



Città metropolitana  
di Roma Capitale

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

**AVVISO PUBBLICO  
PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

**Oggetto: Procedura aperta per l’acquisizione in locazione passiva di un immobile ad uso magazzino, dotato di area esterna pertinenziale, nell’area del o circostante il comune di Pomezia, da assegnare in uso al Dipartimento II “Viabilità e mobilità” per la manutenzione stradale.**

## Articolo 1

### Oggetto e finalità

La Città metropolitana di Roma Capitale, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, provvede alla generale e periodica attività di razionalizzazione delle locazioni passive, programmando gli interventi che garantiscano il reperimento di immobili idonei alle proprie esigenze e conformi a tutte le normative vigenti, al contempo rispettando i parametri economici dettati dai vincoli di bilancio.

In attuazione di quanto disposto con Determinazione Dirigenziale R.U. 1115 del 13.04.2023, l'Amministrazione intende quindi attivare una procedura ad evidenza pubblica, mediante acquisizione di manifestazioni di interesse, volta a verificare, ai sensi del combinato disposto degli articoli 4 e 17 comma 1 lettera a) del D.Lgs. 50/2016, l'eventuale interesse da parte di soggetti pubblici o privati ad offrire in locazione un immobile, con area esterna pertinenziale, da destinare all'uso del Dipartimento II "Viabilità e mobilità", come magazzino in uso al personale cantonieristico del Servizio 3 "Viabilità zona sud".

Il magazzino sarà utilizzato per ricovero di materiali e mezzi destinati alla manutenzione della rete stradale e deve essere ubicato nell'area del o circostante il comune di Pomezia, tenuto conto delle esigenze di mobilità del personale addetto al servizio.

In particolare, l'immobile deve possedere le caratteristiche funzionali ed i requisiti e di seguito specificati:

- destinazione d'uso urbanistica di magazzino (cat. C2);
- superficie dei locali coperti compresa tra i 400mq ed i 600mq;
- area esterna di pertinenza esclusiva di superficie compresa fra 1.000mq e 1.400mq, per consentire la manovra ed il ricovero dei mezzi di servizio;
- due o più servizi igienici (wc + lavandino + doccia) separati, con distinzione "uomini" / "donne";
- due locali ad uso spogliatoio separati, con distinzione "uomini" / "donne";
- un locale accessorio, avente destinazione d'uso urbanistica di ufficio (cat. A10), di superficie compresa fra 30mq e 70mq;
- tutti gli ambienti devono essere comunque conformi alle disposizioni del regolamento edilizio comunale e la planimetria della suddivisione degli spazi deve essere allegata alla Busta B "Offerta tecnica" come più avanti specificato;
- essere libero, immediatamente disponibile e pronto per essere trasferito nel possesso di Città metropolitana di Roma Capitale entro 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione.

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 offrire il valore unitario commerciale di locazione in termini di € al mq/mese, in ribasso rispetto alla base d'asta indicata al successivo Articolo 3 (Busta C).

La valutazione delle offerte sarà condotta in considerazione, oltre che del canone offerto, anche delle caratteristiche degli immobili, dello stato di conservazione, della loro ubicazione, ed in genere della loro funzionalità.

Tutte le eventuali attività propedeutiche 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 offerte 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 sia ritenuto necessario ed opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'offerta

presentata, chiedendo le integrazioni e/o le modifiche, anche progettuali, e le personalizzazioni eventualmente occorrenti.

Il concorrente, in caso di aggiudicazione, si impegna a garantire la piena idoneità e conformità dell'immobile all'uso convenuto e ad eseguire a propria cura e spese tutti gli interventi occorrenti a tal fine, per tutta la durata del contratto.

## Articolo 2

### Requisiti essenziali di partecipazione

Possono partecipare alla presente procedura:

- a) le persone fisiche;
- b) le imprese individuali;
- c) le persone giuridiche;
- d) più soggetti fra quelli di cui alle lettere a), b) e c), in caso di offerta congiunta.

In particolare, le società e le imprese individuali devono risultare iscritte nel registro delle imprese della C.C.I.A.A. mentre le cooperative devono risultare iscritte all'Albo nazionale delle società cooperative.

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 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.

## Articolo 3

### Modalità di presentazione delle domande

La domanda di partecipazione, da redigersi in originale, in lingua italiana su carta libera secondo lo schema di cui al Modello A1 (in allegato), debitamente sottoscritta dall'interessato o dal suo rappresentante legale, deve essere recapitata - unitamente all'ulteriore documentazione appresso specificata - 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 25.05.2023, al seguente indirizzo: Città metropolitana di Roma Capitale – U.C. “Risorse strumentali, logistica, manutenzione ordinaria del patrimonio ed impiantistica sportiva”, c/o Ufficio accettazione e spedizione posta, Viale Giorgio Ribotta 41 – 00144 Roma**, a mezzo di: a) servizio postale; b) servizio di corriere espresso (compreso servizio di posta celere); c) consegna a mano da parte di proprio incaricato (orario dal martedì al giovedì 09:00 – 13:30, martedì e giovedì anche 14:30 – 16:00).

L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica il giorno 29.05.2023, alle ore 10:30 presso gli uffici della Città metropolitana di Roma Capitale, in Viale Giorgio Ribotta 41 – 00144 Roma – 22° piano.

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 ad uso magazzino, dotato di area esterna pertinenziale, nell'area del o circostante il comune di Pomezia, da assegnare in uso al Dipartimento II “Viabilità e mobilità” per la manutenzione stradale. – **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 nel territorio del comune di Pomezia o limitrofi con annessa area esterna, da destinare a magazzino per la manutenzione stradale del Servizio 3 “Viabilità zona sud” del Dipartimento II, compilata utilizzando il modello A1 allegato al presente Avviso pubblico e debitamente sottoscritta dal candidato o dal suo rappresentante legale, corredata da copia di un documento d’identità del sottoscrittore, in corso di validità;

2. la dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi del D.P.R. 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 società, la dichiarazione di iscrizione al registro delle imprese della C.C.I.A.A. mentre per le cooperative la dichiarazione di iscrizione all’Albo nazionale delle società cooperative;

4. dichiarazione firmata nella quale attesti:

- che l’immobile offerto in locazione sia 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 ad uso magazzino, dotato di area esterna pertinenziale, nell’area del o circostante il comune di Pomezia, da assegnare in uso al Dipartimento II “Viabilità e mobilità” per la manutenzione stradale*”, 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. esplicita indicazione del soggetto che abbia la disponibilità dell’immobile;

b. anno di costruzione e/o di eventuale ristrutturazione totale, comprese le strutture portanti;

c. eventuali vincoli e gravami relativi all’immobile offerto;

d. principali caratteristiche costruttive e qualitative (stato manutentivo e conservativo, osservanza della normativa antincendio, parametri ambientali osservati, assenza di barriere architettoniche, ecc.) in cui saranno consegnati l’immobile e le sue pertinenze;

e. localizzazione dell’immobile nel tessuto urbano e raggiungibilità;

f. indicazione della superficie complessiva lorda dell’immobile;

g. la consistenza dei locali;

h. la descrizione delle dotazioni impiantistiche dell’immobile, corredata da copia delle certificazioni rese ai

sensi della vigente normativa in maniera di sicurezza impiantistica;

i. il certificato di agibilità;

j. ogni altra documentazione che il proponente ritenga valida per la valutazione della sua offerta.

2) Planimetria relativa allo stato attuale dell'immobile, in scala adeguata, dalla quale si evinca la distribuzione funzionale degli spazi concessi in locazione.

**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 canone mensile di locazione offerto, uguale od in ribasso rispetto al canone posto a base di gara pari ad € 4,05/mq al mese (IVA esclusa).**

Il canone mensile di locazione (IVA esclusa) 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.

Il prezzo offerto dal concorrente non potrà essere pari o superare l'importo a base d'asta. Le offerte che non rispettino tale limite verranno escluse dalla gara.

ATTENZIONE: si fa presente che all'offerta economica risultata aggiudicataria si applicherà l'articolo 3, comma 4, 6 e 7, del Decreto legge n. 95 del 06.07.2012, convertito dalla Legge del 7 agosto 2012 n.135 e ss.mm.ii. ai fini della determinazione del canone di locazione che dovrà effettivamente essere inserito nel contratto stipulando.

#### 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, 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 spettante, 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 potrà procedere 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 **punti 100**, ripartiti sulla base dei parametri di valutazione di seguito indicati.

**“Offerta tecnica”**. Punteggio: sino ad un massimo di **punti 60**.

1) **Caratteristiche dell'immobile**: sino ad un massimo di **punti 40**. Il punteggio sarà attribuito tenendo conto delle caratteristiche qualitative, distributive e funzionali dell'immobile, della sua rispondenza alle esigenze funzionali quale magazzino per la manutenzione stradale del Servizio 3 “Viabilità zona sud” del Dipartimento II dell'Ente, del suo stato conservativo, della completezza della documentazione allegata alla Relazione tecnica. anche sotto il profilo della localizzazione, raggiungibilità, accessibilità e fruibilità.

2) **Localizzazione dell'immobile**: sino ad un massimo di **punti 20**. Il punteggio sarà attribuito valutando la

localizzazione, la centralità, l'accessibilità e la fruibilità dell'immobile rispetto al territorio di interesse del servizio al quale sarà adibito.

**“Offerta economica”**. Punteggio: sino ad un massimo di **punti 40**.

Da assegnarsi a cura del Seggio di gara applicando la seguente formula:

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

dove:

**P<sub>i</sub>** = punteggio da attribuire al singolo concorrente; **O<sub>max</sub>** = valore posto a base d'asta (€ 4,05/mq/mese);

**O<sub>i</sub>** = canone offerto dal singolo concorrente; **O<sub>min</sub>** = offerta minima proposta;

**P<sub>max</sub>**: punteggio massimo attribuibile (= **40**).

ATTENZIONE: si fa presente che all'offerta economica risultata aggiudicataria si applicherà l'articolo 3, comma 4, 6 e 7, del Decreto legge n. 95 del 06.07.2012, convertito dalla Legge del 7 agosto 2012 n.135 e ss.mm.ii. ai fini della determinazione del canone di locazione che dovrà effettivamente essere inserito nel contratto stipulando.

## 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 e contenuti nella Busta A), rilevata dal Seggio di gara, la Città metropolitana di Roma Capitale provvederà ad assegnare al concorrente un termine perentorio non superiore a dieci giorni, prontamente comunicato tramite PEC, affinché 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, il Seggio 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 e misura del canone

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

Il contratto di locazione, ai sensi degli articoli 27 e 28 della legge 27/07/1978, n. 392, avrà durata di anni 6 (sei), con possibilità di tacito rinnovo per altri 6 (sei) anni, 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.

Se il proponente è un soggetto operante in regime IVA, deve essere espressamente specificato se si opti per il regime di applicazione o di esenzione IVA.

La superficie contrattuale sarà ragguagliata ai sensi del D.P.R. 138/1998.

L'importo del canone di locazione definito verrà liquidato con periodicità trimestrale, su conto corrente bancario intestato al concorrente aggiudicatario e dal medesimo indicato.

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

## Articolo 7

### Ulteriori obblighi a carico delle parti

Sono a carico del proponente tutte le spese per opere di adeguamento funzionale ed igienico-sanitario dei locali alle destinazioni indicate all'Articolo 1 del presente Avviso, da eseguirsi prima dell'inizio del

periodo di locazione nel termine indicato nell'offerta, nonché tutte le spese necessarie all'acquisizione delle autorizzazioni e certificazioni di legge. Sono altresì a carico del proponente le spese per opere di manutenzione straordinaria all'immobile ed all'area pertinenziale, che dovessero occorrere nel corso di tutto il periodo di vigenza del contratto di locazione.

Sono a carico della Città metropolitana di Roma Capitale, per tutto il periodo di vigenza del contratto di locazione, tutte le spese per opere di manutenzione ordinaria all'immobile ed all'area pertinenziale, i canoni per le utenze elettriche, idriche e per il riscaldamento, nonché l'arredo dei locali ed il servizio periodico di pulizia degli stessi.

Le attività di registrazione del contratto di locazione sono a cura del locatore e le relative spese sono da suddividere in parti uguali tra le parti.

## **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'U.C. "Risorse strumentali, logistica, manutenzione ordinaria del patrimonio ed impiantistica sportiva" della Città metropolitana di Roma Capitale.

Responsabile del procedimento è il Direttore, Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri.

#### Recapiti:

- Tel. 06.6766.3478 - 4420;
- Indirizzo e-mail: risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.it
- PEC: risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.it

\* \* \*

La Città metropolitana di Roma Capitale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di annullare e di 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. 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. 445/2000.

Il Direttore dell'U.C.  
Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri