

AVVISO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISIZIONE DI UN BENE IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DI UN IMPIANTO DI COMPOSTAGGIO A BIOCELLE DELL'ASA TIVOLI SPA

Indagine di mercato bandita con la finalità di trovare una sede per un impianto di compostaggio a biocelle ed eventuali altre utilizzazioni.

SCADENZA 10/01/2020 ORE 12.00.

1. PREMESSA

L'ASA Tivoli Spa è autorizzata alla conduzione di un impianto per la produzione di compost da rifiuti organici (R3) e per la messa in riserva (R13) di rifiuti da imballaggio, già realizzato in Via Tiburtina Valeria Km 35.800 – 00019 Tivoli (RM), con D.D. 4418 del 19/10/2017 ai sensi dell'art. 208 del D. Lgs. 152/06 e degli art. 15 e 16 della L.R. 27/98.

Il presente procedimento è volto alla individuazione/selezione di un immobile rispondente alle necessità dell'Azienda, da destinarsi a sede di un impianto di compostaggio analogo a quello già messo in servizio da gennaio 2019, ma di più ampia consistenza.

Qualora ci fossero le condizioni tecnico sanitarie ed economiche, l'immobile così individuato, potrebbe essere adibito anche sede amministrativa e/o operativa dell'Azienda, con contestuale trasloco dell'autorimessa, degli spogliatoi degli operai, dei magazzini e/o degli uffici.

Il soggetto proponente, che intendesse sottoporre il proprio immobile all'attenzione dell'ASA Tivoli Spa, dovrà partecipare - nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità - ad una consultazione "aperta" da condursi sulla base della disciplina dettata dal presente bando di "manifestazione di interesse", secondo le modalità e le condizioni di partecipazione di seguito specificate.

Il presente avviso è per tanto da intendersi, come finalizzato alla ricerca e preselezione del maggior numero di soggetti proprietari di immobili con destinazione commerciale e produttiva, potenzialmente interessati ad affittare o a vendere il bene all'ASA Tivoli Spa.

Resta inteso che il presente bando non è in alcun modo, vincolante per l'Azienda, la quale potrà decidere in qualsiasi momento e senza fornire spiegazioni, di interrompere o rinviare la procedura di preselezione.

Il presente avviso non è una procedura di affidamento. Pertanto, non richiesta la presentazione di garanzie, né tanto meno è prevista la formazione di graduatorie, attribuzioni di punteggio o altre classificazioni di merito.

La "manifestazione di interesse" o di "preselezione", ha il solo scopo di comunicare all'Azienda la disponibilità ad essere invitati alla successiva fase di selezione degli immobili ad uso locativo o in vendita.

Il presente avviso non costituisce dunque, un invito ad offrire, né tanto meno un'offerta al pubblico ai sensi dell'Art. 1336 del C.C. o promessa al pubblico ai sensi dell'Art. 1989 del C.C.

L'ASA Tivoli spa si riserva in ogni caso:

- a) la facoltà di non dare luogo all'indizione della successiva procedura di locazione o di acquisto;
- b) di definire direttamente l'accordo di locazione o di acquisto, nel caso in cui venga presentata una sola manifestazione di interesse, purché idonea e di gradimento dell'Azienda;

L'indagine di mercato è bandita con la finalità di trovare una sede per un impianto di compostaggio a biocelle, oltre eventuali altri utilizzi che potrebbero risultare tecnicamente ed economicamente vantaggiosi per l'Azienda.

2. AZIENDA PROMOTRICE

ASA Tivoli Spa, socio unico Comune di Tivoli (RM), con sede legale a Tivoli (RM) in Piazza del Comune snc – sede amministrativa in Tivoli (RM) in Via del trevio 9, Resp. del Procedimento Ing. Emilia Bernardini, Tel 0774/520005, indirizzo di Posta elettronica: e.bernardini@asativolispa.it

3. SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE E REQUISITI DI AMMISSIONE

Possono presentare la richiesta di manifestazione di interesse, tutti i soggetti pubblici e privati, economici e non economici, singoli cittadini od Enti, possessori di immobili in grado di soddisfare le esigenze funzionali dell'Azienda promotrice dell'indagine.

Ciascun offerente si impegna ad affittare il bene immobile all'ASA Tivoli spa, per un periodo di almeno dieci anni dalla data di stipula del contratto (eventualmente rinnovabili), ovvero a cedere in vendita lo stesso.

In ogni caso (locazione o vendita), il contratto potrà essere stipulato solo dopo aver acquisito il titolo autorizzativo dell'impianto, dalle Autorità competenti.

4. REQUISITI MINIMI RICHIESTI PER POTER PRESENTARE L'OFFERTA

L'immobile deve essere immediatamente disponibile e deve possedere, rispetto alle destinazioni previste in uso, completa conformità alla disciplina vigente in materia di edilizia ed urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Come elemento obbligatorio, sono richiesti i seguenti requisiti minimi riferiti all'immobile oggetto dell'offerta:

1. collocazione all'interno del territorio del Comune di Tivoli ovvero di Comuni confinanti allo stesso;
2. rientrare in una delle seguenti categorie:
 - 1) immobili con destinazione industriale-produttiva;
 - 2) immobili con destinazione artigianale;
3. dimensioni minime richieste per l'impianto di compostaggio:
 - a. superficie scoperta impermeabilizzata di almeno 7.000 mq. per la collocazione delle biocelle;

- b. superficie coperta di almeno 2.500 mq di altezza minima 4 mt, per la maturazione e/o lavorazione del compost;
 - c. ulteriore area a suolo nudo per utilizzo diretto del compost prodotto, con superficie minima 3.000 mq.
- 4. conformità tecnologica impianti (elettrico, antincendio, trattamento prima pioggia)
 - 5. agibilità tecnico sanitaria
 - 6. stato di manutenzione
 - 7. acqua/fogna
 - 8. valutazione logistica del sito, viabilità e ubicazione rispetto ad aree abitate, e vicinanza dalle attuali piattaforme di recupero rifiuti in uso all'azienda.

Le certificazioni di cui ai punti 4 e 5, dovranno avere una data di rilascio non superiore a 10 anni.

Vi deve essere inoltre la disponibilità alla locazione dell'immobile per un periodo pari ad almeno dieci anni, ovvero alla vendita.

Come elemento facoltativo, di positiva valutazione, potranno essere presenti anche ulteriori servizi: uffici, magazzini, spogliatoi per operai, aree idonee all'uso come autorimesse, ecc..

5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA SELEZIONE

Con il presente procedimento l'ASA Tivoli Spa intende effettuare una "preselezione" al fine di bandire una successiva "procedura ristretta" fra i predetti soggetti interessati a locare o a vendere un immobile rispondente alle necessità dell'Azienda.

In dettaglio:

- a) nella prima fase (la presente). Ciascun soggetto, dovrà proporre all'ASA Tivoli Spa il bene da porre **specificando se in locazione o in vendita**, sulla base delle qualità espresse dal bene medesimo in base a specifici parametri qualitativi;
- b) nella seconda fase (da esperire). Ciascun offerente – fra quelli che hanno presentato le offerte più interessanti a rispondenti alle necessità dell'Azienda, a seguito di valutazione rispetto a compatibilità preliminare tecnica – saranno invitati a presentare la propria migliore offerta economica (prezzo di locazione o altro tipo di controvalore).

Con la sola eccezione di cui al precedente punto indicato dalla lettera "b" , l'ASA Tivoli Spa, nell'ambito della seconda fase, procederà negoziando la locazione o l'acquisto con il soggetto che sotto il profilo tecnico economico, risulterà essere quello che avrà avanzato la proposta immobiliare più vantaggiosa per l'ASA, intendendo con ciò la proposta che dal punto di vista logistico, qualitativo, tecnologico ed economico risulterà più conveniente.

In sede di aggiudicazione, i criteri di valutazione avranno il seguente peso:

Offerta tecnica max 60 punti

Offerta economica max 40 punti

Il punteggio sarà assegnato da una apposita commissione esaminatrice, da nominarsi successivamente alla presentazione delle offerte (fase 2), il cui parere sarà inappellabile.

Nella seconda fase di selezione, saranno valutati ai fini della comparazione delle diverse offerte, i seguenti elementi tecnici:

1. tempistica di messa a disposizione e fruibilità;
2. ubicazione;
3. grado di accessibilità/viabilità;
4. stato di conservazione dell'immobile;
5. conformità tecnologica dell'immobile (antincendio; impianti elettrici,...);
6. maggiore o minore rispondenza alle norme antisismiche;
7. dimensioni delle aree coperte e scoperte;
8. ulteriori altri usi (uffici, autorimessa, magazzino, spogliatoi) proposti.

Si dà atto:

- che le negoziazioni saranno effettuate per gruppi omogenei di offerta, comparando tra loro le diverse offerte di locazione e separatamente le diverse offerte di vendita: le consultazioni infatti non si tradurranno automaticamente in una obbligazione da parte dell'Azienda promotrice, né alla locazione, né all'acquisto del bene ritenuto più idoneo a soddisfare i propri bisogni;
- in ogni caso le offerte presentate non sono impegnative per l'ASA, la quale si riserva comunque di procedere alla locazione o all'acquisto del bene anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida.

6. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA ISTANZA DI "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE"

Gli interessati al presente avviso dovranno far pervenire all'ASA Tivoli Spa un plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, sul quale dovranno essere apposti, oltre che all'indirizzo del destinatario, il nominativo del soggetto mittente e la dicitura:

"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI UN BENE IMMOBILE DA ADIBIRE AD IMPIANTO DI COMPOSTAGGIO A BIOCELLE".

Il suddetto plico dovrà pervenire all'Ufficio protocollo dell'ASA Tivoli Spa, in Via del Trevio 9 – 00019 Tivoli (RM), aperto dal lunedì a venerdì (festivi infrasettimanali esclusi) dalle ore 8.00 alle ore 14.00, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 10/01/2020.**

L'invio della candidatura è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell'Azienda ove per disguidi postali o di altra natura, ovvero per qualsiasi motivo, l'istanza non pervenga entro il termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Ai fini del rispetto del suddetto termine faranno fede esclusivamente la data e l'ora di arrivo, apposte sul plico a cura dell'ufficio protocollo dell'ASA.

7. DOCUMENTAZIONE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA ISTANZA

Il plico di cui al precedente paragrafo, dovrà contenere a pena l'inammissibilità, i seguenti documenti:

- 1) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA che contenga le dichiarazioni elencate nel facsimile allegato (**Allegato A**), sottoscritta dal proprietario o legale rappresentante dell'impresa concorrente, con allegata copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità, del sottoscrittore o sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante e, in tal caso, dovrà essere allegata la relativa procura in originale o copia autenticata.
- 2) Le dichiarazioni di cui all'art. 80, comma 1) del D.Lgs 50/2016 devono essere presentate (**Allegato B**) da tutti i soggetti elencati previsti dal medesimo articolo, ed esattamente:

Persona fisica	Proprietario/i
Impresa Individuale	1. Titolare 2. Direttore Tecnico
Società in nome collettivo	1. Soci 2. Direttore Tecnico
Società in accomandita semplice	1. Soci accomandatari 2. Direttore tecnico
Altri tipi di società	1. Membri del CdA cui si stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza 2. Soggetti muniti di poteri di rappresentanza di direzione o controllo 3. Direttore tecnico 4. Socio unico persona fisica 5. Socio persona fisica di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci*
*N.B. In relazione all'espressione socio di maggioranza si precisa che nel caso di società, diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice, nelle quali sono presenti due soli soci, ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria, i dati identificativi devono essere indicati per entrambi i soci e le dichiarazioni di cui al comma 1 del "art. 80 del D.Lgs. 50/2016 devono essere rese da entrambi.	

Ciascuno dei suddetti soggetti dovrà allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità.

La dichiarazione dovrà essere rilasciata sia se di tenore positivo (nel qual caso il rappresentante legale dovrà indicare i provvedimenti adottati dalla Società tesi a dissociarsi dalle condotte penalmente sanzionate) che negativo.

E' comunque ammesso, con riguardo ai soggetti cessati dalla carica, che il legale rappresentante, ai sensi dell'art. 47, comma 2 del DPR 445/2000, produca una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà "per quanto di propria conoscenza" specificando le circostanze che rendono impossibile (ad esempio in caso di decesso) o eccessivamente gravosa (ad esempio in caso di irreperibilità o immotivato rifiuto) la produzione della dichiarazione da parte dei soggetti interessati.

Per le suddette dichiarazioni è possibile avvalersi dell'Allegato B.

Si precisa che le attestazioni di cui al presente sottoparagrafo, nel caso di consorzi cooperativi, di consorzi artigiani e di consorzi stabili (art. 45, comma 2 lett. b) e c) del D.Lgs. 50/2016), devono essere rese anche dai consorziati per conto dei quali il consorzio concorre;

- 3) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:
 - l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento dell'acquisto/locazione;
 - l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.

- 4) DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA che contenga le dichiarazioni sui requisiti dell'immobile, elencate nel facsimile allegato (**Allegato C**), sottoscritta dal proprietario o legale rappresentante dell'impresa concorrente, con allegata copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità, del sottoscrittore o sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante e, in tal caso, dovrà essere allegata la relativa procura in originale o copia autenticata.

- 5) RELAZIONE TECNICA descrittiva contenente:
 - a. dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
 - b. descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del bene, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
 - c. documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; conformità allo strumento urbanistico per la destinazione d'uso richiesto; copia del permesso a costruire (ove

- esistente); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
- d. estremi del certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;
 - e. descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - f. caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
 - g. indicazione della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per le diverse destinazioni d'uso;
 - h. eventuale campo di applicazione di finanziamenti dedicati alla reindustrializzazione del sito (industria 4.0, leggi statali vigenti o altre proposte di fattibilità tecnica);
 - i. eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

8. INFORMAZIONI

Le informazioni a riguardo del presente avviso potranno essere fornite da: Ufficio gare dell'ASA Tivoli Spa via e-mail: e.bernardini@asativolispa.it o via pec: direzione@pec.asativolispa.it

9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Emilia Bernardini.

10. PUBBLICITA' DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso per manifestazione di interesse, viene pubblicato al fine di garantire la massima e più ampia partecipazione, sul sito dell'ASA Tivoli Spa e su quella della CUC – IX Comunità Montana del Lazio agli indirizzi: www.asativolispa.it e www.comunitamontanativoli.org

11. PRIVACY

Il trattamento dei dati personali forniti avverrà ai sensi del Reg. UE 679/2016 esclusivamente per finalità connesse all'espletamento della presente procedura.

Il Resp. del Procedimento

Ing. Emilia Bernardini