



A tutti i concorrenti invitati

Oggetto: Lettera di invito a presentare offerta per la locazione, da parte di Roma Metropolitane S.r.l. in liquidazione, dei locali ad uso ufficio da adibire a nuova sede della Società.

Con Avviso pubblicato in versione ridotta sulla GURI ed in versione integrale sul sito di Roma Metropolitane nella sezione gare in corso, la scrivente Roma Metropolitane S.r.l. in liquidazione, con sede legale ed uffici siti in Roma, Via Tuscolana 171/173, tel. 06/454640100, telefax 06/454640111, pec protocollo@pec.romametropolitane.it, ha indetto una procedura selettiva per acquisire le manifestazioni di interesse al fine di individuare dei locali ad uso ufficio da adibire a nuova sede della Società, con un contratto da stipularsi secondo quanto previsto dalla vigente disciplina in materia per un periodo di sei anni più sei.

In esito alla scadenza del termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse nonché al positivo esito della documentazione inviata dalla Vostra Società, Vi invitiamo a partecipare alla procedura in oggetto e a presentare al riguardo la Vostra offerta secondo le previsioni che seguono.

Per la presente procedura, la scrivente Società ha individuato il Responsabile del Procedimento nella persona del Responsabile dell'Area Sistemi Informativi, Affari Generali, Acquisti e Servizi, Andrea Spaziani.

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA

La presente procedura ha per oggetto la locazione, da parte di Roma Metropolitane S.r.l. in liquidazione, dei locali ad uso ufficio da adibire a nuova sede della Società. Le specifiche minime dei locali che si intende condurre in locazione sono le seguenti:

Caratteristiche:

- Locali finiti pronti all'uso senza gli arredi;

ROMA



ROMA METROPOLITANE S.r.l. in liquidazione

(Società per la realizzazione delle Metropolitane della Città di Roma a r.l. in liquidazione)

Sede: via Tuscolana 171/173 - 00182 Roma - tel. 06.454640100 - fax 06.454640111

pec: protocollo@pec.romametropolitane.it

Cap. Soc. Euro 2.500.000,00 i.v. - C.F., P. IVA e Reg. Impr. 05397401000 - R.E.A. 883542 Roma

Società unipersonale soggetta a direzione e coordinamento da parte di Roma Capitale



AS
@

- Distanza massima di 500 m da una stazione della metropolitana ovvero 1500 m se collegata con linee di superficie facilmente accessibili;
- Disponibile ad uso uffici entro 5 mesi dalla stipula del contratto di locazione;
- Canone non superiore ad un importo di 17,00 €/mq mese;
- Servizi comuni minimi richiesti: ascensori, condizionamento, idrico sanitario, elettrico/rete dati passiva e guardiania, per un importo complessivo non superiore a 3,00 €/mq mese;
- Disponibilità di accessi propri che consentano una adeguata segregazione, nonché il controllo e monitoraggio degli accessi ed il posizionamento di un banco reception dedicato;
- Conformità alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia nonché a quella in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (Allegato 4 del D.L.gs.81/2008 e s.m.i.), nonché alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/1996 e s.m.i. e dalla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- Disponibilità di minimo 6 posti auto.

Superfici:

- 2400 mq totali;
- Con almeno 40 stanze chiuse, 70 mq per archivio, 20 mq per la sala server;
- Possibilità di suddivisione in aree funzionalmente indipendenti (ciascuna delle quali dotata di servizi, ingressi dedicati, ecc.);
- Possibilità di recesso parziale da aree funzionalmente indipendenti, in misura non superiore al 40% della superficie complessiva delle aree locate.

Impianti:

- 160 postazioni con minimo 2 prese RJ45 cavo UTP 5e o superiore e 3 prese elettriche;
- Disponibilità fibra ottica;
- Cavedi per passaggio fibre tra armadi di distribuzione e sala CED;
- Condizionamento caldo/freddo a norma;
- Sistema di rilevazione incendi e antintrusione.

A precisazione di quanto già previsto nell'Avviso pubblico con il quale è stata indetta la presente procedura, si specifica che la disponibilità della fibra ottica dovrà essere assicurata tramite i principali operatori in connessione business a 1 Gbit.

La stipula del contratto avverrà presumibilmente entro il 15 settembre 2020.

La consegna dell'immobile individuato dalla scrivente in esito alla presente procedura dovrà avvenire il 15 febbraio 2021. Il contratto di locazione, da stipulare sulla base dello schema di contratto allegato sub a) alla presente lettera di invito, prevede una clausola risolutiva espressa per il caso in cui alla suddetta scadenza l'immobile non presenti i requisiti richiesti dalla procedura e/o non risulti conforme a quanto dichiarato dal concorrente nell'offerta tecnica e/o qualora non siano state prodotte tutte le certificazioni relative a tutti gli impianti già esistenti alla data dell'offerta ovvero realizzati successivamente.



Resta inteso che secondo quanto previsto nell'Avviso con il quale è stata indetta la presente procedura, Roma Metropolitane non riconoscerà ad alcuno corrispettivi per attività di intermediazione a qualunque titolo o per qualunque ragione pretese. Eventuali costi di intermediazione (Agenzie immobiliari) saranno a carico esclusivamente del locatore.

L'oggetto della procedura riguarda un contratto escluso dall'applicazione del Codice dei Contratti pubblici ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 1 lett. a) del D.lgs. 50/2016. La procedura si svolge mediante l'esperimento di una gara disciplinata esclusivamente dalle disposizioni contenute nella presente lettera di invito con i relativi allegati e dalle norme del Codice dei Contratti pubblici (D.lgs. 50/2016) **solo se espressamente richiamate.**

2. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la partecipazione alla procedura la Società in indirizzo è invitata a presentare, **A PENA DI ESCLUSIONE ENTRO E NON OLTRE LE ORE 13.00 DEL 25 GIUGNO 2020,** la documentazione di offerta come di seguito indicato.

Detta documentazione dovrà pervenire in un plico chiuso e sigillato presso l'indirizzo di Roma Metropolitane S.r.l. in Via Tuscolana 171/173, 00182 - Roma, a mezzo del servizio postale con raccomandata espressa A/R ovvero agenzia di recapito ovvero anche a mano, entro e non oltre il termine sopra indicato.

Ai fini del recapito del plico presso la sede della scrivente Società all'indirizzo sopra indicato, si informa che in considerazione dell'attuale situazione di emergenza dovuta alla pandemia da Covid 19, gli uffici di Roma Metropolitane sono aperti nei soli giorni del martedì e del giovedì dalle ore 8.30 alle ore 17.00.

Il plico dovrà recare all'esterno, oltre ai dati identificativi e al recapito del soggetto mittente, la dicitura:

"OFFERTA AVENTE AD OGGETTO LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE AD USO UFFICIO DELLA SOCIETÀ ROMA METROPOLITANE S.p.A. IN LIQUIDAZIONE – NON APRIRE".

Il plico dovrà contenere a sua volta le tre buste di seguito indicate, ugualmente sigillate:

- **Busta n. 1: Documentazione amministrativa;**
- **Busta n. 2: Offerta Tecnica;**
- **Busta n. 3: Offerta Economica.**

L'invio del plico contenente la documentazione di offerta resta comunque a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di Roma Metropolitane ove per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.



Il plico pervenuto oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche per causa non imputabile al concorrente ed anche se spedito prima del termine medesimo, comporta l'esclusione del concorrente dalla procedura; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo, in tal caso, la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato.

Eventuali richieste di chiarimento potranno essere formulate, tramite PEC indirizzata a protocollo@pec.romametropolitane.it entro il 12 giugno 2020; le risposte saranno pubblicate sul sito <http://www.romametropolitane.it> entro i cinque giorni lavorativi dalla ricezione delle richieste.

Con la presentazione dell'offerta il concorrente dichiara di accettare tutte le condizioni di cui alla presente lettera di invito e le condizioni di cui allo schema di contratto ivi allegato, e si impegna a rimanere vincolato all'offerta presentata per un periodo di mesi 3 (tre) decorrenti dalla data sopra stabilita quale termine ultimo per la presentazione dell'offerta stessa.

Busta n. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

In merito ai documenti amministrativi dovrà essere prodotta la documentazione di seguito indicata ai seguenti punti **1, 2 e 3**.

- 1. Dichiarazione sostitutiva redatta secondo il modello allegato sub b) sottoscritta o in modalità olografa ovvero con firma elettronica digitale dal legale rappresentante del concorrente ovvero da un procuratore, allegando, in quest'ultimo caso, copia della procura;**
- 2. Documento di identità del dichiarante in corso di validità;**
- 3. Garanzia fideiussoria a corredo dell'offerta costituita sotto forma di fidejussione o di cauzione rilasciate rispettivamente da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità normativamente previsti o da intermediari finanziari iscritti nell'Albo di cui all'art. 106 del d.lgs. n. 385/93 e s.m.i., per un importo di Euro 100.000,00.**

Tale garanzia copre la mancata consegna dell'immobile nella data del 1° febbraio 2021, nonché la non conformità dell'immobile alle specifiche di cui alla presente lettera di invito, all'offerta tecnica presentata dal concorrente ed in generale il mancato rispetto di tutti gli adempimenti posti a carico del concorrente, ivi incluso il possesso di tutte le certificazioni degli impianti richieste ai fini della consegna dell'immobile, sempreché tali eventi siano dovuti a fatti riconducibili all'offerente.

Tale garanzia dovrà avere efficacia fino alla data di effettiva consegna dell'immobile conforme alle suddette prescrizioni, unitamente a tutte le certificazioni. La suddetta garanzia dovrà prevedere espressamente l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del

es



debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c.c., comma 2, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta di Roma Metropolitane. In caso di escussione, la garanzia in parola dovrà essere reintegrata fino alla misura dell'importo sopra indicato.

Busta n. 2 - OFFERTA TECNICA

In merito all'Offerta Tecnica dovrà essere prodotta una relazione del numero massimo di 30 pagine, escluse foto e depliant dell'immobile, che illustri nello specifico quanto di seguito indicato, esponendo, per ognuno dei seguenti punti, i dettagli necessari per la valutazione degli stessi e l'attribuzione dei relativi punteggi.

2.1. Caratteristiche Uffici:

1. Foto o rendering dell'immobile offerto in tutte le proiezioni esterne e degli interni dei diversi piani con la descrizione di tutte le caratteristiche, anche strutturali, dell'immobile, con particolare riferimento alla destinazione urbanistica, alla conformità alla vigente normativa in materia urbanistico-edilizia, di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza sui luoghi di lavoro e di prevenzione incendi, corredata delle relative certificazioni rilasciate dalle autorità competenti;
2. Indicazione della superficie complessiva utile dell'immobile offerto, di ciascun piano e del parcheggio coperto o scoperto con la scheda planimetrica dell'immobile (anche in formato .dwg);
3. Dichiarazione della funzionalità al rilascio delle postazioni di lavoro con linea elettrica, dati e punti luce;
4. Relazione illustrativa degli impianti, così strutturata:
 - a) descrizione di tutti gli impianti presenti nell'immobile, con allegata la certificazione della loro conformità alla normativa vigente, ovvero copia conforme di detta certificazione;
 - b) descrizione di tutti gli impianti previsti nel progetto abilitativo ovvero necessari per soddisfare le necessità di Roma Metropolitane (come indicato nell'articolo 1) fermo restando la necessità di acquisire le certificazioni di legge alla data della consegna dell'immobile.

2.2. Posizione e contesto:

5. Indicazione dell'ubicazione dell'immobile con distanza, espressa in metri, intesa come percorso pedonale o con autobus dalla stazione della Metropolitana di Roma più vicina;

6. Descrizione del contesto urbano in cui l'immobile si trova, con indicazione delle infrastrutture, dei servizi, delle vie di accesso, dei parcheggi, dei servizi di trasporto e dei locali dedicati alla ristorazione in favore del personale aziendale;

L'offerta tecnica dovrà essere **sottoscritta o in modalità olografa ovvero con firma elettronica digitale dal legale rappresentante ovvero da un procuratore, allegando, in quest'ultimo caso, copia della procura.**

Busta n. 3 - OFFERTA ECONOMICA

In merito all'offerta economica dovrà essere prodotta una dichiarazione con la quale il concorrente indica i seguenti canoni:

1. canone di locazione in €/mq mese che secondo quanto già specificato nell'avviso pubblico e riportato al precedente art. 1, non dovrà essere superiore ad un importo di 17,00 €/mq mese;
2. canone complessivo per i servizi comuni in €/mq mese, che secondo quanto già specificato nell'avviso pubblico e riportato al precedente art. 1, non dovrà essere superiore a 3,00 €/mq mese.

Tali importi dovranno essere espressi sia in cifre che in lettere; in caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere sarà valida l'offerta più favorevole per Roma Metropolitane.

Non sono ammesse offerte in aumento rispetto all'importo posto a base della procedura; queste ultime, quindi, saranno **escluse dalla procedura medesima**. Non saranno altresì ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato, che saranno quindi anch'esse **escluse dalla procedura**.

L'offerta economica dovrà essere **sottoscritta o in modalità olografa ovvero con firma elettronica digitale dal legale rappresentante ovvero da un procuratore, allegando, in quest'ultimo caso, copia della procura.**

3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La presente procedura sarà aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo secondo i criteri di valutazione delle offerte e i punteggi di seguito indicati:

Offerta Tecnica

	Descrizione	PuntMax
T.1	Descrizione dell'immobile	Punti da 0 a 7
T.2	Superfici	Punti da 0 a 10
T.3	Postazioni di lavoro	Punti da 0 a 7
T.4	Impianti	Punti da 0 a 6
T.5	Ubicazione dell'immobile	Punti da 0 a 25
T.6	Contesto urbano	Punti da 0 a 15
	TOTALE	PUNTI da 0 a 70

Offerta Economica

	Descrizione	PuntMax
E.1	Canone	PUNTI da 0 a 25
E.2	Oneri condominiali e servizi comuni	PUNTI da 0 a 5
	TOTALE	PUNTI da 0 a 30

Totale punteggio Offerta Tecnica e Offerta Economica Punt 100

Prima di procedere all'attribuzione dei punteggi, la Commissione nominata da Roma Metropolitane si riserva la facoltà di effettuare un sopralluogo in presenza, se consentito dalla situazione di emergenza dovuta alla pandemia da covid19, o in alternativa una visita remota con riprese in hd a carico del concorrente nei locali offerti dai concorrenti stessi ovvero solo in quelli ritenuti più idonei in esito all'esame delle Offerte Tecniche, al fine di verificare la rispondenza delle loro condizioni a quanto dichiarato nell'Offerta Tecnica.

A seguito dell'attribuzione dei punteggi alle Offerte Tecniche pervenute, la Commissione provvederà all'apertura delle buste contenenti le Offerte Economiche e all'attribuzione dei relativi punteggi.



Per ciascuno dei criteri dell'Offerta Tecnica, ciascun componente della Commissione attribuirà al concorrente in esame un coefficiente numerico variabile tra 0 e 1, secondo la seguente scala di valutazione:

GIUDIZIO	VALORE COEFFICIENTE
Ottimo	1
Più che buono	0,8
Buono	0,6
Sufficiente	0,4
Mediocre	0,2
Scarso	0

Sarà calcolato, quindi, per ciascun elemento dell'Offerta Tecnica, il coefficiente medio (CM) risultante dalla media aritmetica dei coefficienti espressi dai singoli componenti la Commissione, tenendo conto dei primi due decimali senza arrotondamenti (esempio: $CM = 0,7272 = 0,72$).

La determinazione del punteggio riguardante ciascun elemento dell'Offerta Tecnica sarà effettuata mediante l'applicazione della seguente formula:

$$PO = \text{PuntMax} \times CM$$

Dove:

PO = punteggio ottenuto per singolo elemento

PuntMax = punteggio massimo assegnato dalla Commissione per il singolo elemento

CM = coefficiente medio tra i punteggi assegnati

Il punteggio relativo all'Offerta Economica sarà ricavato mediante l'applicazione della seguente formula, tenendo conto dei primi due decimali senza arrotondamenti:

$$PE = PEmax \times (So/Smax)$$

dove:

- So = Percentuale offerta dal singolo concorrente
- PEmax = Punteggio economico massimo assegnabile
- Smax = Percentuale più alta offerta in gara

A seguito di tale verifiche e dell'individuazione del concorrente classificatosi primo in graduatoria la scrivente procederà, ai fini della successiva stipula del contratto, ad effettuare le comunicazioni conseguenti ed a verificare il possesso, in capo a tale soggetto, dei requisiti normativamente previsti.



Resta inteso che alla data della consegna dell'immobile il soggetto individuato quale Locatore dovrà provvedere a consegnare le certificazioni attestanti la conformità degli impianti alla normativa vigente, ovvero copia conforme di dette certificazioni. Qualora a tale data non siano state consegnate le suddette certificazioni ovvero l'immobile non presenti i requisiti richiesti dalla procedura e/o non risulti conforme a quanto dichiarato dal concorrente nell'offerta tecnica, la scrivente si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto e all'incameramento della garanzia presentata in sede di offerta.

Roma Metropolitane si riserva, per motivi di pubblico interesse e/o per circostanze sopravvenute impreviste ed imprevedibili e/o per propria decisione discrezionale ed insindacabile, la facoltà di sospendere e/o annullare la presente procedura e/o non procedere all'aggiudicazione e/o alla stipula del contratto di locazione in esito alla medesima. In tali casi nulla sarà dovuto ai soggetti partecipanti alla procedura e/o aggiudicatari della stessa, ad alcun titolo.

Ogni controversia che dovesse insorgere in merito allo svolgimento delle attività in oggetto, se non risolta in via bonaria, sarà devoluta alla cognizione esclusiva dell'Autorità Giudiziaria ordinaria del competente Foro di Roma.

Distinti saluti.

Il Liquidatore
Dott. Giovanni Mottura



Allegati:

Allegato sub a): Schema di contratto

Allegato sub b): Modello di dichiarazione sostitutiva



LEG/as

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

..... (in breve, nel seguito, Locatore o), con sede in Roma, Via, codice fiscale, partita IVA, in persona del, nato a il, a tale atto autorizzato in virtù dei poteri a Lui conferiti dal,

Locatore

E

ROMA METROPOLITANE S.r.l. in liquidazione (in breve, nel seguito, Conduttore o Roma Metropolitane), società unipersonale soggetta a direzione e coordinamento da parte di Roma Capitale, con sede in Roma, Via Tuscolana n. 171/173, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 05397401000, R.E.A. di Roma numero 883542, in persona del legale rappresentante pro tempore....., nato a il, a tale atto autorizzato in virtù dei poteri a Lui conferiti dal,

Conduttore

PREMESSO CHE

a) che con avviso pubblicato per estratto sulla G.U.R.I. ed in versione integrale proprio sito web, Roma Metropolitane ha indetto una procedura selettiva per acquisire le manifestazioni di interesse al fine di individuare dei locali ad uso ufficio da adibire a nuova sede della Società, con un contratto da stipularsi secondo quanto previsto dalla vigente disciplina in materia per un periodo di sei anni più sei;

b) che in esito all'espletamento della procedura, la migliore offerta è risultata essere quella presentata dal Locatore, che ha offerto un canone

c) che in sede di offerta il Locatore ha presentato una garanzia fideiussoria pari ad Euro 100.000,00 a copertura della mancata consegna dell'immobile alla data fissata del 15 febbraio 2021 nonché della non conformità dell'immobile alle specifiche di cui alla lettera di invito, all'offerta tecnica presentata ed in generale del mancato rispetto di tutti gli adempimenti posti a carico del Locatore, ivi incluso il possesso di tutte le certificazioni degli impianti richieste ai fini della consegna dell'immobile;

d) il Locatore dichiara e garantisce, ad ogni effetto di legge, di avere il diritto di locare in forza di e la piena disponibilità della porzione immobiliare sita in Roma,, meglio individuata e descritta nel prosieguo del presente contratto;

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Le premesse costituiscono a tutti gli effetti parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, la porzione immobiliare (di seguito più brevemente indicata anche come "immobile") sita in Roma,, distinta nel NCEU alla partita, foglio, particella, sub. graffata, cat. catastale, zona censuaria n., per una superficie di mq. modulabili in relazione alle esigenze che via via si verranno a manifestare in capo al

Conduttore e al recesso parziale da questo esercitato ai sensi del successivo art. 3.

A miglior identificazione di tale porzione immobiliare, si allega in copia al presente contratto, per costituirne parte integrante e sostanziale, una planimetria dell'immobile debitamente sottoscritta dalle Parti (all. 1), nella quale è stata evidenziata la porzione che viene concessa in locazione con il presente atto.

La locazione comprende altresì n. posti auto siti, nonché i seguenti servizi comuni:

ascensori, condizionamento, idrico sanitario, elettrico/rete dati passiva e guardiania,

Art. 3

Il presente contratto è efficace a decorrere dalla data di sottoscrizione.

La durata della locazione è stabilita in sei anni a decorrere dalla data del 1° marzo 2021.

Alla scadenza, la locazione si intenderà tacitamente rinnovata per periodi di sei anni, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra mediante lettera raccomandata A/R almeno dodici mesi prima della data di scadenza di ogni periodo di locazione.

Il diniego della rinnovazione del contratto alla scadenza del primo periodo di locazione potrà essere esercitato dal Locatore solo ed esclusivamente nei casi di cui all'art. 29 della l. 27 luglio 1978, n. 392, s.m.i. (nel prosieguo, in breve, "Legge").

Ove, successivamente al primo rinnovo, il Locatore intenda locare a terzi l'immobile, il Conduttore ha diritto di prelazione se, con le forme e nel termine di cui all'art. 40 della Legge, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal Locatore con le modalità previste dal predetto art. 40.

Il Conduttore potrà recedere in qualunque momento dal contratto, dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Inoltre, come previsto nella documentazione posta a base della procedura selettiva di cui in premessa, il Conduttore potrà recedere parzialmente da aree funzionalmente indipendenti della porzione immobiliare individuata al precedente art. 2, in misura non superiore al 40% della superficie complessiva delle aree locate, dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso parziale deve avere esecuzione.

Art. 4

Il Conduttore si obbliga a corrispondere al Locatore i seguenti canoni locativi annui a decorrere dal trentesimo giorno successivo alla consegna dell'immobile conforme alle specifiche e all'offerta presentata, unitamente a tutte le certificazioni:

- a) per la locazione della porzione immobiliare di cui al precedente art. 2 e dei n. posti auto, Euro oltre IVA;
- b) per i servizi comuni (ascensori, condizionamento, idrico sanitario, elettrico/rete dati passiva, guardiania,), Euro oltre IVA.

L'ammontare dei predetti canoni è stato determinato sulla base dell'offerta presentata dal Locatore in occasione della procedura di cui in premessa, e nello specifico sulla base dei seguenti canoni in Euro/mq mese:

- a) per la locazione della porzione immobiliare di cui al precedente art. 2 e dei n. posti auto, un canone pari ad Euro/mq mese oltre IVA;

b) per i servizi comuni (ascensori, condizionamento, idrico sanitario, elettrico/rete dati passiva e guardiania,), un canone pari ad Euro/mq mese oltre IVA.

I canoni di locazione di cui alle precedenti lettere a) e b) saranno modulabili in relazione al numero di mq locati, quale risultante dall'eventuale recesso parziale da aree funzionalmente indipendenti che il Locatore potrà esercitare ai sensi del precedente art. 3.

Art. 5

I canoni individuati e quantificati ai sensi dell'articolo precedente, dovranno essere corrisposti dal Conduttore al Locatore in rate mensili anticipate e saranno rivalutati nella misura massima del 75% del tasso inflattivo accertato dall'ISTAT in riferimento alle variazioni del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati nell'anno solare precedente.

Il pagamento dei canoni nella misura pattuita sarà effettuato in valuta corrente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Locatore, entro il giorno cinque del mese, previa presentazione di regolare fattura.

Il Conduttore è esonerato da ogni responsabilità qualora il pagamento dei canoni oltre il termine pattuito sia dovuto ad una tardiva presentazione di regolare fattura da parte del Locatore; in tale caso non saranno, quindi, dovuti da parte del Conduttore gli interessi di mora sulle somme pagate in ritardo.

Art. 6

Il Conduttore non potrà in alcun modo sospendere o ritardare il pagamento dei canoni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Sulle somme pagate in ritardo per canoni il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore un interesse di mora pari a quello legale vigente per il periodo intercorrente tra la scadenza convenuta ex art. 5 e l'effettivo pagamento.

Il paragrafo precedente non trova applicazione nel caso in cui il mancato pagamento dei canoni entro il termine previsto dall'art. 5 sia dovuto ad una tardiva presentazione di regolare fattura da parte del Locatore.

Il mancato e puntuale pagamento anche di una sola rata dei canoni di locazione alle scadenze pattuite costituisce in mora il Conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 (inadempimento del Conduttore) e 55 (termini per il pagamento) della Legge.

Art. 7

L'immobile si concede per il solo uso di "Fabbricati annessi a speciali esigenze commerciali" (categoria catastale D/8), in conformità alle norme urbanistiche vigenti.

E' esclusa ogni altra e diversa utilizzazione, compreso il mutamento di destinazione. Al Conduttore è consentito sublocare o cedere anche in comodato parte dei locali oggetto del presente contratto a società dallo stesso controllate o con lo stesso collegate ovvero a terzi. Nei casi individuati dal presente capoverso il Conduttore originario rimarrà comunque solidalmente responsabile per l'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente contratto.

Art. 8

Il Locatore si impegna a consegnare l'immobile oggetto di locazione, conforme ai requisiti richiesti e all'offerta presentata, unitamente a tutte le certificazioni, in data 15 febbraio 2021, pena la risoluzione di diritto del presente contratto di locazione come meglio specificato al successivo art. 16

e l'escussione della garanzia di cui alla lettera c) delle premesse, che dovrà essere reintegrata dal Locatore fino alla misura di Euro 100.000,00.

Il Conduttore dichiara di prendere in consegna l'immobile locato ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi comunque da quel momento come custode.

Il Locatore dichiara e garantisce che all'atto della consegna l'immobile sarà idoneo all'uso cui è destinato, che lo stesso sarà in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, con le prescrizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, nonché con la vigente normativa in materia di requisiti strutturali per la prevenzione di incendi e infortuni, di sicurezza e di igiene sul lavoro. In tal senso le Parti provvederanno a redigere apposito verbale.

Qualora non già consegnate alla data del presente contratto, il Locatore si impegna a presentare, alla data di consegna dell'immobile, tutte le certificazioni relative agli impianti già esistenti alla data dell'offerta ovvero realizzati successivamente, pena la risoluzione di diritto del presente contratto così come prevista al successivo art. 16 e l'escussione della garanzia di cui alla lettera c) delle premesse, che dovrà essere reintegrata dal Locatore fino alla misura di Euro 100.000,00.

Il Locatore si impegna ad operare le modifiche e le trasformazioni di propria pertinenza che nel corso della locazione si rendessero eventualmente necessarie per assicurare l'idoneità degli immobili all'uso suddetto in seguito ad intervenute disposizioni di legge.

Restano a carico del Conduttore tutti gli interventi inerenti la specifica attività dallo stesso svolta.

Il Locatore è tenuto a mantenere l'immobile in buono stato locativo, eseguendo tutte le riparazioni necessarie, eccettuate esclusivamente quelle di ordinaria e piccola manutenzione, le quali incombono sul Conduttore.

Il Conduttore si impegna a riconsegnare quanto locato nello stato medesimo in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso.

Le Parti convengono la piena applicabilità degli artt. 1575 (obbligazioni principali del Locatore), 1580 (cose pericolose per la salute) e 1584 (diritti del Conduttore in caso di riparazione) del c.c..

Art. 9

Il Conduttore si impegna ad acquisire ed a tenere aggiornate tutte le autorizzazioni, concessioni, licenze, nulla osta ecc. rilasciate dalla Pubblica Amministrazione, o dal competente Organismo preposto, necessarie allo svolgimento dell'attività per la quale la porzione immobiliare in oggetto è locata. Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità ed onere per l'eventuale mancata concessione, rinnovo, annullamento o revoca dei provvedimenti o atti predetti.

Art. 10

Ogni addizione all'immobile che non possa essere tolta in qualunque momento senza nocimento dello stesso e ogni miglioramento non potranno essere apportati dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Resta fermo quanto previsto dall'art. 1592 (miglioramenti) c.c..

Al Conduttore è consentita l'apposizione di targhe e insegne.

E' vietato, salvo espresso consenso scritto del Locatore, sovraccaricare i solai, introdurre nell'immobile o in parti esterne dello stesso materiali infiammabili e comunque pericolosi.

Art. 11

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare all'immobile da fatti od omissioni di terzi.

In ogni caso il Locatore è sollevato da ogni responsabilità per i danni causati a persone e/o cose, da scassi, rotture, manomissioni, per furti o rapine, anche tentati, o per incendi non imputabili ad azioni e/o omissioni dello stesso Locatore.

Art. 12

Il Conduttore si obbliga, altresì, ad osservare e a far osservare ai collaboratori e dipendenti le regole di diligenza e di corretto uso dell'immobile, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Il Conduttore si impegna a rispettare il decoro dell'edificio locato.

Art. 13

Il Locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali oggetto della presente locazione, purché le visite avvengano esclusivamente nei giorni lavorativi e il Conduttore sia avvisato almeno settantadue ore prima a mezzo PEC.

Il Conduttore, a semplice richiesta del Locatore, con preavviso di almeno settantadue ore ed esclusivamente nei giorni lavorativi, consentirà l'accesso ai soggetti indicati dal Locatore per ispezionare l'immobile.

Il Locatore potrà eseguire, sia all'interno che all'esterno dell'immobile locato, tutti i lavori necessari per mantenere l'immobile idoneo all'uso convenuto e per garantirne il pacifico godimento durante la locazione. Resta comunque fermo quanto previsto dall'art. 1582 (divieto d'innovazione) c.c..

Art. 14

Salvo quanto previsto dal successivo art. 15, ai sensi dell'art. 1456 c.c. il Conduttore potrà risolvere di diritto il presente contratto qualora il Locatore non consegna l'immobile alla data fissata ovvero qualora alla consegna l'immobile non presenti i requisiti richiesti e/o non risulti conforme a quanto dichiarato dal Locatore nell'offerta tecnica e/o qualora non siano state prodotte tutte le certificazioni relative a tutti gli impianti già esistenti alla data dell'offerta ovvero realizzati successivamente. In caso di risoluzione per tali motivi il Conduttore escuterà altresì la garanzia presentata dal Locatore in sede di offerta, che dovrà essere reintegrata dal Locatore fino alla misura di Euro 100.000,00. La risoluzione si verificherà di diritto allorché il Locatore dichiarerà, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento e/o a mezzo pec, che intende avvalersi della presente clausola risolutiva.

Il presente contratto potrà inoltre essere risolto per grave inadempimento contrattuale dalla parte che lo avesse subito. La relativa comunicazione dovrà essere effettuata con diffida ad adempiere entro i successivi quindici giorni; in difetto di adempimento, il contratto sarà per ciò stesso risolto, con conseguente obbligo della parte inadempiente al risarcimento dei danni.

Sono in ogni caso da considerarsi inadempimenti gravi:

- a) quelli del Locatore di cui all'art. 8;
- b) quelli del Conduttore di cui agli artt. 4, 5, 6, 7.

Art. 15

In alternativa alla risoluzione del contratto, qualora il Locatore non consegna l'immobile alla data fissata ovvero qualora alla consegna l'immobile non presenti i requisiti richiesti e/o non risulti conforme a quanto dichiarato dal Locatore nell'offerta tecnica e/o qualora non siano state prodotte tutte le certificazioni relative a tutti gli impianti già esistenti alla data dell'offerta

ovvero realizzati successivamente, il Conduttore, fermo restando il diritto ad escutere la garanzia presentata dal Locatore in sede di offerta, potrà decidere, a suo insindacabile giudizio, di attendere l'esatto adempimento del Locatore.

Art. 16

A garanzia del puntuale pagamento dei canoni di locazione e di quant'altro dovuto in dipendenza del presente contratto, il Conduttore si obbliga a costituire, entro il termine essenziale di trenta giorni dalla data di consegna dell'immobile un deposito cauzionale non imputabile in conto canoni, per un importo pari ad Euro corrispondente a due mensilità del canone di locazione, da mantenere in essere per tutta la durata del contratto o da rinnovarsi in caso di prosecuzione della locazione oltre la scadenza convenuta e comunque fino alla effettiva riconsegna dell'immobile.

Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Le opere necessarie per la rimessione dell'immobile in normale stato locativo al momento della riconsegna, salvo il deperimento derivante dall'uso, sono a carico del Conduttore e, ove questi non vi provveda, potranno essere eseguite dal Locatore a spese del Conduttore stesso.

Art. 17

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto sono suddivise in parti uguali. La registrazione avverrà a cura del Locatore, che ne informerà il Conduttore.

Il Locatore dovrà anticipare le spese di registrazione a carico del Conduttore. Tale somma sarà, quindi, accreditata al Locatore contestualmente al pagamento del primo canone successivo all'avvenuta registrazione. Per

qualsiasi motivo il Conduttore dovesse far fronte agli oneri fiscali inerenti il presente contratto anche per la parte di competenza del Locatore avrà diritto di detrarre il corrispondente importo pagato per conto del Locatore dalla fattura di pagamento relativa alla mensilità di canone di competenza.

Rimane a carico del Conduttore l'IVA come per legge. Tale somma sarà quindi accreditata al Locatore contestualmente al pagamento del primo canone successivo all'avvenuta registrazione.

Art. 18

Per quanto non espressamente previsto e regolato nel presente contratto, le Parti rinviando alle disposizioni del Codice Civile ed alla normativa contenuta nella Legge e comunque alle leggi speciali in materia di locazione.

Inoltre, le Parti dichiarano e riconoscono:

- a) di essere pienamente consapevoli delle conseguenze giuridiche di ogni patto o clausola del contratto;
- b) di riconoscere, dandosene reciprocamente atto, che il consenso sull'intero contenuto del contratto è stato da ciascuna Parte prestato proprio nel presupposto, ed alla essenziale condizione, della validità di ogni singolo patto intercorso e contemplato nel presente atto.

Art. 19

Il presente contratto non potrà essere modificato, se non a mezzo di atto scritto con il quale si dichiari espressamente la volontà di modificare l'atto stesso. Nel medesimo modo dovranno essere provate le eventuali modifiche.

Art. 20

Qualsiasi controversia concernente il presente contratto – comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione - sarà risolta sarà devoluta al competente giudice del Foro di Roma.

Art. 21

In conformità alle disposizioni previste dal d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196, così come modificate dall'art. 40, l. 214/2011, le Parti si danno atto che i dati personali relativi ai dipendenti o collaboratori di ciascuna, eventualmente forniti in esecuzione del presente contratto, saranno utilizzati esclusivamente per la gestione del medesimo e trattati – nei modi e nei limiti necessari per perseguire tali finalità – rispettivamente da ATAC ovvero da Roma Metropolitane e da persone all'uopo nominate incaricate del trattamento.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma,

Il Locatore

.....

(.....)

Il Conduttore

Roma Metropolitane S.r.l.

(.....)

Ai sensi e per gli effetti previsti dagli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti dichiarano di ben conoscere e di approvare espressamente e specificamente tutti gli articoli del presente contratto ed in particolare gli artt.: 3 (durata della locazione e recesso), 4 (determinazione e modalità di pagamento del canone di locazione), 5 (modalità di corresponsione del canone locativo), 6 (divieto di eccezioni e ritardo dei pagamenti), 8 (consegna dell'immobile e clausola risolutiva), 9 (autorizzazioni per l'esercizio, mancato ottenimento e/o revoca), 11 (esonero responsabilità), 13 (oneri accessori), 14 (clausola risolutiva espressa ed escussione garanzia), 15 (escussione garanzia), 16 (deposito cauzionale a garanzia di regolare adempimento), 17 (oneri fiscali), 20 (foro competente).

Roma,

Il presente atto si compone di n. pagine

Il Locatore

.....

(.....)

Il Conduttore

Roma Metropolitane S.r.l.

(.....)

Allegato sub b) alla lettera di invito

**Spett.le Roma Metropolitane S.r.l. in
liquidazione
Via Tuscolana 171/173
00182 Roma**

Il sottoscritto _____ nato il _____ a _____
(C.F. _____)

(barrare la casella che interessa)

in proprio

in qualità di _____

della _____ (C.F. e P.IVA _____) con sede a
_____ in via _____ n. _____ iscritta alla CCIAA di
_____ REA n. _____, con posizioni:

INAIL n. _____ presso la sede di _____ via _____, n. _____

Agenzia delle Entrate di _____ via _____ n. _____

ai fini della partecipazione alla seconda fase della procedura indetta da Roma Metropolitane S.r.l. al fine di individuare dei locali ad uso ufficio da adibire a nuova sede della Società, ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 e s.m.i., consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo DPR 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

DICHIARA

(per sé e per i soggetti che intendono concedere l'immobile in locazione)

a) *(con riferimento esclusivamente alla presente lett. a, barrare la casella che interessa)*

di essere proprietario dell'immobile;

di essere conduttore /concessionario dell'immobile e di poterlo legittimamente sub concedere o sublocare;

di essere un agente immobiliare al quale è stata affidata in esclusiva la rappresentanza del proprietario /concessionario/conduttore

b) di essere in possesso di tutti i requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

c) l'inesistenza delle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e di ogni altra situazione considerata dalla legge pregiudizievole o limitativa della capacità contrattuale;

- d) di essere in possesso di tutti i requisiti di cui al D. Lgs. 159/2011 e s.m.i. e di impegnarsi a trasmettere tutta la documentazione necessaria per le relative verifiche (dichiarazione sostitutiva CCIAA e dichiarazioni dei soggetti da sottoporre a verifica), su richiesta di Roma Metropolitane;
- e) che l'immobile:
- è conforme a tutte le specifiche minime richieste nella lettera di invito a partecipare alla procedura;
 - risulta conforme alla destinazione d'uso richiesta ed alla vigente disciplina in materia urbanistica ed edilizia;
 - rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza dei lavoratori;
 - è rispondente alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (Allegato 4 del D.Lgs. 81/2008 e s.mi.);
 - è conforme alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/1996 e s.m.i. ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - dispone di impianti funzionali e conformi alla normativa vigente;
 - dispone di un impianto rilevazione fumi;
 - dispone di impianti e dotazioni antincendio;
 - che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda gli impianti;
- f) che la proprietà è in regola con il pagamento di eventuali oneri condominiali e imposte e tributi locali relativi all'immobile, nonché della tassa rifiuti;
- g) di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le disposizioni contenute nella lettera di invito a partecipare alla procedura;
- h) di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le condizioni di cui allo schema di contratto allegato alla lettera di invito;
- i) di impegnarsi in particolare a consegnare, alla data fissata nella lettera di invito e nello schema di contratto, l'immobile conforme ai requisiti richiesti e a quanto dichiarato nell'offerta tecnica;
- j) di impegnarsi a produrre tutte le certificazioni relative agli impianti alla suddetta data di consegna dell'immobile;
- k) di impegnarsi a rimanere vincolato all'offerta presentata per un periodo di mesi 3 (tre) decorrenti dalla data stabilita quale termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- l) di autorizzare, per tutte le comunicazioni di cui alla presente procedura, la trasmissione al seguente indirizzo di posta elettronica certificata _____.

FIRMA¹

.....

¹ Il presente documento può essere sottoscritto:

- in modalità olografa e nel qual caso deve essere allegato un documento di identità del dichiarante, in corso di validità;
ovvero
- con firma elettronica digitale e nel qual caso deve essere allegato un documento di identità del dichiarante, in corso di validità.