



COMUNE di ARDEA

Città Metropolitana di Roma Capitale

SERVIZI POLITICHE DEL PATRIMONIO

Data di pubblicazione **8 NOV. 2022** Data di scadenza **23 NOV. 2022**

RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA – INDAGINE DI MERCATO

AVVISO PUBBLICO –

CIG Z86380A648

Il Comune di Ardea – Servizi Politiche del Patrimonio – d’ora in poi anche “Amministrazione” – ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva, da adibire a sede di Ufficio comunale.

Il presente bando è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Ardea <https://comune.ardea.rm.it> – Sezione “Trasparenza” – alla voce “Bandi di Gara e contratti”, oltre che sull’Albo Pretorio del Comune di Ardea.

La ricerca è circoscritta al territorio del Comune di Ardea, in zona Montagnano.

L’immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

REQUISITI DIMENSIONALI:

La superficie complessiva richiesta è di circa 40 metri quadrati, di cui una porzione da adibire alla posa di scaffalature per l’archiviazione di materiale cartaceo (attività 34 D.P.R. 151/2011, soggetta a CPI);

L’immobile richiesto deve essere già stato edificato al momento di pubblicazione della presente indagine ed essere libero e pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti amministrativi.

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in iniziale fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

Saranno considerate ammissibili proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l’immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato nell’offerta.

REQUISITI DELL’IMMOBILE:

- ✓ indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- ✓ agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione ed adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- ✓ agevole fruibilità di aree parcheggio;
- ✓ efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C);



- ✓ efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente (o relativa “dichiarazione d’intenti” a rendere conformi gli impianti alla normativa vigente e a presentare tutte le relative certificazioni);
- ✓ conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- ✓ destinazione ad uso A10;C1;C3;
- ✓ conformità dell’immobile alla normativa vigente in materia di:
 - a) abbattimento delle barriere architettoniche;
 - b) sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - c) normativa antincendio;
 - d) normativa antisismica;con riferimento al precedente punto d), considerato che l’immobile non avrà funzioni strategiche ai fini della protezione civile, dovrà essere ricompreso nella classe d’uso III; Qualora l’immobile offerto non dovesse avere, al momento della proposta, i requisiti richiesti, dovrà sussistere l’impegno dell’offerente ad eseguire tutti i necessari interventi di miglioramento che determineranno il raggiungimento della classe d’uso richiesta. La rispondenza alla classe d’uso III dovrà essere certificata dalla presentazione del documento di analisi di vulnerabilità sismica.

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell’immobile richiesto:

- ✓ convenienza economica;
- ✓ efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- ✓ razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all’uso richiesto;
- ✓ architettura modulare degli spazi locati;
- ✓ sostenibilità ambientale complessiva;
- ✓ valori prestazionali più elevati rispetto ai minimi richiesti (riferiti, ad esempio, alla classe energetica, all’indice di resistenza al sisma, etc.);
- ✓ ubicazione al piano terra o ai piani interrati delle superfici destinate ad “archivio”, in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L’offerta sottoscritta dal proprietario- persona fisica e/o giuridica- dovrà pervenire in busta chiusa, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno **8 Dic. 2022** al seguente indirizzo:

COMUNE DI ARDEA – SERVIZI POLITICHE DEL PATRIMONIO – VIA SALVO
D’ACQUISTO SNC – ARDEA – ROMA – CAP. 00040.

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati dell’offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio/sede legale, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica e di posta elettronica certificata).

Sulla busta dovrà inoltre essere apposta la dicitura *RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DI UFFICI DEL COMUNE DI ARDEA*.

In caso di spedizione mediante servizio postale faranno fede, ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l’ora apposte dall’ Ufficio ricevente.

Non si procederà all’ apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

I plichi pervenuti resteranno custoditi all’interno degli archivi dell’ Amministrazione per i tempi necessari all’ espletamento dell’ istruttoria e comunque, non verranno restituiti al mittente.

LA BUSTA DOVRA’ CONTENERE:

1. Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all’allegato sub a);



2. Dichiarazione con la quale l'offerente, mediante compilazione dell' **allegato sub b)** attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i., nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

3. Richiesta economica, con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell' I.V.A., redatta secondo il modello **allegato sub c)**.

Premesso che il canone annuo oggetto di offerta economica sarà soggetto alla valutazione di congruità da parte della commissione di gara, si fa presente, per completezza di informazione, che giusta previsione normativa ex art. 3 del d.l. n. 95/2012 convertito in Legge n. 135/2012, il predetto canone di locazione congruito verrà ridotto del 15% in fase di stipulazione del contratto.

4. La busta dovrà, inoltre, contenere su idoneo supporto digitale ai fini di un più agevole esame, **una relazione descrittiva e la relativa documentazione** attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:

- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, all'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
- 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;
- certificato di abitabilità/agibilità;
- rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- documento di Analisi della Vulnerabilità sismica redatto ai sensi della normativa vigente;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- relazione tecnica dettagliata 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, elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, etc.);
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, uso archivio, etc.);
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc: in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa a permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta (preferibilmente sia in formato pdf sia in formato DWG);
- eventuale documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;



- indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto.

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti ai Servizi Politiche del Patrimonio – Area IV- Area Tecnica:

pec: uff.protocollo@pec.comune.ardea.rm.it

mail: patrimonio@comune.ardea.rm.it

tel. 06 913800 146/147/148

STIPULA E DATA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabile per un ulteriore sessennio nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente di locazioni passive delle PP.AA.

Si precisa che:

La presente indagine riveste carattere di analisi finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso indicato nelle premesse.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

E' fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione. L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di 12 mesi, decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

In ogni caso l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Amministrazione potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sull'immobile proposto al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito del Comune di Ardea.

E' nominato responsabile del procedimento della procedura l'Ing. Emanuele Calcagni – Dirigente dei Servizi Politiche del Patrimonio – Area IV- Area Tecnica.

ALLEGATO A

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Il/ sottoscritto/i _____, nato/ a _____, il _____ e residenti in _____, Via _____, n. _____, C.F. _____, al sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445, consapevole/i delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi

DICHIARA/NO

- a. di partecipare per:
- proprio conto;
 - conto di altre persone fisiche (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al rappresentato, si allega alla presente la procura speciale originale con firma autenticata);
 - conto di Ditta Individuale / Società / Ente / Associazione / Fondazione _____, con sede in _____, Via/C.so/P.zza _____, n. _____, C.F./P.I. _____, in qualità di _____ munito del prescritti poteri di rappresentanza (a tal fine si allegano alla presente i documenti comprovanti la rappresentanza legale, nonché la volontà del rappresentato di partecipare alla gara per l'assegnazione in concessione del bene; per le ditte individuali/società si allega, altresì, copia della C.C.I.A.A.);
- b. di essere edotto e di accettare integralmente le condizioni di cui all'avviso di indagine di mercato immobiliare prof. n. del....., a firma del
- c. di proporre, per le finalità dell'avviso di indagine di cui alla precedente lett. b), l'immobile sito in Via/C.so/P.zza.....n. civ....., identificato al NCEU al foglio..... mapp..... subalterno/.....;
- d. di essere proprietario dell'immobile proposto alla precedente lettera c) o di avere comunque la disponibilità, giuridica e materiale, per concedere in locazione il bene;
- e. che la destinazione urbanistica dell'immobile/i proposto/i è compatibile con l'uso previsto dal presente avviso immobiliare;
- f. che tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
- g. che l'immobile/i rispetta/rispettano tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene e sicurezza;

- h. che l'immobile/è/sono in possesso del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lgs. n.81/2008), e che la destinazione ad ufficio pubblico sia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- i. di eleggere il proprio domicilio per tutta la durata della presente procedura in _____, Via/C.so/P.zza _____ n. _____;
- j. di volere ricevere le comunicazioni inerenti alla presente procedura al numero di fax/indirizzo mail indicato sul plico.

Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità.

Al sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 , si autorizza al trattamento dei dati personali.

Luogo e data

IL/I DICHIARANTE/I

ALLEGATO B

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE (Art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

Il/la sottoscritto/a _____, nato/a
_____ il _____ e residente in _____, Via/C.so/P.zza
_____, n. _____, C.F.
_____, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28
Dicembre 2000, n. 445, consapevole/i delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni
mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi.

DICHIARA/NO (*)

L'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 2016 ed in particolare:

- a) di non essere stato dichiarato interdetto/i, inabilitato/i o fallito/i o comunque destinatario di provvedimenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione e che a proprio carico non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni

(In caso di partecipazione in forma associata)

- che la Ditta Individuale / Società / Ente / Associazione / Fondazione non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs 231/2001.
- b) che non sussiste la causa di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto;
- c) Che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza definitiva di condanna, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale ed in particolare per i reati di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016.
- d) Che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza definitiva di condanna, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, terrorismo, sfruttamento del lavoro minorile e

ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

- e) Di non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato di appartenenza.
- f) Di non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato di appartenenza.
- g) Di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell' *articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 12 luglio 1991, n. 203*,

o in alternativa

che pur essendo stato vittima dei reati di cui sopra non ha ommesso di denunciare i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall' *articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689*

Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità.

Luogo e data

IL/ I DICHIARANTE/ I

**NB: In caso di partecipazione in forma associata, le dichiarazioni di cui alle lettere b), c), d), e), f), g) vanno rese anche dagli amministratori delegati e dai procuratori muniti di poteri di rappresentanza verso l'esterno).*

Inoltre, le dichiarazioni di cui alle lettere c) e d), devono essere rese anche in nome e per conto dei seguenti soggetti: il titolare se si tratta di impresa individuale; tutti i soci per le società in nome collettivo; tutti i soci accomandatari per le società in accomandita semplice; tutti i membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, tutti i membri di direzione o di vigilanza, tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio; soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara.

ALLEGATO C

Il/i sottoscritto/i _____
nato/i a _____ il _____
e residente/i in _____
Via/corso/Piazza _____
n. _____ C.F. _____
ai fini del presente avviso richiede quale canone annuo di locazione per
immobile sito in _____
Via/corso/piazza _____ n. _____
identificato al NCEU al foglio _____ part. _____ sub. _____
l'importo di euro _____ (_____)
netto Iva.

Il sottoscritto prende atto che il canone annuo oggetto di offerta economica
sarà sottoposto alla valutazione di congruità da parte della Commissione
esaminatrice e che, giusta previsione normativa ex art. 3 del D.L. 95/2012
convertito in Legge n. 135/2012, il predetto canone di locazione congruito
sarà ridotto del 15% in fase di stipula del contratto.

La presente proposta ha validità di mesi 12 con decorrenza dalla scadenza
dell'avviso pubblico.

FIRMA LEGGIBILE _____



COMUNE di ARDEA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Questa informativa ha lo scopo di indicare le politiche del Comune ai sensi del Regolamento Europeo 2016/679 in merito al trattamento dei dati personali raccolti dall'Ente

TITOLARE DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Ardea con sede in Via Salvo D'Acquisto snc
Telefono 06/913800

E-mail uff.protocollo@comune.ardea.rm.it

RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE DEI DATI

Responsabile della protezione dei dati (o DPO) è l'Ing Colvecchio Pietro

E-mail dpo-gdpr@leganet.net

PEC: leganet@pec.it

FINALITA' DEL TRATTAMENTO E BASE GIURIDICA

I dati personali saranno trattati in relazione ai servizi offerti dal Comune di Ardea esclusivamente per quel che riguarda i compiti istituzionali dell'Amministrazione o per adempimenti di obblighi di legge.

MODALITA' DEL TRATTAMENTO DEI DATI

I dati personali sono trattati con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti. Specifiche misure di sicurezza sono osservate per prevenire la perdita dei dati, usi illeciti o non corretti ed accessi non autorizzati. I trattamenti connessi ai servizi web del sito comunale sono curati solo da personale tecnico incaricato del trattamento, oppure da eventuali incaricati di occasionali operazioni di manutenzione. Nessun dato derivante dal servizio web viene comunicato o diffuso, salvo nei casi espressamente previsti dalla legge.

TIPDI DATI TRATTATI

Dati forniti volontariamente dall'utente: l'invio facoltativo, esplicito e volontario di dati agli indirizzi indicati comporta la successiva acquisizione degli stessi, necessaria per rispondere alle richieste, nonché degli eventuali altri dati personali inseriti nella missiva.

LICEITÀ DEL TRATTAMENTO

Il trattamento viene effettuato per e nell'ambito delle funzioni istituzionali dell'ente, per l'esecuzione di un servizio di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento UE 679/2016.

FACOLTATIVITÀ DEL CONFERIMENTO DEI DATI

L'utente è libero di fornire i dati personali riportati nei moduli di richiesta informazione, moduli di contatto o comunque indicati via mail per sollecitare l'invio di materiale informativo o di altre comunicazioni. Il loro mancato conferimento può comportare l'impossibilità di ottenere quanto richiesto.

TRASFERIMENTO E DESTINATARI DEI DATI PERSONALI TRATTATI

I dati personali forniti dagli interessati relativi al servizio online non verranno comunicati a destinatari terzi non autorizzati al trattamento e non saranno trasferiti a paesi terzi al di fuori del territorio dell'Unione Europea.

DIRITTI DEGLI INTERESSATI

Ai sensi degli Artt. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 del Regolamento gli interessati possono esercitare in qualsiasi momento i propri diritti e in particolare il diritto ad accedere ai propri dati personali, di richiederne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento se incompleti o errati e la cancellazione se raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento fatta salva l'esistenza di motivi legittimi da parte del titolare. A tal fine è possibile rivolgersi al Comune di ARDEA o al Responsabile della protezione dei dati (DPO).

