

AVVISO PUBBLICO
A PRESENTARE OFFERTE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI IMMOBILI DA ADIBIRE A SEDE
ISTITUZIONALE DEL MUNICIPIO XII DI ROMA CAPITALE

L'Amministrazione di Roma Capitale intende espletare un'indagine di mercato per la ricerca di immobili ad uso ufficio da acquistare e destinare a nuova sede istituzionale degli Uffici amministrativi e degli Organi politici del Municipio stesso nonché del XII Gruppo della Polizia Locale di Roma Capitale, in sostituzione di quelli attualmente utilizzati e siti in Via Fabiola 14 (sede della Direzione Amministrativa e degli Organi Politici), in Via Paola Falconieri 38 (sede della Direzione Socio Educativa) e Via di Donna Olimpia, 43 (sede della Direzione Tecnica e del XII Gruppo di Polizia Locale), nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa.

Il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative ha provveduto a richiedere la disponibilità di immobili da adibire a sede istituzionale del Municipio Roma XII, all'Agenzia del Demanio con nota prot. QC\58624 del 24/11/2021 alla Regione Lazio con nota prot. QC\58654 del 24/11/2021 e alla Città Metropolitana con nota prot., QC\58636 del 24/11/2021 pervenendo riscontro con esito negativo dall'Agenzia del Demanio con nota prot. QC\63547 del 14/12/2021, riscontro con esito negativo dalla Regione Lazio con nota prot. QC\60197 del 01/12/2021 e riscontro con esito negativo da parte della alla Città Metropolitana che si è avvalsa del silenzio rifiuto

L'Amministrazione di Roma Capitale si riserva espressamente la facoltà:

- di procedere all'acquisto di immobili 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;
- di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze; allo stesso modo, l'Amministrazione si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento le trattative e/o interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

Il prezzo di acquisto proposto dall'offerente, prima dell'eventuale aggiudicazione, sarà sottoposto all'acquisizione del parere di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate, significando che l'offerente, con la partecipazione alla presente procedura, dichiara di accettare, senza riserva alcuna, quale prezzo di vendita l'eventuale minor valore di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile o degli immobili che potrà essere determinato dall'Agenzia delle Entrate.

Si precisa sin d'ora che l'Amministrazione è interessata unicamente ad acquistare immobili a titolo di piena proprietà. Non sono ammissibili eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo – e non saranno prese in considerazione.

Il presente Avviso ha carattere meramente esplorativo, non costituisce proposta contrattuale di acquisto al pubblico, non può essere considerato promessa di acquisto e non vincola in alcun modo Roma Capitale.

La partecipazione alla presente procedura implica la conoscenza, da parte dei partecipanti, non solo di tutte le norme generali, ma anche delle norme particolari che lo regolano, con particolare riferimento ai requisiti essenziali degli immobili da acquisire.

L'eventuale acquisto riguarderà intere strutture immobiliari (o comunque costituenti porzioni autonomamente fruibili) già realizzate e non sono ammissibili immobili in condominio.

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Giorgio Patti, in servizio presso il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative.

Art. 1 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI DA ACQUISIRE

In linea con quanto previsto in sede di indagine di mercato, si rappresentano di seguito i requisiti minimi dell'immobile o degli immobili oggetto di acquisto, al fine di consentire la presentazione di proposte e di formulare da parte di tutti gli interessati, nel rispetto di favor participationis, la propria miglior proposta.

1.1 - Requisiti dimensionali

L'immobile, per il quale si attiva la presente procedura, dovrà, **a pena di esclusione dalla procedura**, avere le seguenti caratteristiche:

1. Fabbricato indipendente collegato con le principali vie di comunicazione e adeguatamente servito da mezzi pubblici;
2. Idoneità ad ospitare uffici e sede degli Uffici amministrativi e tecnici, degli Organi politici del Municipio XII di Roma Capitale nonché del XII Gruppo della Polizia Locale di Roma Capitale ed assenza di vincoli giuridici e di fatto che ne impediscano l'uso al quale deve essere destinato;
3. Avere una superficie utile:
 - nel caso di immobile unico non inferiore a 6.500 metri quadrati oltre aree di parcheggio;
 - nel caso di due immobili non inferiore a 4.000 metri quadrati per l'edificio principale e 2.500 per l'altro edificio, oltre aree di parcheggio per entrambi;
 - nel caso di tre immobili non inferiore a 4.000 metri quadrati per l'edificio principale e complessivamente 2.500 per gli altri due, con l'avvertenza che nel caso in cui questi due edifici abbiano superficie diversa tra loro, il minore di essi non sia inferiore a 1000 mq di superficie, oltre aree di parcheggio per ciascun edificio;
 oltre ad avere, per un immobile unico o per ciascun gruppo di edifici uno spazio per un numero di postazioni di lavoro complessivamente non inferiore a n. 350, uno spazio adeguato per almeno n. 37 posti auto complessivamente riservati al personale, uno spazio riservato complessivamente ad almeno n. 21 posti auto di servizio e uno spazio riservato complessivamente a non meno di n. 4 posti motocicli di servizio; gli spazi destinati al parcheggio dovranno comunque garantire il rispetto dei minimi regolamentari e di legge;
4. Avere nell'edificio principale o nella sede unica tassativamente una sala di non meno di 300 mq di superficie per le sedute (anche con presenza di pubblico) dell'Assemblea Municipale; tale sala sarà ubicata preferibilmente al piano terra e dovrà essere comunque accessibile a persone diversamente abili.
5. Potranno essere valutati di preferenza, al fine di soddisfare le esigenze di incremento di personale, quegli immobili che consentiranno di raggiungere le 400 postazioni di lavoro e quelle sedi che permetteranno una compartimentazione completa sia da un punto di vista tecnico-funzionale che logistico dei locali da destinarsi al Corpo di Polizia Locale, dotate delle pertinenti aree a parcheggio e di manovra, anche per i mezzi di soccorso in conformità alla vigente normativa;

1.2 - Requisiti ubicazionali e di autonomia funzionale

L'immobile, **a pena di esclusione dalla procedura**, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

1. Essere ubicato all'interno del territorio del Municipio Roma XII secondo i criteri più avanti specificati tra elencati all'art 5 punto 5.1 comma 2, e comunque entro il perimetro interno al G.R.A.;
2. Consistere in una soluzione edilizia indipendente o in una porzione di un edificio o due o tre edifici; nel caso in cui lo stesso o gli stessi costituiscano porzione di un edificio non vi devono essere parti in condominio;
3. Essere dotati possibilmente di uno o più ingressi autonomo/i e separato/i, facilmente accessibile/i;
4. Disporre di autonomia impiantistica (ad es. condizionamento/riscaldamento, rete LAN, impianto elettrico, impianto antincendio, ecc.);

1.3 - Requisiti minimi inderogabili

Si riportano, di seguito, i requisiti degli immobili, **a pena di esclusione dalla procedura**, alla data di scadenza del presente Avviso:

1. La destinazione urbanistica degli immobili consentita deve essere è quella riportata nell'art.23 ter del DPR 380/2001 "Produttiva direzionale" che corrisponde nel caso di specie all'art.6, lett.c) "Servizi: sedi della Pubblica Amministrazione e delle pubbliche istituzionali, estere e sopranazionali {CU/m) delle NTA del Piano Regolatore Generale vigente.
2. Essere conforme:
 - alla normativa vigente in materia urbanistica (andrà verificata per ogni singolo immobile con destinazione "Servizi" la conformità per la specifica componente di destinazione urbanistica di PRG vigente), ambientale, edilizia e catastale con riferimento alla categoria B4 (uffici pubblici), compatibile con la citata destinazione "Servizi" per la quale si rimanda, per quanto di competenza, alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma;
 - alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico e l'efficienza energetica (Legge n. 10/1991, D.Lgs.n.192/2005, D.Lgs. n. 311/2006, D.P.R.n.59/2009, D.M. 26/06/2009 e ss.mm.ii.);
 - alla normativa sulla prevenzione incendi, con particolare riferimento a quanto prescritto per i locali ad uso ufficio, archivio, le centrali termiche e per ogni attività soggetta a prevenzione di cui al D.M. 151/2011;
3. che gli immobili dovranno essere dotati ciascuno di Certificato di Prevenzione Incendi per tutte le attività soggette.
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;
5. Ciascun immobile deve rispettare tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene, sicurezza e idoneità statica degli edifici;
 6. Nel caso di più immobili proposti da un raggruppamento questi dovranno avere distanza reciproca inferiore a 500 m
 7. 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;
 8. Gli immobili dovranno essere dotati ciascuno di certificazione di agibilità ex art. 24 D.P.R. 380/2001 attestante la sussistenza delle condizioni di 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 Uffici di cui alla presente ricerca;
 9. Gli immobili dovranno essere dotati ciascuno di impianto di riscaldamento e condizionamento;
 10. Gli immobili dovranno essere dotati di almeno due ascensori di cui almeno uno idoneo all'uso da parte dei disabili;
 11. Gli immobili proposti dovranno essere ciascuno di proprietario o nella piena disponibilità giuridica del proponente, libero da persone e cose;
 12. Gli immobili proposti dovranno essere già edificati alla data di scadenza della presentazione delle offerte del presente Avviso. Non saranno ammesse e prese in considerazione edifici / immobili non realizzati o in fase di realizzazione / non ultimati alla suddetta data.
 13. Per gli immobili per il quale è necessaria la realizzazione delle opere di adeguamento a renderli conformi alle disposizioni di legge e/o alle specifiche esigenze richieste da Roma Capitale, l'offerente dovrà rendere una dichiarazione sostitutiva ex D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. 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. 3 (tre) mesi, decorrente dall'autorizzazione alla stipula del contratto di compravendita;

1.4 - Elementi di valutazione degli immobili

Costituiscono elementi preferenziali di valutazione richiesti:

1. ubicazione in zona ben collegata con le principali vie di comunicazione e da mezzi pubblici;
2. ubicazione in una zona servita da aree e spazi di parcheggio pubblico e/o privato ad uso pubblico;
3. ridotti costi di manutenzione;
4. classe energetica;
5. tempi di consegna degli immobili, liberi da persone e cose, prima della sottoscrizione del contratto di acquisto;
6. disponibilità alla esecuzione di ulteriori interventi richiesti dal Municipio XII di Roma Capitale per rendere l'immobile completamente confacente alle esigenze di Roma Capitale, senza oneri aggiuntivi rispetto al prezzo offerto; indicazione dell'importo massimo degli interventi eventualmente richiedibili da parte di Roma Capitale, da computare secondo il vigente prezzario regionale;
7. solo per gli immobili presentati da un raggruppamento di offerenti, questi dovranno avere distanza reciproca inferiore ai 500 m lineari misurati in linea d'aria

Art. 2 - OFFERTA TECNICA

1. L'offerta tecnica, **a pena di esclusione**, deve essere redatta secondo il modello allegato e contenere, oltre alla documentazione tecnica ed amministrativa richiesta, gli elementi di valutazione dell'immobile di cui al precedente Art. 1 punto 1.4.

Art. 3 - OFFERTA ECONOMICA

- 1 L'offerta economica, **a pena di esclusione**, deve essere redatta secondo il modello allegato e contenere l'indicazione del prezzo onnicomprensivo complessivo offerto di vendita, specificando l'importo dell'IVA se dovuta; dovrà essere indicato il prezzo offerto a metro quadro relativo alla superficie commerciale ragguagliata per ciascun immobile, determinata ai sensi dell'Allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, per la categoria concernente gli immobili oggetto del presente Avviso.
- 2 Non sono comunque ammesse e saranno comunque escluse le offerte economiche che presentino un valore a metro quadrato superiore al valore medio (euro/mq) per la destinazione terziaria, relativo alla zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) di Roma Capitale, dove è localizzato ciascun immobile, per il I semestre 2021.

- 3 Il prezzo di acquisto offerto, prima dell'eventuale aggiudicazione, sarà sottoposto all'acquisizione del parere di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate, significando che l'offerente, con la partecipazione alla presente procedura, dichiara espressamente di accettare, senza riserva alcuna, quale prezzo di vendita l'eventuale minor valore di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile che potrà essere determinato dall'Agenzia delle Entrate.

Art. 4 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. La domanda di partecipazione e l'ulteriore documentazione richiesta, **a pena di esclusione**, 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) oltreché la seguente dicitura:
<< AVVISO PUBBLICO DI INVITO A PRESENTARE OFFERTE PER LA CESSIONE DI IMMOBILI AD USO UFFICI DA ADIBIRE A SEDE ISTITUZIONALE DEL MUNICIPIO XII DI ROMA CAPITALE >>
2. Il plico dovrà pervenire, **a pena di esclusione, entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12,30 del giorno Lunedì 4 luglio 2022**, al seguente indirizzo: Direzione del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale, Piazza Giovanni da Verrazzano n. 7 - 00154 Roma;
3. Sarà possibile consegnare il plico a mano, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,30 di ciascun giorno lavorativo, comunque non oltre il giorno marzo 2022 alle ore 12.30, **a pena di esclusione**, presso l'Ufficio Protocollo del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale, Piazza Giovanni da Verrazzano n. 7 – 00154 Roma;
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 autorizzate;
5. Ai fini del rispetto del termine perentorio di cui ai precedenti punti, faranno fede la data e l'ora di ricezione apposta sul plico dall'Ufficio protocollo del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale, Piazza Giovanni da Verrazzano n. 7 - 00154 Roma;
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 verranno esclusi dalla presente procedura;
7. L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non pervenga entro il suddetto termine perentorio o pervenga, anche parzialmente, aperto;
8. Non saranno prese in considerazione proposte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.
9. All'interno del plico, **a pena esclusione**, dovrà essere inserita:
- A) Domanda di partecipazione, inserita in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura riportate la dicitura "A - Domanda di partecipazione", resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 utilizzando il modello allegato (Allegato 1);
 - B) Dichiarazione sostitutiva di certificazione, inserita in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura riportate la dicitura "B - Dichiarazione sostitutiva di certificazione", resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 utilizzando il modello allegato (Allegato 1A);
 - C) Offerta tecnica, inserita in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura riportate la dicitura "C - Offerta tecnica", utilizzando il modello allegato (Allegato 2);
 - D) Offerta economica e la perizia di stima del valore di mercato dell'immobile inserita in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura riportate la dicitura "D - Offerta economica"; l'offerta economica dovrà essere redatta utilizzando il modello allegato (Allegato 3);

In particolare:

A) Domanda di partecipazione – (Allegato 1)

1. La domanda di partecipazione singola o in raggruppamento dovrà, **a pena di esclusione**, essere resa e redatta seguendo le modalità, il contenuto e nelle forme di cui all'Allegato 1), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Avviso.
2. La domanda di partecipazione, compilata secondo le modalità indicate, e l'Allegato B) "Protocollo di integrità di Roma Capitale, degli Enti che fanno parte del gruppo di Roma Capitale e di tutti gli organismi partecipati" approvato con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 34 del 19.02.2021", dovranno essere sottoscritte personalmente dal proprietario dell'immobile o da suo procuratore o dal soggetto munito della rappresentanza della ditta individuale/società/altro.
3. Alla domanda stessa dovrà essere allegata:

- copia semplice fotostatica (fronte/retro) 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.

B) Dichiarazione Sostitutiva di certificazione – (Allegato 1A)

1. La dichiarazione sostitutiva di certificazione resa secondo l'Allegato 1A, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. del 28 dicembre 2000, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Avviso, **a pena di esclusione**, dovrà essere sottoscritta personalmente dal proprietario dell'immobile o da suo procuratore o dal soggetto munito della rappresentanza della ditta individuale/società/altro e resa con le seguenti indicazioni:
 - in caso di partecipazione in forma associata, le dichiarazioni di cui alle lettere b), c), d), e), f), g) vanno rese anche dagli amministratori delegati e dai procuratori muniti di poteri di rappresentanza verso l'esterno. Inoltre, le dichiarazioni di cui alle lettere c) e d), devono essere rese anche in nome e per conto dei seguenti soggetti: il titolare se si tratta di impresa individuale; tutti i soci per le società in nome collettivo; tutti i soci accomandatari per le società in accomandita semplice; tutti i membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, tutti i membri di direzione o di vigilanza, tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio; soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando.
2. Di essere a conoscenza e di accettare che l'acquisizione è subordinata alla autorizzazione alla acquisizione ex art. 42 lett. l) del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. dell'Assemblea Capitolina;
3. Alla dichiarazione dovrà essere allegata:
 - copia semplice fotostatica (fronte/retro) 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.

Dovrà essere sottoscritta dallo stesso soggetto sottoscrittore della domanda di partecipazione.

C) Offerta Tecnica – (Allegato 2)

1. L'offerta tecnica resa e redatta, **a pena di esclusione**, secondo l'Allegato 2, con allegata la seguente documentazione:
 - a) Copia del titolo di proprietà di ciascun immobile;
 - b) Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile o degli immobili, sottoscritta da un tecnico abilitato, contenente tutti i dati, gli elementi e la documentazione come in dettaglio specificati nello stesso Allegato 2;
 - c) 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 o degli immobili oggetto dell'offerta nonché le loro possibili altre configurazioni degli spazi
 - d) Documentazione catastale, comprensiva di visure, planimetrie depositate ed estratto di mappa;
 - e) Documentazione fotografica dell'immobile o degli immobili;
 - f) Tabella riepilogativa riportate la superficie commerciale ragguagliata, determinata ai sensi dell'Allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, per la categoria concernente l'immobile o degli immobili oggetto del presente Avviso;
 - g) Relazione tecnica elaborata sulla natura e le caratteristiche dell'immobile o degli immobili richiesti riportante le caratteristiche dell'immobile da acquisire di cui ai punti 1.1 - Requisiti dimensionali, 1.2 - Requisiti ubicazionali e di autonomia funzionale e 1.3 - Requisiti minimi inderogabili, nonché specificamente gli elementi di cui al punto 1.4 - Elementi di valutazione dell'immobile o degli immobili;
 - h) Eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione dell'offerta in relazione a quanto richiesto con il presente Avviso.

Dovrà essere sottoscritta dallo stesso soggetto sottoscrittore della domanda di partecipazione.

D) Offerta Economica – (Allegato 3)

1. L'offerta economica, **a pena di esclusione**, dovrà essere resa e redatta utilizzando l'Allegato A3; l'offerta economica, sottoscritta dal legale rappresentante, come indicato nel modello, dovrà contenere l'indicazione del prezzo onnicomprensivo complessivo offerto di vendita, specificando l'importo dell'IVA se dovuta; dovrà

essere indicato il prezzo offerto a metro quadro relativo alla superficie commerciale ragguagliata, determinata ai sensi dell'Allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, per la categoria concernente l'immobile o gli immobili oggetto del presente Avviso.

2. L'offerta economica, **a pena di esclusione**, deve riportare la dichiarazione di essere a conoscenza:
 - che il prezzo di acquisto offerto, prima dell'eventuale aggiudicazione, sarà sottoposto all'acquisizione del parere di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate, significando che l'offerente, con la partecipazione alla presente procedura, dichiara espressamente di accettare, senza riserva alcuna, quale prezzo di vendita l'eventuale minor valore di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile che potrà essere determinato dall'Agenzia delle Entrate;
 - che la sottoscrizione del contratto di acquisto dell'immobile o degli immobili è subordinata alla preventiva autorizzazione alla acquisizione ex art. 42 lett. L) del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. dell'Assemblea Capitolina;
 - In caso di offerta presentata in raggruppamento, la sottoscrizione del contratto di acquisto degli immobili è subordinata alla regolarità tecnica ed urbanistico edilizia e alla rispondenza dei requisiti di cui al precedente art. 1 da parte di tutti gli immobili offerti, specificando che in mancanza di detti requisiti da parte di uno solo di essi, tale da pregiudicarne l'acquisto da parte di Roma Capitale, verrebbe a decadere l'intera offerta, escludendola dalla graduatoria di cui al successivo art. 5 punto 5.2 c.3.
3. L'offerta economica, **a pena di esclusione**, deve riportare la dichiarazione che ha validità per una durata non inferiore a 18 (diciotto) mesi dalla data di presentazione.

Dovrà essere sottoscritta dallo stesso soggetto sottoscrittore della domanda di partecipazione.

Art. 5 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA ED ECONOMICA

1. La scelta del contraente sarà effettuata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;
2. La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

	PUNTEGGIO MASSIMO
OFFERTA TECNICA	70 PUNTI
OFFERTA ECONOMICA	30 PUNTI
TOTALE	100 PUNTI

3. Mentre l'assegnazione dei coefficienti da applicare all'elemento quantitativo costituente il valore tecnico dell'offerta relativamente al punto 1.4 - Elementi di valutazione dell'immobile, sarà effettuata secondo il metodo di seguito riportato.
4. Per la valutazione degli elementi quantitativi il punteggio attribuito viene calcolato tramite un'interpolazione lineare, dato dalla seguente formula:

$$V_{(a)i} = R_a / R_{max}$$

dove:

$V_{(a)i}$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta "a" rispetto al requisito (i), variabile tra 0 e 1

R_a = Valore offerto dal concorrente "a"

R_{max} = Valore dell'offerta più conveniente

Tale coefficiente andrà poi moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile (W_i).

Si riportano di seguito i punteggi massimi attribuibili a i criteri quantitativi.

CRITERIO QUANTITATIVO: disponibilità alla esecuzione di ulteriori interventi richiesti dal Municipio XII di Roma Capitale per rendere l'immobile o gli immobili completamente confacente alle esigenze di Roma Capitale, senza oneri aggiuntivi rispetto al prezzo offerto; indicazione dell'importo massimo degli interventi eventualmente richiedibili da parte di Roma Capitale, da computare secondo il vigente prezzario regionale.	
In assenza di disponibilità alla esecuzione degli interventi di cui sopra, il punteggio è	Punteggio

uguale a 0 (zero).	massimo 10 punti
--------------------	---------------------

CRITERIO QUANTITATIVO: offerta di uno o due o tre immobili con le caratteristiche dimensionali di cui all'art. 1 Punto 1.1 Requisiti dimensionali comma 4 del presente avviso operata da un raggruppamento di proprietari. In tal caso gli immobili dovranno avere distanza reciproca inferiore ai 500 m lineari misurati in linea d'aria con Google maps o similari	
In assenza di distanza reciproca tra i fabbricati inferiore a 500 m, ferma restando la proposta in raggruppamento, il punteggio massimo assegnabile è uguale a 4 (quattro) punti.	Punteggio massimo; 8 punti

CRITERIO QUANTITATIVO: tempi di consegna dell'immobile o degli immobili, liberi da persone e cose, dopo la sottoscrizione del contratto di acquisto.	
In assenza di indicazione dei tempi di consegna, il punteggio è uguale a 0 (zero).	Punteggio massimo 10 punti

CRITERIO QUANTITATIVO: Ubicazione in zona ben collegata con le principali vie di comunicazione e da mezzi pubblici	
Distanza su strada misurata con Google maps o similari per l'edificio e gli edifici e da rappresentare anche con screen shot di google maps\indicazioni\la piedi, in analogia a quanto previsto dall'art. 7 c.4 delle N.T.A. del P.R.G. vigente: valutazione inversamente proporzionale alla distanza massima di 500 m della fermata o delle fermate dei mezzi pubblici di superficie	Punteggio massimo: 3 punti

CRITERIO QUANTITATIVO: Ubicazione in una zona servita da aree e spazi di parcheggio pubblico e/o privato ad uso pubblico	
Distanza su strada misurata con Google maps o similari e posti auto disponibili (crescenti): valutazione del prodotto del numero dei posti auto disponibile nel o nei parcheggi posti al massimo a 500 m dalla nuova sede. La valutazione va effettuata su ciascun edificio.	Punteggio massimo: 3 punti

CRITERIO QUANTITATIVO: Posizione geografica dell'immobile	
Quale distanza massima misurata in linea d'aria verso il centro città misurata a partire dallo svincolo tra Via della Pisana ed il Grande Raccordo Anulare (Valore massimo pari a 10,8 Km). Tale distanza sarà misurata tramite Google maps o similari. La valutazione va effettuata su ciascun edificio.	Punteggio massimo: 18 punti

CRITERIO QUANTITATIVO: Ridotti costi di manutenzione	
Presentazione del piano di manutenzione, ove presente, e calcolo sommario della spesa quantificabile in (è sufficiente che sia rispettato almeno uno dei due parametri usati come riferimento): da un minimo del 3% ogni 5 anni per la manutenzione straordinaria e 0,05% ogni anno per la manutenzione ordinaria (le percentuali sono riferite ai costi per rendere l'immobile compatibile con la destinazione richiesta al netto di IVA, oneri tecnici e onorari professionali) ad un massimo ed oltre del 3% ogni 15 anni per la manutenzione straordinaria e 0,01% ogni anno per la manutenzione ordinaria. La valutazione va effettuata su ciascun edificio.	Punteggio massimo: 5 punti

CRITERIO QUANTITATIVO: Classe energetica	
Espresso dalla classe energetica corrispondente ai valori (decrescenti) di trasmittanza dalla classe G fino alla classe A ed oltre. La valutazione va effettuata su ciascun edificio.	Punteggio massimo: 13 punti

5. terminate le operazioni si procederà alla riparametrazione finalizzata ad attribuire l'intero punteggio tecnico complessivo previsto nel presente avviso al concorrente che ha ottenuto il punteggio complessivo tecnico più alto.

5.2 - Valutazione dell'Offerta Economica (massimo 30 punti)

1. L'assegnazione dei coefficienti da applicare al prezzo sarà effettuata attraverso l'interpolazione lineare, attribuendo il coefficiente pari ad "1" al valore più basso del prezzo offerto a metro quadro relativo alla superficie commerciale ragguagliata, determinata ai sensi dell'Allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, per la categoria concernente l'immobile o gli immobili oggetto del presente Avviso, più conveniente per la stazione appaltante;
2. Il punteggio attribuito viene calcolato tramite un'interpolazione lineare, dato dalla seguente formula:

$$V_{(a)i} = R_a / R_{max}$$

dove:

$V_{(a)i}$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta "a" rispetto al requisito (i), variabile tra 0 e 1

R_a = Valore offerto dal concorrente "a"

R_{max} = Valore dell'offerta più conveniente (valore più basso del prezzo offerto a metro quadro relativo alla superficie commerciale ragguagliata, determinata ai sensi dell'Allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, per la categoria concernente l'immobile o gli immobili oggetto del presente Avviso)

Tale coefficiente andrà poi moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile (W_i) di 30 punti.

3. Dalla sommatoria dei punteggi tecnici e di quelli economici sarà definita, conseguentemente la graduatoria ai fini dell'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Non sono ammesse offerte in aumento. In caso di discordanza tra valori espressi in cifre e valori espressi in lettere sarà preso in considerazione il valore espresso in lettere;
4. In caso di offerte valutate con punteggio complessivo identico, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerta che abbia ottenuto il maggior punteggio relativamente all'offerta economica. Qualora anche i punteggi attribuiti al "valore economico" dovessero essere uguali, si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924;
5. I calcoli saranno svolti fino alla terza cifra decimale da arrotondarsi all'unità superiore se la successiva cifra è pari o superiore a 5;

Art. 6 - PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

1. I concorrenti potranno assistere a tutte le sedute pubbliche, delle quali sarà data preventivamente notizia sul sito di Roma Capitale;
2. La Commissione Giudicatrice è nominata, ai sensi dell'art. 216, comma 12, del Codice, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari di n. 3 membri, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto. La Commissione sarà composta da soggetti provenienti sia dal Municipio XII sia dal Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'art. 77, comma 9, del Codice. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione alla stazione appaltante;
3. La stazione appaltante pubblica, sul profilo di committente, nella sezione "Amministrazione Trasparente" la composizione della Commissione Giudicatrice e i curricula dei componenti, ai sensi dell'art. 29, comma 1, del Codice
4. Il Sedgio di Gara, in seduta pubblica, sulla base dell'ordine di arrivo delle istanze, nel rispetto del presente Avviso e nei termini e con le modalità di seguito indicate, provvede a verificare la correttezza formale della presentazione delle offerte, la correttezza e la completezza della documentazione e delle dichiarazioni presentate e, in caso di violazione delle disposizioni di gara, ne propone l'esclusione. Qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni, il sedgio provvederà ad attivare le procedure di soccorso istruttorio e, terminate le operazioni di apertura e verifica della documentazione nella medesima seduta o in sedute successive, il sedgio provvederà a redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;

5. Sono esclusi, senza che si proceda all'apertura delle Buste delle Offerte tecniche ed economiche, gli offerenti la cui offerta:
 - è pervenuta dopo il termine perentorio di cui al presente Avviso;
 - non consente l'individuazione degli offerenti;
 - non contiene all'interno le buste relative: "Allegato 1 - Domanda di partecipazione", "Allegato 1A - Dichiarazione sostitutiva di certificazione", "Allegato 2 - Offerta tecnica" e "Allegato 3 - Offerta economica";
6. Oltre alle fattispecie di esclusione già previste dal precedente punto sono parimenti esclusi, senza che si proceda all'apertura delle Buste delle Offerte tecniche ed economiche, gli offerenti:
 - che, in una o più d'una delle dichiarazioni rese, hanno palesemente esposto condizioni oggettivamente e irrimediabilmente ostative alla partecipazione, auto confessorie, non rimediabili con soccorso istruttorio, previste da una disposizione di Legge, oppure hanno esposto dichiarazioni mendaci o prodotto documenti palesemente falsi, al fine di poter essere ammessi;
 - che incorrono in irregolarità essenziali costituite da carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa;
 - che incorrono in motivi di esclusione o di carenza dei requisiti oggettivamente irrimediabili senza integrazione postuma della cessazione dei motivi di esclusione o senza integrazione postuma del possesso dei requisiti non posseduti in origine;
7. Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa da parte del Seggio di gara, la Commissione Giudicatrice, procederà in una successiva seduta pubblica all'apertura della busta contenente la documentazione relativa all'offerta tecnica;
8. Successivamente, in seduta riservata, la Commissione Giudicatrice provvede al fine della conseguente valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel presente Avviso;
9. Ultimata l'assegnazione dei punteggi dell'offerta tecnica, la Commissione Giudicatrice in seduta pubblica procede all'apertura dell'Offerta economica e all'attribuzione dei punteggi applicando i criteri e le formule indicate nel presente Avviso;
10. Dalla sommatoria dei punteggi tecnici e di quelli economici sarà individuata, conseguentemente, l'offerta economicamente più vantaggiosa. Non sono ammesse offerte in aumento. In caso di discordanza tra valori espressi in cifre e valori espressi in lettere sarà preso in considerazione il valore espresso in lettere;
11. In caso di offerte valutate con punteggio complessivo identico, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerta che abbia ottenuto il maggior punteggio relativamente all'offerta economica. Qualora anche i punteggi attribuiti al "valore economico" dovessero essere uguali, si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924;
12. I calcoli saranno svolti fino alla terza cifra decimale da arrotondarsi all'unità superiore se la successiva cifra;
13. La proposta di aggiudicazione è formulata dal seggio di gara in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta riferita ad un immobile o a tre immobili;
14. Le operazioni di gara si concludono con la proposta di aggiudicazione e, successivamente, il seggio di gara trasmette al RUP tutti gli atti e i documenti ai fini dei successivi adempimenti;

Art. 7 - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

1. la stazione appaltante procede:
 - alla verifica dell'assenza dei motivi di esclusione e del possesso dei requisiti dichiarati dall'offerente individuato nella proposta di aggiudicazione;
 - alla acquisizione della documentazione comprovante i requisiti richiesti e quanto dichiarato dall'offerente nell'offerta tecnica;
 - resta comunque subordinata al positivo esito delle verifiche di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti, nonché delle dichiarazioni rese in sede di domanda di partecipazione di cui all'Allegato 1 e alla valutazione di congruità.
2. la stazione appaltante procede all'acquisizione del parere di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate sulla perizia di stima presentata dall'offerente;
3. la sottoscrizione del contratto di acquisto dell'immobile è subordinata alla preventiva autorizzazione alla acquisizione ex art. 42 lett. l) del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. dell'Assemblea Capitolina;

Art. 8 - AVVERTENZE

1. Il presente Avviso non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo Roma Capitale, che sarà libera di revocare l'Avviso stesso oltreché di avviare, in proposito, altre e/o diverse procedure;

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 che potrà, dal medesimo, essere fatto valere, per il semplice fatto della presentazione della domanda stessa;
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);
4. Roma Capitale potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente;
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;
6. 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. In merito al trattamento dei dati personali si rinvia a quanto appresso riportato;
8. Per effetto della partecipazione alla presente ricerca di mercato, il proponente prende espressamente atto che Roma Capitale non ha obbligo alcuno di comunicazione dell'esito dell'indagine e che, pertanto, è esclusivo suo onere richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Art. 9 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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, si informa che il Titolare del trattamento è il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale.
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.
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 Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, nella responsabilità del/i dipendente/i del personale addetto (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.
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 accidentale degli stessi;
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;
6. I dati trattati non saranno trasferiti a destinatari residenti in Paesi terzi rispetto all'Unione Europea né a organizzazioni internazionali;
7. Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio. Il non conferimento dei dati stessi non consentirà, tra l'altro, la partecipazione alla procedura;
8. Il Regolamento 2016/679 (artt. 15-23 a cui, a ogni pertinente effetto si opera rinvio) riserva 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;
9. I recapiti del Titolare del trattamento ai quali l'interessato può rivolgersi per esercitare i propri diritti sono indicati di seguito: Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale, Piazza Giovanni da Verrazzano n. 7 - 00154 Roma; Pec: protocollo.patrimonio@pec.comune.roma.it, E-mail: staff.patrimonio@roma.comune.it

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 propri dati personali;
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;
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;
13. L'interessato, con la presentazione della domanda di partecipazione, dichiara il rispetto integrale dei contenuti di "protocollo di integrità" di Roma Capitale approvato con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 34 del 19 febbraio 2021, di approvazione del piano triennale prevenzione corruzione e trasparenza per il Triennio 2021/2022/2023;

Art. 10 - PUBBLICAZIONE E INFORMAZIONI

1. Il presente Avviso sarà pubblicato per 60 (sessanta) 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 Valorizzazione del 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>;
 - in estratto dal suddetto avviso:
 - sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea (GUUE);
 - sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (GURI);
 - su n. 2 testate giornalistiche nazionali.
2. Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Giorgio Patti, Responsabile dell'Ufficio Bandi del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative; eventuali informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti ai seguenti numeri telefonici: 06.67102874 – 06.671072962 - 671071395 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.