



Città metropolitana  
di Roma Capitale

UFFICIO CENTRALE  
“RISORSE STRUMENTALI, LOGISTICA E GESTIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO”

**AVVISO PUBBLICO  
PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

**Oggetto: Procedura aperta per l’acquisizione in locazione passiva di un immobile nel territorio del comune di Fiumicino (RM), da destinare a sede succursale dell’Istituto di Istruzione Superiore ‘Leonardo da Vinci’ di Fiumicino.**

## **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 della Dirigente Scolastica dell'Istituto di Istruzione Superiore "Leonardo Da Vinci" di Fiumicino (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, a seguito dell'acquisizione dei dati per il tramite del Dipartimento I della Città metropolitana di Roma Capitale, il fabbisogno globale di spazi, al fine di garantire il corretto andamento scolastico è quello appresso riportato:

- 10 locali destinati ad aule per la didattica;
- 1 locale destinato a sala professori;
- almeno 4 servizi igienici, separati per studenti e docenti, per uomini e donne, oltre ad almeno due servizi igienici a norma per disabili (uomini e donne).

Alla luce di quanto sopra, la Città metropolitana di Roma Capitale, in attuazione di quanto disposto con Determinazione Dirigenziale R.U. 764 del 22.03.2022, 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, atto a soddisfare il fabbisogno di aule, spazi ed aree dell'Istituto scolastico "Leonardo da Vinci" così come sopra descritto.

**Al fine di garantire la massima partecipazione alla presente procedura, la Città metropolitana di Roma Capitale valuterà ogni offerta di spazi da destinare alla didattica che dovesse pervenire nelle modalità e tempistiche indicate nel presente avviso, anche se inferiori al fabbisogno indicato.**

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

- avere la destinazione d'uso scolastica o una 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-diformità 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 territorio del comune di Fiumicino, preferibilmente nel territorio limitrofo alla sede centrale dell'Istituto, situata in Via di Maccarese 38-40, e comunque in posizione ben collegata e facilmente accessibile e raggiungibile anche per le persone diversamente abili.

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 eventualmente presentato. Al momento della consegna dell'immobile, dovranno essere trasmesse all'Amministrazione tutta la documentazione e le certificazioni per la messa in esercizio e l'utilizzo dell'immobile per l'uso scolastico (visure e planimetrie catastali, vulnerabilità sismica, CPI o SCIA antincendio, certificato di agibilità, certificazioni impiantistiche, destinazione urbanistica (in caso di categoria catastale diversa da B5), concessione edilizia, resistenza solai, certificazione energetica ecc.) di cui al presente Avviso.

Nel caso in cui l'immobile offerto abbia una destinazione d'uso promiscua, l'offerente dovrà garantire la completa separazione – con specifico riferimento alla normativa di prevenzione incendi – delle attività, degli spazi e dei flussi scolastici da quelle di altra tipologia eventualmente compresenti e/o contermini.

L'offerente dovrà altresì garantire la separazione delle utenze, con dedicati punti di allaccio alle reti di distribuzione e per il posizionamento dei contatori dei consumi relativi ai vettori energetici e idrici della istituenda sede scolastica.

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.

L'offerente dovrà indicare il valore unitario commerciale di locazione in termini di Euro al mq/mese.

In ogni caso l'offerta dovrà fare riferimento allo stato finale e definitivo dell'immobile, con le migliorie e personalizzazioni indicate nella stessa, comprensivo 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". Nel calcolo della superficie utile ai fini della determinazione del canone annuo, l'Amministrazione terrà conto di quanto previsto dal D.P.R. 138/1998.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere la congruità del canone proposto all'Agenzia del Demanio.

L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà di negoziare con il concorrente aggiudicatario della presente procedura una clausola gratuita di opzione d'acquisto dell'immobile offerto. Detta opzione potrà essere esercitata dalla Città metropolitana di Roma Capitale in qualunque momento della vigenza contrattuale, al prezzo che sarà valutato congruo dalla competente struttura interna dell'Ente, previa necessaria Delibera del Consiglio Metropolitan, ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii..

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 I – "Politiche educative: Edilizia Scolastica e Formazione Professionale" 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 sia dovuto alcunché 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;  
ai fini dei punti 1) e 2), 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.

Inoltre, per le persone giuridiche, di essere iscritte nel registro delle imprese della C.C.I.A.A.; invece, per le cooperative, di essere iscritte all'Albo nazionale delle società cooperative.

## **Articolo 3**

### **Modalità di presentazione delle domande**

La domanda, da redigersi in lingua italiana utilizzando l'apposito modello A1 allegato al presente Avviso pubblico, 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 29.04.2022** al seguente recapito: Città metropolitana di Roma Capitale – Ufficio Centrale “Risorse Strumentali, Logistica e Gestione Ordinaria del Patrimonio”, c/o Città metropolitana di Roma Capitale – Ufficio Accettazione e Spedizione posta, Viale Giorgio Ribotta, 41/43 – 00144 Roma (orario dal martedì al giovedì 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 **03.05.2022**, 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 passiva di un immobile nel territorio del comune di Fiumicino (RM), da destinare a sede succursale dell'Istituto di Istruzione Superiore ‘Leonardo da Vinci’ di Fiumicino. – 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 dell'Istituto “Leonardo da Vinci”, compilata utilizzando il modello A1 allegato al presente Avviso pubblico e 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 e compilata utilizzando il modello A2 allegato al presente Avviso pubblico, con la quale si attesti:
  - l'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 la dichiarazione 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 giuridico;
- di accettare tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel presente Avviso pubblico avente ad oggetto **“Procedura aperta per l’acquisizione in locazione passiva di un immobile nel territorio del comune di Fiumicino (RM), da destinare a sede succursale dell’Istituto di Istruzione Superiore ‘Leonardo da Vinci’ di Fiumicino”**, 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. indicazione della superficie complessiva lorda dell'immobile e della porzione offerta in locazione;
  - b. stato occupazionale con esplicita indicazione del soggetto che abbia la piena disponibilità dell'immobile;
  - c. anno di costruzione e/o di ristrutturazione totale, comprese le strutture portanti;
  - d. vincoli e gravami relativi all'immobile;
  - e. principali caratteristiche costruttive dell'edificio;
  - f. localizzazione dell'immobile nel tessuto urbano e raggiungibilità;
  - g. indicazione dei tempi di consegna dell'immobile.  
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 anche 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.

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.

Tutti i documenti dovranno essere sottoscritti dal candidato o dal suo rappresentante legale.

**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 modello C allegato al presente Avviso pubblico, compilato e sottoscritto dal candidato o dal suo rappresentante legale, indicante il valore del canone mensile offerto in termini di Euro mq/mese. 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. In ogni caso l'offerta dovrà fare riferimento allo stato finale e definitivo dell'immobile, 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 80.**

**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 20**.

**N.B.:** sarà valutata positivamente ai fini dell'assegnazione di questo punteggio l'eventuale presenza, all'interno dell'offerta, di spazi (campetto sportivo, cortile attrezzato, palestra o simili), annessi o limitrofi all'immobile, idonei ad essere utilizzati per lo svolgimento delle attività motorie curriculari e/o di attività di socializzazione, sempre che detti spazi rientrino nella piena disponibilità del soggetto candidato.

**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 e livello di dettaglio ed accuratezza degli elaborati progettuali: sino a **punti 20**.

**2) Tempistica per la consegna all'Ente** sia della documentazione e delle certificazioni di cui all'art. 1 del presente Avviso, sia dell'immobile idoneo e pronto all'uso, completo di tutte le certificazioni indicate 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 4**;
- consegna entro 12 mesi dall'aggiudicazione: **punti 2**;
- consegna oltre i 12 mesi dall'aggiudicazione: **punti 0**.

**N.B.:** al fine di prevenire stime superficiali ed inesatte dei tempi necessari alla consegna dell'immobile, il contratto che verrà stipulato a seguito dell'aggiudicazione prevederà una penale pari ad un mese di canone in meno, per ciascun mese di ritardo tra i tempi di consegna effettivi e quelli indicati nell'offerta.

**3) Stato di occupazione dell'immobile o della 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) Destinazione dell'immobile,** in relazione all'uso esclusivo o in comunione con altri soggetti degli spazi offerti: sino ad un massimo di **punti 5**.

**5) Localizzazione dell'immobile** nel tessuto urbano e sua raggiungibilità, con particolare riferimento alla vicinanza con sede centrale dell'Istituto scolastico "Leonardo da Vinci" di Fiumicino, situata in Via di Maccarese 38-40, e con le fermate dei principali mezzi di trasporto pubblico: sino ad un massimo di **punti 15**;

**N.B. la somma dei punteggi attribuiti dalla Commissione tecnica per i sottocriteri da 1 a 5 non potrà in ogni caso essere superiore a punti 80**

**Offerta economica.** Prezzo offerto in termini di Euro mq/mese (IVA esclusa): sino ad un massimo di **punti 20**, da assegnarsi a cura del seggio di gara secondo le modalità appresso precisate.

Il punteggio sarà attribuito applicando la seguente formula matematica:

$P_i = (O_{max} - O_i) * P_{max} / (O_{max} - O_{min})$ , i cui elementi stanno a significare:

**P<sub>i</sub>** = punteggio da attribuire al singolo concorrente;

**O<sub>max</sub>** = canone di locazione offerto;

**O<sub>i</sub>** = offerta proposta dal singolo concorrente;

**O<sub>min</sub>** = offerta minima proposta;



**Pmax:** punteggio massimo attribuibile (= 20).

## **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 PEC trasmessa 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 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 risultati carenti, invece, si provvederà all'esclusione del concorrente dalla gara.

## **Articolo 6** **Contratto di locazione**

A seguito della verifica tecnica effettuata dal competente Dipartimento I, col 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 ecc.). Le attività di registrazione gli adempimenti relativi all'imposta di registro anche per le annualità successive sono a cura del locatore; i costi sono da suddividere in parti uguali tra le 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 I 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 6 (sei) mesi, con possibilità di esercizio dal secondo sessennio di locazione.

**Articolo 9**  
**Riferimenti e punti di contatto**

L'Ufficio procedente è l'Ufficio Centrale "Risorse Strumentali, Logistica e Gestione Ordinaria del Patrimonio" della Città metropolitana di Roma Capitale.

Responsabile del procedimento è il Direttore dell'U.C., Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri – Tel. 06.6766.3621/3478/4420 – PEC: risorsestrumentali@pec.cittametropolitanaroma.it; indirizzo e-mail: risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.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 Direttore**  
*Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri*