penale. Nel caso di consorzi di cui all'articolo 45, comma 2, lettere b) e c) del D.lgs. 50/2016, le consorziate designate dal consorzio per l'esecuzione del contratto non possono, a loro volta, a cascata, indicare un altro soggetto per l'esecuzione. Qualora la consorziata designata sia, a sua volta, un consorzio di cui all'articolo 45, comma 2, lettere b) e c), quest'ultimo indicherà in gara la consorziata esecutrice.

a) Requisiti generali:

1. Insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;

2. Insussistenza di qualsivoglia pendenza e/o controversia di qualsiasi tipo tra il concorrente, compresi i relativi dipendenti, i soci, i componenti del Consiglio di Amministrazione, i consulenti, i collaboratori a qualsiasi titolo e i partner commerciali, con Eur S.p.A.;

3. Sono comunque esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001 n. 165.

3. Gli operatori economici aventi sede, residenza o domicilio nei paesi inseriti nelle c.d. black list di cui al decreto del Ministro delle finanze del 4 maggio 1999 e al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 21 novembre 2001 devono, pena l'esclusione dalla gara, essere in possesso, dell'autorizzazione in corso di validità rilasciata ai sensi del d.m. 14 dicembre 2010 del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi (art. 37 del d.l. 3 maggio 2010 n. 78 conv. in l. 122/2010) oppure della domanda di autorizzazione presentata ai sensi dell'art. 1 comma 3 del DM 14 dicembre 2010.

b) Requisiti di idoneità



1. Iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura oppure nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara, ovvero dichiarazione di non essere tenuti all'iscrizione. Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro o in uno dei Paesi di cui all'art. 83, comma 3 del Codice, presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

Detto requisito dovrà essere posseduto ed indicato da:

- a. ciascuna delle imprese raggruppate/raggruppande, consorziate/consorziate o GEIE; b. ciascuna delle imprese aderenti al contratto di rete indicate come esecutrici e dalla rete medesima nel caso in cui questa abbia soggettività giuridica.

Per la comprova del requisito Eur acquisisce d'ufficio i documenti in possesso di pubbliche amministrazioni, previa indicazione, da parte dell'operatore economico, degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti.

ART. 10 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

10.1. L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che avrà offerto il **canone più alto rispetto quello posto a base di gara** di cui al precedente art. 6.1., secondo le modalità indicate al successivo art. 12.

10.2. Saranno pertanto ammesse solamente offerte in aumento rispetto al canone posto a base di gara.

10.3. Eur si riserva di procedere ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida.

ART. 11 – GARANZIE

11.1. A garanzia della serietà dell'offerta ogni partecipante dovrà costituire e allegare all'offerta una garanzia **di importo pari al 10% del canone annuo posto a base di gara**, tramite deposito cauzionale da versare a mezzo bonifico bancario ad Eur S.p.a. sul c/c n.n. 100000516260 presso Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., presso l'Agenzia n. 1 di Roma, sita in Viale dell'Arte n. 19/A – codice IBAN IT94 N 030 6903 2011 0000 0516 260, ovvero tramite fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.lgs. 1/9/93 n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia o delle Finanze.

11.2. La garanzia dovrà, **a pena l'esclusione**:

- a) avere validità per almeno a 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- b) prevedere la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;

- c) prevedere l'operatività della garanzia entro quindici giorni a semplice richiesta scritta di Eur S.p.A.;
- d) prevedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 (scadenza dell'obbligazione principale) comma 2 del codice civile;
- e) essere rilasciata in favore di Eur S.p.A.

La garanzia/caparra: a) copre la mancata dimostrazione dei requisiti; b) la mancanza di serietà dell'offerta derivante da qualsivoglia motivo, ivi compresa la dichiarazione mendace; c) copre per l'Aggiudicatario la mancata sottoscrizione del contratto di locazione.

11.3 La garanzia sarà svincolata:

- per il soggetto aggiudicatario alla sottoscrizione del contratto di locazione da parte dello stesso soggetto. Pertanto, la garanzia sarà escussa qualora il soggetto aggiudicatario rinunci all'assegnazione e/o non si presenti alla stipula del contratto nei termini stabiliti da Eur S.p.A. e/o in caso di esito negativo della verifica del possesso dei requisiti prescritti e/o non attivi i servizi entro i termini previsti nel presente Avviso.

- per i concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara, al momento dell'aggiudicazione definitiva.

11.4. A garanzia dell'adempimento dell'obbligo di realizzazione dei lavori di cui al precedente art. 7, par. 1, il concorrente risultato aggiudicatario dovrà, a pena di esclusione, consegnare e entro 6 (sei) giorni dalla aggiudicazione, una garanzia di buona esecuzione prestata a mezzo di fideiussione bancaria a prima richiesta con espressa esclusione del beneficio del termine e di preventiva escussione rilasciata da Istituto bancario con *rating* non inferiore a BBB, di importo pari l'importo dei lavori di eliminazione delle difformità urbanistiche e degli abusi pari a **€ 80.000,00**, come indicato nel Capitolato Tecnico (**Allegato 2**).

11.5. Il concorrente aggiudicatario, inoltre, al momento della sottoscrizione del Contratto è tenuto a consegnare, a pena di esclusione:

- a titolo di deposito cauzionale, una fideiussione rilasciata da istituto bancario con *rating* non inferiore a BBB, a prima richiesta e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 C.C, con scadenza due mesi successivi al termine della locazione dell'importo pari a tre mensilità del canone come risultante dall'offerta aggiudicataria;

- a garanzia del pagamento dei canoni di locazione, una fideiussione rilasciata da istituto bancario con *rating* non inferiore a BBB, a prima richiesta e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai



sensi dell'art. 1944 C.C., con scadenza due mesi successivi al termine della locazione dell'importo pari a sei mensilità del canone come risultante dall'offerta aggiudicataria.

ART. 12 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

12.1. Ai fini della partecipazione alla procedura i concorrenti dovranno presentare, **un unico plico**, debitamente sigillato e controfirmato su tutti i lembi da parte del legale rappresentante dell'impresa, recante: **il nominativo, l'indirizzo, i recapiti telefonici e l'indirizzo di posta elettronica certificata del mittente** nonché ben evidenziata, la dicitura:

"NON APRIRE – OFFERTA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DI EUR S.P.A. DENOMINATO "PISCINA DELLE ROSE".

12.2. Il plico deve essere recapitato mediante il servizio postale a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzate ovvero a mano, direttamente al seguente indirizzo Eur S.p.A. di Roma, Via Ciriaco De Mita n.16 (RM), dalle ore 8.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì.

12.3. il **TERMINE PER LA PRESENTAZIONE OFFERTE: entro le ore 12,00 del 12 aprile 2023.**

12.4. Il recapito del plico entro il termine fissato per la presentazione delle offerte rimane ad esclusivo rischio del mittente, per cui Eur S.p.A. non si assume responsabilità alcuna qualora, per qualsiasi motivo, il plico medesimo non venga recapitato entro il termine perentorio di cui sopra. I plichi pervenuti in ritardo non saranno presi in considerazione ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla procedura.

12.5. Al fine di verificare il rispetto del termine di presentazione delle offerte faranno fede esclusivamente **la data e l'ora di ricezione apposte dall'Ufficio Protocollo di Eur S.p.A.,** (Via Ciriaco De Mita n.16 (RM));

12.6. **il plico, A PENA DI ESCLUSIONE, dovrà contenere:**

- una prima busta (busta A) sigillata a pena di esclusione, recante l'indicazione "Documentazione";
- una seconda busta (busta B) sigillata a pena di esclusione, recante la dicitura "Offerta economica".

A. BUSTA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La busta "Documentazione amministrativa" deve contenere la seguente documentazione:

1. Domanda di partecipazione alla gara, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, redatta secondo il **Modello** di domanda di partecipazione (**Allegato 4**) recante ragione sociale, indirizzo, codice fiscale e/o partita IVA e numero di telefono del concorrente; la domanda deve inoltre riportare l'indirizzo di posta elettronica certificata (o altro strumento analogo in caso di operatori concorrenti appartenenti ad altri Stati

Ac

membri) al quale il concorrente dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni relative alla presente procedura.

1.1. La domanda di partecipazione contiene tutte le seguenti informazioni e dichiarazioni:

- il concorrente indica la forma singola o associata con la quale l'impresa partecipa alla gara (impresa singola, consorzio, RTI, aggregazione di imprese di rete, GEIE);
- in caso di partecipazione in RTI, consorzio ordinario, aggregazione di imprese di rete, GEIE, il concorrente fornisce i dati identificativi (ragione sociale, codice fiscale, sede) e il ruolo di ciascuna impresa (mandataria/mandante; capofila/consorziata);
- nel caso di consorzio di cooperative e imprese artigiane o di consorzio stabile di cui all'art. 45, comma 2 lett. b) e c) del Codice, il consorzio indica il consorziato per il quale concorre alla gara; qualora il consorzio non indichi per quale/i consorziato/i concorre, si intende che lo stesso partecipa in nome e per conto proprio.

1.2. La domanda è sottoscritta:

- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario costituiti, dalla mandataria/capofila.
- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti, da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o consorzio;
- nel caso di aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete si fa riferimento alla disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei di imprese, in quanto compatibile ed in particolare: a. se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza e con soggettività giuridica, ai sensi dell'art. 3, comma 4-quater, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dal solo operatore economico che riveste la funzione di organo comune; b. se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza ma è priva di soggettività giuridica, ai sensi dell'art. 3, comma 4-quater, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dall'impresa che riveste le funzioni di organo comune nonché da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipano alla gara; c. se la rete è dotata di un organo comune privo del potere di rappresentanza o se la rete è sprovvista di organo comune, oppure se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione richiesti per assumere la veste di mandataria, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dall'impresa aderente alla rete che riveste la qualifica di mandataria, ovvero, in caso di partecipazione nelle forme del raggruppamento da costituirsi, da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipa alla gara;



- nel caso di consorzio di cooperative e imprese artigiane o di consorzio stabile di cui all'art. 45, comma 2 lett. b) e c) del Codice, la domanda è sottoscritta dal consorzio medesimo.

1.3. Il concorrente dichiara:

- l'impegno in caso di aggiudicazione a effettuare a proprie spese, i lavori necessari alla eliminazione delle difformità edilizie ed urbanistiche e di ripristino della piena funzionalità dell'Immobile, come da Capitolato tecnico allegato al presente Avviso (**Allegato 2**).
- l'impegno in caso di aggiudicazione a garantire che il soggetto al quale saranno affidati i lavori di cui al precedente punto: (i) possiede i requisiti di affidabilità, organizzazione, le capacità tecniche e finanziarie nonché le conoscenze professionali idonee e necessarie ad eseguire correttamente e tempestivamente i lavori e (ii) e che ha mezzi, *know-how*, esperienza e attrezzature proprie, idonee, per tipologia e qualità, a garantire l'esecuzione a regola d'arte dei lavori, manlevando e tenendo indenne EUR da qualsiasi pregiudizio possa derivare in conseguenza di qualunque azione o pretesa mossa o avanzata da terzi o da qualsiasi autorità, nei confronti di Eur a causa dell'inosservanza dell'impegno di cui al presente punto;
- l'impegno, in caso di aggiudicazione della procedura, a rilasciare la documentazione necessaria ai fini della verifica dell'inesistenza di condizioni ostative previste dalla normativa antimafia;
- nel caso in cui il Raggruppamento non sia costituito al momento della presentazione dell'offerta, la dichiarazione recante l'impegno, in caso di aggiudicazione, alla costituzione del Raggruppamento, con conferimento in caso di Raggruppamento del mandato con rappresentanza al Capo Raggruppamento indicato in sede di offerta che sottoscriverà il contratto in nome e per conto del Raggruppamento;
- l'impegno in caso di aggiudicazione della procedura a consegnare le garanzie di cui ai precedenti artt. 11.4. e 11.5.
- il consenso al trattamento dei dati personali forniti;
- l'accettazione dei termini e delle condizioni previste nel presente Avviso e nei relativi Allegati;

1.4. Il concorrente allega:

- a) copia fotostatica di un documento d'identità del/i sottoscrittore/i;
- b) copia conforme all'originale della procura;
- c) atto costitutivo e statuto vigente del/dei soggetto/i offerente/i o documentazione equivalente per società estere;



d) certificato d'iscrizione al Registro delle Imprese o documentazione equivalente per società estere, emesso in data non anteriore a 60 gg. dalla data di pubblicazione del presente Avviso;

e) elenco aggiornato dei componenti degli organi sociali (Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale o altro organo sociale rilevante) del/dei soggetto/i offerente/i;

f) bilanci civilistici e, se esistenti, consolidati degli ultimi due esercizi, eventuali situazioni redatte e approvate nell'anno in corso, nonché, se esistenti, i bilanci civilistici e consolidati degli ultimi due esercizi della/e società controllante/i ovvero, nel caso di soggetti costituiti da meno di due anni, i bilanci civilistici e consolidati disponibili. Tutti i bilanci dovranno essere corredati dalle previste relazioni degli organi sociali, nonché da eventuali relazioni di certificazione; qualora il partecipante sia un fondo, oltre ai dati di cui sopra relativi alla società di gestione, dovranno essere forniti i rendiconti di gestione o altro documento equivalente degli ultimi due anni. Nel caso di soggetti costituiti da meno di due anni, i documenti di cui sopra dovranno essere consegnati limitatamente a quelli esistenti;

h) eventuale indicazione dei consulenti finanziari e/o di altri consulenti che assisteranno il soggetto offerente;

i) la documentazione comprovante i poteri di firma del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;

l) un breve profilo delle attività svolte dal concorrente accompagnata dalla documentazione attestante la solidità finanziaria del soggetto offerente, in particolare: Visura camerale, bilancio ultimo esercizio, Visura protesti, Documento Unico Regolarità Contributiva, Certificato Agenzia Entrate attestante la regolarità fiscale, Certificazione Antimafia, Certificazione Antiriciclaggio;

m) copia del presente avviso in lingua italiana siglato in ogni sua pagina e sottoscritto dal legale rappresentante per integrale accettazione delle condizioni ivi previste;

2. Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e

ss.mm. ii. oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza, redatta preferibilmente utilizzando il **Modello** allegato al presente Avviso (**Allegato 5**) recante:

- l'insussistenza di cause di esclusione dalla contrattazione con Enti Pubblici ai sensi dell'art. 80, del D.lgs. 19 aprile 2016, n. 50;
- insussistenza di qualsivoglia pendenza e/o controversia di qualsiasi tipo tra il concorrente, compresi i relativi dipendenti, i soci, i componenti del Consiglio di Amministrazione, i consulenti, i collaboratori a qualsiasi titolo e i partner commerciali, con Eur S.p.A.;



- elenco dei componenti degli organi sociali (Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale o altro organo sociale rilevante) del/dei soggetto/i interessato/i.

Nel caso di raggruppamenti temporanei e/o consorzio ordinario deve essere presentata una Dichiarazione per ciascuno degli operatori economici partecipanti al raggruppamento/consorzio.

Se più operatori economici partecipano quali imprese aderenti ad un contratto di rete: se la rete è dotata di organo comune con potere di rappresentanza e soggettività giuridica: deve essere presentato un'unica dichiarazione; se la rete è dotata di organo comune con potere di rappresentanza ma non ha soggettività giuridica: va presentato un'unica Dichiarazione sottoscritta dall'impresa con funzioni di organo comune e da tutte le altre imprese, aderenti al contratto di rete, che partecipano alla procedura; se la rete è dotata di un organo comune privo del potere di rappresentanza o se la rete è sprovvista di organo comune, la Dichiarazione deve essere presentata dall'impresa aderente al contratto di rete con qualifica di mandataria ovvero, in caso di partecipazione nelle forme del raggruppamento da costituirsi, da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipa alla gara;

3. Attestazione di avvenuto sopralluogo, vistata dall'incaricato di Eur. S.p.A.

4. Documentazione relativa alla costituzione della garanzia provvisoria di € 23.880,00 (euro ventritremilaottocentoottanta/00).

Eur si riserva, in ogni caso, di richiedere, in qualsiasi fase della procedura, ulteriore documentazione utile e necessaria al fine di valutare la rispondenza dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

B. BUSTA OFFERTA ECONOMICA

La Busta "Offerta Economica" deve contenere l'offerta economica firmata dal legale rappresentante o da persona munita di comprovanti poteri di firma dell'operatore concorrente la cui relativa procura è stata prodotta nella Busta "*Documentazione Amministrativa*".

L'offerta medesima dovrà essere quantificata mediante l'indicazione dell'importo del canone di locazione annuo al netto dell'IVA, in aumento rispetto a quello indicato all'art. 6.1., espresso in cifre ed in lettere, tenendo presente che nel caso di discordanza, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per Eur S.p.A. e la corrispondente percentuale di rialzo rispetto al canone posto a base di gara, secondo il Modello di offerta allegato (Allegato 6).



L'offerta economica, a pena di esclusione, è sottoscritta con le modalità indicate per la sottoscrizione della domanda di partecipazione.

Sono inammissibili le offerte economiche inferiori all'importo del canone a base di gara o parziali.

Non è consentita, direttamente o indirettamente, la presentazione di due o più offerte da parte dello stesso soggetto.

13 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

13.1. La procedura si svolgerà nelle seguenti modalità e tempistiche:

- **in data 18 aprile 2023 alle ore 10.00** presso la sede di Eur S.p.A. in Largo Virgilio Testa, n. 23, Roma presso la sala Quaronial piano primo, in seduta pubblica si procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti, fino ad allora custoditi e sigillati;
- sono ammessi alla seduta pubblica gli offerenti o loro procuratori, in caso di persone giuridiche, i legali rappresentanti o loro procuratori muniti di apposita procura, ovvero soggetti delegati dagli stessi e muniti di apposita delega. In tale seduta si procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti verificando la completezza del loro contenuto ed in particolare la conformità delle dichiarazioni sostitutive e la presenza della/e cauzione/i fideiussoria/e in originale;
- non appena concluse le suddette operazioni sarà data lettura delle offerte di locazione formulate dai partecipanti a seguito della quale verrà redatta la relativa graduatoria delle offerte valide;
- la procedura sarà aggiudicata al concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui canone sia superiore rispetto a quello fissato a base di gara.

13.2. In caso di parità tra tutte le offerte valide presentate ovvero tra quelle risultate più vantaggiose p la seduta pubblica si concluderà senza l'individuazione della migliore offerta e si procederà a chiedere con lettera scritta inviata tramite PEC la presentazione di una nuova offerta agli offerenti che hanno presentato pari offerta. Le offerte presentate da detti offerenti saranno aperte in una successiva seduta pubblica la cui data verrà comunicata a tutti i partecipanti tramite comunicazione via PEC. Nel caso in cui tutti coloro che hanno presentato offerte uguali non rispondano all'invito a migliorare l'offerta presentata, si procederà alla convocazione di una seduta pubblica tramite comunicazione via PEC nel corso della quale verrà effettuato il pubblico sorteggio.

13.3. Nei confronti del partecipante che alla fine della procedura abbia presentato l'offerta più alta si procederà ad effettuare i controlli relativi al possesso dei requisiti richiesti dal presente Avviso e, ove ne ricorrano le



condizioni, si procederà all'aggiudicazione che verrà comunicata tempestivamente agli altri concorrenti ammessi.

Al contrario, in caso di un eventuale esito negativo dei controlli, Eur S.p.A. procederà all'esclusione dell'offerente e provvederà ad escutere la relativa cauzione. In tale ipotesi Eur S.p.A. si riserva di scorrere la relativa graduatoria e di aggiudicare al seguente miglior offerente a condizione che l'offerta sia superiore alla base di gara.

13.7 Dello svolgimento e dell'esito della procedura verrà redatto apposito verbale.

14 - LA NATURA DELLA PROCEDURA

14.1. La procedura non è sottoposta al D.lgs. 19 aprile 2016, n. 50 e i richiami a tale Decreto Legislativo, contenuti nel presente Avviso non comporteranno la sua integrale applicazione; comunque, in caso di contrasto tra il presente Avviso e il D.lgs. 19 aprile 2016, n. 50, prevarrà il contenuto dispositivo del presente Avviso.

14.2. La pubblicazione del presente invito e la ricezione delle offerte non comportano per EUR S.p.A. alcun obbligo o impegno, nei confronti dei soggetti interessati, di dar corso alla procedura né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di EUR S.p.A., a qualsiasi titolo.

14.3. EUR S.p.A. si riserva la facoltà di:

- (i) recedere in qualsiasi momento dalle trattative, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse;
- (ii) sospendere, interrompere, temporaneamente o definitivamente, i contatti con uno o più ovvero di tutti i partecipanti alla procedura;
- (iii) modificare, annullare, prorogare, estendere e/o sospendere in qualsiasi momento, la presente procedura;

15. - INFORMAZIONI GENERALI

15.1 Tutta la documentazione consegnata verrà acquisita da Eur S.p.A. e non verrà restituita in alcun caso; l'Amministrazione non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata.

15.2 Presentando domanda di partecipazione alla gara e le dichiarazioni a corredo, il concorrente acconsente, ai sensi (Regolamento (UE) 2016/679 e s.m.i., al trattamento dei dati personali dal medesimo forniti. I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali (2016/679) e s.m.i., esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente Avviso.



15.3 Sono a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.

15.4 Eventuali richieste di chiarimenti relativi alla presente Avviso ed alla documentazione allegata dovranno pervenire, all'indirizzo pec commerciale.eurspa@pec.it, **entro e non oltre le ore 12.00. del 20 marzo 2023.**

15.5 L'Immobile viene locato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta, come visto e piaciuto dal Conduttore, il quale - con la semplice presentazione dell'offerta - ne accetta integralmente lo stato.

15.6. Gli interessati non potranno avanzare pretesa alcuna nei confronti di Eur S.p.A. per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la partecipazione alla procedura.

15.7 Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

16. - TITOLARE DEL TRATTAMENTO

I dati personali saranno raccolti da Eur S.p.A., in persona del Suo legale rappresentante pro tempore, avente sede legale in Largo Virgilio Testa, n. 23 – 00144, P.IVA 02117131009 e C.F. 80045870583, indirizzo mail: privacy@romaeur.it; - PEC: eurspa@pec.it.

17. - RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Il Responsabile per la protezione dei data sarà contattabile:

- A mezzo email al seguente account di posta elettronica: dpo@romaeur.it;
- A mezzo posta ordinaria al seguente indirizzo: Responsabile per la protezione dei dati personali c/o EUR S.p.A., Largo Virgilio Testa n. 23 – 00144 Roma.

18. - DOCUMENTI ALLEGATI ALL'AVVISO

La documentazione della procedura selettiva è la seguente:

- **AII. 1** – Documentazione tecnica "Piscina delle Rose";
- **AII. 2** - Capitolato Tecnico lavori;
- **AII. 3** – Schema di contratto;



- **AII. 4** – Modello di domanda di partecipazione;
- **AII. 5** – Modello di dichiarazione ex D.P.R. 445/2000 e ulteriori impegni;
- **AII. 6** – Modello di offerta economica

19. - VARIE

19.1. Il presente invito e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana.

19.2. Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione ad essi attinenti, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Roma.

19.3. Il presente Avviso è pubblicato sul sito web di EUR, all'indirizzo <https://www.eurspa.it/it/gare-e-fornitori/manifestazioni-di-interesse>, e all'indirizzo <https://www.eurspa.it/it/asset-property/locazioni/immobili>

19.4. Il testo in lingua italiana del presente Avviso prevale su qualsiasi versione in lingua diversa.

19.5. La presentazione dell'offerta da parte dei soggetti interessati costituisce espressa ed incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente Avviso e nei relativi allegati.

20. - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è l'arch. Loretta Allegrini, Direttore Commerciale di Eur S.p.A.

08 MAR. 2023

L'Amministratore delegato

Ing. Angela Maria Cossellu



