



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Città Metropolitana di Roma Capitale

Area I

U.O. Affari Generali e Servizi al Cittadino

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A DELEGAZIONE COMUNALE IN LOCALITÀ VILLANOVA DI GUIDONIA MONTECELIO

Articolo 1

(Finalità)

La Città di Guidonia Montecelio intende esperire un'indagine di mercato al fine di individuare un immobile in locazione passiva, agibile, realizzato nella piena conformità con le norme vigenti e adeguatamente localizzato nel contesto urbano, da destinare a sede della Delegazione Comunale, in località Villanova di Guidonia, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa per l'utilizzo di immobili da parte della pubblica amministrazione.

Il presente avviso costituisce invito esplorativo diretto a privati, enti e/o operatori di comprovata esperienza nel settore immobiliare, interessati a partecipare ed a presentare progetti e proposte in grado di soddisfare i seguenti requisiti.

Articolo 2

(Requisiti dell'immobile)

Caratteristiche e requisiti minimi

L'immobile:

1. Deve essere in buono stato, preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione e comunque disponibile in tempi certi;
2. Deve avere destinazione commerciale;
 - superficie minima di 110 mq e massima di 250 mq;
 - collocazione al piano terra con disponibilità di accesso autonomo;
3. Prevista la compatibilità dello specifico uso con il Regolamento di condominio se presente;
4. Dotato di autonomia funzionale;
5. Razionale distribuzione dei locali con almeno: 1 locale ingresso con divisorio per il front-office, 1 ufficio per il back-office, 1 archivio, 2 bagni di adeguata metratura per la divisione maschio/femmina/disabili;
6. Ubicato nella località di Villanova di Guidonia, agevolmente collegato alle principali arterie viarie e facilmente raggiungibile;

Requisiti tecnici specifici

L'immobile:

7. Deve essere destinato ad uso commerciale, e conforme alla vigente normativa edilizia, urbanistica e igienico-sanitaria;
8. Deve essere dotato di impianto di condizionamento e riscaldamento;
9. Deve essere rispondente alla nuova normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37 del 22.01.2008 già L. 46/90);
10. Deve essere rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);
11. Deve essere rispondente alle prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di tutela di sicurezza dei luoghi di lavoro;
12. Deve essere dotato di certificato prevenzione incendi ove previsto;
13. Deve essere dotato di attestato di certificazioni energetica (APE);
14. Deve essere dotato di certificato di agibilità.

Articolo 3 (Contratto di locazione - durata)

Il contratto di locazione avrà durata di anni 6 (sei) + 6 con facoltà di recesso anticipato da parte del conduttore in qualunque momento, previo preavviso di 6 mesi, sensi dell'art. 27 della L. 392/78, co.7.

Sono a carico del proponente tutte le opere di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento igienico e funzionale che si dovessero rendere necessarie sia per l'adeguamento dell'immobile alle necessità dell'Amministrazione, sia durante il periodo di locazione, mentre restano a carico dell'Amministrazione le opere di manutenzione ordinaria.

Preventivamente alla stipula del contratto, il proponente dovrà obbligatoriamente mettere a disposizione tutta la documentazione tecnica e le certificazioni richieste dall'Amministrazione per attestare la piena conformità dei fabbricati e delle unità immobiliari offerte ai requisiti indicati nell'art. 2. Nel caso non venga fornita, all'atto della convocazione per la stipula, la documentazione richiesta o venga comunque accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocata l'aggiudicazione, nonché ogni eventuale accordo intervenuto, e il soggetto proponente sarà tenuto a rimborsare le spese sostenute dall'Amministrazione.

L'Amministrazione non riconosce alcuna provvigione ad eventuali intermediari.

L'Amministrazione ha facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, previa diffida, qualora accerti inadempienze nell'esecuzione delle prestazioni previste dal presente avviso e dal contratto stesso, anche relativamente ad eventuali carenze qualitative degli immobili o ritardi nella disponibilità degli stessi, nonché per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico.

Articolo 4 (Esame delle manifestazioni di interesse)

Ai fini dell'esame delle manifestazioni di interesse che perverranno entro i termini sopradescritti, verrà nominata un'apposita Commissione di valutazione.

La selezione delle offerte avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia con le modalità previste dall'art. 108 del D. Lgs. 36/2023.

I criteri per la valutazione complessiva sono così distinti:

Aspetto tecnico: punteggio massimo 70

Aspetto economico: punteggio massimo 30

Qualora necessario, la Commissione potrà richiedere un sopralluogo di verifica presso l'immobile proposto.

Il presente avviso riveste solo carattere di ricerca di mercato e, pertanto, le proposte che perverranno non sono in alcun modo impegnative/vincolanti per il Comune, anche in caso di

loro positiva selezione.

L'Ente, a tale riguardo, si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, di selezionare la proposta che riterrà preferibile nonché di recedere da qualsiasi forma di trattativa senza obbligo di motivazione, in qualsiasi grado di avanzamento. L'esito dell'indagine immobiliare sarà comunicato direttamente a quanti abbiano presentato manifestazioni di interesse.

Si avverte che, nell'eventualità l'immobile venisse prescelto come sede, l'offerta economica sarà oggetto di valutazione di congruità da parte del Dirigente d'Area del Comune, il cui parere e nulla osta saranno vincolanti e condizionanti per questa Amministrazione per poter accedere alla stipula del contratto di locazione.

Articolo 5

(Criteri di valutazione offerta tecnica)

I criteri e i punteggi per la valutazione dell'Offerta tecnica riguarderanno i fattori di seguito elencati con l'indicazione del punteggio massimo pari a **70 punti**, attribuibile in base ai criteri e parametri contenuti nell'**Allegato B**, che verrà utilizzato dalla Commissione come tabulato di riferimento.

I criteri di valutazione e i relativi punteggi verranno così ripartiti:

1. caratteristiche qualitative e manutentive dell'immobile rispetto alla destinazione richiesta, concernenti l'idoneità degli spazi, il livello di dotazioni tecnologiche, di climatizzazione, di dotazione dell'area esterna e dei locali interni, rispetto ai criteri minimi e specifici indicati **(max punti 45)**;
2. tempi di consegna **(max punti 15)**;
3. spazio esterno di pertinenza **(max punti 10)**.

Articolo 6

(Criteri di valutazione offerta economica)

L'offerta economica verrà valutata sulla base del **canone unitario mensile a mq (euro/mq/mese)** offerto per la superficie catastale (comprensiva dell'uso delle eventuali pertinenze), che dovrà essere in linea con i valori di locazione relativi alla zona della frazione di Villanova del Comune di Guidonia Montecelio, e comunque non superiore al valore massimo, reperibili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la quale evidenzia i seguenti valori relativamente all'Anno 2024-Semestre 1:

DESTINAZIONE	Valore Locazione MIN	Valore Locazione MAX
Commerciale	7,5 €/mq x mese	10,8 €/mq x mese

Dove il valore di locazione massimo sarà considerato solo per immobili in ottimo stato manutentivo e di conservazione.

Si assegnerà il punteggio massimo attribuibile **(max punti 30)** all'Offerta economica di maggior ribasso, escludendo preventivamente dalla procedura di calcolo e dalla graduatoria, le offerte superiori al valore massimo.

Alle altre offerte ammissibili saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo, confrontati con l'offerta al mq. commerciale di maggior ribasso, secondo la seguente formula:

$$p = \frac{pM \times Pm}{P}$$

dove p = punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione; pM = punteggio massimo attribuibile (max punti 30); P = prezzo dell'offerta presa in considerazione; Pm = offerta di maggior ribasso.

Il punteggio da attribuire risultante dall'applicazione della suddetta formula andrà sommato al rispettivo punteggio derivante dalla valutazione dell'offerta tecnica secondo i criteri indicati nell'articolo 4, in modo da formare la graduatoria di merito.

Articolo 7 **(Soggetti ammessi a partecipare)**

Possono aderire al presente invito Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria e associata, fondazioni e aziende private anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.

Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- Assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione (art. 94, 95, 97 e 98 del D.Lgs. 36/2023);
- Essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
- Essere in regola, se soggetti, con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi ed assistenziali a favore dei dipendenti, secondo le vigenti normative;
- Essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (legge n. 68/1999).

Articolo 8 **(Modalità di partecipazione)**

Le manifestazioni d'interesse alla presente indagine di mercato, in un unico plico contenente la documentazione di cui alle successive lettere **A), B) e C)**, redatte in lingua italiana, dovranno pervenire al seguente indirizzo:

Città di Guidonia Montecelio, piazza G. Matteotti 1, 00012 – Guidonia Montecelio (RM)

entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 31 gennaio 2025 a mezzo plico postale raccomandato (si terrà conto della data di spedizione) o a mezzo plico consegnato da agenzia di recapito oppure con plico consegnato a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nei giorni di apertura degli Uffici del Comune di Guidonia Montecelio. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Il plico, idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà indicare all'esterno le generalità (o ragione sociale) e l'indirizzo del mittente, il suo Codice fiscale e/o la sua Partita IVA nonché la dicitura "Manifestazione di interesse per la locazione di immobile da destinare a Delegazione Comunale in zona Villanova di Guidonia"

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

A. Domanda di partecipazione, sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri, redatta utilizzando il modello "Allegato A" del presente avviso, con la quale, nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi e agli effetti del D.P.R. 445/2000, si dichiara espressamente:

1. di essere in possesso dei requisiti di ordine generale e di non avere motivi di esclusione di cui agli artt. 94, 95, 97 e 98 del D. Lgs. 36/2023;
2. di trovarsi nelle condizioni soggettive per aderire all'invito;
3. di disporre, a titolo di proprietà ovvero a qualunque altro titolo analogo, di un immobile sito nel territorio richiesto dalla presente indagine, da concedere legittimamente in locazione;
4. che l'immobile ha una destinazione urbanistica compatibile con l'uso cui è preposto;
5. che la strutturale e la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
6. che tutti gli impianti di cui dispone l'immobile sono funzionali e conformi alla normativa

vigente;

7. che l'immobile rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
8. che l'immobile è dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti e presenta delle caratteristiche preferenziali illustrate in sede di offerta;
9. che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze ed i servizi, sufficienti per il funzionamento all'uopo indicato nell'avviso;
10. che, nell'eventualità l'immobile venisse prescelto come sede del Centro Anziani, il locatore è consapevole che la stipula del contratto è subordinata al nulla osta e parere di congruità da parte del Dirigente Area III del Comune.
11. di essere a conoscenza che la presente Domanda non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo la Stazione appaltante che sarà libera di seguire anche altre procedure e che la stessa Stazione appaltante si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che i soggetti istanti possano vantare alcuna pretesa;
12. per tutte le informazioni contenute nella presente domanda, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 che le stesse sono vere e di essere consapevole delle sanzioni penali previste nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi (richiamate dall'art. 76 del citato D.P.R. n. 445/2000), nonché della decadenza dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della dichiarazione non veritiera, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto di taluna delle dichiarazioni rese (art. 75).

A corredo della domanda di partecipazione dovrà essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- 1) Copia fotostatica del documento personale di identità del soggetto proprietario dell'immobile;
- 2) Copia fotostatica del provvedimento di riconoscimento della personalità giuridica proprietaria dell'immobile (nel caso in cui il bene sia di un ente);
- 3) Formale atto di proprietà dell'immobile attestante la titolarità del medesimo;
- 4) Dichiarazione sostitutiva certificazione antimafia (Allegato C);
- 5) Dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR n. 445/2000 "clausola anti pantouflage" (Allegato D).

B. Offerta tecnica, concernente i requisiti richiesti e le caratteristiche interne ed esterne delle unità immobiliari offerte in locazione che consenta di ottenere informazioni esaurienti sullo stato giuridico, sulla struttura, sulla consistenza, sulla situazione impiantistica, sullo stato di manutenzione e sui servizi, in conformità all'art. 2 del presente avviso, costituita da:

- 1) Modello di cui all'Allegato E del presente Avviso Pubblico opportunamente compilato
- 2) Relazione tecnico/descrittiva dell'immobile, corredata da eventuale documentazione fotografica, per illustrarne le caratteristiche (dimensionali, di ubicazione, funzionali e tecniche) indicando, tra l'altro, gli identificativi catastali dell'immobile, la superficie lorda totale ed i metri quadrati degli ambienti. Dovranno essere, inoltre, descritte la presenza di particolari tipologie ed usi comuni che daranno luogo ad oneri accessori di conduzioni o a spese condominiali. Nella stessa relazione dovranno essere infine attestati i criteri premiali di cui al presente Avviso;
- 3) Planimetrie, preferibilmente quotate;
- 4) Tabella riepilogativa contenente i seguenti dati:
 - Indirizzo, identificativi catastali, categoria, consistenza e superficie catastale;
 - Superficie lorda totale e superficie utile abitabile;
 - Elenco dei locali con indicazione della rispettiva superficie.

L'offerta tecnica dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata, non contenente altri documenti, sulla quale dovrà essere riportata la denominazione del proponente e la scritta "Busta B - Offerta Tecnica". Tale busta dovrà essere a sua volta inserita

all'interno del plico generale di consegna, separatamente dalla restante documentazione.

- C. Offerta economica**, concernente il canone unitario mensile a mq. (euro/mq/mese) inclusa IVA, espresso, oltre che in cifre, anche in lettere, offerto per la superficie catastale, che deve intendersi comprensiva dell'uso delle eventuali pertinenze, sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri. La dichiarazione dovrà attestare, inoltre, che l'offerta proposta è valida per 180 giorni dalla data di scadenza del termine di ricezione.

L'offerta economica dovrà essere redatta utilizzando il modello di cui all'Allegato F del presente Avviso, debitamente compilato.

A pena di esclusione, l'offerta economica dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata, non contenente altri documenti, sulla quale dovrà essere riportata la denominazione del proponente e la scritta "Busta 2 - Offerta Economica" e la busta dovrà essere a sua volta inserita all'interno del plico generale di consegna, separatamente dalla restante documentazione.

Articolo 8 (Trattamento dei dati personali)

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 30/06/2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", e del GDPR 27 aprile 2016 n. 679, si informa che i dati personali raccolti verranno trattati al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

Articolo 9 (Avvertenze)

Si precisa che non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari. Inoltre si precisa che non verrà corrisposto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata. Si specifica che eventuali spese per rendere l'immobile idoneo alle esigenze funzionali dell'Amministrazione saranno a carico della proprietà locatrice.

Articolo 10 (Pubblicazione)

Il testo della presente indagine di mercato sarà pubblicato sul sito internet istituzionale. La presente indagine di mercato verrà pubblicizzata anche sui principali siti di annunci immobiliari.

CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'ufficio del Dirigente Area I – U.O. Affari Generali e Servizi al Cittadino - email: urp@comune.guidoniamontecelio.rm.it

Responsabile del procedimento: Funzionario E.Q. Dott. Giovan Felice Mancini.

IL DIRIGENTE Area I
Dott. Pierluigi Floridi