

AREA PATRIMONIO  
E SOSTENIBILITÀ



**SAPIENZA**  
UNIVERSITÀ DI ROMA

**All. 1)**

**AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE ESPLORATIVA DEL MERCATO  
FINALIZZATA ALLA RICERCA DI IMMOBILI IN LOCAZIONE, DA  
DESTINARE AD AULE/STUDI/UFFICI E LABORATORI DIDATTICI E DI  
RICERCA IN RIETI**

L'avviso di indagine esplorativa è pubblicato sul sito istituzionale dell'Università La Sapienza, per 10 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione.

**SI RENDE NOTO**

che Sapienza Università degli Studi di Roma, di seguito denominato l'Ateneo, ha necessità di individuare immobili o porzioni di immobili in Rieti da assumere in locazione passiva, che posseggano le caratteristiche minime di seguito illustrate, da adibire:

**A) ad aule didattiche, uffici per il personale docente e non docente, spazi comuni, biblioteca, servizi, ecc.;**

**B) laboratori didattici e di ricerca.**

Si invitano gli interessati a manifestare l'eventuale loro disponibilità alla concessione in locazione di immobile/i rispondente/i alle esigenze di seguito illustrate.

**1. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DEGLI IMMOBILI RICERCATI**

**A) AULE/UFFICI/SERVIZI**

**1.a) Dimensioni e requisiti funzionali.**

Edificio adibito ad aule con una capienza complessiva di circa 250 studenti. Superficie complessiva di circa 1000 m<sup>2</sup> con destinazione d'uso compatibile come segue:

- n° 2 aule da 100 posti;
- n° 2 aule da circa 20/25 posti;
- circa n° 25/30 posti studio/lettura;
- circa n. 10 postazioni lavoro da ufficio suddivisi in stanze singole e doppie;
- circa n° 2 sale riunioni;
- servizi igienici;



- spazi adibiti a servizi di accoglienza e ricreativi;
- locali tecnici/tecnologici;
- parcheggio riservato.

#### **1.b) Ubicazione e requisiti logistici.**

L'immobile dovrà essere ubicato nel comune di Rieti, nelle vicinanze della sede attuale dei corsi (allocati presso spazi di Palazzo Aluffi, Via Cintia 106) in centro storico e facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici.

#### **1.c) Requisiti tecnici.**

- Fabbricato autonomo o porzione, con limitatezza di spazi condominiali.
- Efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed a presentare tutte le relative certificazioni).
- Conformità dell'immobile (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conforme l'immobile) alla normativa vigente in materia di:
  - a) abbattimento delle barriere architettoniche,
  - b) sicurezza sui luoghi di lavoro,
  - c) normativa antincendio,
  - d) risparmio energetico;
- Sussistenza delle condizioni di agibilità di cui all'art 24 del DPR 380/2001;
- Rispetto delle attuali normative in materia sismica;
- Conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- Destinazione ad uso pubblico.

#### **1.d) Requisiti economici.**

- Disponibilità ad accettare il canone dichiarato congruo dall'Agenzia del Demanio.
- Disponibilità ad adeguare l'immobile alle esigenze d'uso dell'Ateneo a proprio carico in tempi celeri.

### **B) LABORATORI DIDATTICI E DI RICERCA**

#### **1.a) Dimensioni e requisiti funzionali.**



Edificio adibito a laboratori didattici e di ricerca di superficie complessiva di circa 500 m<sup>2</sup> con destinazione d'uso compatibile come segue:

- laboratori
- servizi igienici;
- spazi adibiti a servizi di accoglienza;
- locali tecnici/tecnologici;
- parcheggio riservato.

#### **1.b) Ubicazione e requisiti logistici.**

L'immobile dovrà essere preferibilmente nuovo o di recente costruzione. Dovrà essere ubicato nel comune di Rieti, ovvero in zone immediatamente limitrofe e, comunque, in un contesto urbano o suburbano facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici ovvero adeguatamente provvisto di parcheggi pertinenziali e pubblici adiacenti.

#### **1.c) Requisiti tecnici.**

- Fabbricato autonomo o porzione, con limitatezza di spazi condominiali.
- Efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed a presentare tutte le relative certificazioni).
- Conformità dell'immobile (o relativa "dichiarazione d'intenti" a rendere conforme l'immobile) alla normativa vigente in materia di:
  - a) abbattimento delle barriere architettoniche,
  - b) sicurezza sui luoghi di lavoro,
  - c) normativa antincendio,
  - d) risparmio energetico.
- Sussistenza delle condizioni di agibilità di cui all'art 24 del DPR 380/2001;
- Rispetto delle attuali normative in materia sismica;
- Conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- Destinazione ad uso pubblico.

#### **1.d) Requisiti economici.**

- Disponibilità ad accettare il canone dichiarato congruo dall'Agenzia del Demanio.



- Disponibilità ad adeguare l'immobile alle esigenze d'uso dell'Università a proprio carico in tempi celeri.

## **2. DURATA DEL CONTRATTO**

L'Ateneo si riserva di stipulare apposita locazione della durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabile per altri 6 (sei) nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.

## **3.RACCOLTA MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

**Saranno prese in considerazione le proposte pervenute entro le ore 23,59 del giorno 23/10/2023, unicamente tramite PEC a: [protocollosapienza@cert.uniroma1.it](mailto:protocollosapienza@cert.uniroma1.it).** Proposte pervenute successivamente saranno prese in considerazione qualora di interesse per l'Ateneo.

Si ricorda che la PEC ha validità legale solo se entrambe le e-mail, mittente e ricevente, sono di posta certificata, pertanto NON saranno prese in considerazione le e-mail spedite da caselle non certificate o con oggetto diverso da quanto sotto indicato.

**L'oggetto della PEC dovrà riportare la seguente dicitura:**

**A) Proposta di immobile in locazione da destinare a aule/studi/uffici, a seguito Avviso pubblico di indagine di mercato**

nel caso si intenda presentare domanda per questa specifica tipologia di immobile;

**B) Proposta di immobile in locazione da destinare a laboratori didattici e di ricerca a seguito Avviso pubblico di indagine di mercato**

nel caso si intenda presentare domanda per questa specifica tipologia di immobile;

**C) Proposta di immobili in locazione da destinare a aule/studi/uffici e laboratori didattici e di ricerca presso il Polo universitario di Rieti, a seguito Avviso pubblico di indagine di mercato**

nel caso si intenda presentare domanda riportante entrambe le tipologie di immobili;

e contenente la seguente documentazione:



- Manifestazione di interesse (redatta come da allegato modello allegato al presente avviso, **all. 2**);
- Descrizione tecnica dell'immobile/i con documentazione fotografica;
- Planimetrie catastali dell'immobile/i;
- Visura catastale dell'immobile/i.

#### **4. VALUTAZIONE**

La valutazione delle proposte pervenute per la selezione dell'immobile sarà esperita da un'apposita commissione interna che, effettuata una disamina tecnica ed economica delle proposte, redigerà una graduatoria sulla base dei seguenti elementi preferenziali:

- I. disponibilità immediata dell'immobile;
- II. efficienza e razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- III. accessibilità dell'immobile di tipologia A (Aule/uffici/servizi) e distanza dall'attuale sede universitaria di Palazzo Aluffi, Via Cintia 106 in Rieti; accessibilità dell'immobile di tipologia B (laboratori di ricerca) e disponibilità e numero di posti auto riservati e/o disponibili in loco;
- IV. convenienza economica.

#### **5. ULTERIORI CONDIZIONI E INFORMAZIONI**

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili 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, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria.

La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, entro un ragionevole lasso di tempo, che verrà in ogni caso concordato tra le parti.

Si precisa inoltre che il canone di locazione dell'eventuale immobile prescelto, a seguito della eventuale successiva procedura negoziata, sarà sottoposto al giudizio di congruità dell'Agenzia del Demanio, che potrà richiedere, a sua volta, documentazione ritenuta necessaria a tal fine, e la proprietà dovrà accettare il canone che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia.

Si evidenzia che all'importo complessivo del canone proposto dall'offerente, e congruito dall'Agenzia del Demanio si applicherà, ai sensi della normativa vigente ex art. 3 del D.L. n. 95/2012 convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, come modificato e integrato dall'art. 24, comma 4, lett. a) e b), del decreto legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23



giugno 2014, n. 89, e dall'articolo 1, comma 500, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, la riduzione del 15 per cento, fermo restando che tale riduzione non si applica per i contratti di locazione passiva stipulati dal 21/12/2021 al 31/12/2023 qualora ricorra, tra le altre, una delle condizioni previste dal D.L. 21 n. 146/2021, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215, all'articolo 16 – sexies:

a) classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) rispetto da parte delle amministrazioni statali di cui all'articolo 2, comma 222, primo periodo, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, di un parametro non superiore a 15 metri quadrati per addetto ovvero non superiore a 20 metri quadrati per addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni.

Si precisa che con la pubblicazione del presente avviso l'Ateneo NON assume alcun impegno nei confronti dei soggetti che eventualmente manifestino disponibilità, né alla effettiva conclusione del contratto di locazione dell'immobile/i proposto/i né all'avvio di alcuna trattativa e/o procedura in merito, in quanto le proposte pervenute non vincolano in alcun modo l'Ateneo né alla locazione dell'immobile/i proposto/i, né danno luogo al rimborso di eventuali spese sostenute per la presentazione della documentazione richiesta.

Si specifica, altresì, che non saranno corrisposte provvigioni di sorta per eventuali intermediazioni.

Parimenti, la partecipazione alla presente procedura NON vincola l'offerente, avendo la stessa mero scopo ricognitivo di disponibilità manifestate. Tuttavia la manifestazione di disponibilità potrà portare all'avvio di una trattativa per la locazione di immobili. Il tutto nei limiti di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di contratti.

L'Ateneo si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso l'immobile/i offerto/i, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare.

Trattamento dei dati personali: I dati raccolti, ai sensi di legge, saranno trattati esclusivamente nell'ambito della presente indagine di mercato. Il titolare del trattamento dei dati è Sapienza Università di Roma, la cui rappresentante legale è la Magnifica Rettore, Prof.ssa Antonella Polimeni (Piazzale Aldo Moro n. 5 – 00185 Roma – [protocollosapienza@cert.uniroma1.it](mailto:protocollosapienza@cert.uniroma1.it)); il responsabile della



protezione dei dati (RPD) *pro tempore* è il dott. Andrea Bonomolo (Piazzale Aldo Moro n. 5 – 00185 Roma – [rpd@cert.uniroma1.it](mailto:rpd@cert.uniroma1.it)).

Responsabile del procedimento: Dott.ssa Monica Facchiano, Direttrice dell'Area Patrimonio e Sostenibilità – Segreteria tel. 06 49910760.

Contatti: Dott.ssa Marzia Siniscalchi, Capo Settore Acquisizione e Valorizzazione del Patrimonio – tel. 06 49910875; Dott.ssa Livia Rossodivita, Settore Acquisizione e Valorizzazione del Patrimonio – tel. 06 49690298.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale dell'Università La Sapienza, per 10 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione.

**La Direttrice**  
**Area Patrimonio e Sostenibilità**  
**Dott.ssa Monica Facchiano**  
*Firmato digitalmente*  
*ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii*



**AII. 2)**

*Carta intestata del mittente*

All'Università degli Studi di Roma  
La Sapienza  
Area Patrimonio e Valorizzazione  
PEC:  
[protocollosapienza@cert.uniroma1.it](mailto:protocollosapienza@cert.uniroma1.it)

<b>OGGETTO:</b>	<p><b>A) Proposta di immobile in locazione da destinare a aule/studi/uffici, a seguito Avviso pubblico di indagine di mercato.</b></p> <p><b>B) Proposta di immobile in locazione da destinare a laboratori didattici e di ricerca a seguito Avviso pubblico di indagine di mercato.</b></p> <p><b>C) Proposta di immobili in locazione da destinare a aule/studi/uffici e laboratori didattici e di ricerca presso il Polo universitario di Rieti, a seguito Avviso pubblico di indagine di mercato.</b></p>
-----------------	---

**[N.B. E' obbligatorio indicare nella propria domanda UNA delle tipologie in oggetto, tra A), B) e C)].**

IL/LA SOTTOSCRITTO/A

NATO/A A \_\_\_\_\_

IL \_\_\_\_\_

RESIDENTE

A \_\_\_\_\_ VIA \_\_\_\_\_

CODECE

FISCALE \_\_\_\_\_

IN QUALITÀ DI PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE

☐ PRIVATO

☐ LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA  
SOCIETÀ \_\_\_\_\_

CODICE FISCALE/PARTITA

IVA \_\_\_\_\_





SEDE LEGALE (via, n. civico e cap) \_\_\_\_\_

SEDE OPERATIVA (via, n. civico e cap) \_\_\_\_\_

N. TEL. FISSO/MOBILE \_\_\_\_\_

E-MAIL \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

Consapevole delle pene previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. in caso di dichiarazioni mendaci,

DICHIARA

a) di manifestare l'interesse a locare l'immobile/i ubicato/i in Rieti, in Via

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

b) che l'immobile/i possiede/possiedono le caratteristiche essenziali di cui ai punti 1.a), 1.b), 1.c), 1.d) dell'Avviso, esplicitati nell'allegata *Descrizione tecnica dell'immobile con documentazione fotografica*;

c) di proporre il seguente canone mensile unitario di  
€ \_\_\_\_\_ (€/m<sup>2</sup>).

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Allego alla presente:

- 1) Descrizione tecnica dell'immobile/i con documentazione fotografica;
- 2) Planimetrie catastali dell'immobile/i;
- 3) Visura catastale dell'immobile/i;
- 4) Fotocopia del documento d'identità valido del sottoscrittore.

Data \_\_\_\_\_

Firma digitale