
AVVISO PUBBLICO

INDAGINE CONOSCITIVA DI MERCATO

per l'individuazione di immobili da condurre in locazione passiva
da adibire a sede degli uffici del Consorzio Sociale RI/1

Prot. n. _____ del _____
Scadenza presentazione offerte: ore 12:00 del giorno _____ (10 giorni dalla pubblicazione)

Art. 1 – Oggetto e finalità dell'avviso

Il Consorzio Sociale RI/1 – ente strumentale dei Comuni del Distretto Socio-Sanitario RI/1 costituito ai sensi degli artt. 31 e 114 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e della L. 8 novembre 2000, n. 328 – rende noto che intende avviare un'indagine conoscitiva di mercato finalizzata all'individuazione di immobili, sia di proprietà pubblica che privata, idonei ad essere condotti in locazione passiva e da adibire a sede degli uffici amministrativi del Consorzio stesso.

Il presente avviso è pubblicato nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità previsti dall'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, nonché in coerenza con le esigenze di razionalizzazione e contenimento della spesa pubblica di cui all'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135. I contratti di locazione immobiliare sono esclusi dall'ambito di applicazione del D.Lgs. 36/2023 ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. a) del medesimo decreto.

Il presente avviso costituisce esclusivamente uno strumento di indagine conoscitiva e di ricognizione del mercato immobiliare locale. Non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale, né offerta al pubblico. L'Amministrazione si riserva la più ampia ed insindacabile facoltà di non dar seguito alle manifestazioni di interesse pervenute, di sospendere o revocare la presente procedura in qualsiasi momento, nonché di non stipulare alcun contratto, senza che i soggetti offerenti possano vantare alcun diritto o pretesa a qualsiasi titolo.

Art. 2 – Contesto e motivazione

La sede amministrativa del Consorzio Sociale RI/1 è attualmente ubicata in Rieti, Via Tommaso Morroni n. 28, in locali resi disponibili dal Comune di Rieti. Il Comune di Rieti, versando nella condizione di ente in riequilibrio finanziario ai sensi degli artt. 243-bis e 243-sexies del D.Lgs. n. 267/2000, non può cedere immobili di propria proprietà in comodato d'uso gratuito, rendendo pertanto necessario che il Consorzio provveda a reperire, a titolo oneroso, una nuova sede per i propri uffici.

In tale contesto, il Comune di Rieti, con deliberazione di Giunta comunale n. 151 del 29.09.2022, ha manifestato la disponibilità a concedere in locazione al Consorzio Sociale RI/1 i locali di propria proprietà siti in Rieti, Piazza Arduino Angelucci n. 4, piano primo, identificati catastalmente al Foglio 74, Particella 30, Subalterni 111 (mq. 48) e 112 (mq. 166), per una superficie complessiva di mq. 214, categoria A/10 (uffici e studi privati). Con nota del Settore VIII – Manutenzione e Decoro Urbano prot.

n. 59196 del 05.12.2025, il Comune di Rieti ha quantificato il canone mensile di locazione in € 1.500,00 (millecinquecento/00), determinato sulla base delle quotazioni OMI vigenti.

Prima di procedere alla stipula del contratto di locazione con il Comune di Rieti, il Consorzio Sociale RI/1, in ossequio ai principi di buona amministrazione, economicità e contenimento della spesa pubblica, intende verificare se sul mercato immobiliare locale siano immediatamente disponibili immobili con caratteristiche analoghe o superiori e a condizioni economiche più favorevoli, provenienti tanto da soggetti privati quanto da altri enti pubblici. La presente indagine conoscitiva è pertanto finalizzata esclusivamente a tale verifica preliminare, fermo restando che l'eventuale stipula di un contratto di locazione rimane subordinata agli atti amministrativi degli organi consortili competenti.

Art. 3 – Caratteristiche dell'immobile ricercato

I soggetti interessati potranno presentare proposte relative ad immobili che presentino, a pena di inammissibilità, i seguenti requisiti minimi:

- ubicazione nel territorio del Comune di Rieti, preferibilmente in zona centrale, ben collegata con la rete dei trasporti pubblici urbani e facilmente accessibile da parte degli utenti dei servizi sociali;
- superficie complessiva non inferiore a 214 m² (al netto di aree scoperte, balconi e terrazzi), idonea a garantire spazi adeguati per uffici, sale riunioni, archivi e servizi igienici;
- destinazione d'uso compatibile con l'utilizzo ad uffici e studi (categoria catastale A/10 o equipollente), ovvero possibilità di ottenere il cambio di destinazione d'uso in conformità alla normativa urbanistica vigente;
- piano di ubicazione accessibile, con presenza di ascensore in caso di collocazione oltre il piano terra, in conformità alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (L. 13/1989, D.M. 236/1989);
- stato di conservazione e manutenzione ottimale dell'immobile, con tutti gli impianti (elettrico, idraulico, termico) certificati e conformi alle vigenti normative di sicurezza;
- adeguata connettività: disponibilità o predisposizione per l'installazione di una rete di cablatura per la trasmissione dati;
- conformità alle norme in materia di sicurezza sul lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008;
- disponibilità di servizi igienici in numero sufficiente rispetto agli spazi offerti;
- assenza di vincoli o gravami che precludano la disponibilità del bene per l'utilizzo richiesto;
- libera disponibilità immediata.

Costituiranno elementi preferenziali, oggetto di valutazione positiva:

- canone mensile inferiore a € 1.500,00;
- superficie superiore a 214 m²;
- disponibilità di parcheggi riservati nelle immediate vicinanze, anche in convenzione;
- classe energetica dell'immobile pari o superiore alla classe C;
- presenza di sala d'aspetto e locali di ricevimento del pubblico separati dagli uffici;
- disponibilità di spazi aggiuntivi adibibili ad archivio;
- adeguata visibilità esterna e segnaletica idonea all'attività istituzionale;
- prossimità ai servizi pubblici (Comune di Rieti, ASL, Tribunale, etc.).

Art. 4 – Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Possono presentare manifestazione di interesse tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, pubblici o privati, che abbiano la piena disponibilità giuridica dell'immobile offerto a qualsiasi titolo idoneo (proprietà, usufrutto, diritto di superficie, etc.) e che possano legittimamente concederlo in locazione a terzi.

Sono esclusi dalla presentazione di manifestazioni di interesse i soggetti che si trovino in una delle seguenti condizioni:

- assoggettati a procedure concorsuali (fallimento, liquidazione coatta, amministrazione controllata, concordato preventivo) ovvero nei cui confronti siano in corso procedimenti per la dichiarazione di tali procedure;
- condannati con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per reati contro la pubblica amministrazione, il patrimonio, o per reati di tipo mafioso ai sensi della L. 31 maggio 1965, n. 575 e s.m.i.;
- nei cui confronti sussistano cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (Codice Antimafia);
- privi della disponibilità giuridica dell'immobile offerto o per i quali sussistano vincoli, ipoteche o gravami che ostino alla stipula di un valido contratto di locazione.

Art. 5 – Contenuto della manifestazione di interesse

La manifestazione di interesse dovrà contenere, a pena di inammissibilità, i seguenti elementi:

1. Dati identificativi del proponente: nome e cognome o ragione sociale, codice fiscale e/o partita IVA, indirizzo di residenza o sede legale, recapito telefonico, indirizzo e-mail e PEC;
2. Dati identificativi dell'immobile: indirizzo completo, piano, interno, dati catastali (Foglio, Particella, Subalterno), categoria catastale, consistenza e superficie catastale e commerciale;
3. Descrizione dell'immobile: planimetria catastale aggiornata, descrizione degli spazi disponibili, stato manutentivo degli impianti, classificazione energetica (APE o documentazione equipollente);
4. Canone di locazione mensile proposto, comprensivo di ogni onere pertinenziale eventuale, al netto di IVA se dovuta;
5. Durata contrattuale proposta e dichiarazione della immediata disponibilità dell'immobile;
6. Visura catastale attuale dell'immobile (non anteriore a 90 giorni dalla data di presentazione della manifestazione di interesse), attestante la titolarità del diritto e l'assenza di trascrizioni pregiudizievoli rilevanti;
7. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, attestante: a) la piena e legittima disponibilità dell'immobile; b) l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 4 del presente avviso; c) l'assenza di pendenze tributarie o di iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli; d) la conformità dell'immobile alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti;
8. Ogni altra documentazione che il proponente ritenga utile ai fini della valutazione dell'offerta (fotografie, planimetrie architettoniche, certificazioni impiantistiche, etc.).

Art. 6 – Criteri di valutazione

Le manifestazioni di interesse pervenute nei termini saranno esaminate dalla commissione nominata dal Consorzio. La valutazione terrà conto dei seguenti criteri, in ordine di priorità:

Criterio	Punteggio massimo
Canone di locazione mensile (minore il canone, maggiore il punteggio)	35 punti
Superficie disponibile e adeguatezza funzionale degli spazi	25 punti
Ubicazione e accessibilità (trasporti pubblici, parcheggi, servizi)	15 punti
Stato manutentivo e classe energetica dell'immobile	15 punti
Disponibilità immediata e flessibilità contrattuale	10 punti
TOTALE	100 punti

Il Consorzio si riserva di chiedere eventuali chiarimenti o integrazioni alla documentazione presentata e di effettuare sopralluoghi sugli immobili proposti prima di procedere a eventuali trattative. In ogni caso, la valutazione effettuata nell'ambito della presente indagine non vincola in alcun modo l'Ente alla scelta del soggetto che abbia ottenuto il punteggio più alto.

Art. 7 – Modalità e termini di presentazione

La manifestazione di interesse, corredata di tutta la documentazione indicata all'art. 5, dovrà essere trasmessa entro e non oltre le ore 12:00 del giorno _____, esclusivamente mediante una delle seguenti modalità:

- invio tramite posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo: consorziosocialeri1@pec.it, con oggetto: "RISPOSTA AVVISO PUBBLICO – INDAGINE CONOSCITIVA LOCAZIONE IMMOBILE – Prot. n. _____";
- consegna a mano in busta chiusa presso la sede del Consorzio Sociale RI/1 in Rieti, Via Tommaso Morroni n. 28, negli orari di apertura al pubblico (lunedì, mercoledì, venerdì: 9:00–12:00), con contestuale rilascio di ricevuta di avvenuta consegna.

Le manifestazioni di interesse pervenute oltre il termine indicato, incomplete della documentazione richiesta o trasmesse con modalità diverse da quelle previste saranno dichiarate inammissibili e non saranno prese in considerazione.

Il Consorzio non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo, ai soggetti partecipanti per le spese sostenute nella predisposizione della documentazione. La documentazione acquisita sarà trattata nel rispetto del Reg. (UE) 679/2016 (GDPR) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 8 – Esito della procedura e fase successiva

Entro 15 giorni dalla scadenza del presente avviso, il Consorzio Sociale RI/1 procederà all'esame delle manifestazioni di interesse pervenute e, qualora siano state ricevute proposte ritenute idonee e vantaggiose per l'Ente, potrà avviare una trattativa diretta con uno o più soggetti interessati, richiedendo eventuale documentazione integrativa.

Via Tommaso Morroni n. 28 – 02100 RIETI
C.F. 90075000574 – P.IVA 01162090573
PEC: consorziosocialeri1@pec.it – Tel. 0746/483529

L'eventuale stipula del contratto di locazione sarà preceduta dall'adozione degli atti amministrativi di competenza degli organi del Consorzio (Consiglio di Amministrazione e/o Assemblea dei Sindaci, ai sensi dello Statuto consortile) e dall'acquisizione dei pareri e visti di legge previsti dalla normativa vigente.

Tutti i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse saranno informati dell'esito della procedura tramite comunicazione inviata all'indirizzo PEC o e-mail indicato in sede di presentazione.

Art. 9 – Responsabile del procedimento e informazioni

Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. 7 agosto 1990, n. 241: Dott. Marco Matteocci, Segretario del Consorzio Sociale RI/1.

Per informazioni e chiarimenti è possibile contattare la segreteria del Consorzio ai seguenti recapiti:

- Telefono: 0746/483529
- E-mail: consorziosocialeri1@aruba.it
- PEC: consorziosocialeri1@pec.it
- Orario di ricevimento: lunedì, mercoledì e venerdì, ore 9:00–12:00

Art. 10 – Trattamento dei dati personali

I dati personali acquisiti nell'ambito della presente procedura saranno trattati dal Consorzio Sociale RI/1, in qualità di Titolare del trattamento, esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della presente indagine di mercato e agli eventuali adempimenti conseguenti, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101.

Rieti, li _____

**IL RESPONSABILE DELL'AREA I PERSONALE, CONTRATTI E CONTENZIOSO DEL
CONSORZIO SOCIALE RI/1**

Dott. Avv. Marco Matteocci
