



Città metropolitana
di Roma Capitale

DIPARTIMENTO II – RISORSE STRUMENTALI
SERVIZIO 1 – BENI IMMOBILI

**AVVISO PUBBLICO
PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Oggetto: Avviso pubblico mediante procedura aperta volta all' acquisizione in locazione di un immobile da destinare a sede degli uffici del Corpo di Polizia Locale della Città metropolitana di Roma Capitale – Distaccamento di Bracciano (RM).

Articolo 1 **Oggetto e finalità**

La Città Metropolitana di Roma Capitale si avvale di un Corpo di Polizia Locale che esercita le proprie funzioni istituzionali di polizia giudiziaria, amministrativa ed ausiliaria di pubblica sicurezza, nell'ambito del territorio metropolitano, suddiviso in quadranti strategici al fine di garantire l'omogeneità dell'azione sull'intera area vasta afferente l'Ente.

L'amministrazione intende attivare una procedura ad evidenza pubblica, mediante acquisizione di manifestazioni di interesse, volta a verificare, ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 e 17 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 50/16, l'eventuale interesse da parte di soggetti pubblici o privati, ad offrire in locazione un immobile da destinare ad uso uffici, atto a soddisfare il fabbisogno di spazi ed aree del Distaccamento di Bracciano (RM) del Corpo di Polizia Locale della Città metropolitana di Roma Capitale (di seguito, Polizia Metropolitana), così come *infra* descritto.

La selezione delle offerte avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, basata sulla valutazione di offerta tecnica ed offerta economica con assegnazione dei relativi punteggi, come disciplinato dall'art. 4 del presente Avviso, in analogia con l'art. 95 co. 2 del D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016.

Si evidenzia peraltro che l'art.17, co. 1, lett. a), del suddetto 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, gli articoli del D. Lgs. 50/2016 solo laddove espressamente richiamati, ferma restando l'applicazione dei principi generali indicati dall'art. 4 del medesimo Decreto Legislativo.

L'esigenza da soddisfare, concernente il fabbisogno globale di spazi e la loro articolazione, nonché le caratteristiche funzionali dell'immobile che deve avere una superficie complessiva coperta lorda (consistenza) non inferiore ai 350 mq, eventualmente anche articolata su più piani, oltre a spazi esterni scoperti, è quella appresso riportata:

- n. 11 stanze uso ufficio, con postazioni complete di torretta fonia, rete dati ed allaccio elettrico, così articolate:
 - n. 1 stanza idonea ad ospitare almeno 4 postazioni di lavoro;
 - n. 4 stanze idonee ad ospitare almeno 3 postazioni di lavoro;
 - n. 3 stanze idonee ad ospitare almeno 2 postazioni di lavoro;
 - n. 3 stanze idonee ad ospitare almeno 1 postazione di lavoro;
- n. 1 stanza sala d'attesa;
- n. 1 locale adibito a spogliatoio femminile, con bagno annesso;
- n. 1 locale adibito a spogliatoio maschile, con bagno annesso;
- n. 1 locale adibito a deposito attrezzature;
- n. 1 locale adibito ad archivio;
- n. 1 locale adibito ad armeria, con adeguate protezioni e portoncino blindato;
- n. 1 blocco bagno per donne;
- n. 1 blocco bagno per uomini;
- n. 1 blocco bagno per disabili;
- adeguato impianto di riscaldamento e condizionamento dell'edificio;
- presenza di grate di protezione su tutti gli infissi.

L'immobile inoltre dovrà essere dotato delle seguenti pertinenze:

- minimo 10 posti auto, anche scoperti, riservati al conduttore dell'immobile;
- minimo 5 posti moto, anche scoperti, riservati al conduttore dell'immobile.

Gli immobili che si intendono sottoporre a valutazione, realizzati in conformità a legittimi titoli autorizzatori edilizi, dovranno risultare conformi a tutte le norme e prescrizioni vigenti, e presentare le seguenti caratteristiche:

- avere la destinazione d'uso uffici pubblici ovvero possedere i requisiti che ne permettano la variazione di destinazione d'uso, che il proprietario si dovrà impegnare ad effettuare entro il termine perentorio fissato per la stipula del contratto, da perfezionarsi entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- essere rispondenti alla normativa vigente in materia, relativa alle costruzioni site in zona sismica, ovvero impegno del concorrente ad adeguare l'immobile alla suddetta normativa entro il termine perentorio fissato per la stipula del contratto, da perfezionarsi entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- essere dotati di impianti (elettrico, idrico, riscaldamento ecc.) e requisiti igienico-sanitari conformi alle vigenti prescrizioni legislative;
- essere rispondenti alle normative vigenti in materia di urbanistica, edilizia, sicurezza, prevenzione incendi nonché di igiene e agibilità, ovvero il proprietario si dovrà impegnare ad adeguare a proprie spese/rimborso l'immobile, gli impianti, ecc., per gli usi compatibili con la destinazione d'uso uffici pubblici e ad ottenere la certificazione prevista dalla normativa vigente in materia di prevenzione incendi e di prestazione energetica, entro il termine perentorio fissato per la stipula del contratto, da perfezionarsi entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- essere privi di barriere architettoniche, ai sensi della relativa normativa vigente riferita agli uffici pubblici, consentendo l'accesso delle persone disabili a tutti i locali ed a tutti i piani dell'edificio;
- essere disponibili, in buone condizioni di uso, liberi da ogni vincolo e/o gravame pregiudizievole ed idonei ai sensi della normativa vigente, al momento dell'aggiudicazione o al massimo entro il termine perentorio fissato per la stipula del contratto da perfezionarsi entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- essere situati nel territorio del Comune di Bracciano, in zona accessibile al trasporto privato, preferibilmente raggiungibile anche con i servizi di trasporto pubblico;
- essere muniti di accesso autonomo ed indipendente.

L'offerta di curare, a proprie spese, le operazioni di trasloco di arredi e suppellettili dalla attuale alla nuova sede del Distaccamento territoriale della Polizia Metropolitana, sarà positivamente valutato dalla Commissione Tecnica con l'assegnazione di punteggio nelle modalità descritte dall'art. 4 del presente Avviso.

Qualora l'immobile non fosse allo stato attuale già conforme alle caratteristiche funzionali, distributive e dotazionali così come descritte nel presente Avviso, il concorrente dovrà impegnarsi, a propria cura e spese, a rendere l'immobile conforme alla proposta entro il termine perentorio fissato per la stipula del contratto e comunque non oltre centoventi giorni dalla aggiudicazione.

Il contratto di locazione avrà durata di anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo per altri 6 (sei) anni, come previsto dalla normativa vigente, e con diritto di recesso unilaterale *ad nutum* dopo il primo sessennio, con preavviso di sei mesi, da parte della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Il canone annuo posto a base d'asta al ribasso, è pari ad € **44.200,00** (IVA esclusa), da intendersi già al netto della decurtazione del quindici per cento, ai sensi del comma 6 dell'art. 3 del D.L. 95/2012. Il prezzo offerto deve essere inteso a corpo e non a misura e pertanto, qualora la superficie offerta in locazione fosse superiore a quella minima indicata dal presente Avviso, il canone offerto non subirà oscillazioni in aumento. Saranno in ogni caso accettate solamente offerte al ribasso od alla pari, mentre non saranno ammesse offerte in aumento. In ogni caso l'offerta dovrà fare riferimento allo stato finale e definitivo dell'immobile, che il concorrente si impegna a realizzare, restando a cura e spese

dell'offerente tutti gli interventi, le migliorie e gli adeguamenti necessari, nonché ogni spesa e onere connesso, ivi compresi gli oneri tecnici e quanto altro occorre anche per l'ottenimento di tutte le necessarie certificazioni. Si rende noto che, ai sensi della normativa vigente, l'Amministrazione è tenuta a richiedere, a valle della procedura di evidenza pubblica e prima della sigla del contratto di locazione, il parere di congruità all'Agenzia del Demanio. Qualora il valore congruito dall'Agenzia del Demanio risultasse inferiore a quello offerto in sede di gara, il contratto potrà essere stipulato solamente all'eventuale minor prezzo congruito.

La valutazione delle offerte sarà condotta in considerazione, oltre che del prezzo offerto, anche delle caratteristiche degli immobili, dello stato di conservazione, della loro ubicazione, della loro raggiungibilità ed in genere della loro funzionalità, nonché delle caratteristiche distributive, funzionali e qualitative che il concorrente si impegna a realizzare a proprie cure e spese, in caso di aggiudicazione, in conformità all'offerta tecnica presentata. Tutte le attività occorrenti per la messa a norma e per la personalizzazione degli spazi offerti in locazione sono a totale cura, rischio e spese del locatore e pertanto nessun onere o spesa potrà gravare a nessun titolo sull'Amministrazione. Le proposte presentate non saranno vincolanti per la Città Metropolitana di Roma Capitale che si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di non accogliere alcuna delle proposte pervenute, senza che i proponenti possano vantare pretese o aspettative di sorta per aver partecipato alla presente procedura. La Città Metropolitana di Roma Capitale si riserva, inoltre, di interrompere in qualsiasi fase il procedimento, prima della sua formale definizione, senza che alcunché sia dovuto al soggetto o ai soggetti coinvolti nel procedimento stesso. Il presente Avviso non può dunque determinare alcun diritto all'affidamento in capo agli offerenti. L'Amministrazione si riserva inoltre di negoziare il contenuto del contratto di locazione con il soggetto primo classificato solamente qualora ritenuto necessario ed opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'offerta presentata. Ai fini della stipula del contratto, il concorrente dovrà consegnare alla Città metropolitana di Roma Capitale tutta la documentazione tecnica ed amministrativa relativa all'immobile ed attestante la sua agibilità ed idoneità all'immediata utilizzazione dello stesso per la finalità indicata nel presente Avviso.

Articolo 2

Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Al presente Avviso possono partecipare sia persone fisiche, che persone giuridiche sia di diritto privato che pubblico, queste ultime così come qualificate dall'art. 1 del D.Lgs. 165/2001.

Per l'ammissione alla partecipazione alla procedura da parte di **soggetti di diritto pubblico** è richiesto il possesso dei seguenti requisiti:

- sottoscrizione della domanda di partecipazione contenente la dichiarazione in cui si attesti la natura pubblica del soggetto concorrente ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. n. 165/2001.

Per l'ammissione alla partecipazione alla procedura da parte di **persone** fisiche e giuridiche di **diritto privato** è richiesto il possesso dei seguenti requisiti:

- l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. ii., da intendersi integralmente richiamato e trascritto;
- per le sole società di natura imprenditoriale, l'iscrizione al registro delle imprese della C.C.I.A.A.;
- per le sole Cooperative, che siano regolarmente iscritte all'Albo nazionale delle società cooperative.

Tutti i concorrenti, sia di diritto pubblico che di diritto privato, devono produrre una dichiarazione in cui si attesti:

- di accettare tutte le condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico avente ad oggetto "Avviso pubblico mediante procedura aperta volta all'acquisizione in locazione di un immobile da destinare a sede degli uffici del Corpo di Polizia Locale della Città metropolitana di Roma Capitale – Distaccamento di Bracciano (RM)", con espresso impegno ad adempiere a tutte le obbligazioni ivi previste;
- di essere legittimi e pieni proprietari dell'immobile oggetto di locazione o titolari di giusti diritti sul medesimo che consentano la locazione del bene per la durata ed alle condizioni indicate nel presente Avviso;
- che l'immobile offerto in locazione è disponibile, franco da qualsiasi servitù, vincolo e/o gravame pregiudizievole, idoneo all'uso convenuto e conforme alle norme e prescrizioni vigenti in materia di uffici pubblici così come descritte nell'art. 1 del presente Avviso, o che sia reso tale entro la data di sottoscrizione del contratto, ovvero entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- di autorizzare a ricevere tutte le comunicazioni provenienti dalla Città metropolitana di Roma Capitale al domicilio eletto, all'indirizzo di posta elettronica certificata o al numero di fax indicato;
- di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti dell'Amministrazione che hanno esercitato potestà autoritative o poteri negoziali per conto dell'Amministrazione nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto;
- l'indicazione del domicilio fiscale e della sede dell'Agenzia delle Entrate di competenza.

Articolo 3

Modalità di presentazione delle domande

La domanda, da redigersi in lingua italiana su carta libera, contenente la dichiarazione di interesse ad offrire in locazione unità immobiliari ai sensi e per gli effetti del presente Avviso pubblico, unitamente all'ulteriore documentazione appresso specificata, dovrà pervenire alla Città Metropolitana di Roma Capitale, pena l'esclusione, in plico chiuso e adeguatamente sigillato, **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del 04.07.2017** al seguente recapito: **Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento II, Servizio 1 "Beni Immobili - Assistenza tecnico-amministrativa agli enti locali del territorio metropolitano" c/o Città Metropolitana di Roma Capitale – Ufficio Accettazione e Spedizione posta, Via G. Ribotta, 41/43 – 00144 Roma** (orario dal lunedì al venerdì 9,00 – 13,30, martedì e giovedì 14,30 – 16,00), a mezzo di: a) servizio postale; b) servizio di corriere espresso (compreso servizio di posta celere); c) proprio incaricato, a mano.

L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica il giorno **07.07.2017**, alle ore **10:00** presso gli uffici della Città Metropolitana di Roma Capitale, in Via G. Ribotta, 41/43 – 00144 Roma.

Il plico, **a pena di esclusione**, dovrà pervenire perfettamente chiuso e sigillato (mediante apposizione della firma sui lembi di chiusura e sovrapposizione di nastro adesivo trasparente o altra modalità equipollente), e dovrà recare al proprio esterno l'intestazione del mittente e la seguente dicitura: **"Avviso pubblico mediante procedura aperta volta all'acquisizione in locazione di un immobile da destinare a sede degli uffici del Corpo di Polizia Locale della Città metropolitana di Roma Capitale – Distaccamento di Bracciano (RM) – NON APRIRE"**.

Il plico, a sua volta, dovrà contenere al proprio interno tre distinte buste, riportanti al proprio esterno, rispettivamente, le seguenti diciture:

- **“BUSTA A) – DOMANDA E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**
- **“BUSTA B) – OFFERTA TECNICA”**
- **“BUSTA C) – OFFERTA ECONOMICA”**

La busta A) – “Domanda e documentazione amministrativa”, a pena di esclusione, dovrà essere perfettamente chiusa e sigillata con le medesime formalità previste per il plico generale e dovrà contenere al proprio interno:

- ❖ la domanda di partecipazione al presente **“Avviso pubblico mediante procedura aperta volta all’ acquisizione in locazione di un immobile da destinare a sede degli uffici del Corpo di Polizia Locale della Città metropolitana di Roma Capitale – Distaccamento di Bracciano (RM)”**, contenente la manifestazione di interesse ad offrire in locazione alla Città Metropolitana di Roma Capitale un immobile da destinare a sede degli uffici del Corpo di Polizia Locale della Città Metropolitana di Roma Capitale – Distaccamento di Bracciano (RM), debitamente sottoscritta dal candidato o dal suo rappresentante legale, corredata da copia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità.
- ❖ **Persone giuridiche di diritto pubblico: dichiarazione** in cui si attesti la natura pubblica del soggetto concorrente ai sensi dell’art. 1 del D.Lgs. n. 165/2001;
- ❖ **Persone fisiche e giuridiche di diritto privato: dichiarazione sostitutiva di atto notorio**, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, con la quale si attesti:
 - l’insussistenza delle cause di esclusione di cui all’art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii;
 - per le sole Società di natura imprenditoriale l’iscrizione al Registro delle imprese della C.C.I.A.A.;
 - per le sole Cooperative, , l’iscrizione all’Albo nazionale delle società cooperative.
- ❖ **Tutti i concorrenti**, sia di diritto pubblico che di diritto privato, **dichiarazione** in cui si attesti:
 - di accettare tutte le condizioni e prescrizioni contenute nell’Avviso pubblico avente ad oggetto **“Avviso pubblico mediante procedura aperta volta all’ acquisizione in locazione di un immobile da destinare a sede degli uffici del Corpo di Polizia Locale della Città metropolitana di Roma Capitale – Distaccamento di Bracciano (RM)”**, con espresso impegno ad adempiere a tutte le obbligazioni ivi previste;
 - di essere legittimi e pieni proprietari dell’immobile oggetto di locazione o titolari di giusti diritti sul medesimo che consentano la locazione del bene per la durata ed alle condizioni indicate nel presente Avviso;
 - che l’immobile offerto in locazione sia disponibile, franco da qualsiasi servitù, vincolo e/o gravame pregiudizievole, idoneo all’uso convenuto e conforme alle norme e prescrizioni vigenti in materia di uffici pubblici così come descritte nell’art. 1 del presente Avviso, o che sia reso tale entro la data di sottoscrizione del contratto;
 - di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti dell’Amministrazione che hanno esercitato potestà autoritative o poteri negoziali per conto dell’Amministrazione nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto;
 - il domicilio fiscale e la sede dell’Agenzia delle Entrate di competenza di autorizzare a ricevere tutte le comunicazioni provenienti dalla Città metropolitana di Roma Capitale al domicilio eletto, all’indirizzo di posta elettronica certificata o al numero di fax indicato;
 - di essere consapevole che i dati personali comunicati ai fini della partecipazione alla procedura per manifestazione di interesse saranno trattati dalla Città Metropolitana di Roma Capitale ai sensi di quanto previsto dal Codice in materia dei dati personali (D.Lgs. 196/03).

La busta B) – “Offerta tecnica”, dovrà essere perfettamente chiusa e sigillata con le medesime formalità previste per il plico generale e dovrà contenere al proprio interno:

- ❖ **relazione storico-descrittiva di presentazione dell’immobile, nel suo stato attuale** in cui siano evidenziati i seguenti aspetti:
 - a. anno di costruzione e/o di ristrutturazione totale comprese le strutture portanti;
 - b. principali caratteristiche costruttive dell’edificio;
 - c. localizzazione dell’immobile nel tessuto urbano e raggiungibilità;
 - d. indicazione se si tratti di un immobile cielo – terra ovvero di una porzione immobiliare rispetto all’intero, specificando in questa seconda eventualità, la destinazione d’uso della porzione residua;
 - e. indicazione della superficie complessiva lorda dell’immobile.

Alla relazione dovrà essere allegata la planimetria relativa allo stato attuale dell’immobile, in scala adeguata.

- ❖ **progetto di adeguamento e personalizzazione dell’immobile** in cui sono evidenziati i seguenti aspetti:

- a) la distribuzione funzionale degli spazi;
- b) le caratteristiche e le finiture che il concorrente si impegna a realizzare a proprie cure e spese, al fine di soddisfare le esigenze funzionali ed allocative descritte nel presente Avviso;
- c) piantina in scala;
- d) relazione tecnico-descrittiva riportante compiutamente: lo stato futuro, le modifiche e le migliorie proposte e gli interventi di adeguamento e personalizzazione che il concorrente si impegna a realizzare a proprie cure e spese dei locali offerti in locazione. La relazione dovrà descrivere altresì le caratteristiche costruttive, qualitative (stato manutentivo e conservativo, finiture, descrizione della prestazione energetica dell’immobile, osservanza della normativa antincendio, assenza di barriere architettoniche, ecc) in cui sarà consegnato l’immobile, e delle sue pertinenze. La relazione dovrà infine contenere l’impegno da parte dell’offerente ad assicurare la consegna dei locali fruibili e pronti all’uso secondo le prescrizioni contenute nel presente Avviso ed in conformità al progetto di adeguamento e personalizzazione presentato, entro il termine di stipula del contratto, e comunque non oltre 120 giorni dalla aggiudicazione.
- e) numero di posti auto e moto riservati, con la descrizione delle caratteristiche delle aree adibite a parcheggio, non inferiore al livello minimo richiesto dal presente Avviso;

- ❖ **Offerta di provvedere a propria cura e spese al trasloco** degli arredi e delle suppellettili dall’attuale sede del Distaccamento territoriale della Polizia Metropolitana, alla nuova sede costituente l’oggetto dell’offerta del concorrente.

La busta C) – “Offerta economica”, a pena di esclusione, dovrà essere perfettamente chiusa e sigillata con le medesime formalità previste per il plico generale e dovrà contenere al proprio interno:

- ❖ il prezzo del canone annuo proposto, non superiore rispetto al prezzo posto a base di gara pari ad € **44.200,00** (IVA esclusa). Il prezzo deve essere formulato in cifre ed in lettere, in caso di discordanza tra la formulazione in cifre e in lettere, sarà ritenuta valida l’offerta più vantaggiosa per la Stazione Appaltante. Il prezzo offerto dal concorrente non potrà superare l’importo a base d’asta. Le offerte eccedenti tale limite verranno escluse dalla gara. In ogni caso l’offerta dovrà fare riferimento allo stato finale e definitivo dell’immobile, dovendosi pertanto intendersi quale offerta “chiavi in mano”;
- ❖ indicazione di proporre o meno l’opzione per la non applicazione dell’IVA al canone di

locazione ai sensi del D.P.R. 633/72, art. 10, punto n.8.

Articolo 4 **Procedura e criteri di selezione delle offerte**

Il seggio di gara espleta, in seduta pubblica:

- la procedura di preselezione consistente nella verifica della conformità della documentazione amministrativa presentata da ciascun soggetto partecipante e contenuta nella Busta "A" rispetto a quanto disposto dal presente Avviso;
- la procedura di apertura e verifica formale della conformità della documentazione tecnica presentata da ciascun soggetto partecipante e contenuta nella Busta "B" rispetto a quanto disposto dal Bando di gara (la verifica consiste nel controllo che nella Busta "B" presentata da ciascun soggetto partecipante siano presenti tutti i documenti costituenti l'offerta - art. 3 del presente Avviso- per numero e titolo).

Al termine di tale procedura, il seggio medesimo dichiara i soggetti ammessi e quelli esclusi dalla partecipazione alla gara, esplicitando la motivazione delle eventuali esclusioni.

Successivamente, il seggio di gara consegnerà tutti i plichi presentati dai soggetti ammessi alla Commissione Giudicatrice all'uopo costituita che, in seduta riservata, attribuirà i relativi punteggi e redigerà, nell'ambito di un verbale finale, la graduatoria di merito delle offerte, adeguatamente motivata.

Successivamente, in apposita seduta pubblica, il seggio di gara, procederà all'apertura dei plichi contenenti le offerte economiche e gli elementi tecnici di natura quantitativa e calcolerà, utilizzando mere formule matematiche, i relativi punteggi. Redigerà quindi, nell'ambito di un verbale finale, la graduatoria sommando i punteggi attribuiti dalla Commissione giudicatrice alle offerte tecniche a quelli determinati dall'applicazione delle richiamate formule matematiche alle offerte economiche. Successivamente, in apposita seduta riservata, la Commissione giudicatrice, preso atto della graduatoria siffatta, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, valuterà le offerte dal punto di vista tecnico ed economico, determinando la proposta di aggiudicazione nei confronti dell'offerta migliore. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, ove ritenuta congrua ed appropriata a insindacabile giudizio della commissione. A parità di punteggio si aggiudicherà provvisoriamente al concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio nell'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità si procederà mediante richiesta di offerta migliorativa.

Alle offerte pervenute ed ammesse, potranno essere assegnati fino ad un massimo di **100** punti, ripartiti sulla base dei parametri di valutazione di seguito indicati.

Offerta tecnica: Punteggio: sino ad un massimo di **punti 55**.

❖ **relazione storico-descrittiva di presentazione dell'immobile nel suo stato attuale** sino ad un massimo di **punti 25** così distribuiti:

a) anno di costruzione e/o di ristrutturazione totale comprese le strutture portanti: sino ad un massimo di **punti 5** secondo la seguente griglia:

- prima dell'anno 1950: **punti 0**;
- tra il 1950 ed il 1970: **punti 1**;
- tra il 1971 ed il 1980: **punti 2**;
- tra il 1981 ed il 1990: **punti 3**;
- tra il 1991 ed il 2000: **punti 4**;
- dopo l'anno 2000: **punti 5**.

b) principali caratteristiche costruttive dell'edificio, sino ad un massimo di **punti 12**, attribuiti in relazione alle caratteristiche costruttive dell'immobile, con particolare riferimento al livello di vulnerabilità sismica e/o resistenza strutturale dell'edificio;

c) centralità della localizzazione dell'immobile nel tessuto urbano e sua raggiungibilità, sino ad un massimo di **punti 5**;

d) autonomia dell'immobile, **punti 3** da attribuirsi secondo il seguente criterio:

- immobile cielo – terra: **punti 3**;
- porzione di immobile: **punti 0**.

❖ **progetto di adeguamento e personalizzazione dell'immobile**, sino ad un massimo di **punti 30**, così distribuiti:

a) caratteristiche qualitative, distributive e funzionali dell'immobile risultanti dal progetto presentato, avuto riguardo anche allo stato manutentivo e conservativo proposto, alle caratteristiche qualitative delle finiture, delle dotazioni impiantistiche, della classe energetica nonché del livello di sicurezza ed antintrusione dell'immobile, sino ad un massimo di **punti 15**;

b) offerta di posti auto e moto aggiuntivi riservati al conduttore, rispetto al livello minimo richiesto per la partecipazione all'Avviso, sino ad un massimo di **punti 10**: sarà assegnato un punto per ogni posto auto aggiuntivo rispetto al numero minimo previsto per la partecipazione alla presente procedura pubblica;

❖ offerta di provvedere a proprie cure e spese al trasloco degli arredi e delle suppellettili dall'attuale sede del Distaccamento territoriale della Polizia Metropolitana, alla nuova sede costituente l'oggetto dell'offerta del concorrente: **punti 5**.

Offerta economica. Punteggio: sino ad un massimo di **punti 45**.

❖ **Prezzo a base d'asta al ribasso € 44.200,00 annui (Iva esclusa)**: sino ad un massimo di **punti 25** da assegnarsi a cura del seggio di gara applicando la seguente formula matematica:

$$P_i = O_{\min}/O_i * P_{\max}$$

dove:

P_i = punteggio da attribuire al singolo concorrente;

O_i = offerta proposta dal singolo concorrente;

O_{min} = offerta minima proposta

P_{max}: punteggio massimo attribuibile (= 25).

❖ **Opzione per la non applicazione dell'IVA al canone di locazione: punti 20.**

Saranno assegnati 20 punti al concorrente che offre l'opzione di non applicazione dell'IVA al canone di locazione, ai sensi del D.P.R. 633/72, art. 10, punto n.8, con l'assunzione dell'impegno a mantenere detta opzione anche in caso di cessione dell'immobile, garantendo, in ogni caso, l'estraneità della Città metropolitana nei confronti di ogni eventuale onere ai fini IVA, per tutta la durata del contratto.

Articolo 5

Regolarizzazione degli elementi e delle dichiarazioni essenziali

In caso di mancanza, incompletezza e/o di altra irregolarità essenziale degli elementi e delle dichiarazioni rese, rilevata in seduta pubblica, la Città Metropolitana di Roma Capitale provvederà ad assegnare al concorrente un termine perentorio, prontamente comunicato tramite raccomandata A/R preceduta da comunicazione via fax all'indirizzo indicato nella domanda di partecipazione, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni o gli elementi necessari, indicandone il contenuto e i soggetti che li devono rendere ed a stabilire altresì la data e ora della successiva seduta pubblica per il prosieguo della procedura di gara. Nella seduta pubblica successiva, la Commissione di gara procederà alla ammissione dei concorrenti i quali, avvalendosi del soccorso istruttorio, abbiano provveduto entro il termine assegnato a regolarizzare gli elementi o le dichiarazioni risultate omesse o carenti; in caso di mancata regolarizzazione degli elementi essenziali carenti invece, si provvederà alla esclusione del concorrente dalla gara.

Articolo 6 **Contratto di locazione**

Con il soggetto primo classificato, sarà negoziato il contratto di locazione, sulla base e nel rispetto dei criteri e delle finalità evidenziate nel presente Avviso.

Articolo 7 **Ulteriori obblighi a carico delle parti**

Sono a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria o, comunque, erogate in relazione ad interventi di carattere straordinario sull'edificio (ristrutturazione, sostituzione di impianti etc). Le spese di registrazione sono a cura del locatore e da suddividere in parti uguali a carico delle parti.

Tutte le spese inerenti ai lavori, qualora previsti, alla acquisizione delle autorizzazioni e certificazioni di legge, ivi compresa l'agibilità delle nuove strutture, alle autorizzazioni e tutte le spese concernenti l'uso degli spazi, e più in generale, relative agli obblighi e agli oneri posti a carico del locatore, sono a totale carico del locatore medesimo.

Dopo l'esecuzione dei lavori il locatore consegnerà al Dipartimento II della Città Metropolitana di Roma Capitale tutta la documentazione tecnica ed amministrativa relativa agli interventi realizzati (certificati di conformità impianti, certificazione energetica, documentazione inerente l'agibilità) nonché tutte le certificazioni previste dalla vigente normativa in materia di edifici ad uso pubblico.

Il conduttore si farà carico, per tutta la durata della locazione, di tutte le spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile.

Sono a totale carico del conduttore le spese per le utenze elettriche, idriche e per il riscaldamento.

Articolo 8 **Recesso e risoluzione per inadempimento**

La Città Metropolitana di Roma Capitale si riserva il diritto di recesso unilaterale *ad nutum* dal contratto di locazione, con preavviso scritto di sei mesi dopo il primo sessennio.

Articolo 9 **Riferimenti e punti di contatto**

L'Ufficio procedente è il Servizio 1 (Beni immobili - Assistenza tecnico-amministrativa agli enti locali del territorio metropolitano) – Dipartimento II (Risorse strumentali) – della Città Metropolitana di Roma Capitale. Responsabile del procedimento è il dirigente del Servizio, dott. Stefano Carta – Tel. 06.6766.3621-3622 – Fax 06.67663634 – Indirizzo e-mail: beni.immobili@cittametropolitanaroma.gov.it

* * *

La Città Metropolitana di Roma Capitale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di annullare e revocare la presente procedura, come pure di non procedere alla locazione in oggetto, senza che i concorrenti possano pretendere alcunché a qualsiasi titolo.

La Città Metropolitana di Roma Capitale effettuerà le verifiche previste dalla legge sulle autocertificazioni (art.71 del D.P.R. n.445/2000) e, qualora le stesse risultassero mendaci, procederà innanzi l'Autorità Giudiziaria competente provvedendo a dichiarare la decadenza dagli eventuali benefici concessi ai sensi dell'art 75 del D.P.R. n.445/2000.

Il Dirigente
Dott. Stefano Carta

