



COMUNE DI TIVOLI
Città Metropolitana di Roma Capitale

P. 58041 19 NOV 2019 **AVVISO PUBBLICO**

Indagine di mercato per ricerca immobile in locazione passiva ad uso ufficio e archivio a servizio degli uffici comunali in Tivoli Centro.

Il Comune di Tivoli, in attuazione della disposizione di cui all'art. 2, comma 222, della Legge n. 191/2009 e ss.mm.ii. ed in esecuzione della Deliberazione n. 186 del 15.11.2019, ha necessità di reperire un edificio nella zona centrale di Tivoli con destinazione edilizia direzionale - ufficio e archivio - in regola con la normativa di riferimento relativa ai pubblici uffici e archivi (strutture, servizi, accessibilità, sicurezza, antincendio, impianti, risparmio energetico ecc ...), da condurre in locazione passiva per anni 6 (sei) rinnovabili (con eventuale opzione all'acquisto) al fine di adibirlo a sede dei propri uffici ed archivi.

Ai fini del rilascio del nulla-osta da parte dell'Agenzia del Demanio ex art. 2, comma 222, della Legge n. 191/2009, come modificato dall'art. 27, comma 4, del Decreto Legge n. 201/2011 (convertito in Legge 22 dicembre 2011, n. 214) e dall'art. 24, comma 1, della Legge n. 89/2014, le seguenti costituiscono caratteristiche essenziali dell'immobile ricercato:

- 1) Regolarità sotto il profilo urbanistico edilizio;
- 2) Possesso del certificato di agibilità;
- 3) Certificato di compatibilità dell'immobile con gli strumenti urbanistici vigenti;
- 4) Certificato di prevenzione incendi;
- 5) Conformità degli impianti alla Legge n. 46/1990;
- 6) Rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche e tutela della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

L'edificio in ogni sua porzione deve essere agibile, salubre, privo di ogni traccia di umidità, aerato e munito di finestrature, fornito di ogni servizio al piano e suddiviso in razionale sistemazione interna. Le superfici dovranno, comunque, rispettare le vigenti disposizioni in materia di razionalizzazione degli spazi destinati alle Pubbliche Amministrazioni di cui all'art. 3, comma 9, della Legge n. 135/2012. In tal senso sarà pertanto verificato il rispetto del parametro metri quadri / addetto, che dovranno essere altresì conformi alle prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008.

Si sottolinea che non tutti i requisiti di conformità possono essere preventivamente individuati nel dettaglio e, pertanto, gli elementi indicati sono suscettibili di valutazione e variazione in relazione alle concrete caratteristiche architettoniche dell'immobile proposto, alle superfici effettivamente utilizzabili, al numero di vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi.

Potranno, inoltre, essere presi in considerazione anche immobili non dotati, allo stato, di tutti i requisiti richiesti e/o da ristrutturare, purché i proprietari proponenti formulino adeguata

dichiarazione d'intenti a renderli conformi, eseguendo, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere il fabbricato conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria, entro un ragionevole lasso di tempo, che dovrà essere appositamente indicato nell'offerta.

Costituirà, infine, titolo preferenziale la presenza di aree o locali a parcheggio esclusivo e la distanza dalla casa comunale in Piazza del Governo civ. 1

Le superfici occorrenti sono le seguenti:

- Destinazione edilizia ad uffici mq 1.500 circa;
- Destinazione edilizia Archivio mq 500 circa.

PERTANTO

I soggetti (persone fisiche o giuridiche) che siano interessati alla locazione potranno far pervenire, **entro e non oltre le ore 12,00 del 13.01.2020** al protocollo del Comune di Tivoli, plico chiuso e sigillato con la dicitura **“Proposta di offerta - Locazione di un edificio con destinazione edilizia direzionale - ufficio e archivio- in Tivoli Centro”** contenente tassativamente e a pena di esclusione la seguente documentazione, ovvero dichiarazione d'intenti sottoscritta a rendere il fabbricato conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti:

- a) Estremi e dati anagrafici e fiscali della persona titolare dell'immobile / Estremi e dati anagrafici e fiscali, Atto di nomina del responsabile legale del soggetto giuridico titolare dell'immobile;
- b) Copia documento di identità;
- c) Copia titolo di proprietà e stralcio catastale dell'immobile da locare;
- d) Proposta di offerta canone annuo di locazione in cifre e in lettere (soggetto a successiva verifica di congruità) con firma autografa;
- e) Impegno formale per mesi 12 (dodici) al mantenimento degli obblighi assunti con la partecipazione all'avviso pubblico, con firma autografa;
- f) Relazione descrittiva attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
 - (i) identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - (ii) situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
 - (iii) descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
 - (iv) conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso

- dell'immobile e dichiarazione sostitutiva della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la relativa certificazione;
- (v) estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
 - (vi) attestazione dell'avvenuta verifica di vulnerabilità sismica dell'immobile con indicazione del relativo indice o, in mancanza, dichiarazione sostitutiva della proprietà con la quale si impegna ad effettuare successivamente tale verifica;
 - (vii) rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - (viii) rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - (ix) conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
 - (x) attestato di prestazione energetica dell'immobile;
 - (xi) descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - (xii) relazione tecnica circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, etc...);
 - (xiii) indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, etc...);
 - (xiv) elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta;
 - (xv) eventuale documentazione fotografica;
 - (xvi) ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.
- g) dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, corredata da copia fotostatica del documento d'identità del soggetto offerente munito dei necessari poteri, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, attesta:
- (i) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
 - (ii) l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione;
 - (iii) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- (iv) di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;
- (v) che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate e che l'immobile è provvisto del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente, destinazione d'uso ad abitazione, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, ovvero - per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento - la dichiarazione contenente l'impegno ad eseguire ed ultimare i lavori entro un termine ragionevole da specificare, nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia;
- (vi) che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti richiesti, nonché con quelli dichiarati in sede di offerta;
- (vii) che il locatore realizzerà tutte le opere funzionali eventualmente necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato.

Il presente avviso, finalizzato esclusivamente ad una ricerca/indagine conoscitiva di mercato per l'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale. Pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione comunale, che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e/o avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'*iter*.

Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

Si precisa che questa Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Laddove venga individuata una proposta di offerta nel suo complesso (economico-funzionale) conforme alle esigenze dell'Amministrazione comunale, la stessa verrà sottoposta alle valutazioni anche di congruità ai prezzi di mercato da parte dell'Agenzia del Demanio che, in tale sede, potrà valutare la sussistenza di ogni requisito tecnico in materia di sicurezza e richiedere apposita documentazione al riguardo.

L'Amministrazione comunale potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. L'Amministrazione comunale si riserva, altresì, la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente

indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito del Comune di Tivoli.

La stipula del contratto definitivo è subordinata, oltre che all'autorizzazione della Giunta Comunale, al giudizio di congruità della locazione da parte dell'Agenzia del Demanio nonché alla positiva verifica dei requisiti di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la pubblica amministrazione.

Si precisa, infatti, che la presente procedura non crea alcun vincolo fino all'emanazione dell'atto di impegno a locare da parte dell'Amministrazione comunale. La locazione passiva dovrà rispettare le condizioni e i limiti imposti dalle vigenti disposizioni in materia di spesa pubblica, nonché quelle in vigore al momento dell'eventuale impegno a locare.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

I dati personali saranno trattati in conformità al D. Lgs. n. 196/2003 ed al Regolamento (Ue) 2016/679 (GDPR), esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

Informazioni sulla procedura potranno essere acquisite esclusivamente dai soggetti titolari presso il Settore VII – Ufficio Patrimonio – Via Munazio Planco civ. 1 - geom. Domenico Fabiani – Tel. 0774453639 (d.fabiani@comune.tivoli.rm.it) esclusivamente, previo appuntamento, martedì ed il giovedì ore 9.00 – 12.00 / 15.00 – 17.00.

E' nominato responsabile del procedimento di ricezione delle offerte il Dott. Emiliano Di Filippo.

Tivoli li 19.11. 2019

Il Dirigente del Settore VII
Servizio Programmazione Economico Finanziaria,
Patrimonio, Attività Produttive e Sport
Dr. Emiliano Di Filippo



