

Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative
Direzione Gestione Patrimonio
U.O. Concessioni
UFFICIO BANDI PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QC/1219/2018 del 14/11/2018

NUMERO PROTOCOLLO QC/33958/2018 del 14/11/2018

Oggetto: Approvazione dell'avviso pubblico per il reperimento di immobili in locazione da destinare a sedi istituzionali. Anno 2018.

IL DIRETTORE

ALDO BARLETTA

Responsabile procedimento: Francesca Ferretti

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

ALDO BARLETTA

PREMESSO CHE

per reperire immobili da destinare all'esercizio delle attività istituzionali e di servizi scolastici e sociali e in carenza di una idonea dotazione di locali di proprietà, l'Amministrazione di Roma Capitale è ricorsa, da tempo, all'istituto della locazione passiva, con i relativi oneri a carico del proprio bilancio;

dal 2012 sono state introdotte una pluralità di normative in materia di razionalizzazione della spesa per gli immobili locati dalla pubblica amministrazione, fra le quali l'art.3, comma 1, del decreto-legge 6.7.2012, n. 95, convertito con legge 7.8.2012 n. 135, che ha introdotto il blocco dell'adeguamento ISTAT per i canoni contrattuali, nonché al comma 4, ha disposto la riduzione del 15% dei canoni di locazione passiva a decorrere dal 1 gennaio 2015, riduzione che si applica obbligatoriamente qualora si tratti di contratti scaduti o rinnovati dopo la data di entrata in vigore del suddetto decreto;

l'Amministrazione Capitolina, ottemperando alle citate disposizioni e con l'obiettivo di un contenimento della spesa, si è avvalsa della facoltà di recedere dai contratti di locazione passiva per immobili destinati a sedi istituzionali, anche in deroga ai termini di preavviso stabiliti dal contratto, e con l'obiettivo di negoziare nuove e più favorevoli condizioni contrattuali;

la disponibilità di immobili demaniali da destinare a sedi scolastiche, condotte da Roma Capitale in locazione passiva, è stata richiesta, con esito negativo, come di seguito specificato:

- all'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 1, comma 388, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, con note prot. QC n.25189/2015, QC n.22501/2016, QC n.22449/2018, QC n.24000/2018 e QC n. 24006/2018;
- alla Regione Lazio con note prot. QC n. 22444/2018, QC n. 24004/2018, e QC n. 24005/2018;
- alla Città Metropolitana con note prot. QC n.22440/2018, QC n. 24001/2018 e QC n. 23993/2018;

per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato in materia di contenimento della spesa, nonché per valutare l'esistenza di migliori opportunità sul mercato, con Determinazione Dirigenziale n. 753 del 3.11.16, l'Amministrazione Capitolina si è determinata a procedere alla pubblicazione di un "Avviso pubblico per il reperimento di immobili da destinare a fini istituzionali", comprendente n.15 Lotti, pubblicato a far data dal 18.11.16 – G.U. 5° Serie Speciale – Contratti Pubblici n. 134 del 18.11.2016;

per concorrere all'avviso pubblico suddetto sono pervenute, nei termini previsti, n.14 domande, una sola delle quali è stata valutata idonea dalla Commissione di gara all'uopo istituita e ammessa in posizione utile alla graduatoria del Lotto n.5 – Locali per archivi e magazzini;

con Determinazione Dirigenziale n.333 del 21.4.17 si è preso atto dei lavori della Commissione giudicatrice e si è provveduto ad approvare la graduatoria per il Lotto n.5, unico per il quale è pervenuta un'offerta valida ammessa alla fase finale della procedura, non risultando pertanto pervenuta alcuna offerta idonea per gli altri 14 Lotti della gara;

con Determinazione Dirigenziale n. 520 del 6.7.17 si è provveduto ad approvare in via definitiva la graduatoria per il Lotto n. 5, ai fini della successiva stipula del contratto di locazione relativo al locale, con destinazione ad archivio, offerto dall'unico concorrente classificato SEA SUD s.r.l.;

successivamente, sempre per il raggiungimento del medesimo obiettivo, con Determinazione Dirigenziale n. 532 del 12.7.17, l'Amministrazione Capitolina si è determinata a procedere alla pubblicazione di un secondo "Avviso pubblico per il reperimento di immobili da destinare a fini istituzionali – anno 2017" comprendente n. 14 Lotti, pubblicato a far data dal 13.9.17 – G.U. 5° Serie Speciale – Contratti Pubblici n. 106 del 13.09.2017;

per concorrere all'avviso pubblico suddetto sono pervenute, nei termini previsti, n. 8 domande, una sola delle quali è stata valutata idonea dalla Commissione di gara all'uopo istituita e ammessa in posizione utile alla graduatoria del Lotto n. 2 – Uffici per la sede istituzionale del Municipio XV;

con Determinazione Dirigenziale n. 304 del 17.4.18 si è preso atto dei lavori della Commissione giudicatrice e si è provveduto ad approvare in via provvisoria la graduatoria per il Lotto n. 2, unico per il quale è pervenuta un'offerta valida ammessa alla fase finale della procedura, non risultando pervenuta alcuna offerta idonea per gli altri 13 Lotti della gara;

in merito alla ridotta partecipazione delle imprese riscontrata con gli avvisi sopra menzionati e considerata la mancata proposta per gli edifici da destinare a sede scolastiche, si rende necessario procedere alla pubblicazione di un nuovo avviso rivolto ai proprietari di immobili, adeguatamente localizzati nel contesto urbano e funzionali agli scopi in argomento, che intendano pervenire alla sottoscrizione di un contratto di locazione con l'Amministrazione Capitolina;

più specificatamente, gli immobili da reperire ed utilizzare in locazione dovranno avere le caratteristiche descritte

nell' Avviso Pubblico allegato alla presente Determinazione, quale parte integrante e sostanziale del provvedimento, con i relativi allegati;

per valutare l'offerta economica sono stati presi a riferimento i valori massimi per il terziario pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I – dell'Agenzia delle Entrate;

per la valutazione delle offerte pervenute e la formazione della conseguente graduatoria sarà istituita, con successivo provvedimento dirigenziale, un'apposita Commissione tecnica;

l'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia con le modalità previste dall'art. 95 del Decreto Legislativo n. 50 del 18.4.2016, determinata in base all'offerta economica sul canone mensile a mq (valore massimo 70 punti) e alle caratteristiche qualitative e funzionali dell'immobile (valore massimo 30 punti);

il Responsabile del Procedimento, per quanto attiene al suddetto Avviso Pubblico, è individuato nella persona dell' Arch. Francesca Ferretti, in servizio presso il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative;

attestata la regolarità tecnico-amministrativa del provvedimento come previsto dall'art.147-bis del D. Lgs. 18.08.2000, n.267,

visto l'art. 107 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267;

visto l'art. 34 dello Statuto approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 7.3.2013;

DETERMINA

per i motivi espressi in narrativa:

- di approvare l' Avviso Pubblico per manifestazione d'interesse finalizzato al reperimento in locazione di immobili da destinare a sedi scolastiche, riprodotto in allegato, quale parte integrante e sostanziale, al presente provvedimento;
- di approvare inoltre il fac-simile di domanda (Allegato A dell' Avviso Pubblico) e i criteri per l'attribuzione dei punteggi all'offerta tecnica (Allegato B dell' Avviso Pubblico), e il fac-simile modello per offerta economica (Allegato C dell' Avviso Pubblico), atti anch'essi allegati al presente provvedimento;
- di procedere alla pubblicazione per estratto dell' Avviso Pubblico suddetto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, e integralmente, con i relativi allegati, all'Albo Pretorio di Roma Capitale e sul portale istituzionale di Roma Capitale, nonché di inviare l'atto, successivamente alla pubblicazione, alle Associazioni di categoria e alla CCIAA di Roma.

Con successivo provvedimento, in data posteriore al termine di presentazione delle istanze di partecipazione all' Avviso Pubblico, sarà costituita una apposita Commissione tecnica per la valutazione delle istanze pervenute e la formazione della conseguente graduatoria.

**IL DIRETTORE
ALDO BARLETTA**

DESCRIZIONE
Avviso_Pubblico.doc
Allegato_A.docx
Allegato_B.doc
Allegato_C.docx
Attestato_di_regolarità_amm.va.pdf