

RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA - INDAGINE DI MERCATO

AVVISO PUBBLICO

Marzo 2026

RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA - INDAGINE DI MERCATO

AVVISO PUBBLICO

Data di pubblicazione: 6 Marzo 2026

Data di scadenza: 15 Aprile 2026

La Fondazione Ugo Bordoni (di seguito anche FUB) è riconosciuta ai sensi dell'articolo 41 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, istituzione di alta cultura e ricerca con lo scopo di promuovere l'innovazione, lo sviluppo tecnologico del Paese e l'alta formazione tecnologica, favorendo lo sviluppo del sistema produttivo nazionale, ed è sottoposta alla vigilanza del Ministero delle imprese e del made in Italy. La Fondazione è un ente finalizzato alla ricerca, all'innovazione tecnologica e alla prestazione di servizi e coadiuva operativamente il Ministero delle imprese e del made in Italy e altre amministrazioni pubbliche nella soluzione organica ed interdisciplinare di problematiche di carattere scientifico, tecnico, economico, finanziario, gestionale, normativo e regolatorio connesse alle attività del Ministero e delle amministrazioni pubbliche. La FUB è, altresì, nell'elenco delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196 e successive modificazioni. La FUB con sede legale in Roma, Viale del Policlinico 147 – 00161 (RM), C.F. n. 97201200587, PEC: amministrazionefub@postecert.it - ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a sede legale ed operativa.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito web www.fub.it.

Al fine di garantire la piena funzionalità e raggiungibilità della sede, in tempi compatibili con l'orario di lavoro, la ricerca è circoscritta al territorio del Comune di Roma, in zona ben collegata al trasporto pubblico locale, raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione e ad una distanza massima di 800 metri da una stazione della Metro B.

Il presente Avviso riveste esclusivamente carattere preliminare all'individuazione dell'immobile, idoneo alla suddetta finalità e pertanto, non costituisce proposta contrattuale e non riveste alcun carattere vincolante. FUB sarà libera di avviare altre procedure, o di interrompere in qualsiasi momento il procedimento avviato, senza che gli operatori economici possano vantare alcuna pretesa.

FUB potrà effettuare uno, o più sopralluoghi, concordati con gli offerenti sugli immobili proposti, al fine di verificarne la rispondenza alle caratteristiche richieste, riservandosi altresì, ove necessario, di domandare ulteriore documentazione ai fini dell'esame delle proposte.

Si precisa sin d'ora, che FUB avrà la facoltà di non selezionare alcuna proposta, o di selezionare una o più offerte, ritenute idonee alle finalità del presente Avviso.

L'offerente si impegna ad accettare tutte le condizioni del presente Avviso e a tenere ferma la proposta presentata, per un periodo pari ad almeno 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla presentazione dell'offerta.

Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni potranno essere presentate all'indirizzo e-mail segreteria@fub.it entro e non oltre il 31 marzo 2026.

Preliminarmente alla sottoscrizione del contratto, FUB procederà a verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati in sede di offerta dal concorrente selezionato.

Nel caso in cui dovesse riscontrarsi la non rispondenza a requisiti tecnici dell'immobile prescelto, ovvero nel caso di riscontrata irregolarità urbanistica e/o normativa, ogni eventuale accordo raggiunto, in qualsiasi fase del procedimento, si intenderà immediatamente revocato. Il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare eventuali spese sostenute, fino al momento di interruzione della trattativa, nonché a risarcire eventuali danni cagionati alla FUB.

Il Responsabile unico del progetto (RUP) è l'Ing. Mario Frullone.

1 Requisiti generali

- Canone di locazione mensile non superiore a 25.000 euro iva inclusa se dovuta;
- Immobile o porzione di immobile adibito ad uso ufficio.
- Struttura ben collegata al trasporto pubblico locale e raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione.
- Distanza massima di 800 metri da una stazione della Metro B.
- Immobile con autonomia impiantistica, di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali.
- Disponibilità dell'immobile, pronto all'uso, entro sei mesi dal termine della manifestazione di interesse. Nel caso in cui sia offerto un immobile da sottoporre a interventi di finitura e/o adeguamento funzionale, il proprietario si impegna a consegnare l'immobile completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, aderente ai requisiti dichiarati in sede di offerta ed alle esigenze funzionali della FUB.

2 Requisiti dimensionali e funzionali

- Superficie di almeno 1.000 (mille) metri quadri (ad esclusione degli spazi destinati a parcheggi, porticati, cortili, giardini, balconi, terrazzi e locali tecnici);
- Disponibilità minima di n. 50 (cinquanta) postazioni di lavoro;
- Disponibilità minima di n. 30 (trenta) vani di circa 20 mq;
- Disponibilità minima di n. 4 (quattro) vani di almeno 40 mq l'uno;
- Disponibilità minima di n. 1 (una) Sala Meeting di almeno 20 mq;
- Disponibilità minima di n. 1 (una) Sala Riunioni di almeno 35 mq;
- Presenza di area di parcheggio interna al fabbricato, con minimo n. 20 (venti) posti auto;
- Possibilità di accesso al lastrico solare;
- Numero di servizi igienici idoneo a servire i dipendenti e gli ospiti esterni, distinti tra uomini e donne inclusi quelli per disabili;
- L'immobile dovrà essere dotato di tutti gli impianti necessari al normale svolgimento dell'attività lavorativa, conformi alla normativa vigente.

Si rappresenta che, alla data di pubblicazione del presente Avviso, l'immobile dovrà essere nella piena proprietà, disponibilità giuridica e materiale dell'offerente, ai fini e per gli effetti di cui all'Avviso

stesso. Inoltre, l'immobile dovrà essere libero da persone e/o cose, nonché pronto alla consegna non appena terminati gli adempimenti burocratici/amministrativi. Sull'immobile non dovranno esservi pregiudizievoli di alcuna natura, salvi mutui in regolare ammortamento.

Non si prenderanno in considerazione offerte riguardanti immobili non ancora realizzati, o in fase di realizzazione, alla data di pubblicazione del presente Avviso.

3 Requisiti tecnico normativi

- conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- conformità alla normativa in materia di edilizia;
- agibilità ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001;
- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia di:
 - strutture portanti;
 - abbattimento delle barriere architettoniche
 - sicurezza sui luoghi di lavoro
- rapporto di luce naturale in tutti gli ambienti destinati ad attività lavorativa in conformità alla normativa vigente;
- conformità alla prevenzione incendi – Certificato Prevenzione Incendi ("CPI");
- conformità antisismica;
- conformità impiantistica per tutti gli impianti posti a servizio degli spazi locati (impianti di condizionamento, di riscaldamento e trattamento aria, certificato di conformità degli impianti elettrici e degli ascensori, ecc.);
- possesso di ogni altra autorizzazione eventualmente necessaria in considerazione del presente avviso.

4 Requisiti preferenziali

- elevato rapporto tra superficie netta (calpestabile) e superficie lorda (efficienza geometrica);
- elevato rapporto tra superficie adibita a postazioni di lavoro e superficie lorda;
- immobile in disponibilità di Enti Pubblici, Società a partecipazione pubblica diretta, o indiretta, o società private;
- certificazione Leadership in Energy and Environmental Design (LEED);
- prossimità alle stazioni della metro B tra "Bologna" e "Stazione termini";
- immobile nuovo o di recente ristrutturazione;
- rapporto tra i parcheggi a disposizione del personale e numero di postazioni di lavoro;
- prossimità di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici (indicare il numero e la distanza dall'immobile delle colonnine di ricarica);

- predisposizione di spazi dedicati alle rastrelliere per le biciclette a disposizione di dipendenti e ospiti.

5 Durata e condizioni del contratto

Il contratto di locazione avrà una durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dalla data della stipula e rinnovo automatico, secondo legge, per ulteriori 6 (sei) anni. È escluso il tacito rinnovo del contratto dopo il secondo sessennio di locazione.

Il Conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, mediante semplice comunicazione scritta da inviare con un preavviso di almeno 6 mesi. Il Locatore non potrà inviare disdetta alla scadenza dei primi 6 (sei) anni di locazione, rinunciando alle casistiche di legge che gli consentirebbero di inviare disdetta e/o recesso prima della scadenza originaria e/o successivamente rinnovata della locazione.

Il Conduttore, alla scadenza del secondo sessennio di durata del contratto, avrà il diritto di rinnovare il medesimo agli stessi termini e condizioni, fatte salve le variazioni del canone dovute agli aggiornamenti ISTAT verificatisi in vigenza del contratto stesso. Sarà cura del Conduttore comunicare, previo accertamento della sussistenza di ragioni di convenienza e di pubblico interesse, entro 6 (sei) mesi precedenti alla scadenza, la propria volontà di procedere al rinnovo del contratto, in conformità con le disposizioni di legge nel tempo vigenti in materia di locazioni passive.

FUB si riserva, altresì, di valutare le condizioni contrattuali proposte dall'offerente ai fini della selezione dell'immobile, o della stessa opportunità a contrarre.

Rispetto alla manutenzione dell'immobile e degli impianti, il conduttore sopporterà solo le piccole opere di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti, restando tutto il resto a carico del Locatore.

6 Manifestazione di interesse

Il proponente dovrà manifestare l'interesse alla partecipazione tramite istanza di partecipazione (secondo il modello allegato) e dei relativi allegati, debitamente compilati e sottoscritti in forma autografa (allegando copia del documento di identità). Il plico contenente tali documenti dovrà pervenire in busta chiusa entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15 aprile 2026, al seguente indirizzo:

Fondazione Ugo Bordonì - Ufficio amministrativo - Viale del Policlinico 147, 00189 Roma

mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati.

Nel caso si intenda proporre più immobili occorre presentare più istanze di partecipazione ognuna per ciascun immobile.

E' possibile, consegnare il plico a mano presso il medesimo indirizzo, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso viene rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna. Sono ritenute irricevibili e, per l'effetto non sono prese in considerazione, le istanze di partecipazione pervenute oltre il termine indicato.

Sul plico, oltre all'indicazione del mittente con relativo numero di telefono, indirizzo e-mail ed indirizzo di posta elettronica certificata, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura: "RICERCA IMMOBILE AD USO UFFICIO – SEDE FUB - ROMA".

In caso di invio tramite corrieri privati o agenzie di recapito, la predetta dicitura deve essere presente anche sull'involucro all'interno del quale è stato riposto il plico.

FUB si riserva la facoltà di nominare una commissione di valutazione delle istanze di partecipazione.

È facoltà di FUB di procedere con uno o più sopralluoghi degli immobili proposti in locazione, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine di mercato.

7 Trattamento dei dati personali

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 ("GDPR") e del d.lgs. n. 196/2003, come modificato dal d.lgs.n. 101/2018 ("Codice Privacy"), si segnala che i dati personali forniti in riscontro alla presente manifestazione di interesse saranno trattati da FUB, in qualità di Titolare del trattamento, esclusivamente e limitatamente a quanto necessario per lo svolgimento della presente procedura e per l'eventuale successiva stipula ed esecuzione del contratto.

8 Clausola finale

Si precisa che la presente indagine riveste carattere di analisi finalizzata all'individuazione sul mercato di un immobile in locazione. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo FUB.

È fatto salvo il diritto per FUB di interrompere la presente procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente, per effetto della presentazione della manifestazione di interesse.

In ogni caso, FUB non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Si precisa, infine, che preliminarmente alla sottoscrizione del contratto, FUB procederà a verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati in sede di offerta dal concorrente selezionato. Nel caso l'immobile prescelto non possedesse le caratteristiche dichiarate, ovvero nel caso di irregolarità urbanistica e/o normativa, la selezione del suddetto concorrente si intenderà immediatamente revocata, in qualsiasi fase del procedimento, e il concorrente stesso sarà obbligato a rimborsare eventuali spese sostenute da FUB fino al momento dell'interruzione della trattativa, nonché a risarcire eventuali danni subiti.

Fondazione Ugo Bordoni

I seguenti documenti allegati costituiscono parte integrante del presente Avviso:

- Istanza di partecipazione