



**COMUNE DI TIVOLI**  
**Città Metropolitana di Roma Capitale**

**AVVISO PUBBLICO**

**Indagine di mercato per l'acquisto di un immobile in Tivoli Centro ad uso ufficio a servizio degli uffici comunali.**

**1. INTRODUZIONE**

In esecuzione della deliberazione di G.C. n. 49 del 06/03/2025 recante “ *Razionalizzazione dei canoni di fitti passivi attraverso l'acquisto di un edificio da destinare a uffici comunali - Atto d'indirizzo.*”, si informa che il Comune di Tivoli (di seguito Amministrazione) è interessato ad acquisire al proprio patrimonio, al fine di utilizzarlo a sede dei propri uffici, un edificio nella zona centrale di Tivoli con destinazione edilizia direzionale - uffici - in regola con la normativa di riferimento relativa ai pubblici uffici e archivi (strutture, servizi, accessibilità, sicurezza, antincendio, impianti, risparmio energetico).

A tal fine si intende realizzare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse a cedere in proprietà alla scrivente Amministrazione un immobile avente le caratteristiche del presente invito.

Si precisa sin d'ora che l'Amministrazione è interessata unicamente ed acquisire un immobile a titolo di piena proprietà. Eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo – non saranno prese in considerazione.

L'Amministrazione si riserva espressamente la facoltà di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora a suo insindacabile giudizio ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze. Allo stesso modo l'Amministrazione si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

I soggetti che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

L'esito dell'indagine di mercato è finalizzato all'individuazione dell'immobile più idoneo che sarà successivamente oggetto di eventuale trattativa privata.

L'acquisto dell'immobile verrà finanziato con i fondi propri di bilancio tramite mutuo da assumersi con Cassa Depositi e Prestiti.

**2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

L'immobile richiesto dovrà avere le seguenti caratteristiche tecniche, funzionali e logistiche:

- 1) Regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio;
- 2) Possesso del certificato di agibilità;
- 3) Eventuale certificato di prevenzione incendi;



- 4) certificazioni di conformità degli impianti tecnologici alla Legge;
- 5) Superficie minima utile non inferiore a mq. 4.000;
- 6) Ubicazione in Tivoli Centro;
- 7) Destinazione d'Uso ad Uffici (categoria catastale B o D);
- 8) Rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche e tutela della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro della struttura;
- 9) Eventuale certificazione Energetica APE;
- 10) Parcheggi di pertinenza esclusiva della struttura;
- 11) Accessibilità carrabile e pedonale da Via o Piazza principale;
- 12) Impianti e strutture interne flessibili (canaline – pavimenti galleggianti – pareti mobili);
- 13) Certificati di collaudo delle strutture ed eventuale verifica di vulnerabilità sismica;

L'edificio in ogni sua porzione deve essere agibile, salubre, privo di ogni traccia di umidità, aerato e munito di finestrate, fornito di ogni servizio al piano e suddiviso in razionale sistemazione interna.

L'Amministrazione comunale si riserva, altresì, la facoltà di esaminare proposte di immobili non pienamente rispondenti ai requisiti minimi richiesti purché la proprietà possa essere sanata da lievi carenze effettuando, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, alla destinazione richiesta, alle caratteristiche essenziali previste dal presente avviso.

### **3 SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE PROPOSTE**

Sono ammessi a presentare proposte esclusivamente i soggetti titolari del diritto di proprietà sugli immobili aventi le caratteristiche elencate al punto 1). Non saranno presi in considerazione beni immobili gravati da diritti reali a favore di terzi diversi dal proprietario (a titolo meramente esplicativo e non esaustivo: usufrutto, enfiteusi, ecc.).

I soggetti devono essere inoltre in possesso della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione e non essere sottoposti a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di una delle misure previste dalla normativa contro la criminalità mafiosa, che, comunque, per analogia non si trovino in alcuna delle condizioni di esclusione previste dagli artt. 94, 95 e 96 del D.Lgs 36/2023.

### **4. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE:**

I soggetti interessati a formulare al Comune di Tivoli proposte di immobili coerenti con quanto sopra evidenziato possono manifestare la loro volontà presentando domanda in conformità al presente avviso.

Le proposte, a pena di esclusione, dovranno pervenire, **entro e non oltre le ore 12:30 del 09.05.2025.**

**Le offerte devono essere inviate esclusivamente a mezzo PEC al seguente indirizzo: info@pec.comune.tivoli.rm.it , in caso di necessità potranno essere inviate più PEC.**

**L'oggetto della PEC dovrà essere: “Proposta di offerta per Acquisto di un edificio con destinazione uffici in Tivoli Centro, offerente.....(indicare il nome dell'offerente)”.**



Le proposte che perverranno oltre il termine perentorio di scadenza sopra indicato, saranno considerate irricevibili e verranno escluse dalla presente procedura.

**Le offerte dovranno essere firmate digitalmente e dovranno contenere la seguente documentazione:**

- a) Estremi e dati anagrafici e fiscali della persona titolare dell'immobile / Estremi e dati anagrafici, fiscali e atto di nomina del legale rappresentante del soggetto giuridico titolare dell'immobile;
- b) Copia documento di identità;
- c) Copia titolo di proprietà, visura e stralcio planimetria catastale dell'immobile e delle sue pertinenze;
- d) Offerta economica, contenente il prezzo a corpo richiesto per l'immobile contenuto nell'offerta di vendita;
- e) Impegno formale per mesi 6 (sei) al mantenimento degli impegni assunti con la partecipazione all'avviso pubblico in oggetto;
- 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, certificazioni e caratteristiche 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;
  - (V) eventuali estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
  - (VI) certificato di collaudo statico della struttura ed eventuale attestazione dell'avvenuta verifica di vulnerabilità sismica dell'immobile con indicazione del relativo indice/rapporto o, in mancanza, dichiarazione sostitutiva della proprietà con la quale si impegna ad effettuare tale verifica e a consegnarla entro il termine richiesto dall'Amministrazione;
  - (VII) rispondenza dell'immobile e della struttura 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 per pubblici edifici;
  - (IX) attestato di prestazione energetica dell'immobile, o, in mancanza, dichiarazione sostitutiva della proprietà con la quale si impegna ad effettuare tale verifica e a consegnarla entro il termine richiesto dall'Amministrazione e comunque prima della richiesta di valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio o di altro organismo incaricato;
  - (X) descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione del programma di manutenzione eseguito e dell'ultima ristrutturazione;
  - (XI) 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, alla loro funzionalità (climatizzazione, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico incendi, etc...) e alla relativa certificazione;



(XII) 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...);

(XIII) 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 oggetto di proposta di acquisto;

(XIV) eventuale documentazione fotografica;

(XV) 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 vendita;

(II) l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94, 95 e 96 del D. Lgs. n. 36/2023, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della compravendita;

(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 l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti richiesti, nonché con quelli dichiarati in sede di offerta;

## **5. CRITERI DI VALUTAZIONE:**

Le proposte relative agli immobili da acquistare saranno valutate da una Commissione di Valutazione appositamente costituita e nominata dal Segretario Generale del Comune di Tivoli dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

La Commissione sarà composta da tre componenti esperti, oltre un Segretario verbalizzante, sprovvisto del diritto di voto, con il compito di esaminare le proposte pervenute con riferimento alle caratteristiche essenziali riportate nel presente avviso, attribuendo un punteggio come di seguito riportato:



N. criterio	Criterio di valutazione degli immobili proposti	Punteggio		
		min	max	
1	UBICAZIONE	A. Accessibilità	0	15
		B. Centralità	0	15
		C. Collegamento con mezzi pubblici	0	15
		D. Presenza di zone parcheggio riservate	0	15
2	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE	A. Caratteristiche di risparmio energetico	0	10
		B. Valore architettonico	0	10
		C. Costi di gestione	0	10
3	OFFERTA ECONOMICA	A. Convenienza Economica	0	10
TOTALE PROPOSTA			punti	100

I suddetti elementi saranno valutati come di seguito indicato:

### CRITERIO 1 - UBICAZIONE

#### - Sub criterio 1.A - Accessibilità

Fermo restando il requisito richiesto al punto 2 dell'avviso pubblico lett. a e h di almeno un punto di accessibilità per l'utenza a mobilità ridotta, il punteggio all'elemento sarà attribuito come segue:

- Un punto di accessibilità per l'utenza a mobilità ridotta: punti 0;
- due punti di accessibilità per l'utenza a mobilità ridotta: punti 5;
- tre punti di accessibilità per l'utenza a mobilità ridotta: punti 10;
- quattro o più punti di accessibilità per l'utenza a mobilità ridotta: punti 15;

#### - Sub criterio 1.B – Centralità

Il punteggio all'elemento "Centralità" misurata come distanza dalla sede del Comune di Tivoli sito in Piazza del Governo, 1 (la misurazione avverrà tramite Google Maps), sarà attribuito come segue:

- 10 km o oltre di distanza: punti 0;
- 7 km di distanza: punti 5;
- 4 km di distanza: punti 10;
- 2 km o meno di distanza: punti 15;



- **Sub criterio 1.C – Collegamento con mezzi pubblici**
  - presenza di una sola fermata di collegamento con i mezzi pubblici: punti 0;
  - presenza di due fermate di collegamento con i mezzi pubblici: punti 5;
  - presenza di tre fermate di collegamento con i mezzi pubblici: punti 10;
  - presenza di quattro o più fermate di collegamento con i mezzi pubblici: punti 15;
- **Sub criterio 1.D – Presenza di zone parcheggi riservate**
  - presenza di una zona destinata a parcheggio con meno di 10 stalli: punti 0;
  - presenza di una zona destinata a parcheggio con almeno 10 stalli: punti 5;
  - presenza di una zona destinata a parcheggio con almeno 15 stalli: punti 10;
  - presenza di una zona destinata a parcheggio con almeno 20 o più stalli: punti 15;

## **CRITERIO 2 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE**

- **Sub criterio 2.A - Caratteristiche di risparmio energetico**
  - classe energetica F o G: punti 0;
  - classe energetica D o E : punti 5;
  - classe energetica B o C: punti 8;
  - classe energetica A o superiore: punti 10;
- **Sub criterio 2.B – Valore architettonico**
  - immobile privo di interesse culturale di tipo storico o artistico: punti 0;
  - immobile che gode di interesse culturale di tipo storico o artistico: punti 10;
- **Sub criterio 2.C – Costi di gestione**
  - immobile inserito in contesto condominiale: punti 0;
  - immobile autonomo: punti 10;

## **CRITERIO 3 – OFFERTA ECONOMICA**

### **– Sub criterio 3.A – Convenienza economica**

Il punteggio all'elemento "Convenienza economica" sarà misurato come convenienza economica della proposta, tenuto conto dei prezzi medi di mercato della zona di ubicazione dell'immobile e sarà attribuito come segue:

- prezzo offerto maggiore del prezzo medio OMI relativo alla zona ove è ubicato l'immobile: punti 0;



- prezzo offerto all' interno della media del prezzo medio OMI relativo alla zona ove è ubicato l'immobile: punti 5;
- prezzo offerto inferiore del prezzo medio OMI relativo alla zona ove è ubicato l'immobile: punti 10.

La commissione, nel corso dell'esame delle offerte ha facoltà di chiedere agli offerenti elementi o documentazione integrativa a chiarimento dell'offerta presentata e a supporto di quanto dagli stessi dichiarato e/o prodotto, potendo svolgere, altresì, eventuali sopralluoghi per meglio verificare le caratteristiche tecnico/qualitative e lo stato delle unità immobiliari che gli offerenti s'impegnano a rendere disponibili a tal fine.

Ai fini di quanto sopra il Responsabile del Procedimento, di cui all'articolo 6 della legge 7 agosto 1990, 241, potrà attivare, in analogia con quanto previsto dall'art. 101 del d.lgs. 36/2023, il soccorso istruttorio per la richiesta della documentazione e/o dichiarazioni necessarie.

## **7. CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA**

Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere un'indagine di mercato e non vincola in alcun modo l'Amministrazione comunale che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile.

L'Amministrazione si riserva di richiedere ulteriori informazioni sull'immobile e/o sugli immobili proposti, di effettuare uno o più sopralluoghi di verifica, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura.

Il presente Avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ.

Il Comune di Tivoli non assume alcun obbligo nei confronti dei soggetti proponenti.

Nulla è dovuto dall'Amministrazione comunale, anche a titolo di rimborso o risarcimento delle spese sostenute per la manifestazione di interesse, ai soggetti proponenti.

L'invio dell'offerta rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale di Tivoli ove, per qualsiasi motivo, la stessa non pervenga entro il suddetto termine perentorio.

Le offerte pervenute oltre il termine stabilito saranno ritenute irricevibili.

Il recepimento delle proposte avverrà ad insindacabile ed inappellabile giudizio del Comune di Tivoli. Su tutto il procedimento di acquisizione dell'immobile, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia del Comune stesso.

L'Amministrazione si riserva comunque in ogni momento di annullare il presente avviso esplorativo per sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

Il presente Avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e dalla normativa dell'Unione Europea.

**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 del prezzo di acquisto da parte dell'Agenzia del Demanio e/o altro organismo che, in tale sede, potrà valutare la sussistenza di ogni requisito tecnico della struttura e pertinenze 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 rispondente alle necessità dell'Ente, congrua e conveniente.

L'Amministrazione comunale si riserva, altresì, la facoltà di procedere, anche dopo la positiva verifica della congruità dell'offerta e a seguito delle verifiche tecniche e all'analisi dei costi necessari ad adeguare l'immobile alle esigenze dell'Ente, di procedere a negoziazione diretta per la determinazione finale del prezzo di acquisto.

La stipula del contratto definitivo è subordinata, oltre che all'autorizzazione del Consiglio Comunale, al giudizio di congruità del prezzo di acquisto da parte dell'Agenzia del Demanio, e/o di altro organismo incaricato, nonché alla positiva verifica dei requisiti di cui agli artt. 94,95 e 96 del D.Lgs. n. 36/2023 e di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la pubblica amministrazione.

La presente procedura non crea alcun vincolo fino all'emanazione dell'atto di impegno ad acquistare da parte dell'Amministrazione comunale.

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.

## **8. DISPOSIZIONI FINALI:**

- a) Ai sensi della normativa vigente, si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati esclusivamente ed unicamente per gli adempimenti ad essa connessi, con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.
- b) Gli interessati possono prendere visione di tutta la documentazione relativa al presente avviso sul sito istituzionale del Comune di Tivoli
- c) Ulteriori informazioni relative alle modalità di partecipazione all'avviso pubblico potranno essere richieste al Responsabile del Procedimento, Dott. Riccardo Rapalli, al nr. Tel. 0774/453315 o all'indirizzo mail: [r.rapalli@comune.tivoli.rm.it](mailto:r.rapalli@comune.tivoli.rm.it) ;
- d) Per quanto non espressamente previsto e disciplinato dal presente Avviso, si rinvia alla normativa dell'ordinamento giuridico europeo ed italiano.
- e) Il presente Avviso è pubblicato, sull'Albo Pretorio del Comune di Tivoli, sulla *home page* del sito [www.comune.tivoli.rm.it](http://www.comune.tivoli.rm.it) nella Sezione "Amministrazione Trasparente" - sottosezione "Bandi di Gara e Contratti", nonché per estratto su un quotidiano a diffusione nazionale e su due a diffusione locale.

**Tivoli li 31 marzo 2025**

**Il Dirigente del Settore VII**  
Servizio Programmazione Economico Finanziaria,  
Patrimonio, Attività Produttive e Sport  
*Dr Riccardo Rapalli*