



COMUNEDICERVETERI

Provincia di Roma

Piazza Risorgimento, 1 - 00052 Cerveteri - Tel: 06 896301 - Fax: 06 9943008

AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE DI UNO O PIÙ IMMOBILI DA DESTINARE A SEDI PERIFERICHE DEGLI ISTITUTI COMPRENSIVI SCOLASTICI DELLE AREE URBANE DI CERVETERI.

Il Comune di Cerveteri, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 71 del 29/05/2013, ha necessità di prendere in locazione uno o più immobili da destinare a sedi periferiche degli Istituti Comprensivi delle aree urbane del territorio, atti ad ospitare n. 8/10 aule idonee ad accogliere da n. 18 alunni a n. 27 alunni ciascuna, servizi igienici (anche per diversamente abili, per alunni, docenti, collaboratori), tenendo conto dei seguenti criteri:

A. CARATTERISTICHE TECNICHE:

gli immobili che ci si propone di reperire debbono essere in possesso delle seguenti peculiarità:

- i. situati nell'area urbana del capoluogo di Cerveteri;
- ii. rispondenti alle prescrizioni della normativa vigente in materia di edilizia scolastica (D.M. 18/12/1975 e successive modificazioni);
- iii. dotati di impianti (elettrico, idrico, riscaldamento ecc.) e requisiti igienico sanitari conformi alle vigenti prescrizioni legislative;
- iv. situati in stabili dotati di eventuale ascensore e comunque privi di barriere architettoniche;
- v. non interessati da abusi edilizi non sanati o non condonati;
- vi. gli immobili dovranno essere rispondenti alle normative vigenti in materia di urbanistica ed edilizia, di igiene e agibilità, **ovvero** il proprietario si dovrà impegnare ad adeguare a proprie spese l'immobile, gli impianti, ecc., per gli usi compatibili con la destinazione scolastica e ad ottenere e la certificazione di prevenzione incendi (CPI) e di agibilità;
- vii. obbligo di ottenere la destinazione d'uso scolastica;
- viii. la disponibilità dei locali dovrà avvenire massimo entro 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

B. DURATA:

Il contratto di locazione avrà durata presuntiva di 6 (sei) anni, con possibilità di rinnovo ai sensi della vigente normativa che disciplina la materia.

C. CONDIZIONI CONTRATTUALI:

la locazione è finanziata con i fondi comunali, giusta delibera di Giunta Comunale n. 71 del 29/05/2013.

Ricorrendone le condizioni di legge, l'amministrazione Comunale si riserva la possibilità dell'acquisto dell'immobile con la formula del riscatto. Il proprietario dovrà indicare pertanto la propria disponibilità di cedere l'immobile indicando il suo valore economico di mercato.

Il proprietario dovrà inoltre indicare la disponibilità di considerare i canoni di locazione nel frattempo versati, a scomputo del valore indicato dell'immobile.

D. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE:

la scelta dell'immobile da locare verrà operata tra coloro che presenteranno l'offerta, con le modalità di cui all'articolo 55 e in analogia con quanto previsto dall'articolo 83 del D.lgs 163/2006, cioè per mezzo di procedura aperta ed a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i seguenti elementi variabili in relazione all'immobile, che saranno valutati da un'apposita commissione tecnica, come di seguito elencati in ordine crescente d'importanza:

- a) **valore tecnico dell'immobile (caratteristiche costruttive, formali, impiantistiche), punti 40 (quaranta) così ripartiti.**
 - a1) - punti 20 - caratteristiche costruttive legate alla destinazione d'uso richiesta;
 - a2) - punti 10 - caratteristiche funzionali legate alla destinazione d'uso richiesta,
 - a3) - punti 10 - caratteristiche impiantistiche legate alla destinazione d'uso richiesta.
- b) **Prezzo a base d'asta € 11,00 al mq di superficie lorda (Iva compresa ove prevista), punti 30 (trenta).**
- c) **Tempi di consegna dell'immobile, punti 20 (venti)**
- d) **Fruibilità dei servizi e percorribilità stradale, punti 10 (dieci) così ripartiti:**
 - d1) - fruibilità dei servizi - punti 5;
 - d2) - percorribilità stradale - punti 5.



I soggetti interessati alla locazione predetta con disponibilità di immobili aventi le caratteristiche richieste, dovranno far pervenire al seguente indirizzo: **Comune di Cerveteri – Servizio Patrimonio Economato – Piazza Risorgimento n. 1 – 00052 Cerveteri, entro il termine perentorio fissato alle ore 12,00 del giorno 21 GIUGNO 2013**, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, oppure tramite PEC all'indirizzo: comunecerveteri@pec.it, o con consegna a mano, un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, i cui documenti redatti in lingua italiana come condizione di ricevibilità, recante all'esterno:

1. **il mittente, con l'indicazione dell'indirizzo esatto, completo di numero di telefono e fax;**
2. **la dicitura "Avviso Pubblico per la locazione di uno o più immobili da destinare a sedi periferiche degli istituti comprensivi scolastici delle aree urbane di Cerveteri".**

La consegna a mano dovrà avvenire presso gli sportelli dell'Ufficio Protocollo sito presso il Parco della Legnara snc di Cerveteri, durante l'orario di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 – il martedì e il giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.30).

Non si darà luogo all'apertura dei plichi non debitamente sigillati e non firmati sui lembi di chiusura o privi dell'indicazione del mittente o che siano pervenuti dopo il termine indicato, così come non si procederà all'apertura dei plichi contenenti le offerte, che non siano parimenti debitamente sigillati e firmati.

Il plico dovrà contenere **n. 2 distinte buste**, debitamente sigillate e controfirmate, recanti le diciture come di seguito specificato: **Busta n. 1 – Documentazione – Busta n. 2 – Offerta economica.**

La Busta n. 1 – Documentazione dovrà contenere:

L'istanza, redatta su carta semplice ai sensi del D.P.R. 445/2000, sottoscritta dall'offerente se persona fisica o dal legale rappresentante se impresa o società, con allegata fotocopia del documento valido di riconoscimento, contenente le complete generalità della persona fisica o dal legale rappresentante se impresa o società, l'esatta denominazione dell'impresa o società concorrente, l'indirizzo completo, recapito telefonico, numero di fax, codice fiscale e/o partita IVA.

Nell'istanza dovrà essere dichiarata la disponibilità a locare al Comune di Cerveteri l'immobile richiesto, alle condizioni riportate nel presente Avviso Pubblico, indicando espressamente di conoscere:

- che la durata del contratto di locazione sarà pari ad anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo ai sensi della vigente normativa che disciplina la materia
- che è richiesta la disponibilità dell'alienazione dell'immobile con la formula del riscatto per un controvalore indicato nella Busta n. 2 – Offerta economica
- che è richiesta la disponibilità di considerare i canoni di locazione nel frattempo versati, a scomputo del controvalore dell'immobile indicato nella Busta n. 2 – Offerta economica
- che è richiesto l'impegno ad adeguare a proprie spese l'immobile/gli impianti per gli usi compatibili con la destinazione d'uso richiesta.

Dovranno essere rese anche le seguenti dichiarazioni:

per le persone fisiche:

1. di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti (art. 38 D,
2. di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
3. di non essere stato sottoposto, con provvedimento definitivo, a misure di prevenzione di cui alla L. n. 575/1965 (disposizioni contro la mafia);

per le persone giuridiche

che la impresa/società è iscritta nel registro delle imprese della C.C.I.A.A., ovvero presso i registri professionali dello stato di provenienza, fornendo i seguenti dati:

- a) la sede di iscrizione;
 - b) il n. di iscrizione;
 - c) la data di iscrizione;
 - d) la forma giuridica;
 - e) l'attività dell'impresa
4. le persone autorizzate a rappresentare l'impresa (tutti i soci se si tratta di società in nome collettivo o in accomandita semplice; gli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di ogni altro tipo di Società), nel caso di cooperative o consorzio di cooperative, di essere regolarmente iscritta nel/nello 8(indicare i dati di iscrizione):
 - Registro Prefettizio;
 - Schedario generale della cooperazione;
 5. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;



Comune di Cerveteri

2^ Affari Sociali – Via del Granarone n. 12, 00052 Cerveteri
telefax n.: 06-89630214 – indirizzo e-mail: salvatore.galioto@comune.cerveteri.rm.it

6. che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza:
- a) di condanna passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno allo Stato o alla Comunità che incidono sulla moralità professionale;
 - b) di condanna passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttive CE 2004/18 (ora trasfusi nel D.lgs 163/2006),
 - c) nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando non sono avvenute nell'impresa/società cessazioni dalla carica di soggetti incorsi in procedimenti penali definiti.

N.B.: le notizie di cui ai punti n. 5 e 6 lettere a) e b), devono essere dichiarate solo dal titolare o dal direttore tecnico se trattasi di ditta individuale;

nel caso di società commerciale, cooperative, consorzi, dette notizie devono esser dichiarate:

da tutti i soci o dal direttore tecnico se trattasi di società a nome collettivo;

da tutti i soci accomandatari o dal direttore tecnico, se trattasi di società in accomandita semplice;

dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o dal direttore tecnico, per gli altri tipi di società o consorzio.

Nella Busta n. 1 – Documentazione, dovrà essere allegata inoltre la seguente documentazione:

- a) titolo di proprietà dell'immobile;
- b) licenza o concessione edilizia o permesso di costruire;
- c) ubicazione dell'immobile, planimetrie quotate con superficie dei locali calcolata ai sensi della legge 392/78, nonché relazione indicante le caratteristiche tecniche dell'immobile e del suo stato di conservazione;
- d) dichiarazione relativa all'impegno di acquisire:
 - I. le certificazioni di destinazione d'uso o certificato di agibilità;
 - II. la certificazione di prevenzione incendi;
 - III. certificazione relativa agli impianti.

Dovrà essere indicato il tempo, espresso in giorni, entro il quale il locatore si impegna alla consegna dei locali entro il termine massimo indicato di gg. 60 (sessanta).

Busta n. 2 – Offerta economica:

L'offerta proposta, in regola con la normativa sul bollo, deve riportare le generalità, il domicilio, il numero del codice fiscale del soggetto offerente se persona fisica ovvero l'esatta ragione sociale, il domicilio, il numero di codice fiscale e/o partita IVA se persona giuridica, essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso, ed indicare:

- l'oggetto del presente avviso;
- il prezzo al mq in ribasso al prezzo posto a base di gara (IVA compresa ove prevista);
- il prezzo annuo della locazione (IVA compresa ove prevista) con l'indicazione dei mq complessivi che si intendono locare;
- il prezzo complessivo per l'eventuale alienazione dell'immobile.

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 la Stazione Appaltante. Il prezzo massimo al mq offerto dal concorrente non potrà superare l'importo a base d'asta, le offerte eccedenti tale limite verranno escluse dalla gara. Il prezzo offerto vale quale prezzo contrattuale. Non sono ammesse offerte in aumento.

L'Amministrazione valuterà le offerte in funzione della completezza immediata dei requisiti e delle caratteristiche come sopra richieste, del canone annuo, della migliore ubicazione degli immobili, fermo restando che, al riguardo, l'Ente effettuerà un giudizio di congruità, con facoltà di richiedere agli offerenti, le cui proposte saranno ritenute ammissibili, i documenti tecnico – amministrativi previsti dalla normativa vigente.

La scelta dell'immobile avverrà col criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo i criteri suddetti e l'attribuzione dei punteggi è affidata ad una apposita Commissione giudicatrice.

Il punteggio relativo al **prezzo** verrà attribuito come segue: **punti 30** all'offerta con il prezzo più basso. Alle altre offerte sarà attribuito il punteggio dato dalla seguente formula: prezzo minimo / prezzo in esame x 30.

Il punteggio relativo ai **tempi di consegna dell'immobile** verrà attribuito come segue: **punti 20** all'offerta con il tempo minore. Alle altre offerte sarà attribuito il punteggio dato dalla seguente formula: tempo minimo / tempo in esame x 20.

L'APERTURA DELLE OFFERTE E' PREVISTA PER IL GIORNO 25 GIUGNO 2013 ALLE ORE 10,00 PRESSO LA SEDE DELLA RIPARTIZIONE OPERE PUBBLICHE SITA IN VIA DEL GRANARONE N. 12.



Comune di Cerveteri

2^a Affari Sociali – Via del Granarone n. 12, 00052 Cerveteri
telefax n.: 06-89630214 – indirizzo e-mail: salvatore.galioto@comune.cerveteri.rm.it

Successivamente la commissione, in seduta segreta, procederà all'apertura delle buste contenenti la documentazione ed alla immediata valutazione dei contenuti, determinando quali sono gli edifici da prendere in considerazione, in quanto rispondenti ai requisiti richiesti nel presente bando.

Per gli edifici presi in considerazione la commissione concluderà la valutazione a seguito di sopralluoghi, che saranno eseguiti nei giorni successivi.

Nel corso dei sopralluoghi verrà definita la scheda di valutazione dell'immobile di volta in volta esaminato, espressa in settantesimi, così come indicato nella lettera D), punti a), c) e d) del presente avviso.

Al punteggio così determinato si aggiunge poi quello relativo all'offerta economica (p. 30), punteggio che si determina procedendo all'apertura in seduta pubblica delle relative buste, che avverrà in una data formalmente comunicata ai partecipanti.

Attribuiti i punteggi relativi alle caratteristiche tecniche degli edifici ed alla relativa offerta economica, verrà costituita una graduatoria fra i partecipanti alla gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, ove ritenuta congrua ed appropriata a insindacabile giudizio della commissione.

A parità di punteggio si aggiudicherà al concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio nell'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità si procederà per sorteggio.

L'Amministrazione si riserva, comunque, 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.

L'Ente si riserva di decidere in base alle proprie esigenze e valutazioni, se assumere o meno in fitto uno tra gli immobili offerti senza obbligo alcuno in ordine alla decisione che vincola solo l'offerente per sessanta giorni, decorsi i quali lo stesso può ritenersi svincolato senza altre comunicazioni da parte dell'Ente.

Per informazioni e chiarimenti rivolgersi al servizio Patrimonio – Economato dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00 e nelle giornate di martedì e giovedì anche dalle ore 15,30 alle ore 17,30.

Responsabile del Procedimento Rag. Mauro Sagripanti tel 06/89630236 – fax 06/9943008

Il presente avviso è consultabile sul sito web del Comune di Cerveteri – www.comune.cerveteri.rm.it.

Cerveteri lì 05/06/2013

Il Dirigente Area 1^
Dott. Salvatore Galioto



Comune di Cerveteri

2^ Affari Sociali – Via del Granarone n. 12, 00052 Cerveteri
telefax n.: 06-89630214 – indirizzo e-mail: salvatore.galioto@comune.cerveteri.rm.it