



**AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE  
PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE "*EX CINEMA  
FIAMMA*", SITO IN ROMA, VIA BISSOLATI N. DA 43 A 47.**

## PREMESSA

1. Il C.S.C. – Centro Sperimentale di Cinematografia (oltre anche solo l’**Ente**) è proprietario dell’immobile meglio noto come “*ex Cinema Fiamma*”, sito in Roma, accessi da via di Santa Susanna, n. 2 e via Leonida Bissolati n. da 43 a 47 (di seguito anche solo l’**Immobile**”).
2. Con la deliberazione n. 17C/24 del 9.5.2024, il Consiglio di Amministrazione ha deciso di alienare l’Immobile e, a tal fine, di dare corso ad una manifestazione di interesse non vincolante per l’Ente, finalizzata alla ricerca nel mercato di un potenziale acquirente.
3. Il presente Avviso, dunque, definisce le condizioni, le modalità e i termini per la presentazione di una Manifestazione di interesse per l’acquisto dell’Immobile (o anche l’**Offerta**”).

### 1. OGGETTO

Il presente Avviso ha ad oggetto l’individuazione, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità, trasparenza e concorrenza, di operatori economici interessati all’acquisto dell’Immobile (per il seguito l’**Offerente**” o i “**Soggetti Interessati**”), già adibito ad “*ex Cinema Fiamma*”, sito in Roma, con accesso da via di Santa Susanna, n. 2 e via Leonida Bissolati n. da 43 a 47.

L’Immobile consta di un piano seminterrato e di un piano terra ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al Foglio n. 480, Particella n. 25, Subalterno n. 507 RM, via di Santa Susanna, n. 2 e via Leonida Bissolati n. 43-45-47, Zona censuaria 1 – Categoria D/3 – Rendita catastale di € 62.624,00 (euro sessantaduemilaseicentoventiquattro/00).

L’Immobile viene garantito nella sua provenienza, nonché nella sua legittima ed esclusiva proprietà e possesso da parte del Centro Sperimentale di Cinematografia, giusta, da ultimo, contratto di compravendita del 22 giugno 2022, a rogito del Notaio in Roma, Dott.ssa Giorgia Occhiuzzi, Rep. n. 572 – Racc. n. 418, stipulato con la Fininvest Real Estate & Services S.p.A., trascritto presso l’Ufficio provinciale di Roma 1, in data 24 giugno 2022, al n. 59.846 di formalità.

L’Ente garantisce l’inesistenza di iscrizioni ipotecarie sull’Immobile, nonché di trascrizioni o vincoli pregiudizievoli, ad eccezione del vincolo storico-artistico gravante sullo stesso in quanto immobile tutelato ai sensi degli artt. 10 e 12 del decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.ii, Parte Seconda.

L’alienazione del bene sarà, pertanto, soggetta alla comunicazione di cui all’art. 59 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e alla condizione sospensiva di efficacia dell’atto di cui all’art. 61 del medesimo decreto legislativo n. 42 del 2004.

L'Offerente, in sede di presentazione dell'Offerta, dovrà dichiarare di acquistare e accettare il trasferimento dell'Immobile con ogni sua accessione e pertinenza, nonché con ogni servitù, attiva o passiva, anche non dichiarata e non apparente, così come pervenuto all'Ente, nello stato di fatto e di diritto in cui si attualmente si trova, con gli effetti e le garanzie disposte dalla legge.

L'Ente garantisce la regolarità catastale dell'Immobile, nonché la sua conformità e legittimità urbanistica; l'Offerente, in sede di presentazione dell'Offerta, dovrà dichiarare che le eventuali difformità catastali e urbanistiche per cui potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi delle leggi vigenti saranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente e non potranno in alcun modo essere causa di annullamento o risoluzione dell'eventuale contratto preliminare, nonché dell'eventuale contratto definitivo di compravendita.

L'Offerente prende atto e dovrà dichiarare in sede di presentazione dell'Offerta di essere a conoscenza del fatto che l'Immobile, secondo gli strumenti urbanistici vigenti e, in particolare, secondo quanto previsto dal Nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera del Consiglio comunale del Comune di Roma n. 18 del 12 febbraio 2008 (di seguito anche il "**P.R.G.**"), è ubicato nel sistema insediativo "*Città storica – T3 Tessuto di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca*". Parimenti l'Offerente dovrà dichiarare di essere a conoscenza del fatto che all'Immobile è impressa la destinazione d'uso di sala cinematografica e che, di conseguenza, ogni eventuale mutamento di tale destinazione d'uso potrà essere ottenuto soltanto in conformità alle prescrizioni e ai limiti stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R. (le "**N.T.A.**"), e in particolare dagli artt. 24, 25 e 28 di tali N.T.A., oltre che dalla ulteriore normativa urbanistica applicabile, fatto salvo quanto previsto in materia dal decreto legislativo n. 42 del 2004.

L'Offerente prende atto e dovrà dichiarare in sede di presentazione dell'Offerta di essere a conoscenza della mancata conformità degli impianti di cui è dotato l'Immobile, anche con riferimento al rispetto della normativa vigente in tema di sicurezza sul lavoro, di prevenzione del rischio di incendio e di accessibilità e fruizione da parte di persone con disabilità (in particolare per quanto concerne la rimozioni di eventuali c.d. "*barriere architettoniche*"), nonché della impossibilità per l'Ente di prestare la relativa garanzia.

L'Offerente, pertanto, dovrà, altresì, dichiarare di assumersi ogni onere, costo o spesa, sia diretti sia indiretti, che dovessero risultare necessari per rendere l'Immobile, le sue pertinenze, i suoi accessori e i relativi impianti idonei all'uso secondo la destinazione che sarà loro impressa, in base alla normativa vigente al momento della stipulazione del contratto definitivo, con esonero da ogni responsabilità dell'Ente circa le loro attuali condizioni di fatto e di diritto.

Contestualmente alla consegna dell'Immobile, in ogni caso, sarà consegnato all'acquirente anche il relativo Attestato di Prestazione Energetica degli impianti, come previsto dalla normativa vigente.

L'Offerente dovrà dichiarare in sede di presentazione dell'Offerta che la compravendita dell'Immobile e di tutti i suoi accessori, pertinenze e relativi impianti verrà effettuata con la clausola "*visto e piaciuto*", con conseguente rinuncia, senza alcuna limitazione, ad ogni garanzia da parte dell'Ente relativa ad eventuali vizi o mancanza di qualità dell'Immobile, delle sue pertinenze, accessori e impianti, con espressa deroga degli artt. 1489, 1490, 1491 e 1497 del Codice civile.

## **2. IMPORTO MINIMO DELL'OFFERTA**

L'importo minimo dell'Offerta è pari a € 3.100.000,00 (euro tremilionicentomila/00), oltre I.V.A., ove per legge dovuta.

Il corrispettivo dovrà intendersi a corpo e sarà pari al prezzo indicato dal concorrente nell'offerta economica presentata in sede di gara.

Il prezzo sarà versato in un'unica soluzione in sede di stipula per atto pubblico del contratto definitivo di compravendita, che sarà rogitato presso il Notaio indicato dall'Ente.

Il corrispettivo non comprende le spese per la stipulazione e registrazione dell'eventuale contratto preliminare, né del contratto definitivo, le quali saranno interamente a carico dell'acquirente.

## **3. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI**

Possono presentare la manifestazione d'interesse persone fisiche o persone giuridiche che:

- a) non si trovino in alcuna delle condizioni di esclusione previste dagli artt. 94, 95 e 96 del decreto legislativo n. 36 del 2023;
- b) siano in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi delle disposizioni contenute nella legge n. 68 del 1999.

## **4. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

Il presente Avviso verrà pubblicato sul sito *internet* dell'Ente <https://www.fondazionecsc.it> e nella sezione "Amministrazione trasparente", sotto la sezione "Bandi di gara e contratti".

La Manifestazione di interesse per la partecipazione alla procedura in oggetto, debitamente sottoscritta dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, dovrà essere trasmessa all'Ente esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo [csc@cert.fondazionecsc.it](mailto:csc@cert.fondazionecsc.it) entro e

non oltre il termine perentorio di 15 (quindici) giorni decorrenti dalla pubblicazione dell'Avviso sul sito *internet* dell'Ente, ossia entro e non oltre le ore 23.59 del giorno 29 maggio 2024.

I Soggetti Interessati devono indicare nella Manifestazione d'interesse uno o più referenti – specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e possibilmente un indirizzo di posta elettronica certificata e un contatto telefonico – che potranno essere contattati dall'Ente per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

La Manifestazione di interesse dovrà contenere la dichiarazione del partecipante:

- 1) di essere in possesso della piena capacità di agire, di non trovarsi in stato di inabilitazione, interdizione giudiziale o legale e che non sussistono a proprio carico procedimenti in corso relativamente a tali stati;
- 2) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, e che non è in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una delle suddette situazioni;
- 3) di non trovarsi in alcuna delle condizioni di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del decreto legislativo n. 231 del 2001;
- 4) di non avere a proprio carico procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del decreto legislativo n. 159 del 2011 e che non sussiste a proprio carico alcuno dei divieti previsti dall'art. 67 del decreto legislativo n. 159 del 2011;
- 5) che non sussistono a carico del rappresentante legale, degli amministratori muniti di legale rappresentanza (o a carico della persona fisica offerente) sentenze definitive di condanna passate in giudicato, ovvero sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 Codice di procedura penale, ovvero altri provvedimenti conseguenti a violazioni di leggi penali per gravi reati, ai sensi dell'art. 94 del decreto legislativo n. 36 del 2023;
- 6) di non trovarsi in stato di incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti normative e, in caso di impresa, che gli amministratori muniti del potere di legale rappresentanza sono in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- 7) di non avere reso false dichiarazioni nell'anno antecedente alla data di pubblicazione del presente avviso, in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di pubblico incanto;
- 8) di aver preso visione dell'Avviso esplorativo di manifestazione di interesse pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e di accettarne tutte le disposizioni, condizioni, prescrizioni e modalità contenute nello stesso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva, inclusi eventuali integrazioni e chiarimenti pubblicati sul sito *web* dell'Ente;
- 9) di aver preso piena conoscenza dell'Immobile oggetto dell'offerta, per come indicato nel precedente art. 1 del presente Avviso, nonché dell'ubicazione e delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e di volerlo acquistare senza riserva alcuna, rendendo le espresse dichiarazioni previste dal precedente art. 1 del presente Avviso;
- 10) di essere informato, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679 (c.d. "G.D.P.R. – *General Data Protection Regulation*") e del decreto legislativo n. 196 del 2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa;
- 11) il domicilio eletto per l'inoltro delle comunicazioni inerenti la procedura in oggetto.

La Manifestazione di interesse dovrà inoltre contenere:

- 12) il prezzo di acquisto del bene Immobile, con l'espresa dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni previste dal precedente art. 2 del presente Avviso e l'espresa rinuncia, a seguito della stipulazione del contratto definitivo, ai diritti e all'esperimento delle azioni di cui all'art. 1538 Codice civile;
- 13) l'impegno obbligatorio e unilaterale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1329 Codice civile, a tener ferma l'offerta per un periodo di 5 (cinque) mesi decorrenti dalla scadenza del termine di presentazione dell'offerta di cui al presente art. 4 dell'Avviso, nonché l'impegno ad addivenire, in ipotesi di eventuale trattativa con l'Ente finalizzata alla conclusione dell'acquisto dell'Immobile, all'eventuale stipulazione per atto pubblico di un contratto preliminare, nonché alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita comunque entro e non oltre il 31 ottobre 2024;

- 14) l'impegno obbligatorio e unilaterale a consegnare all'Ente, in caso di eventuale trattativa con quest'ultimo finalizzata alla conclusione dell'acquisto dell'Immobile, entro e non oltre 10 (dieci) giorni dall'inizio delle trattative e, comunque, prima della stipulazione dell'eventuale contratto preliminare o, in sua assenza, del contratto definitivo, ove precedenti alla scadenza del predetto termine, una garanzia bancaria autonoma ed escutibile dall'Ente a prima e semplice richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da un primario istituto di credito con sede in Italia, per l'importo di € 20.000,00 (euro ventimila/00), a garanzia della stipulazione dell'eventuale contratto preliminare, ovvero in sua assenza del contratto definitivo, salvo il maggior danno eventualmente subito dall'Ente in conseguenza dell'ingiustificato recesso del Soggetto Interessato dalle trattative;
- 15) l'eventuale riserva, in sede di stipulazione del contratto definitivo di compravendita, di nomina di un terzo soggetto ai sensi dell'art. 1401 Codice civile, nonché la dichiarazione che, in tal caso, l'Ente potrà porre in essere le ulteriori verifiche in capo al soggetto indicato – così come richiesto dalle proprie procedure interne in tema di prevenzione del rischio di riciclaggio e in generale di presidio del rischio reputazionale – con riserva della facoltà di non accettare la nomina del terzo, senza oneri e responsabilità a suo carico, e con la conseguenza che, in ipotesi di mancata accettazione della predetta nomina, il Soggetto Interessato dovrà acquistare l'Immobile a proprio nome;
- 16) l'accettazione espressa della clausola di elezione del Foro di Roma di cui al successivo art. 8 del presente Avviso;
- 17) la copia fotostatica del documento di identità, in corso di validità, del soggetto dichiarante (non necessaria se la manifestazione di interesse è sottoscritta con firma digitale);
- 18) la dichiarazione del Soggetto Interessato di prendere atto e accettare, che, conformemente a tutto quanto previsto ai successivi artt. 5 e 6 del presente Avviso, il Centro Sperimentale di Cinematografia si riserva l'insindacabile facoltà di non procedere con la vendita dell'Immobile e/o di sospendere, revocare o annullare la procedura, senza che i Soggetti Interessati possano vantare alcun diritto, interesse legittimo o altra pretesa.

## **5. ASSENZA DI VINCOLO CONSEGUENTE ALL'ESAME DELLE OFFERTE**

La pubblicazione del presente Avviso, la ricezione delle Manifestazioni di interesse e l'esame delle Offerte non comportano per l'Ente alcun obbligo o impegno nei confronti dei Soggetti Interessati, né danno diritto a costoro di ricevere prestazioni di sorta da parte dell'Ente, compreso il

pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza, o qualsivoglia altra spesa sostenuta per o conseguente alla proposizione dell'offerta di cui al presente Avviso.

Le Manifestazioni di interesse di cui al presente Avviso non determinano l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante per pretendere la prosecuzione della procedura.

Nel caso in cui pervenga una sola Manifestazione di interesse, l'Ente si riserva la facoltà di procedere a trattativa diretta per la vendita anche solo con l'unico Soggetto Interessato.

L'Ente si riserva espressamente la facoltà di interrompere in qualunque momento le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più Soggetti Interessati, così come si riserva di non procedere alla vendita dell'Immobile.

## **6. VARIE**

Il presente Avviso costituisce un invito non vincolante per l'Ente a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art. 1336 Codice civile*, né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art. 94 e ss. del decreto legislativo n. 88 del 1998*.

La pubblicazione del presente Avviso, la ricezione delle Manifestazione di interesse e l'esame delle Offerte trasmesse non comportano per l'Ente alcun obbligo nei confronti dei Soggetti Interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'Amministrazione, a qualsiasi titolo, in conformità a quanto previsto dal precedente art. 5 del presente Avviso.

Il presente Avviso non è pertanto vincolante per l'Ente, il quale si riserva la facoltà di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai partecipanti alla selezione per il solo fatto di avere manifestato interesse.

## **7. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Per la regolare presentazione delle Offerte, è richiesto ai Soggetti Interessati di fornire dati personali, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione del *“Regolamento UE/2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché la libera circolazione di tali dati”*.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della citata normativa europea, l'Ente informa che i dati forniti saranno trattati esclusivamente nell'ambito del procedimento previsto dal presente Avviso.

Relativamente ai suddetti dati, ai Soggetti Interessati, vengono riconosciuti i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 2016/679 e dal decreto legislativo n. 193 del 2003.

I Soggetti Interessati potranno esercitare i menzionati diritti in qualsiasi momento.

## 8. CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra il Soggetto Interessato e l'Ente relativamente all'interpretazione e/o all'esecuzione e/o alla cessazione per qualsiasi causa del presente Avviso, ovvero dell'eventuale contratto preliminare, nonché del contratto definitivo di compravendita, sarà demandata alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

Roma 14 maggio 2024

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott.ssa Monica Cipriani)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monica Cipriani', written over the printed name.