



# CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

ORIGINALE

---

**SERVIZIO 6 EDILIZIA - URBANISTICA - PATRIMONIO E DEMANIO  
COMUNALE**

**ufficio patrimonio e demanio comunale**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**N. 1701 del 01/06/2021**

(Art. 107 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

**Oggetto** AVVISO PUBBLICO “OFFERTA IN LOCAZIONE AL COMUNE DI CIVITAVECCHIA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A CENTRO PER L’IMPIEGO”. APPROVAZIONE VERBALI DI VALUTAZIONE E SCELTA OFFERTA MIGLIORE

---

## ***IL DIRIGENTE***

### ***Premesso che***

- Il Comune di Civitavecchia condivide con i comuni di Santa Marinella, Tolfa e Allumiere il Centro per l’Impiego, la cui competenza gestionale, in attuazione della Legge 27 dicembre 2017 n. 205, è stata trasferita alla Regione Lazio;
- Il Comune di Civitavecchia, poiché risulta il più popoloso nel Bacino d’Utenza, deve mettere a disposizione il locale da adibire al Centro per l’Impiego;
- La competente struttura della Regione Lazio in una riunione svolta in data 27 gennaio 2020 con gli assessori Comunali al Lavoro e al Bilancio/Patrimonio ha individuato le caratteristiche del locale da reperire: superficie **da un minimo di 350 mq circa ad un massimo di 600/800 mq** (adeguato per 24 addetti tra dipendenti già impiegati, navigator e personale in via di assunzione); bagni e servizi adeguati per i diversamente abili; agibilità; accatastamento uso ufficio; assenza di abusi o comunque presenza di sanatorie; prossimità con la stazione ferroviaria o comunque agevole raggiungibilità attraverso i mezzi pubblici; collocazione preferibilmente al piano strada; conformità alle norme di sicurezza;
- Non avendo il Comune di Civitavecchia nel suo patrimonio immobiliare locali disponibili con le caratteristiche sopra descritte, nella medesima riunione del 27 gennaio 2020 è stato dato indirizzo agli uffici comunali di avviare un’indagine di mercato per l’individuazione di un locale adeguato, secondo le indicazioni sopra riportate, ovvero di attivare la procedura più rapida;
- il Responsabile del procedimento per l’acquisizione in locazione passiva dei locali per il Centro per l’Impiego è l’arch. Claudio Mari;
- Con successive note prot. 8908 del 29.01.2020 e prot. 36359 dell’8.05.2020 l’ufficio Patrimonio del Comune ha richiesto alle agenzie immobiliari cittadine di proporre in locazione, per gli uffici del Nuovo Centro dell’Impiego, immobili aventi le caratteristiche indicate dall’Amministrazione Regionale nel corso del citato incontro del 27.01.2020;

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

- A seguito della suddetta richiesta sono pervenute complessivamente 8 (otto) proposte rispondenti alle caratteristiche sopra evidenziate;
- Tra le otto proposte pervenute, l'A.C. ha individuato come più confacente alle esigenze del Centro per l'Impiego quella in Via Sofia de Filippi Mariani snc - Centro Commerciale "I MULINI";
- Con determinazione dirigenziale n. 1298 del 23/04/2021, al fine di svolgere una procedura comparativa di scelta del contraente tra le migliori opportunità sul mercato e secondo le regole dell'evidenza pubblica, è stato approvato l'**Avviso Pubblico**, con i relativi modelli **Allegato A-Domanda di Partecipazione** e **Allegato B - Offerta Economica**, finalizzato alla "Locazione di un immobile da adibire a sede del Centro per l'Impiego per il Bacino di Utente di Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa ed Allumiere";

#### **Considerato che**

- l'Avviso Pubblico ed i modelli allegati sono stati pubblicati, sul sito istituzionale <http://www.comune.civitavecchia.rm.it/>, nella HOME PAGE e nella Sezione "Avvisi Pubblici", in data 23 aprile 2021;
- il termine di ricezione delle offerte a pena d'esclusione è stato determinato 15 giorni dalla pubblicazione del predetto Avviso (08.05.2021);
- alla scadenza della data di ricezione offerte 08.05.2021, sono pervenute n. 5 offerte, giusto verbale dell'11/05/2021, trasmesso dall'Ufficio Protocollo Comunale;
- Con determinazione dirigenziale n. 1454 dell'11/05/2021 è stata nominata apposita Commissione per la valutazione delle offerte pervenute entro il termine di scadenza previsto, secondo i criteri di cui agli artt. 1, 2 e 3 riportati nell'Avviso Pubblico;

**VISTI** i verbali delle sedute riservate del giorno 12 maggio 2021 e del giorno 25 maggio 2021, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, presiedute dalla commissione di valutazione da cui si rileva che:  è risultata migliore **l'Offerta n. 4 "Mario Benedetti - I Mulini"** che ha conseguito il maggior punteggio, pari a **punti 48,50**, e quindi quale **offerta da accettare** con le seguenti prescrizioni tassative e condizionanti per la stipula del contratto di locazione e comunque per la sua efficacia:

a) il progetto di adeguamento, da realizzare a cura e spese del proponente/proprietario locatore dovrà prevedere, nell'ambito degli adeguamenti funzionali già indicati nell'avviso pubblico:

1) la sostituzione degli infissi al piano superiore (secondo) per garantire la necessaria aerazione dei locali;

2) l'adeguamento dei bagni esistenti sui due piani alla normativa di accessibilità per i disabili.

b) la messa in esercizio del nuovo impianto ascensore prima dell'avvio delle attività del Centro per l'impiego costituisce "*conditio sine qua non*" per la decorrenza e per l'efficacia del contratto di locazione;

**DATO ATTO CHE l'Offerta n. 4 "Mario Benedetti - I Mulini"** diventa efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti generali elencati nell'art. **80 del d.lgs n. 50/16**, in capo al proponente;

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

**VISTO** il D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

**VISTO** il Regolamento di Contabilità ed il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi dell'Ente;

**RAVVISATA**, sulla base delle predette norme, la propria competenza in merito;

**RITENUTO CHE** l'istruttoria del presente provvedimento consente di attestare la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 del T.U.E.L.;

Il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicità e trasparenza ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013.

#### DETERMINA

1. DI APPROVARE i verbali delle sedute della commissione di valutazione delle offerte per la "Locazione di un immobile da adibire a sede del Centro per l'Impiego per il Bacino di Utenza di Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa ed Allumiere" tenute il 12 maggio 2021 ed il 25 maggio 2021, allegati al presente atto da formarne parte integrante e sostanziale;

2. DI ACCETTARE quale migliore l'Offerta n. 4 "**Mario Benedetti - I Mulini**" che ha conseguito il maggior punteggio **punti 48,50** con le seguenti prescrizioni tassative e condizionanti per la stipula del contratto di locazione:

a) il progetto di adeguamento, da realizzare a cura e spese del proponente/proprietario locatore dovrà prevedere, nell'ambito degli adeguamenti funzionali già indicati nell'avviso pubblico del 23/04/2021:

a1) la sostituzione degli infissi al piano superiore (secondo) per garantire la necessaria aerazione dei locali;

a2) l'adeguamento dei bagni esistenti sui due piani alla normativa di accessibilità per i disabili.

b) la messa in esercizio del nuovo impianto ascensore prima dell'avvio delle attività del Centro per l'impiego costituisce, insieme all'esecuzione dei lavori di cui al precedente punto a), condizione sospensiva per la decorrenza e per l'efficacia del contratto di locazione;

3) DI PRECISARE che il presente provvedimento non equivale ad accettazione dell'offerta fino a quando il contratto non sia stato stipulato e reso efficace e può essere revocato qualora la conclusione del contratto risulti superflua o dannosa per l'Amministrazione;

4) DI DARE ATTO che

4a) il Responsabile Unico del Procedimento è l'arch. Claudio Mari;

4b) il perfezionamento contrattuale avverrà in forma pubblica amministrativa nel rispetto del termine dilatorio (35 giorni) di cui all'art. 32, comma 9, del D.Lgs. 50/2016;

5) DI DARE ATTO che con successivo provvedimento saranno impegnate le somme occorrenti all'esecuzione del contratto;

6) DI PUBBLICARE il presente provvedimento, sul sito istituzionale

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)

(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

<http://www.comune.civitavecchia.rm.it/> nella HOME PAGE e nella Sezione “Avvisi Pubblici”;

7) DI COMUNICARE il presente provvedimento di aggiudicazione agli operatori ammessi alla procedura pubblica dando atto che da detta comunicazione decorre termine dilatorio di cui all’art. 32 c. 9 del Codice;

8) DI INOLTARE il presente atto ai Servizi Finanziari ed alla Segreteria Generale per la relativa pubblicazione e raccolta.

Verso il presente atto, chiunque abbia interesse può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio con le modalità di cui all’art. 120 del D. Lgs 02/07/2010, n. 104, così come modificato dall’art. 204 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i.

Il Dirigente  
CONTARDI LUCIO / ArubaPEC S.p.A.  
*(Atto firmato digitalmente)*



**SERVIZIO 6 EDILIZIA - URBANISTICA - PATRIMONIO E DEMANIO  
COMUNALE**

**Ufficio patrimonio e demanio comunale**

Civitavecchia, 12/05/2021

Oggetto: **AVVISO PUBBLICO PER L'OFFERTA IN LOCAZIONE AL COMUNE DI CIVITAVECCHIA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A CENTRO PER L'IMPIEGO**

**VERBALE DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

**PREMESSE:**

- Con determinazione dirigenziale n 1298 del 23/04/2021, al fine di svolgere una procedura comparativa di scelta del contraente tra le migliori opportunità sul mercato e secondo le regole dell'evidenza pubblica, è stato approvato l' **Avviso Pubblico** e modelli **Allegato A- Domanda di Partecipazione** e **Allegato B - Offerta Economica**, finalizzato alla "Locazione di un immobile da adibire a sede del Centro per l'Impiego per il Bacino di Utenza di Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa ed Allumiere;
- l'Avviso Pubblico ed i modelli allegati sono stati pubblicati, sul sito istituzionale <http://www.comune.civitavecchia.rm.it/>, nella HOME PAGE e nella Sezione "Avvisi Pubblici", in data 23 aprile 2021;
- il termine di ricezione delle offerte a pena d'esclusione è stato determinato 15 giorni dalla pubblicazione del predetto Avviso (08.05.2021);
- alla scadenza della data di ricezione offerte 08.05.2021, hanno presentato offerte nr 5 soggetti, giusto verbale del 11/05/2021, trasmesso dall'Ufficio Protocollo Comunale;

Il giorno 12 maggio 2021, alle ore 11,00 presso l'ufficio del dirigente del Servizio 6 **EDILIZIA - URBANISTICA - PATRIMONIO E DEMANIO COMUNALE**, in seduta riservata, si riunisce la commissione di valutazione per le offerte di cui all'oggetto, costituita con determinazione dirigenziale n. 1454 dell'11.05.2021 come segue:

Arch. Lucio Contardi	Dirigente	Comune di Civitavecchia	Presidente
Arch. Paolo Sposito	I.D.T.	Comune di Civitavecchia	Componente
Ing. Marco Santi	I.D.T.	Comune di Civitavecchia	Componente
Sebastiana Nogara	Istruttore Amministrativo	Comune di Civitavecchia	Segretario Verbalizzante

TUTTI DIPENDENTI COMUNALI

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

Civitavecchia 04/06/2021

*Mano*  
*rc*

Il Presidente da atto che la commissione è regolarmente costituita e gli intervenuti dichiarano che non sussistono a loro carico situazioni di incompatibilità con le funzioni assunte, ai sensi dell'articolo 77, comma 4,5 e 6 del D. Lgs 50/2016.

Il Presidente

dichiara aperta la seduta e comunica AI COMPONENTI DELLA COMMISSIONE CHE SONO PERVENUTI NR 5 PLICHI come di seguito elencati in ordine di ricezione:

nr	PROT. N.	DATA DI ARRIVO	OFFERENTE
1	35586	06/05/2021	A.N.D.I.
2	35615	06/05/2021	OTTAVIANI MARIA LIVIA
3	35651	06/05/2021	ALBEROBELLO SRL
4	36185	07/05/2021	BENEDETTI MARIO
5	36337	07/05/2021	BOTTONI EUGENIO

Prima dell'apertura dei plichi il Presidente richiama l'attenzione dei componenti sulla necessità di valutare, ai fini dell'ammissibilità delle offerte, la dimensione degli immobili che, in base al punto 1 (requisiti minimi) dell'Avviso Pubblico, devono avere **superficie compresa tra i 300 e i 450 mq.** Ritiene che la superficie da valutare ai fini dell'ammissibilità delle offerte - a differenza di quella *convenzionale* indicata al punto 3 - sia la **superficie lorda** complessiva dell'unità immobiliare, indipendentemente dal suo possibile uso quale ufficio o archivio. Argomenta l'interpretazione rilevando che al punto 3 si specifica che la stima della *superficie convenzionale* si basa sulla *superficie utile* e sono inseriti correttivi di stima (25%) per le superfici degli archivi e depositi. In assenza di tali specificazioni la superficie da prendere in considerazione è generalmente intesa quella lorda.

La commissione concorda sul criterio.

Il Presidente propone quindi alla commissione, che accetta, di definire da subito i criteri di attribuzione dei punteggi.

A seguito di ampia discussione sulla rilevanza dei parametri indicati al punto 2 dell'Avviso Pubblico (criteri di valutazione qualitativa), la commissione concorda sulla seguente pesatura:

- punti 12,5/50 per **“centralità urbana”**
- punti 12,5/50 per **“ubicazione in zona servita da mezzi pubblici”**
- punti 10/50 per presenza di **“parcheggi pubblici nell'intorno urbano e/o parcheggi di uso pubblico a disposizione”**
- punti 7,5/50 per **“predisposizione ai fini del cablaggio”**
- punti 7,5/50 per **“flessibilità distributiva mediante installazione di divisori mobili (open space)”**

Il Presidente, ai fini della valutazione delle offerte economiche, propone la seguente modalità di attribuzione dei punteggi:

- Punti 50 (cinquanta) all'offerta teorica con un canone di locazione pari ad EURO/mq 0,00
- Punti 0 (zero) all'offerta con il canone EURO/mq maggiore tra tutte le offerte ammesse alla valutazione economica.
- Alle rimanenti offerte verrà attribuito un punteggio direttamente proporzionale al canone offerto tra 0 e il massimo.

La commissione approva la modalità proposta.

In relazione alla verifica della congruità dei canoni offerti con i valori medi di locazione OMI, indicata nello schema di offerta economica ma non prescritta dall'Avviso, la commissione rileva che non è possibile assimilare i valori OMI - riferiti a canoni netti dagli oneri condominiali - con quelli offerti comprensivi sia degli oneri condominiali, sia delle opere di adeguamento funzionale necessarie.

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

Non si procederà pertanto a tale verifica.

La commissione procede a siglare tutti i cinque plichi dei partecipanti contrassegnandoli con i seguenti numeri in base all'ordine temporale di arrivo:

nr	OFFERENTE
1	A.N.D.I.
2	OTTAVIANI MARIA LIVIA
3	ALBEROBELLO SRL
4	BENEDETTI MARIO
5	BOTTONI EUGENIO

La Commissione procede all'apertura del plico n. 1 "A.N.D.I., all'interno sono presenti la Busta A e la Busta B. Dopo averle siglate, si procede con l'apertura della BUSTA "A" e la commissione accerta che la medesima, di fatto anonima, non costituisce offerta ma semplice segnalazione di alcune criticità in merito all'accessibilità per disabili al locale già individuato nella fase precedente al presene avviso pubblico ed ubicato in Via Sofia de Filippi Mariani snc, identificato come centro commerciale "I MULINI".

La Commissione pertanto **non ammette** l'offerta e si propone di verificare attentamente le criticità segnalate e nella fase successiva non procederà all'apertura della busta "B".

La commissione procede con l'apertura del plico n. 2 "OTTAVIANI MARIA LIVIA", constata che all'interno sono contenute n. 2 buste contrassegnate "A" e "B" sigillate, che vengono regolarmente siglate e continua con l'apertura della busta "A" -DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE. Si rileva che nella busta A sono presenti:

1. "Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva di certificazione" a firma della proponente in qualità di proprietaria, accompagnata da fotocopia del documento di identità e da "dichiarazione proprietà immobile";
2. Visura per immobile;
3. "Relazione descrittiva specifica per l'immobile da adibire a centro per l'impiego" a firma della proprietaria;
4. Planimetria del locale a firma sia della proprietaria, sia di un tecnico (geom. Fabio Valle), recante la stima della superficie;
5. Relazione a firma di un tecnico (geom. Tiziano Barlafante) relativa ai requisiti tecnici e funzionali del locale.

La Commissione rileva che:

- la dichiarazione e la planimetria in cui vengono attestate le superfici e i requisiti qualitativi è firmata della proprietaria, mentre la relazione tecnica a firma del geom. Barlafante è riferita a 2 diverse unità immobiliari una delle quali di altra proprietà che non rientra nella presente offerta;
- la superficie dichiarata dell'unità immobiliare è di mq 312 (281+21+10) e pertanto è coerente con i requisiti minimi richiesti;
- esiste uno scarto significativo tra la superficie dichiarata (312 mq) e i dati risultanti dalla visura: superficie catastale di mq 264 e consistenza di mq 209; tale fattispecie necessita di un approfondimento;
- alcuni locali stimati nella planimetria come afferenti alla "superficie uffici" risulterebbero privi di requisiti aero-illuminanti.

La Commissione pertanto ritiene necessario, al fine di chiarire le discrepanze riscontrate e prima di procedere alla valutazione economica, verificare, anche con accertamenti grafici in ufficio, la superficie lorda dell'intero immobile e quella utile dei diversi ambienti. Ritiene inoltre necessario, per definire la superficie convenzionale, lo svolgimento di un sopralluogo per accertare i requisiti aero-illuminanti

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

La Commissione procede quindi alla valutazione dell'offerta qualitativa attribuendo punti 42,5 come da tabella di seguito riportata

PARAMETRI	punteggio attribuito
centralità urbana	12,5
parcheggi pubblici e/o privati pertinenziali	10
accessibilità con i trasporti pubblici	12,5
predisposizione al cablaggio	7,5
flessibilità distributiva	0

La Commissione procede con l'apertura del plico n. 3 "ALBEROBELLO SRL" e constata che all'interno sono contenute 2 buste contrassegnate "A" e "B" sigillate che vengono siglate; si procede con l'apertura della busta "A" - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE.

La Commissione constata che:

- nella domanda di partecipazione a firma dell'amm.re unico della società è dichiarato che "..... Il locatore realizzerà tutte le opere necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio a cui è destinato, con esclusione di tutte le opere necessarie e conseguenti alla modifica dei divisori interni", tale affermazione è in palese contrasto con quanto riportato al punto 5 dell'Avviso Pubblico, al punto 7 dell'elenco documenti "busta A" del medesimo avviso e nel corrispondente paragrafo dello schema di domanda di partecipazione approvato ed allegato allo stesso avviso. La commissione rileva, a tal proposito, che i lavori di adeguamento sarebbero peraltro significativi in considerazione dell'attuale configurazione planimetrica delle 3 unità immobiliari, suddivise in diversi ambienti di piccole dimensioni;
- nella busta A, all'interno della relazione tecnico-descrittiva è esplicitata l'offerta economica attraverso le verifiche analitiche riferite ai valori OMI;
- si rilevano inoltre difformità tra gli stralci planimetrici allegati all'offerta e le planimetrie catastali estratte d'ufficio.

La commissione ritiene che sussistano le condizioni per l'esclusione dell'offerta e pertanto non procede ad alcuna valutazione di merito.

La commissione procede con l'apertura del plico n. 4 "BENEDETTI MARIO" e constata che all'interno sono contenute 2 buste contrassegnate "A" e "B" sigillate che vengono siglate dai componenti della commissione. Si procede con l'apertura della busta "A" - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE.

- La domanda è coerente e si esaminano le planimetrie allegate (senza indicazione del redattore) nonché quelle catastali con relativi certificati/visura. La commissione prende atto che la superficie dichiarata delle due unità immobiliari offerte e destinate a commerciale è di complessivi mq 333,40 (145,80 + 187,60) e dunque coerente con i requisiti minimi richiesti. A tale superficie corrisponde una superficie ai fini della locazione, di mq 224,05 (187,60+145,80x25%). Si rileva anche in questo caso una discordanza con la superficie catastale (158 +214 mq) e con la consistenza (148 + 180).

In relazione alle eccezioni contenute nel plico n. 1 (A.N.D.I.) riferite alle due unità immobiliari offerte da Benedetti Mario in merito all'accessibilità da parte di disabili, si prende atto della

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)

(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)



asseverazione contenuta nella relazione tecnica descrittiva al punto 4, lettera c) a firma del geom. Pierclaudio Tenan.

La commissione in relazione sia alle discordanze rilevate nelle superfici sia alle osservazioni contenute nel plico n. 1, ritiene opportuno procedere ad una verifica grafica delle superfici dichiarate e ad un sopralluogo al fine di verificare la veridicità dei requisiti tecnico-funzionali dichiarati.

La Commissione procede quindi alla valutazione dell'offerta qualitativa attribuendo punti 48,5 come da tabella di seguito riportata:

PARAMETRI	punteggio attribuito
centralità urbana	12,5
parcheggi pubblici e/o privati pertinenziali	10
accessibilità con i trasporti pubblici	12,5
predisposizione al cablaggio	7,5
flessibilità distributiva	6

La commissione procede con l'apertura del plico n. 5 "BOTTONI EUGENIO", constata che all'interno sono contenute n. 2 buste contrassegnate "A" e "B" sigillate che vengono regolarmente siglate e continua con l'apertura della busta "A" -DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE.

La commissione rileva che:

- la relazione tecnica non contiene il timbro professionale del tecnico, ma solo la firma;
- Le superfici riportate nella relazione tecnica non sono coerenti con quelle misurate graficamente sulle planimetrie;
- Non appare coerente con le funzioni proposte l'attribuzione, al piano terra, della destinazione a sala congressi.

In relazione alle criticità sopra evidenziate la Commissione ritiene necessaria la verifica grafica d'ufficio delle superfici e un sopralluogo per accertare l'esistenza dei requisiti funzionali. La superficie lorda dichiarata dal tecnico, geom. Davide Spinelli, è di mq 450 (260+190) e dunque coerente con i requisiti minimi richiesti.

La superficie dichiarata ai fini della locazione corrisponde a mq 307,5 (260+190x25%).

La Commissione procede quindi alla valutazione dell'offerta qualitativa attribuendo punti 19 come da tabella di seguito riportata:

PARAMETRI	punteggio attribuito
centralità urbana	5
parcheggi pubblici e/o privati pertinenziali	2
accessibilità con i trasporti pubblici	5
predisposizione al cablaggio	4
flessibilità distributiva	3

Si procede con l'apertura delle buste "B" - Offerta Economica rilevando le seguenti offerte di canone annuo:

PLICO N. 2: € 27.405,00 (Euro: ventisettemilaquattrocentocinque//00)

PLICO N. 4: € 67.800,00 (Euro: sessantasettemilaottocento//00)

PLICO N. 5: € 46.800,00 (Euro: quarantaseimilaottocento//00)

In rapporto alla onnicomprensività del canone, richiesta dall'Avviso pubblico, si rileva che l'offerta n. 4 comprende negli oneri condominiali anche il riscaldamento ed il raffrescamento. Una valutazione comparativa tra le offerte richiede quindi una scissione delle voci di spesa tra quelle di climatizzazione, che nelle altre offerte potrebbero essere a carico del conduttore quali consumi di elettricità e gas, e quelle più propriamente afferenti alla gestione condominiale. Anche questo approfondimento è preliminare all'attribuzione dei punteggi per l'offerta economica.

Alle ore 19,00 si conclude quindi la prima seduta della Commissione rinviando alle verifiche sopra indicate (verifica delle superfici convenzionali e oneri condominiali omogenei) per poter attribuire il punteggio definitivo all'offerta economica, con i criteri stabiliti nella fase preliminare dalla commissione.

Il segretario verbalizzante sig.ra Sebastiana Nogara Mogoro Sebastiano

Il presidente della Commissione arch. Lucio Contardi Lucio Contardi

Il componente della Commissione ing. Marco Santi Marco Santi

Il componente della Commissione arch. Paolo Sposito Paolo Sposito



**SERVIZIO 6 EDILIZIA - URBANISTICA - PATRIMONIO E DEMANIO  
COMUNALE**  
*Ufficio patrimonio e demanio comunale*

Civitavecchia, 25/05/2021

Oggetto: *AVVISO PUBBLICO PER L'OFFERTA IN LOCAZIONE AL COMUNE DI CIVITAVECCHIA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A CENTRO PER L'IMPIEGO*

**VERBALE DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE  
SECONDA SEDUTA**

**PREMESSE:**

- Con determinazione dirigenziale n 1298 del 23/04/2021, al fine di svolgere una procedura comparativa di scelta del contraente tra le migliori opportunità sul mercato e secondo le regole dell'evidenza pubblica, è stato approvato l' **Avviso Pubblico** e modelli **Allegato A- Domanda di Partecipazione** e **Allegato B - Offerta Economica**, finalizzato alla "Locazione di un immobile da adibire a sede del Centro per l'Impiego per il Bacino di Utenza di Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa ed Allumiere;
- l'Avviso Pubblico ed i modelli allegati sono stati pubblicati, sul sito istituzionale <http://www.comune.civitavecchia.rm.it/>, nella HOME PAGE e nella Sezione "Avvisi Pubblici", in data 23 aprile 2021;

*Visto* il verbale della seduta del giorno 12 maggio 2021, tenutasi l'ufficio del dirigente del Servizio 6 **EDILIZIA - URBANISTICA - PATRIMONIO E DEMANIO COMUNALE**, in seduta riservata, oggi 25 maggio 2021 alle ore 15,30 si riunisce nuovamente in seconda seduta la commissione di valutazione per le offerte di cui all'oggetto, nella medesima composizione della 1 seduta e costituita con determinazione dirigenziale n. 1454 dell'11.05.2021 così come segue:

Arch. Lucio Contardi	Dirigente	Comune di Civitavecchia	Presidente
Arch. Paolo Sposito	I.D.T.	Comune di Civitavecchia	Componente
Ing. Marco Santi	I.D.T.	Comune di Civitavecchia	Componente
Sebastiana Nogara	Istruttore Amministrativo	Comune di Civitavecchia	Segretario Verbalizzante

**TUTTI DIPENDENTI COMUNALI**

Il Presidente dà atto che la commissione è regolarmente costituita nella medesima composizione della prima seduta; riassume quindi le evidenze emerse nei sopralluoghi svolti dai tre componenti

della Commissione il 19.05.2021 nonché in base alle informazioni acquisite dai proponenti e presso gli uffici:

- **Il locale di Viale della Vittoria 4 e 4a**, proposto dalla sig.ra Maria Livia Ottaviani risulta conforme alla DIA n. 10220 del 25.03.2005, ma è risultato privo di adeguate finestrate negli ambienti posti sul retro dell'edificio, oltre il muro di spina centrale, in quanto le finestre o porte finestre originarie sono state utilizzate per dare accesso ai servizi igienici realizzati nel cortile posteriore. Nel merito la commissione valuta che le opere necessarie ad un adeguamento dei rapporti aero-illuminanti siano complesse nella loro esecuzione e incompatibili per tempi e complessità procedimentale con le esigenze di una rapida disponibilità dei locali.

Si è osservato inoltre che le aperture dei vani vetrina su strada viale della Vittoria sono attualmente in gran parte fisse, non apribili e pertanto, nel caso dovesse essere selezionata tale offerta, gli infissi andranno sostituiti, a totale cura e spesa del proponente locatore, con infissi apribili almeno nella misura minima necessaria per garantire adeguati rapporti aero-illuminanti.

La Commissione, in base alle caratteristiche del locale rilevate nel sopralluogo, ha quindi definito le superfici del locale, misurate graficamente e riscontrate in loco, che risultano essere:

superficie lorda mq 302,01, coerente con il range 300-450 mq richiesto nell'avviso pubblico;

superficie utile dei locali che possono essere utilizzati ad uso uffici: mq 115,58

superficie utile dei servizi igienici: mq 18,34

superficie utile dei locali utilizzabili esclusivamente per archivi e depositi: mq 99,50

**Ne deriva pertanto una superficie convenzionale ai fini della valutazione dell'offerta economica di 158,80 mq**

- **Il locale di Via Sofia De Filippi Mariani** proposto dal Sig. Mario Benedetti, disposto su due piani, è costituito:

- al piano superiore (secondo piano) da un locale con destinazione uffici dotate di ampie vetrate montate su infissi non apribili;

- al piano inferiore, catastalmente e a livello edilizio unico locale a destinazione commerciale attualmente suddiviso in due ambienti mediante una parete in pannelli leggeri tipo cartongesso facilmente amovibile, con porta- La porzione di posta a sud, lato ascensore, è dotata di due finestrate di ampia metratura (mt 1,80 x 2,50 per ogni finestra =9 mq totali) ad apertura scorrevole che consentono, a parziale rettifica di quanto stimato nel verbale n. 1 del 12/5/2021, di utilizzare ad ufficio anche l'ulteriore superficie di mq 72,75 (al netto dei servizi igienici).

Pertanto, verificate le superfici riscontrate con misurazione in loco del locale, queste risultano essere:

superficie lorda mq 386,44 (coerente con il range 300-450 mq richiesto nell'avviso pubblico)

superficie utile dei locali che possono essere utilizzati ad uffici comprensiva della superficie dei servizi igienici = mq 266,46

superficie utile dei locali utilizzabili esclusivamente per archivi e depositi: mq 75,20

**Ne deriva pertanto una superficie convenzionale ai fini della valutazione dell'offerta economica di 285,26 mq.**

Su richiesta della commissione, l'Amministratore del condominio dott. Antonio Vianelli ha comunicato che i lavori di riparazione, tramite sostituzione integrale dell'attuale impianto ascensore, sono stati deliberati dall'assemblea condominiale e saranno eseguiti a partire dalla seconda settimana del mese di giugno 2021, con una durata prevista di 40 giorni lavorativi. Inoltre, il Medesimo ha specificato che le quote condominiali relative al riscaldamento e raffrescamento sono pari ad € 2.172,00 anno.

Questa precisazione è stata richiesta dalla commissione al fine di poter scomputare dagli oneri condominiali le spese che, negli altri immobili, sono a carico del conduttore locatario.

Pertanto il canone complessivo offerto di € 67.800,00 viene rideterminato in € 65.628,00.

In relazione alle altre osservazioni segnalate nella busta n. 1 si rileva:

- che i bagni esistenti andranno adeguati all'uso per disabili;

- esistono a quota strada parcheggi riservati ai disabili che potranno essere eventualmente incrementati in ragione dell'insediamento di un ufficio pubblico;

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)



- che l'accessibilità ai disabili è garantita per ogni piano dall'ascensore di cui sopra, per il quale sono previsti lavori di riparazione tramite sostituzione;
  - che, nel caso dovesse essere selezionata tale offerta, le finestrate poste al piano secondo andranno sostituite, a totale cura e spesa del proponente locatore, con infissi apribili almeno nella misura minima necessaria per garantire adeguati rapporti aero-illuminanti.
- **Il locale via Lepanto**, proposto dal sig. Eugenio Bottoni, risulta disposto su due piani: piano terra e piano interrato;
- il piano interrato, collegato al piano terra da una scala, ed esteso più del piano terra, non risulta ancora frazionato né fisicamente né catastalmente nella consistenza proposta dall'offerta pervenuta;
  - i locali al piano interrato, per le loro caratteristiche, possono essere utilizzati solo come archivio e deposito;
  - al piano terra le aperture dei vani vetrina sul camminamento laterale sono attualmente in gran parte fisse, ovvero non apribili. Pertanto, nel caso dovesse essere selezionata tale offerta, gli infissi andranno sostituiti, a totale cura e spesa del proponente locatore, con infissi apribili almeno nella misura minima necessaria per garantire adeguati rapporti aero-illuminanti.
- la superficie lorda complessiva dei due piani, così come definita nella proposta presentata, risulta pari a mq 491,00 e quindi superiore a quella massima di mq 450,00 prevista nell'avviso pubblico. Tuttavia, in relazione alla flessibilità della proposta derivante dal frazionamento ancora da realizzare al piano interrato, tale superficie può essere rettificata a mq 450,00 riducendo la superficie lorda del piano interrato ancora da frazionare a mq 185,43. La superficie utile del piano terra utilizzabile ad uffici e relativi servizi è pari a mq 248,77 mentre quella utile al piano interrato ad archivio/deposito dovrà essere pari a mq 174,36. **Quindi la superficie convenzionale complessiva ai fini della valutazione dell'offerta economica è calcolata in mq 292,36.**

Prima di passare alla valutazione dell'offerta economica la Commissione riprende, sulla base delle risultanze acquisite, la valutazione sull'ammissibilità delle proposte, già svolta nella prima seduta. In particolare il presidente comunica che, avendo rilevato in sede di sopralluogo che l'immobile di viale della Vittoria, pur rientrando nel parametro di superficie lorda compresa tra 300 e 450 mq prevista nell'avviso pubblico, presenta un anomalo rapporto tra la superficie lorda e quella utilizzabile per gli uffici (115 mq), ha richiesto con PEC prot. 40578 del 24/5/2021 al Responsabile del Centro per l'Impiego di Civitavecchia presso la *Direzione Regionale Istruzione, Formazione e Lavoro* il numero degli addetti agli Uffici del Centro per l'impiego di Civitavecchia. Con e.mail in pari data, la Direzione Regionale ha riscontrato tale richiesta, comunicando *"che attualmente gli operatori del CPI di Civitavecchia sono 10 più 5 navigator, per un totale di 15 unità e che a seguito del potenziamento del CPI e i concorsi in atto, al CPI di Civitavecchia saranno assegnate ulteriori 5 unità"*.

La Commissione valuta pertanto che la superficie disponibile ad uso ufficio in viale della Vittoria, pari a mq 115,58 non risulta sufficiente a garantire adeguati spazi ai venti addetti previsti, tenuto conto anche:

- della commistione, negli unici due ambienti utilizzabili, di attività che prevedono la presenza di pubblico;
- della necessità di garantire spazi e adeguate vie di fuga per i lavoratori e per il pubblico, per le necessarie condizioni di sicurezza;
- che le possibili vie di fuga sono localizzate esclusivamente sul fronte strada viale della Vittoria.

Sulla base delle criticità rilevate, sopra esplicitate, la commissione **valuta non idonei i locali di viale della Vittoria 4/4a** (Offerta n. 2) e decide pertanto di non procedere alla valutazione dell'offerta economica.

La commissione prende atto quindi delle offerte economiche già rilevate nella seduta del 12/5/2021 con rimodulazione dell'offerta n. 4 per le ragioni sopra esplicitate.

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

*Manuela*  

Le offerte considerate per la valutazione economica sono pari ai seguenti canoni annui:

OFFERTA N. 4 (Benedetti "I Mulini"): € 65.628,00 (Euro: sessantacinquemilaseicentoventotto//00)

OFFERTA N. 5 (Bottoni Via Lepanto/De Fazi): € 46.800,00 (Euro: quarantaseimilaottocento//00).

Conseguentemente, in relazione alle superfici convenzionali rilevate, il canone annuo al mq, al lordo delle spese condominiali, risulta pari a:

OFFERTA N. 4 (Benedetti "I Mulini"): € 230,06

OFFERTA N. 5 (Bottoni Via Lepanto/De Fazi): € 160,08

Corrispondentemente, in base ai criteri definiti preliminarmente nella prima riunione del 12/5/2021, i punteggi risultanti dell'offerta economica, sono i seguenti:

OFFERTA N. 4 (Benedetti "I Mulini"): punti 0

OFFERTA N. 5 (Via Lepanti/De Fazi): punti 15,21

La valutazione finale risulta pertanto la seguente:

OFFERTA N. 4 (Benedetti "I Mulini"): punti 48,50 (48,50 + 0)

OFFERTA N. 5 (Bottoni Via Lepanto/De Fazi): punti 34,21 (19,00 + 15,21)

La commissione prende atto che l'**Offerta n. 4 "Mario Benedetti - I Mulini"** ha conseguito il maggior punteggio e la individua quindi quale **offerta da accettare** con le seguenti prescrizioni tassative e condizionanti per la stipula del contratto di locazione:

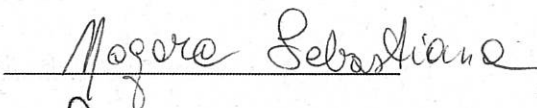
- il progetto di adeguamento, da realizzare a cura e spese del proponente/proprietario locatore dovrà prevedere, nell'ambito degli adeguamenti funzionali già indicati nell'avviso pubblico:

- 1) la sostituzione degli infissi al piano superiore (secondo) per garantire la necessaria aerazione dei locali;
- 2) l'adeguamento dei bagni esistenti sui due piani alla normativa di accessibilità per i disabili.

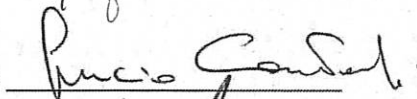
Inoltre, la commissione ritiene che debba costituire condizione essenziale per la decorrenza e per l'efficacia del contratto di locazione la messa in esercizio del nuovo impianto ascensore prima dell'avvio del Centro per l'impiego.

Alle ore 19,45 si concludono i lavori della Commissione.

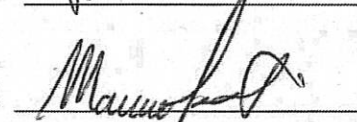
Il segretario verbalizzante sig.ra Sebastiana Nogara



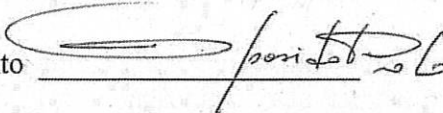
Il presidente della Commissione arch. Lucio Contardi



Il componente della Commissione ing. Marco Santi



Il componente della Commissione arch. Paolo Sposito





# CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

## SERVIZIO 6 EDILIZIA - URBANISTICA - PATRIMONIO E DEMANIO COMUNALE

### ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1701 del 01/06/2021

**Oggetto:** AVVISO PUBBLICO “OFFERTA IN LOCAZIONE AL COMUNE DI CIVITAVECCHIA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A CENTRO PER L’IMPIEGO”. APPROVAZIONE VERBALI DI VALUTAZIONE E SCELTA OFFERTA MIGLIORE

#### ATTESTAZIONE DI REGOLARITA’ CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

#### DIPARTIMENTO ECONOMIA E FINANZE AREA ECONOMIA E FINANZE

Visto si attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria della determinazione di cui all'oggetto ai sensi degli artt. 147/bis, 151 comma 4°, 153 comma 5°, del T. U. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Esercizio-Residuo	Cod. Mecc. Capitolo	Des. Capitolo	Atto	Impegno Accertamento	Importo	Siope
					€ 0,00	AVVISO PUBBLICO “OFFERTA IN LOCAZIONE AL COMUNE DI CIVITAVECCHIA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A CENTRO PER

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)  
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

