



INVALSI Istituto nazionale per la valutazione del sistema educativo di istruzione e di formazione

Ente di Diritto Pubblico Decreto Legislativo 286/2004

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A FINI ISTITUZIONALI – INVALSI

Art.1

Finalità e oggetto della procedura ad evidenza pubblica

L'INVALSI intende esperire una ricerca di mercato al fine di individuare un immobile in locazione, agibile, realizzato nella piena conformità con le norme vigenti e adeguatamente localizzato nel contesto urbano, da destinare a sede istituzionale dei propri uffici già in essere, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa per l'utilizzo di immobili da parte della pubblica amministrazione. Le caratteristiche dell'immobile ricercato nell'ambito del presente avviso pubblico è elencato nel successivo art.2.

Il presente avviso pubblico è stato approvato con Determinazione Direttoriale n° 105 del 3 maggio 2018 ed il responsabile del procedimento è la dr.ssa Simona Benedettelli, in servizio presso l'INVALSI.

Si evidenzia che l'art.17, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo N. 50/2016 e s.m.i. esclude dall'applicazione delle norme previste dal Codice dei Contratti Pubblici le procedure aventi ad oggetto la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri immobili. Saranno pertanto applicati, in analogia, gli articoli del suddetto Decreto Legislativo n° 50/2016 solo laddove espressamente richiamati.

Il presente avviso pubblico per ricerca di mercato ha carattere meramente esplorativo, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'INVALSI che si riserva pertanto di decidere, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare i risultati della procedura e non procedere alla contrattualizzazione qualora nessuna delle proposte presentate venga ritenuta conveniente o idonea ai requisiti del presente avviso, o per sopravvenute motivazioni di propria esclusiva competenza, senza che gli interessati possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta.

L'INVALSI si riserva di procedere all'eventuale locazione dell'immobile, esclusivamente qualora sia accertata preventivamente la relativa disponibilità di bilancio e in ragione dello stato di attuazione delle procedure di trasferimento e razionalizzazione delle attività di competenza.

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse implica la conoscenza e l'accettazione, da parte degli interessati, non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in essa contenute, con riferimento anche ai requisiti degli immobili.

Art.2

Requisiti dell'immobile

Il reperimento di cui al presente avviso è indirizzato ad un immobile che presenti obbligatoriamente, alla scadenza del termine di presentazione della manifestazione di interesse, a pena di esclusione, i seguenti requisiti generali, oltre ai requisiti specifici:

- 1) attestazione di regolarità edilizia ed urbanistica, piena rispondenza alle disposizioni in materia igienico – sanitaria, di sicurezza sui luoghi di lavoro ed antisismica;
- 2) destinazione catastale in essere conforme all'uso richiesto;
- 3) conformità alla normativa in materia di prestazione energetica degli edifici e di abbattimento delle barriere architettoniche;
- 4) autonomia funzionale della sede, adeguata raggiungibilità con il trasporto pubblico;
- 5) l'unità immobiliare deve essere ultimata, dotata di regolare allaccio alle reti di urbanizzazione ed agibile;

Via Ippolito Nievo, 35 - 00153 Roma - tel. 06 941851 – Mail: protocollo@invalsi.it; PEC: protocollo.invalsi@legalmail.it www.invalsi.it - c.f. 92000450582



6) l'unità immobiliare deve essere libera da persone e cose e nella piena disponibilità giuridica del soggetto proponente;

7) essere corredata da tutte le certificazioni tecniche richieste, a norma di legge, per l'impiantistica (dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti) e per il carico statico dei solai in caso di locali con destinazione ad archivio. Le certificazioni necessarie per l'impiantistica, eventualmente non ancora conseguite all'atto della presentazione della manifestazione di interesse al presente avviso, dovranno essere comunque esibite all'atto della convocazione per la stipula del contratto di locazione.

L'unità immobiliare, alla quale dovranno riferirsi le manifestazioni di interesse al presente avviso, presenta i seguenti requisiti specifici:

Uffici per la sede secondaria istituzionale dell'INVALSI

destinazione: uffici Area di ricerca INVALSI

localizzazione: a Roma entro 500 metri dalla sede principale sita in via Ippolito Nievo 35 Roma, distanza calcolata secondo il tragitto pedonale più breve dalla sede principale tramite la funzionalità "indicazioni stradali" del sito google maps (<https://www.google.it/maps>).

superficie utile richiesta: da 400 a 1.000 m² sul medesimo piano.

soglia esclusione canone: 150% del valore massimo per la destinazione terziaria della zona OMI dove è localizzato l'immobile (C27), comprensivo degli oneri e dei servizi accessori inscindibili dalla locazione (es. portierato, vigilanza, pulizia spazi comuni).

Anno 2017 – II semestre

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: semicentrale/PORTA PORTESE – VIA ETTORE ROLLI

Codice zona: C27

Microzona: 12

Destinazione: Terziaria (Residenziale/ufficio)

La localizzazione nelle zone OMI dell'immobile proposto e la verifica della quotazione per il secondo semestre 2017 si può espletare mediante consultazione del seguente link:

https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php

Art.3

Contratto di locazione

Il contratto di locazione sarà normato ai sensi degli artt. 28, 29, 32 e 42 della Legge 27 luglio 1978, n° 392, ed avrà durata di anni 6 (sei), con rinnovo automatico alla prima scadenza, salvo disdetta da esercitare ai sensi dell'art. 29 della medesima legge, e facoltà del conduttore di recedere dal contratto nei termini di legge. L'INVALSI potrà, in ogni caso, esercitare la facoltà di disdetta a decorrere dal terzo anno, in relazione a sopravvenute esigenze nell'organizzazione dei propri uffici.

Sono a carico del proponente tutte le opere di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento igienico e funzionale che si dovessero rendere necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle necessità dell'INVALSI, durante il periodo di locazione, mentre restano a carico dell'INVALSI le opere di manutenzione ordinaria.

Preventivamente alla stipula del contratto, il proponente dovrà obbligatoriamente mettere a disposizione tutta la documentazione tecnica e le certificazioni richieste dall'INVALSI per attestare la piena conformità del fabbricato e dell'unità immobiliare offerta ai requisiti indicati nell'art. 2. Nel caso non venga fornita, all'atto della convocazione per la stipula, la documentazione richiesta, venga accertata la non rispondenza



dell'immobile rispetto a quanto attestato, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato l'affidamento, nonché ogni eventuale accordo intervenuto, inoltre il soggetto proponente sarà tenuto a rimborsare le spese sostenute dall'INVALSI.

L'INVALSI non riconosce alcuna provvigione ad eventuali intermediari.

L'INVALSI ha facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, previa diffida, qualora accerti inadempienze nell'esecuzione delle prestazioni previste dal presente avviso e dal contratto stesso, anche relativamente ad eventuali carenze qualitative dell'immobile o ritardi nella disponibilità dello stesso, nonché per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico. L'INVALSI si riserva altresì la facoltà di non procedere alla locazione dell'unità immobiliare offerta o di locare solo una parte dell'unità immobiliare.

Art.4

Requisiti di partecipazione

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura persone fisiche, imprenditori individuali, e persone giuridiche, senza costi di intermediazione a carico dell'INVALSI, anche più soggetti fra quelli sopra indicati con manifestazione di interesse congiunta. In caso di manifestazione di interesse congiunta, sull'istanza andranno riportati i dati del soggetto designato come capofila e la domanda dovrà essere sottoscritta dal/i titolare/i o dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma per il soggetto capofila.

I soggetti concorrenti devono obbligatoriamente possedere, a pena di esclusione, i sottoelencati requisiti, all'atto della scadenza dei termini per la presentazione dell'istanza, da attestare preventivamente mediante dichiarazione sottoscritta dal/i titolare/i o dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma, in conformità alle disposizioni previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445:

- a) inesistenza a proprio carico, o se trattasi di persona giuridica a carico dei rappresentanti legali della società o della società medesima, delle condizioni che determinano la preclusione all'accesso alle procedure di contrattazione con la pubblica amministrazione di cui all'art. 80 del Decreto Legislativo n° 50 del 18.4.2016;
- b) l'insussistenza nei propri confronti, o se trattasi di persona giuridica dei rappresentanti legali e dei soci della società, delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n° 159 (disposizioni antimafia);
- c) essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo e dell'insussistenza di contratti di lavoro o incarichi attribuiti dal soggetto concorrente ad ex dipendenti che hanno esercitato nei loro confronti poteri autoritativi e negoziali per conto dell'amministrazione concedente, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

Art.5

Presentazione della candidatura

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico per manifestazione di interesse dovranno formulare e far pervenire la propria proposta in conformità alle disposizioni previste nel presente articolo. La domanda dovrà essere recapitata, in un unico plico contenente la documentazione richiesta dal presente articolo, all'INVALSI, via Ippolito Nievo, 35 - 00153 Roma – Ufficio del protocollo, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11 giugno 2018**, secondo le seguenti modalità:

Via Ippolito Nievo, 35 - 00153 Roma - tel. 06 941851 – Mail: protocollo@invalsi.it; PEC: protocollo.invalsi@legalmail.it www.invalsi.it - c.f. 92000450582



- consegnata direttamente, a mano ovvero per tramite di agenzie di recapito autorizzate, all'Ufficio Protocollo dell'INVALSI, in via Ippolito Nievo, 35 dal lunedì al venerdì, dalle ore 10 alle ore 12;
- spedita a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento all'indirizzo di cui sopra.

In ogni caso il termine ultimo, sia per la consegna a mano, sia per il ricevimento del plico tramite posta, è quello sopra indicato, restando stabilito che i plichi che dovessero essere consegnati o pervenire tramite posta successivamente a tale termine, anche per cause di forza maggiore, non saranno ammessi alla selezione. Il recapito del plico, nei termini e con i riferimenti sopra descritti, sarà a totale rischio del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'INVALSI ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.

Il plico, debitamente chiuso e sigillato, dovrà riportare sul frontespizio la seguente dicitura: "*Avviso Pubblico per la locazione di immobile da destinare a fini istituzionali - NON APRIRE*", nonché indicazione della denominazione del mittente, del recapito e l'indirizzo PEC, e dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- A) Manifestazione di interesse**, redatta obbligatoriamente sulla base del modello allegato al presente Avviso (**Allegato A**), sottoscritta per esteso dal soggetto concorrente (dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma in caso di soggetto giuridico), corredata da copia fotostatica del documento d'identità del/dei sottoscrittori, e contenente i dati anagrafici, la ragione sociale, il codice fiscale e/o partita IVA, i recapiti per le comunicazioni, nonché le dichiarazioni, rese ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445, concernenti i requisiti obbligatori dell'immobile offerto ad esclusione del canone (art. 2 dell'avviso) e i requisiti individuali obbligatori del soggetto concorrente (art. 4 dell'avviso);

La manifestazione di interesse dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata, non contenente altri documenti, sulla quale dovrà essere riportata la denominazione del proponente e la scritta "*contiene manifestazione di interesse per avviso pubblico per la locazione di immobile da destinare a fini istituzionali*". Tale busta dovrà essere a sua volta inserita all'interno del plico generale di consegna, separatamente dalla restante documentazione.

- B) Relazione tecnica** concernente i requisiti richiesti e le caratteristiche interne ed esterne dell'unità immobiliare offerta in locazione che consenta di ottenere informazioni esaurienti sullo stato giuridico, sulla struttura, sulla consistenza, sulla situazione impiantistica, sullo stato di manutenzione e sui servizi, costituita almeno da:

1) dichiarazione, sottoscritta per esteso dal/i titolare/i o dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma, da cui si evincano gli estremi dei seguenti atti concernenti gli immobili proposti:

- a) titolo di proprietà;
- b) permesso di costruire o equipollente titolo edilizio, e gli estremi delle eventuali varianti;
- c) certificato di agibilità, con la data di rilascio, e la data di ultimazione dei lavori;

2) relazione tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, dalla quale si evincano l'ubicazione, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione, la classificazione catastale, il volume, le superfici utili e complessive dell'unità immobiliare offerta, con relative planimetrie, la condizione del fabbricato in merito alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche, la dotazione di pertinenze delle unità immobiliari e del fabbricato, la descrizione delle dotazioni impiantistiche, nonché tutte le informazioni necessarie alla valutazione e concernenti: a) la qualità degli spazi e delle dotazioni tecnologiche interne, delle rifiniture, degli spazi pertinenziali e dei servizi accessori; b) la prestazione energetica; c) i tempi di consegna; d)



l'accessibilità con il trasporto pubblico; e) l'eventuale dotazione di parcheggi; f) le modalità di accesso per il pubblico e per il personale;

3) rilievi fotografici interni ed esterni ed ogni altra documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

La dichiarazione di cui al punto 1), la Relazione tecnica, i rilievi fotografici ed ogni altra documentazione ritenuta utile di cui al punto 3), dovranno essere chiuse in una apposita busta sigillata, non contenente altri documenti, sulla quale dovrà essere riportata la denominazione del proponente e la scritta "*contiene Relazione Tecnica per avviso pubblico per la locazione di immobile da destinare a fini istituzionali*". Tale busta dovrà essere a sua volta inserita all'interno del plico generale di consegna, separatamente dalla restante documentazione.

C) Offerta economica concernente il canone unitario mensile a mq. (euro/mq/mese) offerto per la superficie catastale che deve intendersi comprensiva degli oneri e dei servizi accessori inscindibili dalla locazione. Non saranno prese in considerazione e determineranno l'esclusione del concorrente le offerte economiche superiori al 150% del valore massimo per la destinazione terziaria della zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) del Comune di Roma dove è localizzato l'immobile, per il secondo semestre 2017 (selezionare nel sito OMI il semestre richiesto).

L'offerta economica dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata, non contenente altri documenti, sulla quale dovrà essere riportata la denominazione del proponente e la scritta "*contiene Offerta economica per avviso pubblico per la locazione di immobile da destinare a fini istituzionali*". Tale busta dovrà essere a sua volta inserita all'interno del plico generale di consegna, separatamente dalla restante documentazione.

Art. 6

Valutazione comparativa delle manifestazioni di interesse e selezione delle proposte

Le Proposte regolarmente pervenute sono valutate comparativamente da una Commissione nominata dal Direttore Generale dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte.

La Commissione, in data 12 giugno 2018 ore 10.00, provvede previamente a riscontrare in seduta pubblica il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti e a dare atto della documentazione in essi inserita. Indi la Commissione procede, in una o più sedute riservate, all'esame delle Manifestazioni di interesse.

Esaurita tale fase, si procederà in seduta aperta al pubblico, tempestivamente comunicata ai Proponenti, all'apertura dei plichi contenenti le Proposte di relazione tecnica regolarmente pervenute che saranno successivamente esaminate in seduta riservata.

La Commissione può:

- chiedere al Proponente ogni occorrente chiarimento sulla Proposta, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata;
- concordare con il Proponente uno o più sopralluoghi e/o ispezioni presso l'Immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile;

La Commissione, in esito alla valutazione comparativa effettuata in base ai criteri indicati agli articoli 2 e 5, formula una graduatoria, e seleziona non più di tre Proposte motivatamente giudicate idonee e le ammette alla successiva fase di negoziazione.

La Commissione può selezionare anche soltanto una e/o due Proposte, qualora le altre non risultino idonee all'utilizzazione richiesta.

L'esito della selezione è comunicato a tutti i Proponenti.



Art.7

Negoziazione delle Proposte selezionate

La Commissione procede, in seduta aperta al pubblico, tempestivamente comunicata ai Proponenti, all'apertura dei plichi contenenti le offerte economiche delle Proposte ammesse e, in seduta riservata, all'esame delle stesse.

La Commissione convoca in seduta riservata ciascun Proponente selezionato per negoziare con il Proponente stesso il contenuto della Proposta.

Il Proponente può farsi rappresentare da un procuratore speciale, munito dei necessari poteri, informandone il Responsabile del procedimento.

Di ciascuna negoziazione e del relativo esito è redatto simultaneo processo verbale, sottoscritto da tutti gli intervenuti.

La Commissione, in esito alla fase di negoziazione:

- individua motivatamente in via definitiva la Proposta giudicata più idonea;

- comunica tale esito ai Proponenti ammessi alla fase di negoziazione .

Il Proponente decade dall'atto di accettazione definitiva della Proposta finale, con le ulteriori conseguenze di legge, in caso di successivo accertamento di difformità rispetto a quanto dichiarato nella Proposta stessa che non consentano la stipula del contratto, senza nulla pretendere dall'INVALSI.

Art.8

Trattamento dei dati personali e informazioni

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Decreto Legislativo n° 196 del 30.6.2003, i dati personali dei concorrenti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per le finalità istituzionali di gestione della presente procedura. Il responsabile del trattamento dei dati è l'INVALSI.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in applicazione di quanto previsto dal sopra citato decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Eventuali informazioni e chiarimenti ulteriori sul procedimento possono essere richiesti via e-mail all'indirizzo simona.benedettelli@invalsi.it entro e non oltre la data del 1° giugno 2018.

Data di invio dell'avviso: 7 maggio 2018.

Il presente Avviso è pubblicato, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e integralmente sul portale istituzionale dell'INVALSI al seguente indirizzo: <http://www.invalsi.it/invalsi/bandi.php?page=Home>.

Con le stesse modalità sarà pubblicato l'esito della procedura ed eventuali rettifiche.

Si precisa che, in conformità al disposto dell'articolo 216, comma 11 del D.Lgs. 50/2016, le spese per la pubblicazione sono rimborsate all'INVALSI dal Proponente idoneo entro il termine di sessanta giorni dall'individuazione. L'INVALSI, pertanto, provvederà a richiedere dette spese tramite apposita comunicazione.

Art.9

Foro competente



Il Foro di Roma sarà competente per ogni eventuale controversia relativa agli effetti del presente avviso pubblico per manifestazione di interesse; organismo responsabile delle procedure di ricorso amministrativo è il TAR del Lazio. Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso e dai relativi allegati, si rimanda alle disposizioni del Codice Civile, alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

Art. 10

Norme complementari e finali

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico né promessa di acquisto e non impegna L'INVALSI alla conclusione del relativo procedimento.

L'INVALSI si riserva di:

- disporre l'accettazione definitiva anche in presenza di una sola Proposta regolarmente pervenuta e ritenuta idonea;
- modificare, sospendere, revocare o annullare il presente avviso, fino alla pronuncia dell'accettazione definitiva, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- non procedere ad alcuna accettazione in assenza di Proposte giudicate convenienti, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese.

La documentazione presentata dai Proponenti sarà acquisita agli atti e non restituita, senza corresponsione di alcun rimborso. Non saranno ad alcun titolo riconosciuti premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle Proposte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

Il canone di locazione offerto dell'immobile prescelto sarà sottoposto al giudizio di congruità dell'Agenzia del Demanio, che potrà richiedere, a sua volta, la documentazione ritenuta necessaria a tal fine.

L'operazione di acquisizione in locazione dell'immobile prescelto, con la conseguente sottoscrizione del contratto di locazione, potrà essere conclusa esclusivamente allorquando l'Agenzia del Demanio avrà espresso il proprio nulla osta, ai sensi delle norme vigenti.

Allegati:

Manifestazione di interesse – Allegato A

Il Direttore Generale

Paolo Mazzoli