



Città metropolitana  
di Roma Capitale

UFFICIO CENTRALE  
“RISORSE STRUMENTALI, LOGISTICA, MANUTENZIONE ORDINARIA  
DEL PATRIMONIO ED IMPIANTISTICA SPORTIVA”

**AVVISO PUBBLICO  
PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

**Procedura aperta per l’acquisizione in locazione passiva di uno o più immobili o porzioni di immobile, nel territorio del Comune di Cave (RM) o limitrofi, da destinare a sede succursale dell’Istituto di Istruzione Superiore “Rosario Livatino” di Palestrina (RM) ed a sede distaccata del Liceo Artistico “Enzo Rossi” di Roma.**

## **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 di Istruzione Superiore, 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, è sorta l'esigenza di reperire:

1. un immobile o porzione di esso, nell'area del Comune di Cave (RM), da destinare a sede succursale dell'Istituto Professionale "R. Livatino", avente sede centrale a Palestrina (RM) in Via Pedemontana.

In particolare, al fine di garantire il corretto svolgimento dell'attività didattica, il fabbisogno globale di spazi risulta così composto:

- 13 locali da destinare ad aule per la didattica di misura standard (ca. 45mq);
- ampio atrio di ingresso da destinare ad esercitazioni reception (almeno 100mq);
- 1 locale da destinare a laboratorio di informatica;
- 5 locali da destinare ad uso laboratori (una sala/ristorante, un bar, due cucine, una pasticceria) di adeguate dimensioni;
- locali accessori destinati a sala professori e/o uffici e/o biblioteca per almeno 300mq complessivi;
- almeno 30 servizi igienici (wc + lavandino), separati per studenti e docenti e per maschi e femmine, oltre ad almeno 1 servizio igienico a norma per disabili per ciascun piano;
- almeno un ascensore a norma per persone disabili;
- spazio antistante l'ingresso da destinare ad uso parcheggi;

2. un immobile o porzione di esso, nell'area del Comune di Cave (RM), da destinare alla sede distaccata "H. Matisse" del Liceo Artistico "E. Rossi" di Roma.

In particolare, al fine di garantire il corretto svolgimento dell'attività didattica, il fabbisogno globale di spazi risulta così composto:

- 7 locali da destinare ad aule per la didattica di misura standard (ca. 45mq);
- 2 locali da destinare ad uso laboratori, di adeguate dimensioni;
- 3 locali accessori da destinare a sala professori e/o ufficio e/o biblioteca;
- almeno 8 servizi igienici (wc + lavandino), separati per studenti e docenti e per maschi e femmine, oltre ad almeno 1 servizio igienico a norma per disabili per ciascun piano;
- palestra chiusa o cortile che presenti dimensioni adeguate per lo svolgimento delle attività fisiche curriculari;
- nel caso in cui gli spazi siano ripartiti tra più piani, almeno un ascensore a norma per persone disabili;
- spazio antistante l'ingresso da destinare ad uso parcheggi.

Alla luce di quanto sopra esposto, la Città metropolitana di Roma Capitale, in attuazione di quanto stabilito con Determinazione Dirigenziale R.U. 2974 del 25.10.2022, 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 immobili o porzioni di immobili, da destinare ad uso scolastico, idoneo a soddisfare i fabbisogni di aule, spazi ed aree sopra dettagliati.

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 nelle tempistiche indicate nel presente Avviso, anche se inferiori ai fabbisogni indicati.

Gli immobili che si intendono acquisire in locazione dovranno essere - o divenire nel termine massimo di 18 mesi decorrente dalla data indicata nell'Articolo 3 quale termine di presentazione delle offerte - conformi a tutte le norme e prescrizioni vigenti, nonché possedere 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 (vedasi, 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-difficoltà relative ad elementi non conformabili, influenti 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;

Inoltre, gli immobili offerti devono essere situati, **a pena di esclusione**, preferenzialmente nel territorio del comune di Cave (RM) o, in subordine, nel territorio dei comuni direttamente confinanti con esso, e comunque in posizione ben collegata e raggiungibile, nonché facilmente accessibile anche da parte delle 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 eventualmente presentato.

All'atto della consegna dell'immobile, dovranno anche pervenire all'Amministrazione tutta la documentazione e le certificazioni per la messa in esercizio e l'utilizzo dell'immobile (visure e planimetrie catastali, collaudo statico in corso di validità o studio di 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.).

Nel caso in cui venga offerta una porzione di immobile e, pertanto, l'immobile stesso risulti avere 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 confinanti.

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 sei, con possibilità di rinnovo per altri sei anni, come previsto dalla normativa vigente, e con diritto di recesso unilaterale *ad nutum*, con preavviso di 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 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 deve 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 altresì la facoltà di richiedere la congruità del canone proposto all'Agenzia del Demanio, nonché di negoziare con il concorrente selezionato una eventuale clausola gratuita di opzione d'acquisto dell'immobile offerto, da inserire nel contratto di locazione.

La valutazione delle offerte sarà condotta in considerazione, oltre che del prezzo, anche delle caratteristiche degli immobili, dello stato di conservazione, della loro ubicazione, ed in genere della loro funzionalità, come meglio indicato al successivo Articolo 4. La definitiva scelta del concorrente sarà effettuata previo parere tecnico del competente Ufficio della Città metropolitana di Roma Capitale, che dovrà attestare l'idoneità all'uso scolastico dei locali.

In caso di valutazione negativa, si procederà all'esclusione dell'offerta.

Tutte le attività occorrenti per la messa a norma degli spazi offerti in locazione sono a totale cura, rischio e spese del proprietario; pertanto nessun onere o spesa potrà gravare a nessun titolo sull'Amministrazione.

N.B. 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, altresì, 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 potrà inoltre negoziare il contenuto del contratto di locazione col soggetto prescelto, qualora venga 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 suddetti punti 1) e 2), ciascun concorrente dovrà segnalare tutte le sentenze di condanna riportate, ancorché non definitive, o quelle di applicazione della pena su richiesta;

- 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.; mentre 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, **a pena di esclusione**, in plico chiuso e adeguatamente sigillato, **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 02.12.2022** al seguente recapito: Città metropolitana di Roma Capitale – Ufficio Centrale “Risorse strumentali, Logistica, Manutenzione ordinaria del patrimonio ed Impiantistica sportiva”, c/o Città metropolitana di Roma Capitale – Ufficio Accettazione e Spedizione posta, Viale Giorgio Ribotta, 41/43 – 00144 Roma, a mezzo di: a) servizio postale; b) servizio di corriere espresso (compreso servizio di posta celere); c) a mano, mediante un proprio incaricato (orario di apertura: dal martedì al giovedì 9:00 – 13:30, martedì e giovedì anche 14:30 – 16:00).

L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica il giorno **06.12.2022**, alle **ore 10:00**, presso gli uffici della Città metropolitana di Roma Capitale, in Viale 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 all'esterno l'intestazione del mittente e la seguente dicitura: **“Procedura aperta per l'acquisizione in locazione passiva di uno o più immobili o porzioni di immobile, nel territorio del Comune di Cave (RM) o limitrofi – NON APRIRE”**. Il plico, a sua volta, dovrà contenere al proprio interno tre distinte buste, riportanti all'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 essere perfettamente chiusa e sigillata con le medesime formalità previste per il plico generale e dovrà contenere:

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, compilata utilizzando il **modello A1** allegato al presente Avviso pubblico, 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 nell'Avviso pubblico avente ad oggetto **“Procedura aperta per l'acquisizione in locazione passiva di uno o più immobili o porzioni di immobile, nel territorio del Comune di Cave (RM) o limitrofi, da destinare a sede succursale dell'Istituto di Istruzione Superiore “Rosario Livatino”, avente sede centrale a Palestrina (RM), ed a sede distaccata del Liceo Artistico “Enzo Rossi”, avente sede centrale a Roma”**, 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”** 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 bene evidenziati i seguenti aspetti:
  - a. indicazione della superficie complessiva lorda dell'immobile o 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 o alla porzione di esso offerta;
  - e. principali caratteristiche costruttive dell'edificio;
  - f. localizzazione dell'immobile nel tessuto urbano e sua 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. Collaudo statico in corso di validità o, in alternativa, 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 di settore (**0,6** come da D.M. Infrastrutture del gennaio 2018) dovrà essere anche allegata una dichiarazione con la quale il concorrente o il suo rappresentante legale si impegna a presentare entro 180 giorni, sempre decorrenti dal termine di presentazione delle offerte, un progetto di adeguamento sismico sottoscritto da un tecnico abilitato, contenente gli interventi che il concorrente s'impegna ad effettuare a propria cura e spese, con espressa 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, indicata all'Articolo 1.

3. Elaborati tecnici (relazione tecnico-descrittiva, planimetrie, ecc.), oltre all'eventuale progetto di personalizzazione dell'immobile, in cui siano evidenziati i seguenti aspetti:
  - a) la distribuzione funzionale degli spazi concessi in uso, evidenziati in apposita planimetria (*post operam*, nel caso in cui sia previsto un progetto di personalizzazione) 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 già presenti o che il concorrente si impegna a realizzare a propria cura e spese, tali da soddisfare le esigenze funzionali ed allocative indicate nel presente Avviso;
  - c) le caratteristiche costruttive e 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 l'indicazione delle sue eventuali pertinenze.
4. Cronoprogramma degli eventuali interventi, 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 concorrente o dal suo rappresentante legale.

**La busta C) – “Offerta economica”** 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 concorrente o dal suo rappresentante legale, indicante il valore del canone mensile offerto in termini di Euro mq/mese al netto dell'IVA, nonché il regime IVA cui il proponente è sottoposto (assoggettamento o esenzione, con eventuale titolo normativo).

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 l'Amministrazione.

In ogni caso, l'offerta dovrà fare riferimento allo stato finale e definitivo dell'immobile, dovendosi pertanto intendersi quale offerta “chiavi in mano”.

**Qualora il medesimo soggetto intenda offrire diversi immobili e/o porzioni di essi, dovrà presentare un plico ai sensi del presente articolo per ciascuno/a di essi/e.**

#### **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, la quale, in seduta riservata, attribuirà i relativi punteggi e redigerà un verbale finale, stilando 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; provvederà ad aprire le buste contenenti le offerte economiche, attribuendo alle stesse il punteggio dovuto; redigerà la graduatoria finale, determinata dalla somma dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche ed economiche, esplicitando la graduatoria di merito delle offerte. A parità di punteggio, si posizionerà prima il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio nell'offerta tecnica.

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 ulteriori 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 del 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**, così 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 di porzione di esso offerta dal concorrente:** qualora l'immobile già al momento della presentazione dell'offerta sia libero e nella piena disponibilità dell'offerente: **punti 5**.

**4) Destinazione dell'immobile**, in relazione all'uso esclusivo o in comunione con altri soggetti degli spazi offerti: sino ad un massimo di **punti 10**.

**5) Localizzazione dell'immobile** nel tessuto urbano, preferibilmente di Cave o in subordine dei comuni limitrofi, e sua raggiungibilità, con particolare riferimento alla vicinanza 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)

Punteggio: sino ad un massimo di **punti 20**.

Il punteggio sarà attribuito dal seggio di gara applicando la seguente formula matematica:

**Pi = Omin/Oi\*Pmax**

dove:

**Pi** = punteggio da attribuire al singolo concorrente;

**Omin** = offerta minima proposta

**Oi** = offerta proposta dal singolo concorrente;

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

#### **Articolo 5**

#### **Regolarizzazione degli elementi e delle dichiarazioni essenziali**

In caso di mancanza, incompletezza e/o di altra irregolarità dei documenti e/o 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 venti giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni o i documenti necessari, indicandone il contenuto e i soggetti che li devono rendere, stabilendo altresì la data e l'ora della successiva seduta pubblica per il prosieguo della procedura di gara.

Nella seduta pubblica successiva, il Seggio di gara procederà all'ammissione dei concorrenti i quali, avvalendosi del soccorso istruttorio, abbiano provveduto entro il termine assegnato a regolarizzare i documenti o le dichiarazioni risultate omesse o carenti; in caso di mancata regolarizzazione degli elementi carenti, invece, si provvederà all'esclusione del concorrente dalla gara.

#### **Articolo 6**

#### **Contratto di locazione**

In ordine di graduatoria, e previo esito positivo della verifica tecnica effettuata dal competente Ufficio, si procederà a negoziare i contratti di locazione, sulla base e nel rispetto dei criteri e delle finalità evidenziate nel presente Avviso, fino alla copertura del fabbisogno complessivo indicato all'Articolo 1.

#### **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 sull'edificio di carattere straordinario (ristrutturazione, sostituzione di impianti ecc.).

Le attività di registrazione del contratto e gli adempimenti relativi all'imposta di registro, anche per le annualità successive, sono a cura del locatore; i relativi 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 ed 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 degli 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 la durata della locazione, di tutte le spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile.

Sono altresì 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 la conformità degli impianti alle vigenti normative di settore, impegnandosi ad eseguire a propria cura e spese gli eventuali interventi di adeguamento che si dovessero rendere 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 recapiti**

L'Ufficio procedente è l'U.C. "Risorse Strumentali, Logistica, Manutenzione ordinaria del patrimonio ed Impiantistica sportiva" della Città metropolitana di Roma Capitale.

Responsabile del procedimento è il Direttore dell'U.C., Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri.

Recapiti dell'Ufficio:

Tel. 06.6766.3478 - 06.6766.4420; PEC: [risorsestrumentali@pec.cittametropolitanaroma.it](mailto:risorsestrumentali@pec.cittametropolitanaroma.it);

e-mail: [risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.it](mailto: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 all'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