

AVVISO

PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'AFFITTO DI PORZIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO DENOMINATO "SALARIA SPORT VILLAGE", ubicato in località Settebagni, Via San Gaggio 5, 00138 Roma

ROMANA VILLAGE S.R.L. UNIPERSONALE

(Codice fiscale: 14634121009)

RENDE NOTO CHE

intende procedere all'affitto, a titolo oneroso, dei rami aziendali, di seguito meglio specificati, tutti riconducibili alla controllante Società Sportiva Romana S.r.l., codice fiscale/Partita IVA 08024021001, le cui quote sono state definitivamente confiscate ai sensi del decreto legislativo 6 settembre 2011 n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni (codice antimafia) e gestite dall'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata - ANBSC, **aventi ad oggetto la pratica sportiva** e ubicati all'interno del Circolo Sportivo denominato "SALARIA SPORT VILLAGE" sito in località Settebagni (Roma), Via San Gaggio 5, anch'esso confiscato definitivamente ai sensi del codice antimafia, alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI

- Le strutture interessate alla presente aggiudicazione insistono su un'area identificata al N.C.E.U. di Roma al foglio 132 part. 89 sub 502, cat. D/6.
- Il compendio oggetto della gestione è costituito dai seguenti beni immobili:
 1. porzione di un edificio denominato "C" costituito da una sala pesi attrezzata e da 4 sale fitness (una sala *indoor cycling* con impianto audio-video completo per videoride con 30 *bike* ultima generazione, una sala *striding* con 15 tappeti, una sala adibita a formazione, una sala adibita alla pratica del ballo);
 2. da un edificio denominato "G" costituito a piano terra da una piscina interna di 25 metri, 7 sale fitness attrezzate, dalla zona reception dotata di postazioni informatiche complete, ufficio commerciale e segreteria generale con esclusione della *club house* del tennis e dell'ufficio di direzione e dai bagni in condivisione con il settore tennis; dal primo piano costituito da n. 6 sale-spogliatoio con annesse docce, servizi igienici e 2 saune, 1 ufficio e 2 sale mediche con esclusione di 1 ufficio;
 3. dall'area esterna c.d. percorso vita;
 4. dalla piscina esterna da 50 mt;
 5. dalla piscina esterna da 15 mt;
 6. dalla piscina esterna tonda con campo da beach volley;
 7. bagni e spogliatoio adiacenti il locale tecnico piscine.

e dai beni mobili e attrezzature sportive il cui inventario sarà allegato al contratto (a tal proposito si fa presente che pende un giudizio dinanzi il Tribunale di Milano Sez. VI, R.G. n. 3033/2020, ud. 24 febbraio 2022- per precisazione delle conclusioni promosso da KMI Document Solutions s.r.l. in liq.ne e dai signori Giancarlo D'Auria e Franco Pezzola nei confronti di Società Sportiva Romana S.r.l. e De Lage International B.V., che potrebbe causare la restituzione delle attrezzature oggi ancora nella disponibilità della sala pesi e sala spinning ubicati

nell'edificio "C").

- Nell'affitto del ramo d'azienda sono altresì ricompresi:
 - 1) i rapporti di lavoro subordinato a tempo indeterminato relativi ai dipendenti che svolgono la propria attività all'interno dell'azienda e precisamente n.2 dipendenti amministrativi che svolgono la funzione di receptionist (CCNL dei dipendenti di Impianti Sportivi) e n.2 dipendenti che svolgono attività commerciale (CCNL dei dipendenti di Impianti Sportivi);
 - 2) gli abbonamenti con i soci del Circolo Sportivo denominato "SALARIA SPORT VILLAGE" a suo tempo sottoscritti e parzialmente non goduti a causa della sospensione delle attività sportive in conseguenza dell'emergenza covid-19;
 - 3) gli altri contratti in corso di esecuzione;
- Gli interessati dovranno prendere visione dei beni e dei contratti sopra indicati contattando la dott.ssa Milena Cappelli, delegata dai legali rappresentanti della Romana Village S.r.l. unipersonale, ([email: bandosalaria@gmail.com](mailto:bandosalaria@gmail.com)).
- In caso di interesse alla partecipazione alla presente procedura, i soggetti interessati **dovranno espressamente dichiarare con proprio atto di aver preso visione delle strutture, degli arredi, delle attrezzature sportive e dei rapporti contrattuali in essere e relative obbligazioni nonché di accettare i predetti beni e rapporti giuridici nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.**
- La durata del contratto è stabilità in sei anni, con la previsione di una condizione risolutiva unilaterale a favore della *Romana Village S.r.l.*, operante a decorrere dal termine di 24 mesi dalla sottoscrizione del contratto medesimo, in caso di emissione da parte dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata - ANBSC del decreto di destinazione del complesso aziendale ai sensi dell'art. 47 codice antimafia. La riconsegna delle aree affittate dovrà avvenire entro i 3 mesi successivi.
Costituirà ulteriore condizione risolutiva unilaterale a favore della *Romana Village S.r.l.* l'accertamento nei confronti dell'affittuario, durante l'intero arco del rapporto contrattuale, dell'esistenza di provvedimenti giudiziari penali e/o di prevenzione ostativi ai sensi del codice antimafia;
- L'offerta base di partenza è stabilita in euro 120.000,00 (euro centoventimila/00) oltre IVA per il primo anno, e in euro 144.000,00 (euro centoquarantaquattromila/00) oltre IVA a partire dal secondo anno da pagarsi in rate mensili di eguale importo anticipate entro il 5 di ogni mese.
- Nel contratto di affitto da stipularsi sarà inserita una clausola la quale preveda che il canone suddetto possa essere altresì pagato, sino alla concorrenza massima mensile di euro 5.000,00, mediante estinzione, da parte dell'affittuario, dei debiti maturati da *Romana Village S.r.l.* nei confronti dei soci per gli abbonamenti sopra menzionati a suo tempo pagati ma non integralmente goduti alla data di stipulazione del contratto di affitto da comprovarsi con idonea evidenza documentale recante la dichiarazione di liberatoria del socio in favore di *Romana Village S.r.l.*, con rinuncia a far valere qualsiasi ulteriore pretesa (restando inteso che tutti quei soci che reputeranno di non giungere ad un'intesa con l'affittuaria resteranno creditori di *Romana Village S.r.l.*).
- L'affittuaria dovrà, infine, espressamente rinunciare a far valere ogni pretesa nei

confronti di *Romana Village S.r.l.* nel caso in cui, al momento della cessazione per qualsivoglia ragione del rapporto, fosse titolare di eventuali crediti verso *Romana Village S.r.l.* in relazione alle intese raggiunte con i soci.

- All'atto della stipula del contratto di affitto, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di cauzione la somma pari all'importo di 4 (quattro) mensilità del canone del secondo anno e, entro dieci giorni dalla stipula, prestare polizza con primaria compagnia assicurativa in favore della procedura contro incendio, furto, atti vandalici e per la copertura della responsabilità civile verso terzi per danni a persone e cose.
- Nel contratto di affitto sarà espressamente previsto:
 - 1) che il compendio deve essere accettato dall'affittuario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza che possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione, adeguamenti, ripristino e acquisto *ex novo* di attrezzature;
 - 2) l'esclusione di ogni responsabilità della *Romana Village S.r.l.* per l'eventuale esistenza di vizi, pesi e gravami sull'intero compendio oggetto di affidamento;
 - 3) a carico dell'affittuario:
 - le spese inerenti l'affitto dell'azienda, ivi incluse le spese di ordinaria manutenzione e riparazione delle attrezzature, senza diritto ad alcun corrispettivo al termine del contratto e saranno altresì a suo carico tutte le spese accessorie, nessuna esclusa, e le eventuali migliorie apportate che devono comunque essere preventivamente approvate per iscritto dalla proprietà;
 - le spese sostenute da *Romana Village S.r.l.* per consumo di energia addebitate dal socio unico Società Sportiva Romana S.r.l. mediante la lettura dei consumi rilevata dai contatori a defalco;
 - i costi per i consumi di gas relativi agli spazi locati nell'edificio "C", quantificati in misura forfettaria in euro 1.560,20 (euro millecinquecentosessanta/00) al mese oltre iva per i mesi di novembre, dicembre, gennaio, febbraio e marzo per un totale di euro 7.801,00 (euro settemilaottocentouno/00) annui;
 - i costi per i consumi dell'acqua quantificati in misura forfettaria in euro 2.049,18/(euro duemilaquarantanove/18) mese oltre iva;
 - i costi per le spese per la manutenzione ordinaria delle aree comuni e condominiali quantificati in misura forfettaria in euro 4.503,60 (euro quattromilacinquecentotré/60), oltre iva, mensili;
 - le spese relative ai consumi del gas dell'edificio "G" mediante voltura dell'utenza intestata a *Romana Village S.r.l.*, nonché le imposte ed i tributi dovuti all'esercizio dell'azienda medesima con l'obbligo di eseguire entro dieci giorni dalla stipula del contratto la relativa voltura;
 - tutte le spese relative alla registrazione del contratto;
 - tutti i costi per gli eventuali adeguamenti strutturali da effettuare in ottemperanza alle disposizioni di legge per l'attuale emergenza sanitaria.
 - 4) il divieto assoluto all'affittuario di cedere a qualsiasi titolo il contratto a terzi;
 - 5) l'impegno dell'affittuario ad attenersi alle disposizioni e prescrizioni vigenti ai fini del contenimento della diffusione del covid-19, rimanendo a suo esclusivo carico ogni conseguente responsabilità in caso di mancato rispetto delle misure imposte;
 - 6) la facoltà della *Romana Village S.r.l.* di recedere in ogni momento dal contratto qualora l'aggiudicatario perda i requisiti previsti per la partecipazione al presente avviso, senza che ciò comporti per la *Romana Village S.r.l.* o *suoi danti causa* alcun onere o possa costituire motivo per qualsiasi richiesta di risarcimento da parte del contraente.

PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Al fine della partecipazione alla presente procedura i soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse che dovrà contenere, pena l'esclusione, la seguente documentazione:

1. Dichiarazione sostitutiva del certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura come da allegato b) da richiedere, con specifica indicazione alla voce "oggetto sociale" dello svolgimento dell'attività di cui al presente avviso;
2. Presentazione aziendale del soggetto;
3. Dichiarazione sostitutiva di eventuali familiari conviventi come da allegato c), da richiedere;
4. Copia del documento di identità del titolare/rappresentante legale;
5. Canone offerto per il primo ed a partire dal secondo anno;
6. Dichiarazione di presa visione dei beni (strutture e arredi) e dei rapporti giuridici in essere con espressa accettazione del loro stato.

Le manifestazioni di interesse dovranno essere inviate all'indirizzo pec della Romana Village S.r.l. romanavillagesrlunipersonale@legalmail.it entro e non oltre le **ore 20:00 del 15° giorno successivo dalla data di pubblicazione**. La pec, pena l'esclusione, dovrà contenere esclusivamente la comunicazione dell'interesse a partecipare alla procedura mentre tutta la documentazione, inclusa la comunicazione del canone offerto, dovrà essere consegnata in busta chiusa il giorno fissato per la provvisoria aggiudicazione.

La Società non risponde delle manifestazioni di interesse inviate a mezzo raccomandata o a mezzo terzi che non siano pervenute nelle modalità sopra indicate o che per qualsiasi ragione siano pervenute in ritardo.

Il bene ed i documenti relativi ai rapporti in essere saranno visionabili dal 1° giorno successivo alla data di pubblicazione alle ore 12:00 fino al 14° giorno successivo alla data di pubblicazione, previo appuntamento da concordare con la dott.ssa Milena Cappelli, delegata dai legali rappresentanti della Romana Village S.r.l. unipersonale, ([email: bandosalaria@gmail.com](mailto:bandosalaria@gmail.com))

Il 16° giorno successivo alla data di pubblicazione **alle ore 12:00 presso il Salaria Sport Village, edificio G**, si procederà all'apertura delle buste ed alla provvisoria aggiudicazione.

È espressamente riservata insindacabilmente e discrezionalmente alla *Romana Village S.r.l. unipersonale* ogni decisione circa la valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute, ovvero circa lo svolgimento di una gara tra gli offerenti con modalità che verranno agli stessi tempestivamente comunicate.

È esclusa l'aggiudicazione in favore di soggetti a cui carico risultino pendenti situazioni debitorie nei confronti della *Romana Village S.r.l. unipersonale* della procedura di confisca e/o dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata - ANBSC.

La stipula del contratto avrà luogo solo dopo che l'aggiudicatario, o quello

diverso individuato per la stipula del contratto, avrà trasmesso le certificazioni negative relative al Casellario Giudiziale e dei Carichi pendenti riferiti agli amministratori della società e ai relativi soci.

La *Romana Village S.r.l. unipersonale*, a suo insindacabile giudizio, potrà escludere dall'aggiudicazione il soggetto aggiudicatario (o quello individuato per la stipula dell'atto), senza che questo abbia nulla a pretendere, qualora dall'esame del casellario giudiziario e del certificato dei carichi pendenti dovessero emergere elementi di incompatibilità all'utilizzo dei rami aziendali confiscati.

Inoltre, la *Romana Village S.r.l. unipersonale*, anche su richiesta dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata – ANBSC, si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento ovvero di sospendere, modificare o annullare in tutto o in parte il presente procedimento o di non dare luogo alla selezione per l'affidamento di cui trattasi, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento generale per la protezione dei dati personali 2016/679 (General Data Protection Regulation o GDPR), si informa che i dati personali forniti e raccolti saranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini della presente procedura.

La pubblicità del presente Avviso sarà disponibile, per tutta la durata della procedura, sul **sito istituzionale dell'Agenzia Nazionale** per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata - ANBSC e sul quotidiano **IL MESSAGGERO edizione ROMA città**

Per maggiori informazioni contattare la dott.ssa Milena Cappelli, delegata dai legali rappresentanti della Romana Village S.r.l. unipersonale, ([email: bandosalaria@gmail.com](mailto:bandosalaria@gmail.com))

Roma, 26 agosto 2021

Romana Village S.r.l. unipersonale

o legali rappresentanti

