

**AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO ISTITUZIONALE**

**DIPARTIMENTO PATRIMONIO SVILUPPO E VALORIZZAZIONE**

Roma Capitale, Dipartimento Patrimonio, Sviluppo e Valorizzazione, intende esperire una ricerca di mercato al fine di individuare immobili da destinare a sedi istituzionali con ampi spazi ad uso parcheggio.

Le strutture devono ricadere nei Municipi di seguito indicati ed avere la consistenza così come descritta accanto a ciascuno di essi ad USO UFFICI.

<b>Municipio I</b>	un immobile di 8.000,00 mq circa;
<b>Municipio V ( ex VII )</b>	un immobile di 3.000,00 mq circa;
<b>Municipio VIII ( ex XI )</b>	un immobile di 17.000,00 mq circa,
<b>Municipio VIII ( ex XI )</b>	un immobile di 10.000,00 mq circa,
<b>Municipio VIII ( ex XI )</b>	un immobile di 15.000,00 mq circa;
<b>Municipio X ( ex XIII ) – Zona Ostia Lido</b>	- un immobile di 2.500,00 mq circa con disponibilità di parcheggio interno e ampio parcheggio esterno recintato;
<b>Municipio XIV ( ex XIX )</b>	un immobile di 5.500,00 mq circa;
<b>Municipio XV ( ex XX )</b>	un immobile di 3.800,00 mq circa;

...tale  
...onio

10 APR. 2014

...8690...

**Ubicazione**

La ricerca è indirizzata ad immobili nell'ambito urbano, preferibilmente nelle zone centrali dei rispettivi Municipi di Roma Capitale; la zona dovrà essere adeguatamente servita da mezzi pubblici, e ben collegata con le principali vie di comunicazione.

L'immobile o porzione di immobile dovrà essere dotato di autonomia funzionale e/o di accessi indipendenti.

L'offerta dovrà escludere i locali commerciali eventualmente insistenti nei manufatti proposti.

L'immobile dovrà essere, in ogni caso, di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico, conforme ed in regola con tutte le disposizioni di legge in materia urbanistica vigenti

**Caratteristiche tipologiche:** destinazione dell'immobile ad uso ufficio pubblico e rispondenza alle norme sismiche ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico;

idoneità riferibile al carico statico dei solai con particolare riferimento a quelli dei singoli locali la cui destinazione è o sarà prevista ad "archivio" o "deposito", secondo la normativa vigente;

rispetto degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute sui luoghi di lavoro;

rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

preferibilmente utilizzo esclusivo della sede;

presenza di parcheggi di pertinenza (a raso o interrati) o disponibilità di essi nelle immediate vicinanze;

presenza di ambienti di rappresentanza idonei per i vertici dell'istituzione e per la destinazione a sala del Consiglio, sala Conferenze, ecc. là dove previsti;

adeguatezza dell'impiantistica alla normativa vigente con climatizzazione estate/inverno e predisposizione dell'immobile al cablaggio con apposita distribuzione verticale ed orizzontale. Inoltre, per garantire la continuità dei servizi tecnologici, parte dell'impianto elettrico dovrà essere collegata a gruppo di continuità;

presenza di locali idonei ad essere destinati ad archivio e ad ospitare le attrezzature informatiche. Il locale da destinare alle apparecchiature informatiche dovrà avere dimensioni di circa 25 mq e dovrà essere accessibile tramite automezzo o mediante montacarichi;

conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26 giugno 2009 e s.m.i.);

immobile di nuova costruzione, o comunque recentemente ristrutturato.

Sono a carico del proponente tutte le opere di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento igienico funzionale che si dovessero rendere necessarie sia per l'adeguamento della sede alle necessità dell'amministrazione di Roma capitale sia durante il periodo di locazione, mentre restano a carico di Roma capitale le opere di manutenzione ordinaria alle quali provvederà con propria ditta di manutenzione.

La superficie utile dell'immobile in oggetto si stima orientativamente nei mq. riportati per i singoli Municipi.

Tale valutazione è soggetta ad oscillazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili come direzionali, al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi.

Inoltre è necessaria la presenza di idonei spazi complementari (sala del Consiglio, stanze riunioni, biblioteca, archivi, locali per le apparecchiature di fotocopie, locali di servizio per le ditte esterne ecc.) là dove necessari.

Il contratto è normato dalla legge n 392/78 ed in particolare dagli artt. 42,28,29 e 32: avrà, quindi, durata di anni 6 ed alla scadenza del primo sessennio verrà rinnovato automaticamente, salvo disdetta da esercitare ai sensi dell'art 29. Le variazioni del canone sono disciplinate dall'art 32.

Resta fermo il diritto del conduttore a recedere dal contratto nei termini di legge.

**Entro le ore 12:00 del 14 maggio 2014** i partecipanti, persone fisiche o giuridiche, dovranno far pervenire l'offerta in carta libera redatta in lingua italiana, firmata in modo chiaro e leggibile dal proponente - privato, titolare di Impresa ( se trattasi di impresa individuale) ovvero rappresentante (se trattasi di Enti o Società) - corredata di copia di documento di identità di tutti i sottoscrittori.

La proposta dovrà pervenire, tramite raccomandata AR e/o a mezzo Agenzia di recapito autorizzata o a mano, in plico unico sigillato sul quale dovrà essere riportata, a pena di esclusione, l'indicazione **NON APRIRE "Manifestazione d'interesse per reperimento immobili da destinare a sedi istituzionali"** al

seguinte indirizzo : Roma Capitale- Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione – Largo Giovanni da Verazzano n. 7 - 00154 Roma ( c/o Ufficio Protocollo)".

L'Amministrazione non risponde di eventuali ritardi o disguidi postali.

Non saranno prese in considerazione le offerte che, pur inoltrate con qualsiasi mezzo nei termini prestabiliti, perverranno oltre il termine indicato. Farà fede, a tal fine, esclusivamente il timbro dell'Ufficio Protocollo, che ne rilascerà ricevuta, se richiesta.

L'offerta economica, pena l'esclusione, deve essere ripiegata ed inserita in autonoma busta chiusa e sigillata, inserita a sua volta nel plico generale separatamente dalla autonoma busta contenente l'offerta tecnica e dagli altri documenti e dichiarazioni richieste, con apposta la ragione sociale del proponente e la dizione **"Manifestazione di interesse per reperimento immobile da destinare a sedi istituzionali – Offerta economica"**.

Le offerte non sigillate non saranno ammesse a concorrere.

Nel plico generale dovranno essere altresì contenuti, unitamente alla domanda di partecipazione alla manifestazione tutti i documenti tecnici che consentano una conoscenza ed analisi della struttura ed in particolare:

- consistenza dell'immobile
- titolo di proprietà;
- titolo abilitativo edilizio;
- destinazione d'uso dell'immobile offerto; rilievo planimetrico dell'immobile; dimostrazione del rispetto della vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e possibilità di conformarsi alla predetta normativa
- indicazione della dotazione di pertinenze ;
- anno di costruzione e/o di recente ristrutturazione;
- descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile e certificazioni rese ai sensi della vigente normativa in materia di sicurezza impiantistica.

La domanda di partecipazione dovrà contenere, a pena di esclusione, le seguenti dichiarazioni da parte del concorrente, rese secondo le modalità di cui al D.P.R. n.445/2000: l'accettazione integrale e senza riserve del contenuto dell'avviso; nome e cognome ovvero denominazione sociale dell'offerente; data di nascita e residenza per le persone fisiche; ubicazione della sede sociale, recapiti telefonici e fax; capitale sociale per le società; di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione di cui all'articolo 38 del D.lvo 163/2006;

La valutazione delle proposte pervenute sarà affidata ad una Commissione all'uopo nominata che dovrà accertare la rispondenza tecnica delle offerte ai contenuti di cui al presente avviso e procedere al loro esame e predisporre apposita graduatoria secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa determinata in base all'offerta economica (valore massimo 75 punti) e alle caratteristiche dell'immobile e la sua ubicazione secondo i criteri riportati nell'allegato A (valore massimo 25 punti).

Mentre la presentazione dell'offerta è impegnativa per i proponenti, non vincola l'Amministrazione Comunale fino al perfezionamento del contratto di locazione e i soggetti inseriti nella richiamata graduatoria non vantare alcuna pretesa o diritto di sorta nei confronti dell'Amministrazione.

L'offerta non dovrà contenere proposte condizionate.

I soggetti medesimi si dovranno impegnare a mantenere la proposta avanzata irrevocabile per un periodo non inferiore a un anno a decorrere dall'approvazione della graduatoria comunicata con raccomandata A/R.

Agli effetti della sottoscrizione del contratto di locazione ad uso ufficio, il proprietario dell'immobile dovrà mettere a disposizione i sotto indicati documenti: titolo di proprietà; titolo abilitativo edilizio e relative varianti ovvero, eventuali concessioni in sanatoria, unitamente ai certificati di agibilità; planimetrie di progetto dei fabbricati scale 1:100/200 con visto dell'Ufficio Urbanistico; certificato di collaudo statico del fabbricato; certificati catastali e planimetrie catastali relativi agli immobili oggetto di locazione; regolamento di condominio; tabelle millesimali relative alla proprietà, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori e (se centralizzato) all'impianto di riscaldamento da fornire anche su supporto informatico; fascicolo del fabbricato se disponibile; documentazione presentata al Comune in merito al rispetto della normativa sull'isolamento termico degli edifici sulla base della normativa vigente all'epoca della costruzione; relazione tecnica e planimetrie firmate da un tecnico abilitato degli impianti a rete (gas, idrico, termico, elettrico ecc.); dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici; certificati di prevenzione incendi per le attività soggette al controllo dei VV.FF; impianti elevatori: comunicazione da parte del proprietario al Comune ai sensi dell'articolo 12 del D.P.R. 162/99; impianti termici centralizzati: libretto di centrale e/o in subordine relazione tecnica e schema d'impianto approvato dall'I.S.P.E.L.S.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

In merito alla normativa in materia di **privacy** si informa che ai sensi dell'art.13 del D. Lgs. n.196/2003, i dati forniti dai concorrenti sono raccolti e trattati esclusivamente per lo svolgimento della procedura di gara e dell'eventuale successiva stipula e gestione del contratto.

Il conferimento di tali dati, compresi quelli "giudiziari", ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera e) del Lgs. n. 196/2003, ha natura obbligatoria, connessa all'adempimento di obblighi di legge, regolamenti e normative comunitarie in materia di contratti pubblici.

Il trattamento dei dati avverrà con l'ausilio di supporti cartacei, informatici e telematici, secondo i principi indicati all'art. 11 comma 1, del citato Decreto Legislativo.

I dati forniti potranno/saranno comunicati ad altre strutture interne all'Amministrazione Comunale, per le attività di verifica e controllo previste dalle normative vigenti.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Sindaco di Roma Capitale.

Responsabile del trattamento dei dati personali sono il Direttore del Dipartimento Patrimonio e Valorizzazione e il Direttore della Direzione Gestione Amministrativa.

L'organismo che risulterà vincitore, nella persona del Legale rappresentante o di altra dal medesimo nominato, è responsabile in ordine alla gestione ed alla tutela dei dati trattati, nonché alla salvaguardia dell'integrità e della sicurezza degli stessi ai sensi del D. Lgs. 196/03.

In relazione al trattamento dei dati raccolti, il soggetto interessato potrà esercitare i diritti previsti dagli artt. 7, 8, 9 e 10 del suddetto D. Lgs. n. 196/2003.

Il presente Avviso Pubblico, approvato con Determinazione Dirigenziale n. 241 del 10/04/2014 del Direttore della Direzione Gestione Amministrativa è pubblicato integralmente all'Albo Pretorio, sul sito internet [www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it) alla pagine del Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione ed alle pagine internet del Municipi di Roma Capitale.

**Indirizzo per la richiesta di informazioni: Roma Capitale DIPARTIMENTO PATRIMONIO SVILUPPO E VALORIZZAZIONE Piazza Giovanni da Verrazzano, 7 - 00154 ROMA**

**Responsabile del Procedimento: dott.ssa Clorinda Aceti Tel. 06/67106222**

Per quanto non espressamente previsto dal Bando di Gara, si rimanda alle disposizioni del Codice Civile, alle leggi ed ai regolamenti vigenti;

Organismo responsabile delle procedure di ricorso: T.A.R. Lazio.

**II DIRETTORE**  
**della Direzione Gestione Amministrativa**  
**Dott.ssa Clorinda Aceti**



AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO  
ISTITUZIONALE

DIPARTIMENTO PATRIMONIO SVILUPPO E VALORIZZAZIONE

**Allegato A**

**1) caratteristiche dell'immobile**

**1.1 In base alle caratteristiche dell'edificio di carattere distributivo, dimensioni delle stanze destinate ad uffici, spazi di rappresentanza, spazi di servizio e loro ubicazioni, dotazioni tecnologiche, viene attribuito il seguente punteggio:**

punti da 0 a 6 in base alle caratteristiche tipologiche dell'edificio rispetto alla destinazione richiesta

**1.2 In base all'anno di costruzione o di completa ristrutturazione, comprovato da documentazione attestante la fine lavori, viene attribuito il seguente punteggio:**

punti 3	se realizzato o completato da non oltre 4 anni al momento dell'offerta
punti 2,5	se realizzato o completato da non oltre 5 anni al momento dell'offerta
punti 2	se realizzato o completato da non oltre 6 anni al momento dell'offerta
punti 1,5	se realizzato o completato da non oltre 7 anni al momento dell'offerta
punti 1	se realizzato o completato da non oltre 8 anni al momento dell'offerta
punti 0,5	se realizzato o completato da non oltre 9 anni al momento dell'offerta
punti 0	se realizzato o completato da oltre 9 anni al momento dell'offerta

**1.3 In base all'indice di prestazione energetica ai sensi del Dlgs 28/2011 viene attribuito il seguente punteggio:**

punti 2	classe a
punti 1	classe b
punti 0	per classi energetiche inferiori

**1.4 In base alla disponibilità dell'immobile offerto viene attribuito il seguente punteggio.**

**L'immobile disponibile si intende in ogni caso l'immobile vuoto, in buono stato di manutenzione, tale da non prevedere alcun intervento, perfettamente agibile e con tutte le certificazioni prevista dalla legge per l'utilizzo richiesto dal bando:**

punti 3	per disponibilità a consegnare l'immobile completamente utilizzabile entro 60 giorni dall'accettazione dell'offerta
punti 2	per disponibilità a consegnare l'immobile completamente utilizzabile entro 90 giorni dall'accettazione dell'offerta
punti 1	per disponibilità a consegnare l'immobile completamente utilizzabile entro 120 giorni dall'accettazione dell'offerta
punti 0	per disponibilità a consegnare l'immobile completamente utilizzabile entro 180 giorni dall'accettazione dell'offerta

non saranno prese in considerazione offerte che prevedano una consegna dell'immobile oltre i 180 giorni dall'accettazione dell'offerta

**1.5 In base alla vicinanza al luogo preferenziale indicato, viene attribuito il seguente punteggio**

punti 3	distanza inferiore a 1.000 mt
punti 2	distanza inferiore a 2.000 mt

- punto 1      distanza inferiore a 3.000 mt  
punti 0      distanza superiori a 3.000 mt

**In considerazione dell'accessibilità viene attribuito il seguente punteggio**

- punti 3      distanza inferiore a 500 mt da fermate da linee metropolitane o ferroviarie, o meno di 200 da fermate di linee di trasporto pubblico di superficie  
punti 2      distanza inferiore a 600 mt da fermate da linee metropolitane o ferroviarie, o meno di 250 da fermate di linee di trasporto pubblico di superficie  
punto 1      distanza inferiore a 700 mt da fermate da linee metropolitane o ferroviarie, o meno di 300 da fermate di linee di trasporto pubblico di superfici  
punti 0      distanza inferiore a 1000 mt da fermate da linee metropolitane o ferroviarie, o meno di 500 da fermate di linee di trasporto pubblico di superfici  
non saranno presi in considerazione immobili posti ad una distanza da mezzi di trasporto pubblico superiori a quelli previsti per il punteggio 0

**in base alla dotazione di parcheggi viene attribuito il seguente punteggio**

- punti 3      per dotazioni di parcheggi scoperti o coperti superiore del 10% rispetto a quelli previsti da standard in base all'utilizzo richiesto del bene  
punti 2      per dotazioni di parcheggi come previsti da standard o con differenze entro il 10%  
punti 1      per dotazioni di parcheggi sino al 30% inferiori a quelli previsti da standard  
punto 0      per parcheggi con una dotazione inferiore al 50% di quella prevista o posti in vicinanza (meno di 300 mt) di un parcheggio pubblico con capienza pari a quello previsto dallo standard richiesto  
non saranno presi in considerazione immobili con una dotazione di parcheggi inferiori a quelli previsti per il punteggio 0

**accessibilità per il pubblico**

- punti 2      edificio completamente accessibile tramite rampe, ascensori o altri impianti che non richiedano la presenza di personale per permettere l'accesso e con ingresso indipendente per il pubblico rispetto al personale  
punti 1      edificio completamente accessibile tramite rampe, ascensori o altri impianti che non richiedano la presenza di personale per permettere l'accesso con ingresso promiscuo per il pubblico e personale  
punto 0      edificio reso accessibile tramite impianti che richiedano la presenza di personale per permettere l'accesso  
non saranno presi in considerazione immobili che non siano pienamente accessibili