

**AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO
AL REPERIMENTO DI ALLOGGI DA DESTINARE ALL'ASSISTENZA
ALLOGGIATIVA TEMPORANEA (SASSAT) DI CUI ALLA DELIBERA DI
GIUNTA CAPITOLINA 25 luglio 2017, n. 164 "PIANO GENERALE
ASSISTENZIALE ALTERNATIVO AI CAAT EX ART. 6, DELIBERA DI
GIUNTA CAPITOLINA 3 febbraio 2017, n. 13" COSÌ COME MODIFICATA
DALLA DELIBERA GIUNTA CAPITOLINA 19 giugno 2018, n. 110
"RIDEFINIZIONE DEL PIANO GENERALE ASSISTENZIALE
ALTERNATIVO AI CAAT"
AVVISO APERTO CON VALUTAZIONE SEMESTRALE FINO AD
ESAURIMENTO DELLE ESIGENZE**

**Art. 1
Finalità e oggetto della
gara**

In adempimento alla delibera di Giunta Capitolina 25 luglio 2017, n. 164, così come modificata dalla Deliberazione di Giunta Capitolina 19 giugno 2018, n. 110, è indetta una manifestazione di interesse finalizzata ad individuare operatori disponibili alla cessione di alloggi destinati o adibiti a civile abitazione/ricettiva ad uso residenziale da condurre in locazione o in sublocazione.

Roma Capitale, con lo scopo di dare una concreta risposta alle problematiche connesse all'emergenza e alla precarietà abitativa, intende esperire una ricerca di mercato al fine di acquisire proposte relative alla disponibilità di alloggi destinati o adibiti a civile abitazione/ricettiva ad uso residenziale, ubicati all'interno del territorio comunale, da destinare alla sistemazione abitativa di nuclei familiari aventi i requisiti per l'accesso al Servizio SASSAT di cui al Piano Generale Assistenziale Alternativo ai C.A.A.T. come definito dalla DGC n. 25 luglio 2017, n. 164, come ridefinito dalla DGC 19 giugno 2018, n. 110, che prevede l'inserimento temporaneo presso alloggi messi a disposizione da Roma Capitale, di nuclei familiari in situazione di emergenza o precarietà abitativa selezionati con appositi requisiti e impegnati, con la necessaria assistenza e il dovuto sostegno da parte dell'Amministrazione, a intraprendere un percorso progettuale di autonomia per superare il disagio abitativo.

A tal fine, l'Amministrazione di Roma Capitale

invita

gli operatori interessati con i requisiti di cui al successivo art. 4, a segnalare la propria disponibilità di alloggi, provvisti di arredamento di base (piano cottura e frigorifero collegati e funzionanti), ubicati all'interno del territorio di competenza di Roma Capitale da assoggettare ad un contratto di locazione o sublocazione e che abbiano le caratteristiche indicate nel successivo articolo 2.

L'Amministrazione di Roma Capitale è intenzionata a reperire un numero di alloggi sufficiente a procedere con la dismissione delle strutture di assistenza alloggiativa temporanea attualmente attive, mettendo a disposizione per il raggiungimento dell'obiettivo in argomento, l'importo di €. tremilioni e cinquecentomila (€3.500.000/00), IVA compresa, per l'annualità 2023, di tremilioni e cinquecentomila (€3.500.000/00), IVA compresa, per l'annualità 2024 e tremilioni e cinquecentomila (€3.500.000/00), IVA compresa, per l'annualità 2025.

Gli importi di cui sopra potranno essere eventualmente integrati, qualora se ne rappresentasse la necessità e una volta verificata la disponibilità in bilancio, con le risorse economiche già previste nello stesso centro di costo e derivanti dalle economie di spesa riconducibili alla progressiva dismissione delle strutture di assistenza alloggiativa temporanea ancora in funzione, in linea con i successivi stati di avanzamento del Piano Generale Assistenziale Alternativo ai C.A.A.T. di cui alla DGC 164/2017 così come ridefinito dalla DGC 110/2018.

Potranno essere proposti singoli alloggi e/o interi immobili cielo/terra (non superiore alle 50 unità abitative), che comprendano alloggi concentrati in singoli o separati edifici immobiliari. Le proposte potranno anche essere composte da un mix di alloggi distribuiti all'interno del territorio capitolino e/o concentrati in singoli edifici.

Gli alloggi, inseriti in ogni singola proposta, devono essere ubicati all'interno del territorio di ogni singolo Municipio di Roma Capitale.

Ogni offerente, avente più immobili dislocati in diversi Municipi, è tenuto a presentare tante domande quanti sono i Municipi nei cui territori sono ubicati gli alloggi. Le proposte possono anche essere composte da un mix di alloggi distribuiti all'interno del territorio e/o concentrati in singoli edifici (non superiore alle 50 unità abitative), sempre ubicati in un singolo municipio, per un massimo non superiore a 200 unità abitative.

Fermo restando i limiti qui definiti, ogni partecipante può presentare senza limiti prestabiliti, qualsiasi numero di offerte.

Il presente avviso pubblico è stato approvato con Determinazione Dirigenziale Rep. n° QC/167/2023 del 26/01/2023, ed il responsabile del procedimento è il Funzionario Assistente Sociale Ernesta Lombardi, responsabile dell'Ufficio C.A.A.T.

Il presente avviso non contiene una data di scadenza prevista a pena di inammissibilità della offerta ed è da considerare aperto fino ad esaurimento delle esigenze di reperimento degli alloggi necessari al completo passaggio dai C.A.A.T. al S.A.S.S.A.T..

A tal fine si procederà ad ogni scadenza semestrale decorrente dalla data di pubblicazione del presente Avviso a valutazione delle offerte se del caso pervenute.

La selezione dei concorrenti avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia con le modalità previste dall'art. 95 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Si evidenzia peraltro che l'art. 17, comma 1, lettera a), del citato decreto legislativo esclude dall'applicazione delle norme previste dal codice dei contratti pubblici, le procedure aventi ad oggetto la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni fabbricati esistenti o altri immobili. Saranno pertanto applicati in analogia le disposizioni del citato decreto legislativo solo ove espressamente richiamate.

La partecipazione alla manifestazione di interesse implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in essa contenute, con riferimento anche ai requisiti degli immobili, alle condizioni

contrattuali e alle modalità di selezione delle proposte presentate.

Art. 2

Caratteristiche degli alloggi e ubicazione dei relativi fabbricati

Il reperimento di cui al presente avviso, è indirizzato ad alloggi che presentano, a pena di esclusione, i seguenti requisiti:

- 1) destinazione a civile abitazione, con destinazione ad uso residenziale;
- 2) destinazione ricettiva ad uso residenziale, con alloggi equiparabili a civile abitazione, che rispettino i requisiti previsti dal Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975 con possibilità di poter stabilire presso l'alloggio la residenza anagrafica degli ospiti;
- 3) attestazione della regolarità urbanistica ed edilizia e piena rispondenza alle disposizioni in materia igienico – sanitaria;
- 4) le unità abitative, comprese le pertinenze, devono essere ultimate, dotate di regolare allaccio alle reti pubbliche di urbanizzazione e certificazione di agibilità;
- 5) accatastamento nelle categorie non di lusso (A2, A3, A4) o nelle categorie previste per struttura residenziale o ricettiva ad uso residenziale D2;
- 6) conformità alla normativa in materia di risparmio energetico;
- 7) conformità alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- 8) superficie utile abitabile, come definita dall'art. 6 del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 agosto 1994, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre, non inferiore a mq. 30 e non superiore a mq. 120, nel rispetto del seguente elenco di tipologie dimensionali di alloggi:
 - a) superficie utile abitabile che non superi i 30 mq. per nuclei familiari composti da un solo componente;
 - b) superficie utile abitabile che sia superiore a 30 mq. e che non superi i 45 mq. per nuclei familiari composti da due componenti;
 - c) superficie utile abitabile che sia superiore a 45 mq. e non superi i 60 mq. per nuclei familiari composti da tre componenti;
 - d) superficie utile abitabile che sia superiore a 60 mq. e non superi i 75 mq. per nuclei familiari composti da quattro componenti;
 - e) superficie utile abitabile che sia superiore a 75 mq. e non superi i 95 mq. per nuclei familiari composti da cinque componenti;
 - f) superficie utile abitabile che sia superiore a 95 mq. e non superi i 120 mq. per nuclei familiari composti da più di cinque componenti. Verranno prese in considerazione proposte con alloggi superiori a 120 mq se corredati da apposita dichiarazione, in cui il corrispettivo economico si intende mantenuto, comunque, entro il massimo dei 120 mq;
- 9) le unità abitative, comprese le pertinenze, al momento della stipula del contratto, devono essere ultimate, libere da persone e cose.

Le certificazioni necessarie, ed eventualmente non ancora conseguite all'atto di presentazione della domanda di partecipazione al presente avviso, possono essere sostituite da apposita dichiarazione d'impegno in cui si dichiara che verranno comunque esibite all'atto della convocazione per la stipula del contratto di locazione.

Gli alloggi richiesti devono essere ubicati nel territorio di competenza di Roma Capitale, con un numero massimo di alloggi pari a 200 per ogni singolo Municipio.

Roma Capitale si riserva il diritto, laddove ne riscontri la necessità e in maniera concordata con il

concorrente posto in posizione utile in graduatoria, di selezionare un numero inferiore degli alloggi proposti, mantenendo comunque il costo offerto al mq. presentato in fase di proposta.
In mancanza di accordo, Roma Capitale ha la facoltà di rigettare la proposta.

Art. 3

Contratto di locazione

Il contratto di locazione o sublocazione è disciplinato dall'art. 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 ed ha la durata di anni 4 (quattro) rinnovabili per altri 4 (quattro).

Roma Capitale, qualora ricorrano gravi motivi, a proprio insindacabile giudizio può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno 6 mesi con comunicazione via PEC o in alternativa con raccomandata con ricevuta di ritorno.

Roma Capitale ha facoltà di recedere unilateralmente dal contratto di locazione, previa diffida, qualora accerti inadempienze nell'esecuzione delle prestazioni previste dal presente avviso e dal contratto stesso, anche relativamente ad eventuali carenze qualitative degli alloggi o ritardi nella messa a disposizione degli stessi, nonché per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico.

Sono interamente a carico del proprietario, o sublocatore, tutte le opere di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento igienico e funzionale, che si dovessero rendere necessarie, nel periodo di vigenza dell'accordo negoziale, per l'adeguamento dell'immobile alle necessità dell'Amministrazione di Roma Capitale.

Al momento di conclusione del rapporto di locazione o sublocazione Roma Capitale istituisce un fondo economico pari a 12 (dodici) mensilità a garanzia di eventuali danni provocati all'immobile dal conduttore, nonché per l'eventuale e motivato ripristino dell'appartamento nelle condizioni iniziali. Potranno essere, altresì, prese in considerazione motivate spese di ripristino supplementari fino alla concorrenza massima di altre 6 (sei) mensilità di locazione.

La valutazione di cui sopra verrà effettuata ad ogni cambiamento dell'ospite da inserire nell'alloggio e verrà quantificata previa verifica da parte di tecnici autorizzati da Roma Capitale.

A carico del conduttore sono le spese per le utenze. A tal fine Roma Capitale provvederà ad intestare le utenze a tempo debito, ai nuclei familiari inseriti in ogni singolo alloggio.

Ai nuclei familiari, **spettano inoltre:**

- le spese per l'ulteriore arredamento
- le spese per la manutenzione ordinaria
- le spese condominiali
- quant'altro necessario alla conduzione di ogni singolo alloggio.

Preventivamente alla stipula del contratto, il proponente deve obbligatoriamente mettere a disposizione tutta la documentazione tecnica e le certificazioni richieste da Roma Capitale per attestare la piena conformità dei fabbricati e degli alloggi offerti ai requisiti indicati nell'art. 2.

Nel caso non venga fornita, all'atto della convocazione per la stipula del contratto, la documentazione richiesta o venga comunque accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo o amministrativo, il concorrente decadrà dalla graduatoria definitiva e da ogni eventuale accordo intervenuto, nel qual caso il soggetto proponente sarà tenuto a rimborsare le spese sostenute da Roma Capitale.

Roma Capitale non riconosce alcuna provvigione ad eventuali intermediari.

La locazione degli alloggi oggetto del presente avviso può avvenire, a discrezione di Roma Capitale, per successivi stati di avanzamento e sulla base delle disponibilità di bilancio, nei 180

giorni successivi alla pubblicazione della graduatoria definitiva.

Roma Capitale si riserva altresì la facoltà di non procedere alla locazione di tutte le unità immobiliari offerte dai singoli concorrenti posti in posizione utile in graduatoria e di locare, nel corso dei 180 giorni successivi alla pubblicazione della graduatoria definitiva, ulteriori immobili.

Art. 4

Requisiti di partecipazione

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura, persone fisiche, imprenditori individuali, società o enti pubblici, agenzie immobiliari senza costi di intermediazione a carico di Roma Capitale, imprese di costruzioni, società di gestione del risparmio, fondi immobiliari, fondazioni, società commerciali, società cooperative, organismi economici che abbiano la disponibilità della titolarità legale di alloggi proposti alla data stabilita per la stipula; per i titolari di contratto di locazione, nel contratto deve essere prevista l'autorizzazione alla sublocazione.

Possono partecipare anche più soggetti fra quelli sopra indicati con offerta congiunta e in tal caso, sulla domanda devono essere riportati i dati del soggetto designato come capofila.

I soggetti concorrenti devono possedere, all'atto della scadenza dei termini per la presentazione della domanda, a pena di esclusione, i sottoelencati requisiti, da attestare preventivamente mediante dichiarazione sottoscritta in conformità alle disposizioni previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445:

a) inesistenza a proprio carico, o se trattasi di persona giuridica a carico dei rappresentanti legali della società, delle condizioni che determinano la preclusione all'accesso alle procedure di contrattazione con la pubblica amministrazione di cui all'art. 80 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;

b) l'insussistenza nei propri confronti, o se trattasi di persona giuridica dei rappresentanti legali e dei soci della società, delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n° 159 (disposizioni antimafia);

c) il rispetto integrale dei contenuti del "Patto di integrità di Roma Capitale, degli Enti che fanno parte del Gruppo Roma Capitale e di tutti gli Organismi partecipati" approvato con deliberazione della Giunta Capitolina n. 40 del 27 febbraio 2015 e modificato con deliberazione n. 18 del 31 gennaio 2018- e di cui al punto 6.7 del P.T.P.C.T. e relativo allegato sub 7) approvati con deliberazione di Giunta Capitolina n. 139 del 29 aprile 2022;

d) essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo.

Roma Capitale si avvarrà della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c. ogni qualvolta nei confronti dell'imprenditore o dei componenti la compagine sociale, o dei dirigenti dell'impresa con funzioni specifiche relative all'affidamento alla stipula e all'esecuzione del contratto sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli artt. 317 cp 318 cp 319 cp 319 bis cp 319 ter cp 319 quater 320 cp 322 cp 322 bis cp 346 bis cp 353 cp 353 bis cp.

Art. 5 Presentazione della candidatura

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico per manifestazione di interesse, devono formulare e far pervenire la propria proposta in conformità alle disposizioni previste nel presente articolo. La domanda deve essere recapitata, in un unico plico contenente la documentazione richiesta dal presente articolo, al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale, piazza Giovanni da Verrazzano n.7, 00154, Roma, a pena di esclusione, mediante spedizione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento al seguente indirizzo: Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale, piazza Giovanni da Verrazzano n.7, 00154 Roma.

Il plico, debitamente chiuso e sigillato, deve riportare sul frontespizio la seguente dicitura: **AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO AL REPERIMENTO DI ALLOGGI DA DESTINARE ALL'ASSISTENZA ALLOGGIATIVA TEMPORANEA (SASSAT) DI CUI ALLA DELIBERA DI GIUNTA CAPITOLINA 25 luglio 2017, n. 164 "PIANO GENERALE ASSISTENZIALE ALTERNATIVO AI CAAT EX ART. 6, DELIBERA DI GIUNTA CAPITOLINA 3 febbraio 2017, n. 13" COSÌ COME MODIFICATA DALLA DELIBERA 19 giugno 2018, n. 110 "RIDEFINIZIONE DEL PIANO GENERALE ASSISTENZIALE ALTERNATIVO AI CAAT". AVVISO APERTO CON VALUTAZIONE SEMESTRALE FINO AD ESAURIMENTO DELLE ESIGENZE**, nonché l'esatta indicazione del nominativo del recapito e dell'indirizzo PEC del mittente, e dovrà contenere, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione:

A) Domanda di partecipazione, redatta obbligatoriamente sulla base del modello allegato al presente Avviso (**Allegato A**), sottoscritta per esteso dal soggetto concorrente, legale rappresentante in caso di soggetto giuridico, e da tutti i componenti in caso di raggruppamento costituendo o formalmente costituito, corredata da copia fotostatica del documento d'identità del/dei sottoscrittori, e contenente i dati anagrafici, la ragione sociale, il codice fiscale e/o partita IVA, i recapiti per le comunicazioni tra cui obbligatoriamente un indirizzo PEC, nonché le dichiarazioni, rese ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445, concernenti i requisiti obbligatori degli immobili offerti (art. 2 dell'Avviso) e i requisiti individuali del soggetto concorrente (art. 4 dell'Avviso);

B) Offerta Tecnica concernente le caratteristiche interne ed esterne delle unità immobiliari offerte in locazione o sublocazione che consenta di ottenere informazioni esaurienti sullo stato giuridico, sulla struttura, sulla consistenza, sulla situazione impiantistica, sullo stato di manutenzione e sui servizi, costituita, in via esemplificativa, almeno da:

1) dichiarazione, sottoscritta per esteso dal soggetto concorrente (dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma in caso di soggetto giuridico), da cui si evincano gli estremi dei seguenti atti concernenti gli immobili proposti:

a) titolo di proprietà, di locazione finanziaria o titolo di locazione con possibilità di concedere la sublocazione, altro titolo legittimo;

b) permesso di costruire o equipollente titolo edilizio e gli estremi di eventuali varianti;

c) certificato di agibilità, con la data di rilascio e la data di ultimazione dei lavori;

2) relazione tecnica sottoscritta da un tecnico abilitato, dalla quale si evincano l'ubicazione, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione, la classificazione catastale, il volume, le superfici utili, come definite dall'art. 6 del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 agosto 1994 e le superfici complessive delle unità immobiliari offerte calcolate ai sensi dell'Allegato C del Decreto

del Presidente della Repubblica n.138/1998, con relative planimetrie, la condizione del fabbricato in merito alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche, la dotazione di pertinenze delle unità immobiliari e del fabbricato, la descrizione delle dotazioni impiantistiche, nonché tutte le informazioni necessarie all'attribuzione dei punteggi di cui all'**Allegato B** del presente Avviso concernenti:

1) LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE O DEGLI ALLOGGI:

- 1.1) gli spazi pertinenziali sistemati a verde;
- 1.2) la quota percentuale di alloggi accessibili per i soggetti diversamente abili;
- 1.3) l'anno di costruzione o di completa ristrutturazione;
- 1.4) la classe di prestazione energetica;
- 1.5) il mix di alloggi offerti in ragione della superficie.

2) L'ACCESSIBILITÀ, PARCHEGGI E SERVIZI:

- 2.1) l'accessibilità con i mezzi pubblici;
- 2.2) la dotazione di parcheggi;
- 2.3) la distanza dai principali servizi;

3) RILIEVI FOTOGRAFICI INTERNI ED ESTERNI, ed ogni altra documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione e valutazione della proposta.

Nel caso di alloggi già locati da proporre in sublocazione, oltre alla dichiarata disponibilità della documentazione tecnica già indicata in precedenza, dovrà essere esibito il contratto di locazione dove sia prevista la possibilità di sublocazione. In caso di locazione finanziaria dovrà essere esibita copia dell'apposito titolo.

Verranno esclusi dalla valutazione tecnica gli alloggi presenti nelle proposte con superficie inferiore ai 30 mq e superiori ai 120 mq a meno che questi ultimi, al di là dei mq che li compongono, non vengano presentati con apposita dichiarazione allegata alla domanda, che dichiari che il corrispettivo economico richiesto si attesterà comunque non oltre il massimo previsto per i 120 mq.

La documentazione tecnica richiesta, **a pena di esclusione**, dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata, non contenente altri documenti, sulla quale dovrà essere riportata la denominazione del proponente e la scritta "**Contiene Offerta Tecnica per AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO AL REPERIMENTO DI ALLOGGI DA DESTINARE ALL'ASSISTENZA ALLOGGIATIVA TEMPORANEA (SASSAT) DI CUI ALLA DELIBERA DI GIUNTA CAPITOLINA 25 luglio 2017, n. 164 "PIANO GENERALE ASSISTENZIALE ALTERNATIVO AI CAAT EX ART. 6, DELIBERA DI GIUNTA CAPITOLINA 3 febbraio 2017, n. 13" COSÌ COME MODIFICATA DALLA DELIBERA 19 giugno 2018, n. 110 "RIDEFINIZIONE DEL PIANO GENERALE ASSISTENZIALE ALTERNATIVO AI CAAT" - AVVISO APERTO CON VALUTAZIONE SEMESTRALE FINO AD ESAURIMENTO DELLE ESIGENZE - NON APRIRE.**

Tale busta dovrà essere a sua volta inserita all'interno del plico generale di consegna, separatamente dalla restante documentazione.

C) Offerta economica redatta obbligatoriamente sulla base del modello allegato al presente Avviso (**Allegato C**), sottoscritta per esteso dal soggetto concorrente, legale rappresentante in caso di soggetto giuridico, e sottoscritto da tutti i componenti in caso di raggruppamento costituendo o formalmente costituito, corredata da copia fotostatica del documento d'identità del/dei sottoscrittori, concernente il canone unitario mensile a mq (euro/mq/mese) offerto per la superficie catastale, determinata ai sensi dell'Allegato C del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n.138 (Gruppo R – categoria R1), da intendersi comprensivo dell'uso delle pertinenze

dell'immobile/alloggio e delle eventuali aree di parcheggio.

L'offerta proposta è considerata valida, senza variazioni e condizioni aggiuntive, ed impegna il proponente per 180 giorni a decorrere dalla data di approvazione definitiva della graduatoria.

Il canone proposto si intende al netto dell'IVA.

Roma Capitale valuterà la possibilità di escludere a proprio insindacabile giudizio le offerte economiche pervenute che risultino superiori al valore massimo di locazione euro/mq/mese, relativo alla zona del Comune di Roma dove è localizzato l'immobile e alla categoria catastale di riferimento, (o alla media per più alloggi presentati come di seguito illustrato) per il primo semestre 2022 pubblicato nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – dell'Agenzia delle Entrate.

La localizzazione nelle zone OMI dell'immobile proposto e la verifica della quotazione per il primo semestre 2022, si può espletare mediante consultazione dei seguenti link:

http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php

<https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Per selezionare il proprio valore OMI, i concorrenti dovranno riferirsi alla seguente tabella di corrispondenza, individuando nei dati pubblicati il valore OMI corrispondente alla categoria catastale attribuita all'immobile. Solo nel caso in cui, per la zona dove risulta localizzato l'immobile, non risulti pubblicato il valore della tipologia OMI corrispondente alla categoria catastale attribuita all'immobile offerto, andranno applicati i coefficienti correttivi indicati:

categoria catastale immobile offerto	tipologia corrispondente	OMI	coefficiente correttivo
A2 – abitazioni di tipo civile	abitazioni civili		--
A3 – abitazioni di tipo economico	abitazioni economiche		--
A4 – abitazioni di tipo popolare	abitazioni economiche		diviso 1,05
D2 – alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati		--

Ad esempio, solo nel caso in cui nella zona OMI di riferimento non risultino pubblicati i valori per le "abitazioni economiche" andrà preso come riferimento, se il proprio immobile è in categoria catastale A3, il valore OMI "abitazioni civili", senza applicare alcun coefficiente di conversione, mentre qualora al proprio immobile risulti attribuita la categoria catastale A4 andrà preso in considerazione il valore OMI "abitazioni economiche", applicando il coefficiente correttivo di riduzione indicato nella tabella (soglia di esclusione per immobile A4 = valore max. OMI abitazioni economiche diviso 1,05).

L'offerta economica che comprende la proposta di più alloggi distribuiti su più zone censite dall'OMI e/o con tipologie diverse, dovrà essere espressa facendo riferimento alle quotazioni per il primo semestre 2022, pubblicato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – dell'Agenzia delle Entrate, indicando per ogni alloggio nell'ordine, secondo quanto riportato nella schermata dell'OMI, a) la zona censita di riferimento del Comune di Roma dove è localizzato l'immobile; b) la tipologia di riferimento; c) il valore massimo riportato nella schermata; d) la media del valore proposto che dovrà essere espresso in € x mq x mese.

Per gli immobili unitari cielo terra, dovranno essere proposti i dati inseriti in tabella e distribuiti su tre colonne numerate così come riportato nella tabella inserita nell'**Allegato C**. Su di una riga superiore alla tabella va riportata la fascia/zona di ubicazione rilevata dalla schermata dell'OMI; a

seguire gli altri dati:

a) sulla prima colonna va riportato ognuno degli alloggi proposti accorpato per tipologia abitativa così come riportato al punto 1.5 dell'Allegato B;

b) sulla seconda colonna i mq effettivi a cui corrisponde ognuno degli alloggi proposto; **c)** sulla terza colonna va indicato il valore di locazione massimo così come rilevato nella quotazione OMI espresso (€/mq x mese);

d) In coda alla tabella dovranno essere riportati i totali: sulla prima colonna il numero completo di alloggi suddiviso per tipologia così come riportato al punto 1.5 dell'Allegato B; sulla seconda colonna il totale complessivo dei mq di tutti gli alloggi proposti; sulla terza colonna il valore di locazione Max espresso (€/mq x mese) così come rilevato nella quotazione OMI.

In apposita riga, al di sotto della tabella, dovrà essere riportata l'offerta economica che dovrà essere uguale o inferiore alla media dei valori massimi espressi, trascritta in cifre e in lettere così come riportato nell'apposito **Allegato C**. Se verrà riscontrata discordanza tra cifre e lettere farà fede l'offerta espressa in lettere. Il valore espresso dovrà essere espresso in euro al mq e non potrà contenere più di tre cifre decimali oltre la virgola.

Per gli alloggi non riconducibili ad un immobile unitario e distribuiti su più zone censite e/o con tipologie diverse, dislocati in diverse zone censite dall'OMI, dovranno essere proposti i dati inseriti in tabella e distribuiti su tre colonne numerate, così come riportato nella tabella riportata nell'**Allegato C**. Dovrà essere inserita una riga sopra ad ogni alloggio o gruppo di alloggi che fa/fanno riferimento alla stessa zona/fascia di ubicazione rilevata dalla schermata dell'OMI, dove riportare la descrizione della fascia/zona di riferimento; a seguire gli altri dati: **a)** sulla prima colonna vanno riportati gli alloggi proposti accorpato per tipologia abitativa così come riportato al punto 1.5 dell'Allegato B;

b) sulla seconda colonna va riportato il numero di mq. per ognuno degli alloggi proposto;

c) sulla terza colonna va indicato il valore di locazione massimo così come rilevato nella quotazione OMI, espresso in (€/mq x mese) se diverso per tipologia di abitazione e se diverso per ogni accorpamento di alloggi facenti riferimento alla fascia/zona riportata nella schermata dell'OMI;

d) in coda alla tabella dovranno essere riportati i totali: sulla prima colonna il numero completo di alloggi suddiviso per tipologia in mq così come riportato al punto 1.5 dell'Allegato B; sulla seconda colonna il totale complessivo dei mq per tutti gli alloggi proposti; sulla terza colonna il valore di locazione massimo così come rilevato nella quotazione OMI, espresso in (€/mq x mese) calcolato nella **media aritmetica** dei diversi valori di riferimento, secondo la seguente operazione: si moltiplica il numero dei mq degli alloggi proposti per ogni zona/fascia di riferimento con il Valore di Locazione Max così come rilevato nella quotazione OMI, espresso in (€/mq x mese) riportato ottenendo un singolo totale di insieme per ogni zona/fascia di riferimento; viene fatta dunque la sommatoria dei prodotti totali delle diverse zone/fasce e/o diverse tipologie abitative e si divide il risultato per il totale complessivo dei mq prodotto dalla somma dei mq di tutti gli alloggi proposti, ottenendo così la media dei valori massimi.

In apposita riga, al di sotto della tabella, dovrà essere riportata l'offerta economica che dovrà essere uguale o inferiore alla media dei valori massimi espressi, trascritta in cifre e in lettere così come riportato nell'apposito **Allegato C**. Se verrà riscontrata discordanza tra cifre e lettere farà fede l'offerta espresso in lettere. Il valore espresso dovrà essere espresso in euro al mq e non potrà contenere più di tre cifre decimali oltre la virgola.

L'offerta economica, **a pena di esclusione**, dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata, non contenente altri documenti, sulla quale dovrà essere riportata la denominazione del proponente e la scritta "**Contiene l'Offerta Economica per AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO AL REPERIMENTO DI ALLOGGI DA DESTINARE ALL'ASSISTENZA ALLOGGIATIVA TEMPORANEA (SASSAT) DI CUI ALLA DELIBERA DI**

GIUNTA CAPITOLINA 25 luglio 2017, n. 164 “PIANO GENERALE ASSISTENZIALE ALTERNATIVO AI CAAT EX ART. 6, DELIBERA DI GIUNTA CAPITOLINA 3 febbraio 2017, n. 13” COSÌ COME MODIFICATA DALLA DELIBERA 19 giugno 2018, n. 110 “RIDEFINIZIONE DEL PIANO GENERALE ASSISTENZIALE ALTERNATIVO AI CAAT” - AVVISO APERTO CON VALUTAZIONE SEMESTRALE FINO AD ESAURIMENTO DELLE ESIGENZE - NON APRIRE.

Tale busta dovrà essere a sua volta inserita all'interno del plico generale di consegna, separatamente dalla restante documentazione. L'offerta, anch'essa sottoscritta dal presentatore dell'istanza, dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere, non dovrà contenere proposte condizionate, dovrà essere espressa senza variazioni e dovrà contenere apposita dichiarazione che la si considera valida, per i 180 giorni successivi alla approvazione della graduatoria definitiva.

Art. 6

Procedura di formazione e approvazione della graduatoria

La formazione della graduatoria avverrà, ad ogni scadenza semestrale decorrente dalla data di pubblicazione del presente Avviso e fino ad esaurimento della esigenza di reperimento di alloggi per il passaggio dai C.A.A.T. ai SASSAT, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia a quanto previsto dall'art. 95 Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, determinata in base all'offerta economica (valore massimo 30 punti) e alle caratteristiche tecniche dell'immobile relative anche alla sua ubicazione, secondo i criteri tecnici riportati nell'**Allegato B** (valore massimo 70 punti).

Per la valutazione delle domande pervenute e la formazione della conseguente graduatoria sarà istituita, con provvedimento dirigenziale, un'apposita commissione di gara.

La commissione procederà all'apertura delle domande pervenute in seduta pubblica, alla quale potranno partecipare i soggetti interessati, e per la quale sarà pubblicato preventivamente avviso di convocazione sul portale istituzionale di Roma Capitale al seguente indirizzo:

https://www.comune.roma.it/web/it/bandi-e-concorsi.page?struttura=dip_la.

Nel corso della suddetta seduta, la Commissione verificherà la conformità dei plichi rispetto alle disposizioni del presente Avviso, la completezza dell'istanza di partecipazione e della documentazione concernente l'offerta tecnica. In questa fase, esclusivamente nel caso di carenze formali e non essenziali nella documentazione pervenuta, la Commissione potrà avvalersi dell'istituto del soccorso istruttorio, in analogia a quanto disposto dall'art. 83, comma 9, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Successivamente, in apposite sedute riservate, la Commissione procederà alla valutazione dell'Offerta tecnica presentata dai concorrenti ammessi. Al fine di una più efficace valutazione, la Commissione potrà anche effettuare sopralluoghi tecnici, dandone preventiva comunicazione al soggetto proponente.

In seduta pubblica, di cui sarà data comunicazione ai partecipanti con avviso di convocazione pubblicato sul sito internet istituzionale di Roma Capitale all'indirizzo di cui sopra, verrà data lettura dei punteggi attribuiti dalla Commissione ad ogni singolo proponente in base alla valutazione delle caratteristiche dell'immobile contenute nell'**Allegato B**. In seguito, saranno aperte le buste contenenti le Offerte economiche dei proponenti. La Commissione attribuirà 30 punti all'Offerta economica che presenterà il canone unitario al mq più favorevole per Roma Capitale, escludendo preventivamente dalla procedura di calcolo e dalla graduatoria, come già precisato nell'art. 5 del presente avviso, le offerte superiori al valore massimo ammissibile. Agli altri prezzi ammissibili saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente

proporzionale al loro importo, confrontati con l'offerta al mq commerciale più vantaggiosa per Roma Capitale, secondo la seguente formula:

$$p = pM \times \frac{Pm}{P}$$

dove,

p = punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione pM

= punteggio massimo attribuibile

P = prezzo dell'offerta presa in considerazione

Pm = prezzo più vantaggioso

Il punteggio risultante dall'applicazione della suddetta formula andrà sommato al rispettivo punteggio derivante dalla valutazione dell'offerta tecnica sulla base dei criteri contenuti nell'Allegato B, in modo da formare la graduatoria complessiva.

L'Amministrazione di Roma Capitale procederà alla pubblicazione della graduatoria definitiva anche nel caso di una sola offerta valida. Si riserva altresì di decidere, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare i risultati della procedura e non procedere alla relativa stipula dei contratti, qualora nessuna delle proposte presentate venga ritenuta conveniente o idonea ai requisiti del presente avviso, o per sopravvenuti motivi di rilievo, senza che i concorrenti possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta.

L'Amministrazione di Roma Capitale provvederà, con proprio atto dirigenziale, a prendere atto della graduatoria disposta dalla Commissione e alla conseguente approvazione definitiva della stessa. Dell'avvenuta approvazione definitiva sarà data comunicazione scritta tramite PEC ai soggetti collocati in posizione utile nella graduatoria e ai restanti mediante pubblicazione dell'atto, sul portale istituzionale di Roma Capitale al seguente indirizzo: https://www.comune.roma.it/web/it/bandi-e-concorsi.page?struttura=dip_la.

In caso di mancati adempimenti del proponente connessi o conseguenti alla pubblicazione della graduatoria, di accertamento della non veridicità delle dichiarazioni rilasciate o della non rispondenza degli immobili alle caratteristiche richieste, di rinuncia del concorrente posto in posizione utile in graduatoria, o rescissione unilaterale del contratto, Roma Capitale potrà, a sua discrezione, procedere, contestualmente alla revoca, allo scorrimento della graduatoria a favore dei concorrenti che occupano le posizioni utili immediatamente successive, previa verifica della permanenza dei requisiti soggettivi e oggettivi.

Art. 7

Trattamento dei dati personali e informazioni

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n° 196 del 30.6.2003 e ss. mm. ii., i dati personali dei concorrenti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per le finalità istituzionali di gestione della presente procedura. Il responsabile del trattamento dei dati è il

Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale.
Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in applicazione di quanto previsto dal sopra citato decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Il Responsabile del Procedimento è il Funzionario Assistente Sociale dott.ssa Ernesta Lombardi in servizio presso il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative.

Eventuali informazioni e chiarimenti ulteriori sul bando possono essere richiesti presso il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative dal lunedì al venerdì ai numeri di telefono 06 6710 - 5894 / 5935, o per e-mail all'indirizzo

segreteria.direzioneemergenzaabitativa@comune.roma.it

ernesta.lombardi@comune.roma.it

Il presente bando è pubblicato, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, sui maggiori quotidiani e integralmente all'Albo Pretorio di Roma Capitale e sul portale istituzionale di Roma Capitale al seguente indirizzo:

https://www.comune.roma.it/web/it/bandi-e-concorsi.page?struttura=dip_la

L'esito della procedura e le eventuali rettifiche, saranno pubblicate all'Albo Pretorio di Roma Capitale e sul portale istituzionale di Roma Capitale al seguente indirizzo:

https://www.comune.roma.it/web/it/bandi-e-concorsi.page?struttura=dip_la.

Art. 8

Foro competente

Il Foro di Roma sarà competente per ogni eventuale controversia relativa agli effetti del presente avviso pubblico per manifestazione di interesse. Organismo responsabile delle procedure di ricorso amministrativo è il TAR del Lazio. Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso e dai relativi allegati, si rimanda alle disposizioni del Codice civile, alle leggi ed ai regolamenti vigenti.