



# Comune di Vetralla

PROVINCIA DI VITERBO

## AVVISO PUBBLICO PER IL REPERIMENTO DI NUOVI LOCALI DA DESTINARE A SEDE DEL CENTRO ANTIVIOLENZA

(Approvato con Determinazione Dirigenziale n. 509 del 01/03/2022)

Il Comune di Vetralla, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 24/02/2022, tramite contratto di locazione, ha necessità di reperire un immobile nell'area urbana, del Comune da destinare alla sede del Centro Antiviolenza, tenendo conto dei seguenti criteri:

### A. CARATTERISTICHE TECNICHE:

L'immobile che ci si propone di reperire deve essere situato nell'area urbana del Comune di Vetralla; ed in possesso delle seguenti peculiarità:

1. dotato di almeno due stanze e un bagno;
2. rispondente alle prescrizioni della normativa vigente in materia di uffici pubblici (D.M. 81/2008);
3. dotato di impianti: elettrico, idrico, riscaldamento, condizionamento, banda larga, debitamente certificati e requisiti igienico sanitari conformi alle vigenti prescrizioni legislative di Regolamento Edilizio Comunale;
4. situato in stabile dotato di eventuale ascensore e privo di barriere architettoniche;
5. non interessato da abusi edilizi non sanati o non condonati;
6. l'immobile dovrà essere rispondente alle normative vigenti in materia urbanistica, edilizia, statica, igiene, salubrità, agibilità, ovvero il proprietario si dovrà impegnare ad adeguare a proprie spese l'immobile per gli usi compatibili con la destinazione d'uso prevista e ad ottenere la certificazione di agibilità;
7. la disponibilità del locale dovrà avvenire massimo entro due mesi dalla data di aggiudicazione;
8. il primo canone di locazione verrà corrisposto dal mese successivo alla disdetta di tutti i canoni di locazione attualmente in essere e comunque dalla data di effettiva funzionalità dei servizi che verranno ivi allocati.

### B. DURATA:

Il contratto di locazione avrà durata di 1 (uno) anno, con possibilità di rinnovo ai sensi della vigente normativa che disciplina la materia.

### C. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE:

La scelta dell'immobile da locare verrà operata tra coloro che presenteranno l'offerta, con le modalità di cui agli articoli 60 e 95 del D.lgs 50/2016, cioè per mezzo di procedura *aperta ed a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa*, secondo elementi variabili in relazione all'immobile, che saranno valutati da un'apposita commissione tecnica.

### D. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE OFFERTA:

- a. persone fisiche o giuridiche;
- b. imprese individuali o in forma societaria iscritte alla C.C.I.A.A.;
- c. A.T.I.; imprese temporaneamente raggruppate;
- d. enti pubblici;
- e. agenti di mediazione iscritti allo specifico ruolo presso la C.C.I.A.A, con la precisazione che il Comune di Vetralla non corrisponde provvigioni.

### E. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE E INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE PROPOSTA IMMOBILIARE

L'Amministrazione valuterà le offerte in funzione della completezza immediata dei requisiti e delle caratteristiche come sopra richieste, della migliore ubicazione dell'immobile, fermo restando che, al



# Comune di Vetralla

PROVINCIA DI VITERBO

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.

Tra tutte le offerte pervenute, verranno individuati gli immobili ritenuti idonei, procedendo alla formazione di una graduatoria secondo i seguenti criteri:

1. Migliore proposta immobiliare: il punteggio massimo di **punti 75** verrà attribuito secondo i sotto elencati criteri tecnici ed elementi preferenziali in merito alla tipologia dello stabile:

- a) migliore dislocazione organica e funzionale degli spazi con particolare riguardo alla vicinanza alla sede dei Servizi Sociali Comunali (max punti 30);
- b) maggior aderenza dal punto di vista qualitativo e quantitativo alla dotazione dello standard dell'immobile (max punti 30).
- c) preferenza della dislocazione dello stabile nelle vicinanze delle sedi comunali o comunque ben servito dai trasporti urbani e di facile accessibilità con mezzi privati (max punti 15);

2. Migliore offerta economica al mq di superficie lorda (Iva compresa ove prevista) **punti 25** (punteggio massimo) secondo la seguente formula:

$$X = (P_{min} * 25) / P_o$$

Dove:

X= punteggio attribuito all'elemento prezzo

P<sub>min</sub>= è il prezzo più basso offerto da tutti i partecipanti

P<sub>o</sub>= è il prezzo offerto dal singolo concorrente.

Il canone offerto in sede di manifestazione di interesse, al netto dell'IVA ove dovuta, non dovrà discostarsi significativamente dai valori minimi di locazione validi per il Comune di Vetralla, per la fascia/zona di ubicazione e per la tipologia in rapporto alle caratteristiche dell'immobile, così come indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) disponibile sul sito Istituzionale dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)).

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.

## F. VERIFICA DELL'IMMOBILE

Il Comune di Vetralla provvederà a stipulare il contratto di locazione previa verifica della corrispondenza dell'immobile alle caratteristiche richieste sia sotto il profilo della superficie dei locali e degli impianti tecnologici, sia sotto il profilo dell'agibilità e la messa a norma dell'immobile da locare, con particolare riferimento alla specifica normativa di riferimento, tenuto conto che l'immobile ricercato è destinato a sede di Servizi Pubblici (CAV).

Prima della stipula del contratto, verrà acquisita tutta la documentazione attestante il possesso delle certificazioni richieste dalle vigenti normative.

In caso di immobile in fase di ristrutturazione, il contratto verrà stipulato previa verifica della regolare ultimazione dei lavori.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta ovvero nel caso di irregolarità dello stabile dal punto di vista normativo, il Comune di Vetralla non perverrà alla stipula del contratto o revocherà il contratto eventualmente già stipulato salvo rifusione di tutte le spese sostenute e dei conseguenti danni subiti.





# Comune di Vetralla

PROVINCIA DI VITERBO

## G. TERMINI, MODALITÀ, REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati alla locazione predetta con disponibilità di immobili aventi le caratteristiche richieste, dovranno far pervenire al seguente indirizzo: Comune di Vetralla – Settore III Servizi Sociali-01019 Vetralla, entro il termine perentorio fissato delle **ore 12,00 del giorno 18/03/2022**, a mezzo:

- raccomandata con avviso di ricevimento, 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 indirizzi mail/pec;
  2. la dicitura "Avviso Pubblico per la locazione e/o cessione di uno o più immobili da destinare a sede degli uffici comunali".
- con consegna a mano che dovrà avvenire presso gli sportelli dell'Ufficio Protocollo sito presso il Comune di Vetralla, durante l'orario di apertura al pubblico.

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.

- tramite posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo PEC: [comune.vetralla@legalmail.it](mailto:comune.vetralla@legalmail.it). In tal caso, l'invio dovrà essere effettuato da un indirizzo PEC intestato al soggetto proponente ed il messaggio dovrà riportare nell'oggetto la seguente dicitura: "AVVISO PUBBLICO PER IL REPERIMENTO DI NUOVI LOCALI DA DESTINARE A SEDE DEL CENTRO ANTIVIOLENZA"

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, secondo lo schema di modello *allegato 1)*, 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, indirizzi mail e/o di posta elettronica certificata, codice fiscale e/o partita IVA.

Nell'istanza dovrà essere dichiarata la disponibilità a locare e a cedere al Comune di Vetralla 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 1 (uno), con possibilità di rinnovo ai sensi della vigente normativa che disciplina la materia.
- 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**:

- a) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
- b) di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;



# Comune di Vetralla

PROVINCIA DI VITERBO

- c) 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**:

- a) 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:

- la sede, il numero e la data di iscrizione;
- la forma giuridica;
- l'attività dell'impresa

- b) 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 (indicare i dati di iscrizione):

- Registro Prefettizio;
- Schedario generale della cooperazione;

- c) 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;

- d) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza:

- 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;
- 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 UE 2014/24 (ora trasfusi nel D.lgs 50/2016),
- 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 C) e D), primo e secondo punto, 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.

- e) di essere in possesso della capacità di contrattare con la P.A. ai sensi dell'art. 32 quater del Codice penale così modificato dall'art. 7 della Legge n. 108/1996 e successive modifiche ed integrazioni;

- f) di non avere procedimenti giudiziari in corso (si precisa che detta dichiarazione deve essere resa per conto del Legale Rappresentante e dei membri degli Organi direttivi della società così come evidenziati in grassetto nelle nota precedente);

- g) che nei confronti dei soggetti muniti del potere di rappresentanza (che si elencano), anche cessati nell'anno antecedente la pubblicazione del presente avviso, non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, per reati che incidono sull'affidabilità morale e professionale o per delitti finanziari;





# Comune di Vetralla

PROVINCIA DI VITERBO

- h) di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nell'avviso di selezione;
- i) di acconsentire espressamente e validamente, al trattamento dei dati innanzi riportati ai soli fini della partecipazione alla selezione, ai sensi del Codice sulla Privacy, approvato con D.lgs. 196/2003 e s.m.i

**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 (qualora necessario);
  - III. certificazione relativa agli impianti.
- e) dichiarazione relativa l'indicazione del tempo, espresso in giorni, entro il quale il locatore si impegna alla consegna dei locali.

## **Busta n. 2 – Offerta economica:**

L'offerta proposta, in regola con la normativa sul bollo, redatta secondo lo schema di modello allegato 2), 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 di superficie lorda (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 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 offerto, comprensivo delle eventuali spese per l'adeguamento dell'immobile varrà quale prezzo contrattuale.

## **H. SVOLGIMENTO DELLA SELEZIONE E AGGIUDICAZIONE**

Le proposte-offerte saranno valutate da una Commissione appositamente nominata, nell'ambito di una procedura di selezione comparativa delle stesse.

La data e il luogo per l'esame della documentazione della busta contrassegnata con la lettera A, saranno successivamente comunicati a cura della suddetta Commissione. La seduta avverrà in seduta pubblica, al fine di verificarne la regolarità per l'ammissione alla successiva fase di selezione.

In caso di documentazione carente o incompleta la Commissione sospenderà la seduta e trasmetterà ai soggetti interessati le relative richieste integrative indicando il termine perentorio (a pena di esclusione) entro il quale gli stessi dovranno far pervenire al Protocollo del Comune la documentazione richiesta.

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



# Comune di Vetralla

PROVINCIA DI VITERBO

---

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 settantacinquesimi, così come indicato nella lettera E, punti a), b) e c) del presente avviso.

Al punteggio così determinato si aggiunge poi quello relativo all'offerta economica, 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 acquisire o meno uno tra gli immobili offerti senza obbligo alcuno in ordine alla decisione che vincola solo l'offerente per novanta giorni, decorsi i quali lo stesso può ritenersi svincolato senza altre comunicazioni da parte dell'Ente.

La partecipazione al presente avviso non costituisce impegno per l'Ente che non assume alcun obbligo nei confronti degli offerenti per effetto della loro partecipazione.

Per informazioni e chiarimenti rivolgersi al Settore III 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, ai seguenti recapiti

0761466995 – 0761466989 – 07614666969; indirizzo mail [sociali@comune.vetralla.vt.it](mailto:sociali@comune.vetralla.vt.it)

Responsabile del Procedimento è Il Responsabile del settore III Maurizio Cignini .

Il presente avviso è consultabile sul sito web del Comune di Vetralla – [www.comune.vetralla.vt.it](http://www.comune.vetralla.vt.it)

Vetralla, 01/03/2022

Il Responsabile Settore III  
*F.to Maurizio Cignini*