



COMUNE DI NEMI **(Città Metropolitana Roma Capitale)**

Piazza Municipio n° 9 00040 NEMI (RM)

Tel 06/9365011

www.comune.di.nemi.rm.it

AVVISO PUBBLICO

Manifestazione di interesse per l'individuazione di un locale chiuso idoneo al rimessaggio dei mezzi comunali e di protezione civile

Il Comune di Nemi intende avviare un'indagine pubblica esplorativa e non vincolante, finalizzata a raccogliere e valutare eventuali proposte di locazione di un locale chiuso, idoneo al rimessaggio dei mezzi comunali e di protezione civile al fine di soddisfare le proprie esigenze logistiche.

Il presente Avviso non costituisce proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo, con facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter amministrativo. Conseguentemente la presentazione di offerta nella presente procedura di gara non determina in capo all'offerente alcun diritto al perfezionamento di rapporti di locazione.

1 - Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Nemi

Indirizzo postale: Piazza del Municipio n. 9_00074 Nemi (RM)

Indirizzo Internet: <http://www.comune.nemi.rm.it>

Area procedente: "Ufficio Tecnico";

RUP: Arch. Claudio Giacobbe

E-mail: tecnico@comunedinemi.rm.it

tel. +39069365011-214-215

PEC: comunedinemi@pec.it

2- Requisiti minimi indispensabili

Verranno valutate esclusivamente le proposte immobiliari che presentino le caratteristiche di seguito indicate:

- immobile in pronta consegna, a cura e spese del locatore entro 30 giorni dalla stipula del contratto ad uso esclusivo del locatario;
- immobile ubicato all'interno del Centro cittadino e direttamente accessibile dalla strada pubblica con accesso idoneo alla manovra di carico/scarico anche per autocarri;
- superficie totale compresa tra 80 e 150 mq, provvisto di almeno n. 1 distinto ingresso autonomo accessibile

anche agli autocarri;

3- Durata del contratto

La durata della locazione sarà di 6 anni, alla scadenza si riterrà tacitamente prorogata per ulteriori 6 anni alle medesime condizioni se non verrà data, da una delle Parti, disdetta per finita locazione a mezzo PEC, da inviarsi almeno tre mesi prima della scadenza iniziale o dei successivi rinnovi.

Il contratto dovrà prevedere apposita clausola che concede di facoltà di recesso anticipato da parte del conduttore, a partire dal secondo anno, con preavviso di 3 mesi.

Il locatore, in caso di cessazione anticipata del contratto da parte della Regione, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o qualsiasi altro titolo.

4- Canone di locazione

Il canone di locazione della proposta immobiliare che risulterà eventualmente aggiudicataria della procedura dovrà comunque essere congruito dal competente ufficio comunale sulla base dei valori desumibili dalla banca dati "OMI", dell'ultimo semestre disponibile per la fascia territoriale in cui ricade il bene. In caso di mancanza dei valori per la fascia OMI in cui ricade l'immobile offerto verrà presa la media dei valori disponibili per n. 2 fasce confinanti.

5- Condizioni di partecipazione e modalità di presentazione dell'offerta

La domanda di partecipazione, da redigersi secondo il modello allegato al presente avviso, dovrà a pena di esclusione, essere compilata in formato cartaceo e pervenire entro le **ore 12.00 del giorno 02/12/2025**, al seguente indirizzo: Comune di Nemi – Servizio Tecnico– Piazza del Municipio n. 9 – 00074 Nemi (RM) o alla PEC comunedinemi@pec.it;

Il suddetto termine è perentorio, per cui saranno escluse le offerte pervenute, per qualsiasi motivo, oltre detto termine.

L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa, non leggibile in trasparenza, controfirmata sui lembi o comunque in modo da poterne accertare l'integrità al momento dell'apertura e dovrà recare la seguente dicitura: **"DOMANDA PARTECIPAZIONE PROCEDURA RICERCA IMMOBILE USO RIMESSAGGIO DEI MEZZI COMUNALI E DI PROTEZIONE CIVIL- NON APRIRE"** e recare l'indirizzo dell'offerente completo del numero di telefono e dell'eventuale indirizzo di posta elettronica.

La busta contenente l'offerta può essere inviata agli indirizzi sopra indicati:

- a. mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento;
- b. mediante Pec;
- c. a mano, anche mediante corrieri privati o agenzie di recapito. In tal caso, sarà possibile consegnare la busta a mano, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:30 e il lunedì e venerdì dalle ore 15:00 alle ore 17:30, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Nemi sopra indicato.

L'invio della busta rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità del Comune di Nemi ove, per qualsiasi motivo, non pervenga entro il termine perentorio indicato nel presente Avviso. Pertanto, per la ricevibilità dell'offerta fanno fede la data e l'ora di ricezione della busta agli indirizzi sopra indicati.

5.1. CONTENUTO DELL'OFFERTA

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura nel caso di invio, denominate rispettivamente **"A – Domanda di partecipazione"** e **"B - Offerta economica"**:

1. La busta **“A - Documentazione”** dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a)** idonea documentazione attestante che la persona fisica che sottoscrive l’offerta è legittimata in nome e per conto della ditta offerente e quindi ad impegnare la medesima in caso di aggiudicazione;
- b)** copia dell’atto negoziale comprovante la disponibilità giuridica dell’immobile (atto pubblico di acquisto della proprietà ovvero contratto di locazione registrato con facoltà per il conduttore di sublocazione a terzi);
- c)** attestazione della non sussistenza di pesi, servitù, vincoli, contratti e in genere diritti di terzi in essere che possano incidere sul pacifico godimento del bene da parte del Comune;
- d) DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**, resa dal concorrente o dal legale rappresentante dell’impresa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, redatta in carta libera conformemente al modello **allegato “A”** (persona fisica o persona giuridica), corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, attestante:

PER LE PERSONE FISICHE

- di possedere la piena e completa capacità di agire;

PER LE PERSONE GIURIDICHE

- che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell’attività commerciale;
- che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;

PER TUTTI

- di avere la disponibilità giuridica dell’immobile ai fini della sua locazione a terzi;
- che l’immobile offerto è conforme alla normativa vigente in materia edilizia e urbanistica e non è gravato da pesi, servitù, vincoli, contratti e in genere diritti di terzi in essere che possano incidere sul pacifico godimento del bene;
- di impegnarsi a consentire all’Amministrazione Comunale lo svolgimento di sopralluoghi presso l’immobile offerto al fine di verificarne l’idoneità;
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- che nei propri confronti (e nei confronti dei soggetti precedentemente indicati dal concorrente persona giuridica), non sono state emesse sentenze di condanna definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per i reati elencati all’art. 94 del D.Lgs. 36/2023:
 - a) *delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale oppure delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis oppure al fine di agevolare l’attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall’articolo 74 del testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309,*

dall'articolo 291-quater del testo unico delle disposizioni legislative in materia doganale, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 452-quaterdecies del codice penale, in quanto ricondotti alla decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione Europea, del 24 ottobre 2008;

- b) *delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320,*
 - c) *321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;*
 - d) *false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;*
 - e) *frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee, del 26 luglio 1995;*
 - f) *delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;*
 - g) *delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109;*
 - h) *sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;*
 - i) *ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;*
- che non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dal D. Lgs. 159/2011;
 - di aver preso visione del presente Avviso e della normativa applicabile ad esso e di accettare incondizionatamente tutte le previsioni e le condizioni in essi contenute.

2. La busta **“B – Offerta economica”** dovrà contenere l'offerta economica medesima redatta in competente bollo, conformemente all'**allegato “B”** (persona fisica o persona giuridica), sottoscritta dall'offerente in proprio o dal legale rappresentante dell'impresa offerente.

L'offerta economica consiste nell'indicazione del canone di locazione offerto per metro quadrato a mese (detto valore dovrà essere comprensivo anche degli oneri di manutenzione (ad esclusione delle sole utenze), nonché di eventuali oneri accessori/spese condominiali forfettari gravante *pro quota* sull'unità locata) oltre ad eventuali oneri fiscali applicabili (es.: Euro xxx/mq/mese di cui Euro xxx per oneri accessori/spese condominiali forfettari + IVA al XX% ovvero imposta di registro).

Saranno a carico del locatario le spese per la pulizia e la vigilanza dei locali.

Il canone offerto verrà applicato alla superficie commerciale dell'immobile dichiarata dal concorrente e verificata dall'Amministrazione comunale.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti risultanti dall'allegato atto comprovante la disponibilità giuridica dell'immobile in capo ai medesimi.

A pena di esclusione, l'offerta economica deve essere sottoscritta in modo leggibile e per esteso ed è vincolante e irrevocabile per l'offerente sino al 180° giorno successivo alla scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

6- Criterio di aggiudicazione

La manifestazione di interesse verrà aggiudicata in base alla migliore offerta economica relativa al canone di locazione in base al valore unitario a mq/mese, comprensivo di eventuale iva, tra le proposte aventi i requisiti di cui al precedente punto 2 e che avranno presentato correttamente la documentazione da inserire nella busta "A".

L'aggiudicazione avverrà a favore di colui che avrà presentato la migliore offerta economica valida tra le proposte ammesse.

In caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere verrà preso in considerazione il valore più conveniente per l'Amministrazione.

Fatto salvo quanto previsto dai precedenti capoversi, si procederà all'eventuale aggiudicazione anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida.

7- Modalità di apertura delle offerte

Il **giorno 09/12/2025**, alle ore 10.00, presso l'Ufficio Tecnico, della sede comunale di Piazza del Municipio n. 9, in Nemi, in seduta pubblica, la commissione assistita da un dipendente con funzioni di segretario verbalizzante, procederà all'apertura delle offerte pervenute in tempo utile.

Si verificherà l'ammissibilità delle offerte presentate provvedendo all'apertura dei plichi pervenuti entro il prescritto termine e all'esame del contenuto delle buste "A" "DOMANDA DI PARTECIPAZIONE".

Successivamente verranno aperte le buste "B" "OFFERTA ECONOMICA" dei concorrenti ammessi e si darà lettura del canone offerto.

Dopo le operazioni di cui sopra, verrà proposta l'aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato il più basso importo per canone di locazione unitario a mese.

Nel caso di offerte uguali si procederà ad eventuali rilanci tra gli offerenti presenti alla seduta che abbiano presentato le migliori offerte uguali. In assenza di detti offerenti presenti ovvero nel caso in cui i medesimi non intendano migliorare la loro offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'Amministrazione potrà chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

8- Altre informazioni

- L'Amministrazione comunale si riserva di verificare la legittimità delle operazioni relative alla manifestazione di interesse e di approvarne le risultanze.
- L'Amministrazione comunale si riserva, altresì, di non procedere all'apertura delle buste e all'aggiudicazione della manifestazione di interesse.
- L'aggiudicazione provvisoria sarà senz'altro obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario, mentre per l'Amministrazione comunale resta subordinata alla stipulazione del contratto di locazione. Pertanto, detta aggiudicazione non costituisce accettazione a proposta contrattuale né quindi perfezionamento di negozio giuridico.
- L'Amministrazione, tramite gli uffici competenti, si riserva di verificare l'idoneità delle unità offerte e di non procedere all'aggiudicazione all'unità oggetto della migliore offerta qualora l'acquisizione in locazione della stessa possa risultare non conforme all'interesse pubblico perseguito.
- Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto sono a carico di entrambe le parti in pari misura. Rimane a carico del locatore l'onere di predisporre il contratto, provvedere alla registrazione del contratto e al

versamento all'Agenzia delle Entrate delle spese di registrazione per ciascuna annualità: il Comune provvederà al rimborso al locatore della quota di spese dovute (ad esclusione delle maggiorazioni per sanzioni e interessi in caso di ritardato versamento).

- Il contratto di locazione dovrà essere stipulato entro 30 giorni dalla richiesta di stipula avanzata dagli uffici, salva autorizzazione dell'Amministrazione a stipulare in un momento successivo.
- Il contratto di locazione dovrà prevedere l'obbligo per il locatore di farsi carico della manutenzione straordinaria e ordinaria, eventuali oneri condominiali che rimarranno a carico del Locatore ad esclusione delle sole utenze che saranno di competenza del locatario (Comune di Nemi).
- All'atto della consegna alla Regione e della successiva riconsegna al termine della locazione, l'immobile dovrà presentarsi – salvo diversi accordi – in perfette condizioni di pulizia nonché libero da cose e persone.
- Qualora, per motivi non imputabili al Locatario, non si pervenisse alla conclusione del contratto entro il termine stabilito come sopra indicato, l'Amministrazione si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione.

Il presente bando e i suoi allegati, approvati con Determinazione del Responsabile del Servizio n. 896 del 15/11/2025, sono reperibili sul sito internet: <https://www.comune.nemi.rm.it> nella sezione Amministrazione Trasparente – Bandi di Gara. Il Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 241/1990 è l'Arch. Claudio Giacobbe – Responsabile del Servizio Urbanistica.

Per qualsiasi informazione l'Ufficio Tecnico Comunale sito in Piazza del Municipio n. 9, è a disposizione degli interessati nei giorni **lunedì e venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00**

Il Responsabile del Servizio Urbanistico
Arch. Claudio Giacobbe

(Firma autografa sostituita da indicazioni a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2 del D. Lgs. 39/1993)