

AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA CONDURRE
IN LOCAZIONE DA ADIBIRE A SEGRETERIA DIDATTICA
DELL' ISTITUTO COMPRENSIVO "ENZO BIAGI" DI CESANO (RM)

L'Amministrazione di Roma Capitale, come richiesto dal Municipio XV, al fine di adeguare gli spazi per la Segreteria didattica dell'ISTITUTO COMPRENSIVO "ENZO BIAGI" della Scuola "Angelini" di Cesano (RM), intende ricercare un immobile da condurre in locazione per la durata di anni 6 (sei), rinnovabili secondo le norme di legge, con decorrenza entro l'inizio del mese di novembre 2020, da destinare ad *uffici pubblici per la collocazione della segreteria didattica dell'Istituto Comprensivo "Enzo Biagi"*.

L'Amministrazione di Roma Capitale si riserva di procedere all'eventuale locazione del suddetto immobile esclusivamente qualora sia accertata preventivamente la relativa disponibilità di bilancio e in ragione dello stato di attuazione delle procedure di trasferimento e razionalizzazione delle attività di competenza.

1. REQUISITI DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

L'immobile, per il quale si attiva la presente ricerca di mercato, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- 1.1 Destinazione dell'immobile ad uso "ufficio pubblico" ed assenza di vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano l'uso al quale deve essere destinato;
- 1.2 Avere una superficie utile complessiva non inferiore a 250 mq. ed avere, in aggiunta, adeguati spazi connettivi e di servizio per il ricevimento e l'attesa del pubblico ed uno spazio per ufficio direzionale di almeno 20 mq ed adeguata dotazione di servizi igienici (almeno n. 2 servizi igienici di cui n. 1 accessibile anche ai disabili);
- 1.3 Spazi pertinenziali a parcheggio non inferiori agli standard minimi prescritti dal vigente normativa edilizia ed urbanistica di Roma Capitale;
- 1.4 Dotazione di idonei sistemi antintrusione;
- 1.5 Completa urbanizzazione dell'area di insidenza, compresa anche la possibilità di accesso alle reti telematiche via cavo.

2. REQUISITI UBICAZIONALI, DI AUTONOMIA FUNZIONALE

L'immobile, per il quale si attiva la presente ricerca di mercato, dovrà essere ubicato ed avere le seguenti caratteristiche:

- 2.1 Ubicato nel centro abitato di Cesano oppure, in alternativa, nel centro abitato di Osteria Nuova, in zona con buona accessibilità e raggiungibile dai mezzi di trasporto pubblico locale; ubicazione entro il raggio di 1 (uno) chilometro dalla sede di via Sforzini a Cesano oppure, in alternativa, dalla sede di via Quero a Osteria Nuova;
- 2.2 Potrà consistere in una soluzione edilizia indipendente o in una porzione di un edificio. Nel caso in cui lo stesso costituisca porzione di un edificio, gli spazi condominiali dovranno essere limitati e ridotti al minimo;
- 2.3 Essere dotato di uno o più ingressi autonomo/i e separato/i, facilmente accessibile/i;
- 2.4 Disporre di autonomia impiantistica (ad es. condizionamento/riscaldamento, rete LAN, impianto elettrico, impianto antincendio, ecc.).

3. REQUISITI MINIMI INDEROGABILI

Si riportano, di seguito, i requisiti di cui deve essere in possesso l'immobile al momento della consegna:

- 3.1 La destinazione urbanistica e catastale dell'immobile deve essere ad uso "ufficio pubblico", tale da essere utilizzabile come sede per la collocazione della segreteria didattica dell'Istituto Comprensivo "Enzo Biagi";
- 3.2 Essere conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico (art. 6 NTA del PRG vigente); con riferimento all'art.23-ter comma 1 del DPR 380/01 l'immobile dovrà avere categoria generale di Destinazione d'uso "Produttiva e direzionale", Funzione "Servizi" di cui all'art. 6 delle NTA del vigente PRG "Sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (Carico Urbanistico medio)" ovvero ricadere in tessuto urbanistico ove sia consentito effettuare un cambio di destinazione d'uso per uso SERVIZI con carico urbanistico medio;
- 3.3 Essere conforme:
 - alla normativa vigente in materia di edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, approvato o adottato;

- alla normativa riguardante il risparmio e l'efficienza energetica;
 - alla normativa sulla prevenzione incendi, con particolare riferimento a quanto prescritto per i locali archivio, le centrali termiche e per ogni attività soggetta a prevenzione di cui al D.M. 151/2011;
- 3.4 La staticità delle strutture dell'immobile proposto deve essere adeguata all'uso al quale sarà destinato; il sovraccarico per i solai, tenuto conto della richiesta destinazione d'uso dell'immobile e della specifica funzionalizzazione degli ambienti (uffici, spazi per attesa pubblico, archivi, ecc.), dovrà essere rispondente ai requisiti di legge;
 - 3.5 Deve rispettare tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene, sicurezza e vulnerabilità sismica degli edifici;
 - 3.6 Gli infissi esterni devono essere dotati di vetri antinfortunistici; in particolare le porte e finestre del piano terra devono essere dotate di sistemi / tecnologia certificata antieffrazione e con porte blindate dotate di maniglione antipanico;
 - 3.7 Per l'immobile per il quale è necessaria la realizzazione delle opere di adeguamento necessarie a rendere lo stesso conforme alle disposizioni di legge e/o alle specifiche esigenze e richieste da Roma Capitale, l'offerente dovrà rendere una dichiarazione contenente l'impegno ad eseguire ed ultimare le opere e produrre le relative certificazioni, a proprie cura e spese e senza alcun onere aggiuntivo per Roma Capitale, entro un termine che, in ogni caso, non potrà essere superiore a n. 1 (uno) mese, decorrente dall'autorizzazione alla stipula del contratto di locazione;
 - 3.8 Essere dotato di certificazione di agibilità ex art. 24 D.P.R. 380/2001 attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, di superamento delle barriere architettoniche e di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.) per l'uso / destinazione di Uffici Pubblici di cui alla presente ricerca;
 - 3.9 Essere dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento;
 - 3.10 I requisiti sopra indicati dovranno essere posseduti all'atto delle verifiche propedeutiche alla stipula del contratto di locazione.
 - 3.11 L'immobile proposto dovrà essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente, libero da persone e cose;
 - 3.12 L'immobile deve essere già edificato alla data del presente Avviso. Non saranno prese in considerazione edifici / immobili non realizzati o in fase di realizzazione / non ultimati alla detta data.

4. IMPORTO DEL CANONE ANNUO

- 4.1 Il canone annuo di locazione proposto dovrà essere commisurato al valore minimo locativo fissato per la destinazione terziaria dall'Osservatorio del mercato immobiliare per l'ambito territoriale interessato, ai sensi dell'art. 1 comma 617 della L. n. 160/2019 e s.m.i.; il canone di locazione sarà in ogni caso sottoposto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio come previsto dall'art. 2 comma 222 della L. n. 191/2009 e s.m.i..
- 4.2 Si precisa che al canone annuo di locazione, debitamente congruito, sarà applicata la riduzione prevista dall'art. 3, comma 6, del D.L. 06/07/2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 135/2012 e s.m.i..

5. CARATTERISTICHE PREFERENZIALI

Costituiscono principali caratteristiche preferenziali dell'immobile richiesto:

- 5.1 ubicazione in zona ben collegata con le principali vie di comunicazione;
- 5.2 essere autonomo da cielo a terra compreso l'eventuale sottosuolo, quindi indipendente da parti e proprietà condominiali;
- 5.3 essere ubicato in una zona servita da aree e spazi di parcheggio pubblico e/o privato ad uso pubblico;
- 5.4 avere accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- 5.5 essere direttamente accessibile da mezzi privati e d'emergenza (anche al servizio di utenti a mobilità ridotta) e da mezzi per forniture e approvvigionamenti;
- 5.6 il pregio costruttivo dell'edificio;
- 5.7 i tempi di disponibilità dell'immobile all'uso richiesto (variabile in funzione delle opere di adeguamento necessarie);
- 5.8 avere uno sviluppo plani-volumetrico che consenta la massima flessibilità e adattabilità degli spazi nel tempo (possibilità di aggregare gli spazi secondo esigenza, intercambiabilità delle superfici, ecc.);
- 5.9 l'efficienza geometrica (rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- 5.10 canone annuo di locazione offerto in diminuzione rispetto al valore minimo locativo fissato per la destinazione terziaria dall'Osservatorio del mercato immobiliare per l'ambito territoriale interessato.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

- 6.1 La domanda di partecipazione e l'ulteriore documentazione richiesta dovranno, nelle prescritte forme, essere contenute in un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, recante esternamente le

informazioni relative all'offerente (nominativo, denominazione o ragione sociale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo, recapito telefonico; ove possedute, P.E.C. ed e-mail) oltretutto la seguente dicitura:

<<PROCEDURA LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA CONDURRE IN LOCAZIONE DA ADIBIRE A SEGRETERIA DIDATTICA DELL' ISTITUTO COMPRENSIVO "ENZO BIAGI" DI CESANO (RM)>>

- 6.2 Il plico dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12,30 del giorno 5 settembre 2020 al seguente indirizzo:
Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale, Piazza Giovanni da Verrazzano n. 7 - 00154 Roma;
- 6.3 Sarà possibile consegnare il plico a mano, previo appuntamento da concordare contattando il numero telefonico 06/67106116 o l'indirizzo mail protocollo.patrimonio@comune.roma.it, comunque non oltre il giorno 5 settembre 2020 presso l'Ufficio Protocollo sito al piano terra del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale, Piazza Giovanni da Verrazzano n. 7 - 00154 Roma;
- 6.4 Il plico potrà anche essere inviato mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito. Anche in tali casi, il plico stesso dovrà essere recapitato, a pena di esclusione, entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12,30 del giorno 5 settembre 2020 al seguente indirizzo: Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale, Piazza Giovanni da Verrazzano n. 7 - 00154 Roma;
- 6.5 Ai fini del rispetto del termine perentorio di cui ai precedenti punti 6.3 e 6.4, faranno fede la data e l'ora di ricezione apposta sul plico dall'Ufficio protocollo del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale, Piazza Giovanni da Verrazzano n. 7 - 00154 Roma;
- 6.6 I plichi, che perverranno oltre il termine perentorio di scadenza sopra indicato, così come quelli non chiusi e controfirmati sui lembi di chiusura come innanzi precisato, saranno considerati irricevibili e non verranno pertanto presi in considerazione;
- 6.7 L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità del Dipartimento Patrimonio di Roma Capitale ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non pervenga entro il suddetto termine perentorio o pervenga, anche parzialmente, aperto;
- 6.8 Non saranno prese in considerazione proposte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.
- 6.9 All'interno del plico dovrà essere inserita, pena esclusione, la seguente documentazione:
- Allegato 1) - Domanda di partecipazione;
 - Allegato 2) - Documentazione tecnica.
- 6.10 Non saranno prese in considerazione (pertanto saranno escluse) proposte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare;
- 6.11 1) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE
La domanda di partecipazione dovrà avere il contenuto ed essere redatta seguendo le modalità e nelle forme di cui all'Allegato 1), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Avviso.
La domanda di partecipazione, compilata secondo le modalità indicate, dovrà essere sottoscritta personalmente dal proprietario dell'immobile o da suo procuratore o dal soggetto munito della rappresentanza della ditta individuale/società/altro.
Alla domanda stessa dovrà essere allegata:
- copia fotostatica (fronte/retro) non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità alla data della sottoscrizione;
 - per l'ipotesi di procuratore: procura;
 - per l'ipotesi di rappresentanza di ditta individuale/società/altro: documentazione comprovante il potere di rappresentanza.
- 6.12 2) DOCUMENTAZIONE TECNICA
Il proponente dovrà inserire nel plico la nota di trasmissione redatta seguendo le modalità e nelle forme di cui all'Allegato 2 (costituente parte integrante e sostanziale del presente Avviso), con allegata la seguente documentazione:
- a) Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile, sottoscritta da un tecnico abilitato, contenente tutti i dati, gli elementi e la documentazione come in dettaglio specificati nello stesso Allegato 2);
 - b) Elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, ecc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile oggetto dell'offerta;
 - c) Documentazione catastale, comprensiva di visura ed estratti di mappa:

- d) Documentazione fotografica;
- e) Eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione dell'offerta in relazione a quanto richiesto con il presente Avviso.

La nota di trasmissione - Allegato 2) - dovrà essere sottoscritta dallo stesso soggetto sottoscrittore della domanda di partecipazione.

7. AVVERTENZE

- 7.1 Il presente Avviso, rivestendo carattere esplorativo, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Roma Capitale, che sarà libera di revocare l'Avviso stesso oltretutto di avviare, in proposito, altre e/o diverse procedure;
- 7.2 La presentazione della domanda di partecipazione non sarà, coerentemente e in alcun modo, ritenuta impegnativa per Roma Capitale e, conseguentemente, nessun diritto sorge in capo al proponente e potrà, dal medesimo, essere fatto valere, per il semplice fatto della presentazione della domanda stessa;
- 7.3 Roma Capitale si riserva, pertanto e a suo insindacabile giudizio, di interrompere, in qualsiasi momento, la presente procedura e/o avviarne altra, di non esaminare o selezionare alcuna proposta pervenuta (o di selezionarne una o più ritenute idonee per la finalità di cui trattasi), di non dare alcun seguito alla procedura stessa (in particolare ove nessuna delle proposte presentate risponda ai requisiti ed alle esigenze specifiche di Roma Capitale);
- 7.4 In base all'esito della presente indagine, Roma Capitale, a suo insindacabile giudizio, deciderà inoltre se attivare o meno procedure competitive tra le proposte ritenute idonee;
- 7.5 Roma Capitale si riserva la facoltà di effettuare appositi sopralluoghi sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità di cui al presente Avviso, così come di richiedere ai proponenti ogni elemento o documentazione a chiarimento della proposta o a supporto di quanto dagli stessi dichiarato e/o prodotto;
- 7.6 In ipotesi di locazione, come già precisato, il contratto avrà la durata minima di anni 6 (sei), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA.;
- 7.7 Il canone annuo di locazione proposto dovrà essere commisurato al valore minimo locativo fissato per la destinazione terziaria dall'Osservatorio del mercato immobiliare per l'ambito territoriale interessato, ai sensi dell'art. 1 comma 617 della L. n. 160/2019 e s.m.i.; il canone annuo di locazione sarà in ogni caso sottoposto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio come previsto dall'art. 2 comma 222 della L. n. 191/2009 e s.m.i.., Si precisa che al canone di locazione, debitamente congruito, sarà applicata la riduzione prevista dall'art. 3, comma 6, del D.L. 06/07/2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 135/2012 e s.m.i.;
- 7.8 Non è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita;
- 7.9 Non si potrà procedere alla locazione se non dopo aver acquisito, tra l'altro, la preventiva e vincolante autorizzazione da parte dei competenti organi oltretutto i nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, previsti dalle vigenti disposizioni normative;
- 7.10 In merito al trattamento dei dati personali si rinvia al successivo art. 8;
- 7.11 Per effetto della partecipazione alla presente ricerca di mercato, il proponente prende espressamente atto che Roma Capitale non ha obbligo alcuno di comunicazione di esito dell'indagine e che, pertanto, è esclusivo suo onere richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

- 8.1 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, s'informa che il Titolare del trattamento è il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale.
- 8.2 Roma Capitale garantisce che il trattamento dei dati personali si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'interessato, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali.
- 8.3 Si evidenzia:
 - che tutti i dati personali e sensibili per la causale di cui al presente Avviso comunicati dal soggetto interessato e raccolti sono trattati e utilizzati in funzione e per i fini necessari alla gestione amministrativa della fattispecie alla stessa causale riconducibile, per adempiere a un obbligo legale

al quale è soggetto il titolare del trattamento, per motivi di interesse pubblico rilevante sulla base del diritto dell'Unione o degli Stati membri, per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri, per l'inserimento nelle anagrafiche e nei database dell'Amministrazione;

- che tali dati saranno conservati presso gli uffici del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, nella responsabilità dei dipendenti/ personale addetti/o (tenuti/o al rispetto del segreto professionale o del segreto d'ufficio o impegnati/o da vincolo contrattuale all'obbligo di riservatezza), che i dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione ai dipendenti dei citati uffici coinvolti nel procedimento per ragioni di servizio e agli eventuali soggetti esterni a Roma Capitale comunque interessati e/o aventi titolo.

- 8.4 Il trattamento, la comunicazione e la conservazione della documentazione recante dati personali sono effettuati, di regola, con l'ausilio di strumenti elettronici. Le misure approntate prevedono modalità tecniche e organizzative atte a garantire un'adeguata sicurezza dei dati personali da trattamenti non autorizzati o illeciti e dalla perdita, distruzione o danno accidentali degli stessi;
- 8.5 Il trattamento e la conservazione della documentazione contenente dati personali effettuati senza l'ausilio di strumenti elettronici sono soggetti a particolari misure di salvaguardia;
- 8.6 I dati trattati non saranno trasferiti a destinatari residenti in Paesi terzi rispetto all'Unione Europea né a organizzazioni internazionali;
- 8.7 Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio. Il non conferimento dei dati stessi non consentirà, tra l'altro, la partecipazione alla procedura;
- 8.8 Il Regolamento 2016/679 riserva (artt. 15-23 a cui, a ogni pertinente effetto si opera rinvio) all'interessato una serie di diritti che possono essere esercitati, in ogni momento, con richiesta rivolta al Titolare del trattamento o negli altri modi e forme previsti dal Regolamento stesso;
- 8.9 I recapiti del Titolare del trattamento ai quali l'interessato può rivolgersi per esercitare i diritti di cui sopra sono quelli che di seguito si indicano: Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale, Piazza Giovanni da Verrazzano n. 7 - 00154 Roma, indirizzo pec: protocollo.patrimonio@pec.comune.roma.it, e-mail: staff.patrimonio@roma.comune.it e tel. 06-67106195;
- 8.10 Il soggetto interessato ha sempre il diritto di proporre un reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali per l'esercizio dei suoi diritti o per qualsiasi altra questione relativa al trattamento dei suoi dati personali;
- 8.11 Per ogni aspetto relativo al trattamento dei dati si fa comunque rinvio, per quanto di pertinenza, al citato Regolamento UE 2016/679, al d.lgs. 196/2003 e a ogni altra normativa vigente in materia;
- 8.12 L'interessato con la presentazione della domanda di partecipazione acconsente espressamente al trattamento dei dati personali. Lo stesso s'impegna ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti i dati personali nell'ambito della presente procedura, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, da parte di Roma Capitale, per le finalità considerate.

9. PUBBLICAZIONE E INFORMAZIONI

- 9.1 Il presente Avviso sarà pubblicato per 30 (trenta) giorni consecutivi:
- all'Albo Pretorio On Line di Roma Capitale;
 - sul portale istituzionale di Roma Capitale nella sezione Bandi e concorsi -Tematica: Casa e Urbanistica e nella sezione Attualità – Tutti i bandi avvisi e concorsi: <https://www.comune.roma.it/web/it/bandi-e-concorsi.page>
 - sul sito del Dipartimento Patrimonio e politiche abitative - <https://www.comune.roma.it/web/it/dipartimento-patrimonio-e-politiche-abitative.page> nella pagina dedicata alle Informazioni di servizio <https://www.comune.roma.it/web/it/dipartimento-patrimonio-e-politiche-abitative.page> .
- 9.2 Il Responsabile del Procedimento è la Responsabile di P.O. Dott.ssa Irene Brilli del Servizio coordinamento rapporti società partecipate e attività inerenti i bandi per la valorizzazione del patrimonio della Direzione del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative. Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti ai seguenti numeri telefonici: 671073170 / 671072962 / 671071395 / 0667106212 / 67102874 / 671073091, martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10 alle ore 12 oppure via e.mail al seguente indirizzo ufficiobandi.patrimonio@comune.roma.it o via pec protocollo.patrimonio@pec.comune.roma.it