



Città metropolitana
di Roma Capitale

DIPARTIMENTO II – RISORSE STRUMENTALI
SERVIZIO 1 – BENI IMMOBILI

**AVVISO PUBBLICO
PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Oggetto: Procedura aperta per l'acquisizione in locazione di un immobile da destinare a sede periferica del Liceo Classico – Linguistico “Marco Tullio Cicerone” di Frascati (RM)

Articolo 1 **Oggetto e finalità**

La Città metropolitana di Roma Capitale, nell'ambito della propria competenza in materia di edilizia scolastica, provvede alla programmazione degli interventi che garantiscano, tra gli altri, il soddisfacimento del fabbisogno immediato di aule da parte degli istituti scolastici, unitamente ad un'equilibrata organizzazione territoriale del sistema scolastico ed alla piena utilizzazione delle strutture scolastiche da parte della collettività ai sensi della vigente normativa. In considerazione delle suddette competenze istituzionali la Città metropolitana di Roma Capitale ha ricevuto, da parte del dirigente scolastico del Liceo Classico – Linguistico “Marco Tullio Cicerone” di Frascati (RM), una richiesta di reperimento di nuovi e ulteriori spazi da utilizzare per il regolare svolgimento dell'attività didattica, attesa la carenza di aule, laboratori ed altri spazi necessari ad adottare una corretta politica di orientamento scolastico. In particolare, l'esigenza da soddisfare, concernente il fabbisogno globale di spazi, al fine di garantire il corretto andamento scolastico è quella appresso riportata, per una superficie complessiva indicativamente di circa 1200/1300 mq:

- n. 10 aule (circa 50 mq cad.);
- n. 2 laboratori didattici (almeno 20 mq cad.);
- n. 2 spazi per professori/segreteria (almeno 20 mq cad.);
- n. 2 blocchi bagni;
- disponibilità all'interno del lotto di almeno n. 10 posti auto, anche scoperti.

Alla luce di quanto sopra, la Città metropolitana di Roma Capitale 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 o porzione di esso, da destinare ad uso scolastico, ed atto a soddisfare il fabbisogno di aule, spazi ed aree del Liceo Classico – Linguistico “Marco Tullio Cicerone” di Frascati (RM) così come sopra descritto.

Gli spazi che si intendono locare dovranno essere o risultare nel termine massimo di 12 mesi dall'aggiudicazione, conformi a tutte le norme e prescrizioni vigenti e presentare, in particolare, le seguenti caratteristiche:

- avere la destinazione d'uso scolastica o destinazione d'uso compatibile con quella scolastica;
- essere dotati di impianti (elettrico, idrico, riscaldamento ecc.) e requisiti igienico-sanitari conformi alle vigenti prescrizioni legislative;
- essere privi di barriere architettoniche;
- essere rispondenti alle normative vigenti in materia di urbanistica ed edilizia nonché di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- essere muniti di certificato di agibilità;
- essere rispondenti alla normativa antisismica per l'utilizzo come Istituto Pubblico di Istruzione Superiore (da ultimo, D.M. Infrastrutture del 17/01/2018);
- rispettare le specifiche tecniche del D.M.18.12.1975 per la nuova edilizia scolastica, evidenziando eventuali micro-difformità relative ad elementi non conformabili, ininfluenti sotto il profilo sostanziale o comunque suscettibili di essere definiti mediante interventi e/o accorgimenti compensativi sotto il profilo funzionale, per eventuali vincoli gravanti sull'immobile, che l'Amministrazione si riserva di valutare, a proprio insindacabile giudizio;
- essere in buone condizioni conservative e manutentive, idonei e liberi da vincoli e/o gravami pregiudizievoli all'uso convenuto;

- essere situati nel comprensorio urbano di Frascati/Grottaferrata, in zona ben collegata e facilmente accessibile e raggiungibile.

L'offerente, con la partecipazione alla presente procedura, si impegna 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 e non oltre 12 mesi dall'aggiudicazione. Entro tale termine, quale adempimento propedeutico per le finalità di cui sopra, dovrà essere consegnata all'Amministrazione tutta la documentazione e le certificazioni per la messa in esercizio e l'utilizzo dell'immobile per l'uso scolastico (vulnerabilità sismica, CPI o SCIA antincendio, certificato di agibilità, certificazioni impiantistiche, ecc.) di cui al presente Avviso.

Gli spazi che si intendono locare dovranno inoltre essere forniti di tutti gli arredi scolastici e didattici necessari, secondo il progetto offerto in sede di gara; gli stessi potranno essere integrati, durante la vigenza del contratto, ove occorra e previo accordo con il conduttore, in base a specifica e motivata richiesta del dirigente scolastico.

Tutti gli arredi devono obbligatoriamente rispondere alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e garantire una perfetta efficienza, funzionalità e resistenza nonché idoneità all'uso a cui sono destinati.

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*, con preavviso di 6 (sei) mesi, da parte della Città metropolitana di Roma Capitale, che potrà essere esercitato a partire dal secondo sessennio.

Il canone annuo base, posto a base d'asta, è pari ad € **95.628,00 (IVA esclusa)**.

Si precisa che il valore unitario €/mq/mese contrattuale non potrà essere superiore a € 6,13 – valore ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio in conformità a quanto previsto dal combinato disposto dell'art.1 comma 388 della L. 147/2013 e dell'art. 24 comma 4 del D.L. 66/2014 che modifica l'art. 3 del D.L. 95/2012 – applicato alla superficie ragguagliata ai sensi del D.P.R. 138/1998. Qualora l'offerta dell'aggiudicatario, tenuto conto delle superfici ragguagliate, dovesse risultare superiore a tale valore unitario di € 6,13 mq/mese l'offerta, per poter essere accettata, dovrà essere proporzionalmente ridotta. In ogni caso l'offerta dovrà fare riferimento allo stato finale e definitivo dell'immobile, con le migliorie e personalizzazioni indicate nella stessa, comprensivo degli arredi scolastici richiesti e di tutte le certificazioni occorrenti, restando a cura e spese dell'offerente tutti gli interventi, le migliorie e gli adeguamenti necessari, nonché ogni spesa ed onere connesso, ivi compresi gli oneri tecnici e quant'altro dovesse anche occorrere per l'ottenimento di tutte le necessarie certificazioni. L'offerta dovrà quindi intendersi "chiavi in mano". La superficie contrattuale sarà ragguagliata ai sensi del D.P.R. 138/1998.

Si fa presente che il valore di € 95.628,00 è calcolato sulla base dei valori minimi di mercato decurtati del quindici per cento ai sensi del comma 6 dell'art. 3 del D.L. 95/2012.

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, ed in genere della loro funzionalità. L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata previo parere tecnico del competente Dipartimento VIII – "Programmazione della rete scolastica - edilizia scolastica" della Città metropolitana di Roma Capitale che dovrà riscontrare l'idoneità all'uso scolastico dei locali. In caso di valutazione negativa, si procederà all'esclusione dalla gara dell'offerta prescelta ed alla valutazione della proposta seconda classificata e così via.

Tutte le attività occorrenti per la messa a norma 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 affidamento o aspettativa in capo agli offerenti. L'Amministrazione si riserva inoltre di negoziare il contenuto del contratto di locazione col soggetto primo classificato qualora ritenuto necessario ed opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'offerta presentata, chiedendo le integrazioni e/o modifiche, anche progettuali, e le personalizzazioni occorrenti per il miglior svolgimento dell'attività didattica.

Articolo 2

Requisiti essenziali di partecipazione

Per l'ammissione alla presente procedura è richiesto il possesso dei seguenti requisiti:

- 1) insussistenza di sentenze di condanna o applicazione della pena su richiesta (patteggiamento) in capo al concorrente e a coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica, che abbiano comportato la pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- 2) insussistenza, in capo al concorrente e a coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica, di sentenza di condanna o applicazione della pena su richiesta (patteggiamento), per reati che incidono sulla moralità professionale e/o sul rapporto di fiducia con la Città metropolitana di Roma Capitale, ad insindacabile giudizio dell'Ente;

A tal fine ciascun concorrente dovrà segnalare tutte le sentenze di condanna, ancorché non definitive o quelle di applicazione della pena su richiesta, riportate.

- 3) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o che non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni.

In particolare, per le persone giuridiche, che siano iscritte nel registro delle imprese della C.C.I.A.A.; mentre per le cooperative, che siano regolarmente iscritte all'Albo nazionale delle società cooperative.

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 alla 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 27 giugno 2018** 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, Viale Giorgio 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 **28 giugno 2018**, alle **ore 10:00** presso gli uffici della Città metropolitana di Roma Capitale, in Viale Giorgio 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: **“Procedura aperta per l'acquisizione in locazione di un immobile da destinare a sede periferica del Liceo Classico – Linguistico “Marco Tullio Cicerone” di Frascati (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” dovrà contenere al proprio interno:

1. la domanda di partecipazione alla presente procedura, contenente la manifestazione di interesse ad offrire in locazione alla Città metropolitana di Roma Capitale un immobile o porzione di esso da destinare a sede periferica del Liceo Classico – Linguistico “Marco Tullio Cicerone” di Frascati (RM), debitamente sottoscritta dal candidato o dal suo rappresentante legale, corredata da copia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità;
2. dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, con la quale si attesti:
 - insussistenza di sentenze di condanna, ancorché non definitive, o sentenze di applicazione della pena su richiesta (patteggiamento) in capo al concorrente e a coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica, che abbiano comportato la pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - l'insussistenza, in capo al concorrente e/o a coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica, di sentenze di condanna, ancorché non definitive, o sentenze di applicazione della pena su richiesta (patteggiamento), per reati che incidono sulla moralità professionale e/o sul rapporto di fiducia con la Città metropolitana di Roma Capitale.

Ciascun concorrente e coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica devono elencare dettagliatamente tutte le eventuali sentenze di condanna riportate, ancorché non definitive, nonché quelle di applicazione della pena su richiesta.

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o che non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
3. per le persone giuridiche, la dichiarazione di essere iscritti al registro delle imprese della C.C.I.A.A., mentre per le cooperative di essere regolarmente iscritte all'Albo nazionale delle società cooperative;
 4. dichiarazione nella quale si attesti:
 - che l'immobile o la porzione di esso offerti in locazione siano nella piena titolarità del concorrente, specificandone il relativo titolo;
 - di accettare tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel presente Avviso pubblico avente ad oggetto **“Procedura aperta per l'acquisizione in locazione di un immobile da destinare a sede periferica del Liceo Classico – Linguistico “Marco Tullio Cicerone” di Frascati (RM)”** con espresso impegno ad adempiere a tutte le obbligazioni ivi previste;

- 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 Regolamento UE 2016/679 - Nuovo Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati Personali (GDPR 2018).

La busta B) – “Offerta tecnica”, 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:

1) Relazione storico-descrittiva di presentazione dell’immobile, nel suo stato attuale in cui siano evidenziati i seguenti aspetti:

- a. stato occupazionale con esplicita indicazione del soggetto che abbia la piena disponibilità dell’immobile;
- b. anno di costruzione e/o di ristrutturazione totale comprese le strutture portanti;
- c. vincoli e gravami relativi all’immobile o alla porzione di esso offerta;
- d. principali caratteristiche costruttive dell’edificio;
- e. localizzazione dell’immobile nel tessuto urbano e raggiungibilità;
- f. indicazione della superficie complessiva lorda dell’immobile e della porzione offerta in locazione.

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

2) Relazione sulla vulnerabilità sismica sottoscritta da un tecnico abilitato, da cui si evinca il coefficiente di vulnerabilità sismica dell’edificio o della porzione offerta in locazione.

Qualora dalla suddetta relazione emerga un coefficiente di vulnerabilità sismica inferiore all’indice minimo previsto dalla vigente normativa (0,6 come da D.M. Infrastrutture del gennaio 2018) dovrà essere allegato:

2 bis) Progetto di adeguamento sismico sottoscritto da un tecnico abilitato, contenente gli interventi che il concorrente s’impegna ad effettuare a propria cura e spese in caso di aggiudicazione, con esplicita indicazione del coefficiente di vulnerabilità sismica minimo che s’impegna a raggiungere (non inferiore a 0,6). Detti interventi dovranno essere necessariamente effettuati nel rispetto dei tempi previsti per la consegna e messa a disposizione dell’immobile a favore dell’Ente.

3) Progetto di personalizzazione dell’immobile, corredato degli elaborati tecnici del caso (relazione tecnico-descrittiva, planimetrie, ecc.) in cui siano evidenziati i seguenti aspetti:

- a) la distribuzione funzionale degli spazi concessi in uso, evidenziati in apposita planimetria *post operam* da cui si evincano le porzioni di spazi concessi in uso, unitamente agli accessi ai percorsi ed alle vie di fuga;
- 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 indicate nel presente Avviso;
- c) il progetto dovrà descrivere le caratteristiche costruttive, qualitative (stato manutentivo e conservativo, finiture, descrizione della prestazione energetica dell’immobile, osservanza della normativa antincendio, parametri ambientali osservati, assenza di barriere architettoniche, ecc.) in cui sarà consegnato l’immobile, e delle sue pertinenze.
- d) numero complessivo di posti auto riservati, anche scoperti, con la descrizione delle caratteristiche delle aree adibite a parcheggio, non inferiore al livello minimo richiesto dal presente Avviso.

4) Cronoprogramma degli interventi, comprendente gli eventuali lavori di adeguamento sismico, ove occorrenti, da valutare in termini qualitativi, di dettaglio, completezza e

coerenza con il progetto di personalizzazione; tutti i tempi dovranno risultare realisticamente attuabili e congrui, in relazione alle soluzioni progettuali proposte e tenuto conto anche dei tempi tecnici ed amministrativi.

5) Relazione descrittiva relativa alle forniture ed agli arredi dei locali offerti in locazione, anche in relazione ad apparecchiature elettroniche messe a disposizione (personal computers, LIM, ecc.).

La **BUSTA C) – Offerta economica**, pena l'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 offerto, uguale od in ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara pari ad € 95.628,00 (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, completo di tutti gli arredi necessari, dovendosi pertanto intendersi quale offerta "chiavi in mano".

Articolo 4

Procedura e criteri di selezione delle offerte

Il seggio di gara, in seduta pubblica:

- espleta 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;
- procede all'apertura della Busta "B", al solo fine di dare atto in seduta pubblica, del suo contenuto.

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 le buste B) presentate 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 tecniche.

Successivamente, in apposita seduta pubblica il seggio di gara, preso atto delle valutazioni della Commissione Giudicatrice, darà lettura ai presenti dei relativi punteggi e provvederà ad aprire le buste contenenti le offerte economiche, ad attribuire alle stesse il punteggio dovuto, a redigere la graduatoria finale - determinata dalla somma dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche ed economiche - ed a dichiarare l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. 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 90**.

1) Caratteristiche e progetto di personalizzazione dell'immobile: sino ad un massimo di **punti 40**. Il punteggio sarà attribuito nel rispetto dei seguenti sotto criteri:

1.1 caratteristiche qualitative, distributive e funzionali dell'immobile, risultanti dalla relazione storico - descrittiva dell'immobile e dal progetto di personalizzazione presentato, avuto riguardo anche allo stato manutentivo e conservativo proposto ed alle caratteristiche

qualitative delle finiture, delle dotazioni impiantistiche, della classe energetica dell'immobile: **sino a punti 25**.

1.2 cronoprogramma degli interventi di eventuale adeguamento sismico e di personalizzazione, da valutare in termini qualitativi, di dettaglio, completezza e coerenza con il progetto di personalizzazione; tutti i tempi dovranno risultare realisticamente attuabili e congrui, in relazione alle soluzioni progettuali proposte e tenuto conto anche dei tempi tecnici ed amministrativi: **sino a punti 10**.

1.3 livello di dettaglio ed accuratezza degli elaborati progettuali: **sino a punti 5**.

2) Tempistica per la consegna all'Ente:

i) sia della documentazione e delle certificazioni di cui all'art. 1 del presente Avviso;

ii) sia dell'immobile idoneo e pronto all'uso, completo di tutti gli arredi e beni strumentali indicati nell'offerta tecnica dal concorrente: sino ad un massimo di **punti 15**, come appresso specificato:

- consegna contestuale all'aggiudicazione: **punti 15**;
- consegna entro 3 mesi dall'aggiudicazione: **punti 12**;
- consegna entro 6 mesi dall'aggiudicazione: **punti 9**;
- consegna entro 9 mesi dall'aggiudicazione: **punti 6**;
- consegna entro 11 mesi dall'aggiudicazione: **punti 3**;
- consegna entro 12 mesi dall'aggiudicazione: **punti 1**.

3) Stato occupazione dell'immobile o di porzione di esso offerta dal concorrente: qualora l'immobile, al momento della presentazione dell'offerta, sotto il profilo occupazionale sia libero e nella piena disponibilità dell'offerente: **punti 10**.

4) Adeguatezza quantitativa e qualitativa degli arredi scolastici, anche in relazione alle apparecchiature elettroniche messe a disposizione: sino ad un massimo di **punti 10**.

5) Localizzazione dell'immobile nel tessuto urbano e sua raggiungibilità: sino ad un massimo di **punti 5**;

6) Offerta di posti auto 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.

L'Amministrazione si riserva di disporre l'esclusione dell'offerta tecnica ritenuta inadeguata anche in relazione a singoli elementi qualificanti della proposta.

Offerta economica – Prezzo a base d'asta al ribasso € 95.628,00 annui (IVA esclusa): sino ad un massimo di **punti 10**, da assegnarsi a cura del seggio di gara secondo le modalità appresso precisate.

Il punteggio sarà attribuito applicando la seguente formula matematica:

$$P_i = (O_{max} - O_i) * P_{max} / (O_{max} - O_{min})$$

dove:

P_i = punteggio da attribuire al singolo concorrente;

O_{max} = valore posto a base d'asta (pari ad € **95.628,00**);

O_i = offerta proposta dal singolo concorrente;

O_{min} = offerta minima proposta

P_{max}: punteggio massimo attribuibile (= **10**).

Articolo 5

Regolarizzazione degli elementi e delle dichiarazioni essenziali

In caso di mancanza, incompletezza e/o di altra irregolarità degli elementi e delle dichiarazioni rese, rilevata dal seggio di gara, 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, ovvero via pec in caso di indicazione di indirizzo pec, 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 l'ora della successiva seduta pubblica per il prosieguo della procedura di gara. Nella seduta pubblica successiva, la Commissione di gara procederà all'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 all'esclusione del concorrente dalla gara.

Articolo 6 **Contratto di locazione**

Col soggetto primo classificato, a seguito della verifica tecnica effettuata dal competente Dipartimento VIII, 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 ecc.). 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, all'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 VIII 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, documentazione antisismica), nonché tutte le certificazioni previste dalla vigente normativa in materia di edilizia scolastica.

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.

Il locatore garantisce, per tutta la durata contrattuale, l'idoneità dei locali e dei relativi impianti alle vigenti normative di settore assicurando la conformità degli stessi all'uso convenuto, impegnandosi ad eseguire a propria cura e spese gli eventuali interventi di adeguamento che si rendessero necessari in futuro, anche in base a sopravvenute disposizioni legislative o delle Autorità amministrative.

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 del bene in oggetto, con preavviso scritto di sei mesi, con possibilità di esercizio dal secondo sessennio di locazione.

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