



Città metropolitana
di Roma Capitale

DIPARTIMENTO II – RISORSE STRUMENTALI
SERVIZIO 1 – BENI IMMOBILI

**AVVISO PUBBLICO
PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Oggetto: Area ad uso sportivo di proprietà della Città Metropolitana di Roma Capitale sita in Roma, Via Demetriade, 78 - Acquisizione di manifestazioni di interesse alla locazione e valorizzazione dell'area, con risorse a totale ed esclusivo carico del conduttore.

Articolo 1

Oggetto e finalità

La Città Metropolitana di Roma Capitale è proprietaria di un'area sita in Roma, Via Demetriade, 78, di circa 22.000 metri quadrati, distinta al catasto urbano al foglio 914, partt. 422/p e 145/p, con destinazione urbanistica "Parchi istituiti" per la quasi totalità e "Servizi pubblici di livello urbano" per la restante parte.

Tale area, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta inserita nel parco Regionale dell'Appia Antica ex L.R. n. 66/1988, e soggetta a vincolo archeologico diretto ex D.Lgs n. 42/2004, art. 12 e segg, D.M. 02.03.1998, a vincolo archeologico ex D.Lgs n. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. m, D.M. 16.10.1998 ed a vincolo paesistico ex D.Lgs n. 42/2004, art. 138, D.M. 30.09.1961.

L'area, la cui planimetria costituisce parte integrante del presente avviso (area "A"), è attualmente destinata a servizi sportivi ed è locata per tale finalità con un contratto di locazione con scadenza alla data del 08.06.2017.

La Città Metropolitana di Roma Capitale ha ricevuto una proposta di partenariato pubblico-privato relativamente alla suddetta area, volta alla sua valorizzazione e riqualificazione mediante un intervento sull'impianto sportivo, a totale cura rischio e spese del proponente, al fine del suo miglioramento e perfezionamento secondo la vigente normativa sportiva e nel rispetto dei vincoli archeologici-paesistici vigenti.

Tale intervento implica il totale rifacimento del manto erboso del campo di calcio principale dell'impianto esistente, al fine di riqualificare l'intero impianto e migliorare l'offerta sportiva.

La suddetta proposta contiene inoltre la manifestazione di interesse all'acquisizione di un'ulteriore area di circa 13.800 metri quadrati (nella planimetria allegata al presente avviso, area "B"), censita al catasto urbano del Comune di Roma al Foglio 914, partt. 422/p, 145/p, confinante con l'area oggetto del presente avviso pubblico e sottoposta ai medesimi vincoli archeologici-paesistici, con il preciso intento di custodire e mantenere a verde tale area, attualmente abbandonata ed incolta, quale naturale estensione e corredo dell'area sportiva.

Alla luce di quanto sopra premesso, la Città Metropolitana di Roma Capitale intende attivare una procedura ad evidenza pubblica, mediante acquisizione di manifestazioni di interesse, volta a verificare, ai sensi del combinato disposto degli artt. 19 comma 1 lett. a) e 56 del D.Lgs. 163/06, nonché dell'art. 58 comma 6 e 7 del D.Lgs. 112/08 e dell'art. 3 *bis* del D.L. 351/2001, l'eventuale interesse alla locazione dell'area nonché alla sua valorizzazione mediante la realizzazione di analogo progetto, sia sul piano tecnico che sportivo, anche al fine di promuovere la diffusione della pratica sportiva, attraverso soggetti operanti senza scopo di lucro nel settore sportivo, in analogia a quanto previsto dal vigente Regolamento per la concessione in uso degli impianti sportivi di pertinenza provinciale. Il tutto a totale cura rischio e spese del conduttore quale parte integrante del canone di locazione, e con un investimento di valorizzazione non inferiore ai 200.000,00 euro, aggiuntivo rispetto alla quota di canone da versare in denaro, allo scopo di sottoscrivere un contratto di locazione (anni 6 + 6), con il vincolo della decorrenza dalla scadenza del contratto attualmente in corso.

Saranno altresì valutate dall'Amministrazione anche eventuali proposte di migliorie e valorizzazione dell'area limitrofa di proprietà dell'Amministrazione, censita al catasto urbano del Comune di Roma al Foglio 914, allegato 695, partt. 422/p, 145/p (che potrà essere inclusa nella locazione), che ciascun concorrente avrà la facoltà di presentare, illustrandole in apposita separata relazione.

Il canone annuo sarà costituito dalla sommatoria della quota di canone base, non scomputabile, da versare in ogni caso in denaro e dalla quota di canone relativa all'investimento per la valorizzazione dell'area, scomputabile, pari per ciascun immobile, ad un dodicesimo dell'investimento complessivo offerto, che il conduttore dovrà realizzare entro i primi tre anni del contratto.

Il canone base annuo, non scomputabile, posto a base d'asta, per l'impianto e l'area oggetto di affidamento, è pari ad € 14.000,00. In caso di manifestazione di interesse alla locazione dell'ulteriore area opzionale confinante di cui sopra, per quest'ultima sarà applicato un canone aggiuntivo determinato applicando alla superficie complessiva di detta area complementare opzionale, il canone locativo €/mq offerto dall'aggiudicatario per l'area principale.

In aggiunta al canone base, l'aggiudicatario sarà tenuto ad effettuare un investimento straordinario, non inferiore ad € 200.000,00, per la valorizzazione delle aree oggetto di affidamento, da considerarsi parte integrante degli obblighi del locatore; qualora il soggetto aggiudicatario, per qualsiasi ragione, non dovesse effettuare l'investimento nella misura indicata in sede di offerta, la differenza dovrà essere corrisposta in denaro all'Amministrazione unitamente alla quota di canone base, quale parte integrante del canone di locazione, una volta esaurito lo scomputo.

Per ottenere lo scomputo dell'investimento effettuato dalla relativa quota di canone, il conduttore dovrà:

- 1) predisporre tramite tecnico abilitato, e sottoporre all'Amministrazione, il progetto definitivo ed esecutivo degli interventi di valorizzazione realizzati;
- 2) realizzare gli interventi di valorizzazione in conformità al progetto approvato dall'Amministrazione nel pieno rispetto della vigente normativa (in materia edilizia, di sicurezza, etc..)
- 3) acquisire tutte le autorizzazioni all'uopo occorrenti;
- 4) conferire a soggetti professionali qualificati ed in possesso dei prescritti requisiti, gli incarichi di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, di responsabile dei lavori ai sensi del D.L. 81/08 e quant'altro previsto dalla vigente normativa, per tutta la durata dei lavori;
- 5) tenere la contabilità dei lavori in conformità a quanto previsto dal D. Lgs. 163/06 e dal Regolamento di attuazione D.P.R. 207/2010;
- 6) rendicontare tutte le spese sostenute entro 90 giorni dalla fine dei lavori consegnando all'Amministrazione copia di tutti i documenti contabili debitamente corredati dalle fatture quietanzate e da tutti gli ulteriori documenti giustificativi delle spese sostenute;
- 7) attenersi alla Legge 136/2010 e ss.mm.ii., in materia di tracciabilità dei flussi finanziari ed effettuare i pagamenti attraverso uno specifico conto corrente dedicato, che dovrà essere indicato all'Amministrazione.

Tutte le attività occorrenti per la valorizzazione delle aree sono a totale cura, rischio e spese del conduttore e pertanto nessun onere o spesa potrà gravare a nessun titolo sull'Amministrazione. In caso di risoluzione anticipata del contratto per volontà o fatto imputabile al conduttore, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione per gli interventi di valorizzazione *medio tempore* realizzati. L'Amministrazione, a proprio insindacabile giudizio, potrà trattenere gli stessi o richiedere la riduzione in pristino dei luoghi.

L'Amministrazione si riserva di verificare il rispetto delle suddette prescrizioni e di approvare quindi, con proprio atto, l'importo complessivo dell'investimento che viene riconosciuto come utile e conforme al progetto presentato e approvato.

Tutte le opere di valorizzazione realizzate saranno acquisite immediatamente al patrimonio della Città Metropolitana di Roma Capitale.

I candidati sono tenuti a verificare autonomamente e preliminarmente, a proprio rischio, cura e spese, la realizzabilità dell'intervento proposto, sul piano urbanistico, edilizio, tecnico ed amministrativo.

I progetti e le proposte presentati non saranno vincolanti per la Città Metropolitana di Roma Capitale che si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di non accogliere alcuna delle proposte pervenute, senza che i proponenti possano vantare pretese o aspettative di sorta per aver partecipato alla presente procedura. L'Amministrazione si riserva di negoziare il contenuto del contratto di locazione con il soggetto primo classificato, il quale dovrà, nella fase di

negoziante preliminare alla stipula, redigere il progetto definitivo ed esecutivo dell'intervento, in conformità al progetto preliminare presentato in sede di gara ed alle ulteriori indicazioni e prescrizioni fornite dalla Città Metropolitana di Roma Capitale.

E' onere del conduttore provvedere, a totale propria cura e spese, all'acquisizione di tutte le autorizzazioni occorrenti per la realizzazione degli interventi e per la gestione dell'impianto sportivo.

Il conduttore avrà l'obbligo di realizzare gli interventi di manutenzione straordinaria, di adeguamento e messa a norma eventualmente occorrenti, per tutta la durata del contratto.

Qualora il conduttore, nel corso della vigenza contrattuale, ritenesse necessario effettuare ulteriori interventi straordinari utili alla valorizzazione dell'immobile, l'Amministrazione si riserva la facoltà di verificarne l'utilità e, in caso di valutazione positiva, di autorizzare lo scomputo della quota dal canone scomputabile.

Articolo 2

Stato dei luoghi e sopralluogo

La Città Metropolitana di Roma Capitale non fornisce alcuna garanzia sulle condizioni in cui versa l'area oggetto del presente Avviso, che verrà locata nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, ponendo a carico del conduttore medesimo ogni onere e spesa per rendere la stessa idonea al suo utilizzo. Lo stesso dicasi per l'area limitrofa, qualora questa venisse assegnata ad esito della presente procedura pubblica. A tal riguardo si specifica che è onere del candidato lo svolgimento del sopralluogo presso le aree, per la ricognizione dei luoghi.

Articolo 3

Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Sono ammessi alla partecipazione alla seguente procedura, in conformità ed analogia a quanto previsto dal Regolamento per la concessione in uso degli impianti sportivi di pertinenza provinciale adottato con delibera del Consiglio provinciale n. 24 del 4 maggio 2010:

- federazioni sportive;
- società e associazioni sportive;
- associazioni polisportive;
- associazioni sportive tra loro riunite attraverso atto pubblico o scrittura privata, regolarmente registrate, nel quale siano specificati gli appartenenti al gruppo con l'indicazione analitica del soggetto capofila e dei soggetti aderenti, purchè affiliate a Federazioni Sportive nazionali del CONI e/o a Discipline sportive associate e ad enti di promozione sportiva riconosciuta dal CONI;
- entità sportive purchè affiliate e/o riconosciute dal Comitato Italiano Paraolimpico.

Per l'ammissione alla presente procedura è richiesto il possesso dei seguenti requisiti :

- per le associazioni e società sportive dilettantistiche, la regolare iscrizione al Registro Nazionale delle Associazioni e Società sportive dilettantistiche del CONI ;
- insussistenza delle cause di esclusione indicate nell'art. 38 comma 1 del D.Lgs. n. 163/2006;
- insussistenza, in capo al concorrente e a coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica, di sentenza di condanna per reati che incidono sulla moralità professionale e/o sul rapporto di fiducia con la Città Metropolitana di Roma Capitale;

- insussistenza di sentenze di condanna, in capo al concorrente e a coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica, che abbiano comportato la pena accessoria della incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- essere in regola con i pagamenti a qualsiasi titolo dovuti alla Città Metropolitana di Roma Capitale.

Articolo 4

Garanzia a corredo dell'offerta

I soggetti che partecipano alla gara devono costituire, a garanzia della veridicità delle dichiarazioni rese, della serietà dell'offerta e dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte, a favore dell'Amministrazione una garanzia provvisoria sotto forma di CAUZIONE comprovata dalla quietanza rilasciata dalla Tesoreria dell'Ente- (UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.- Sportello di Tesoreria filiale 30070- Via del Corso, 307 - 00187 Roma), IBAN IT30P0200805181000401059955 attestante il versamento cauzionale provvisorio di € 4.000,00, pari al 2 per cento del valore dell'investimento posto a base d'asta (€ 200.000,00). Detto versamento deve essere costituito in contanti o in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito stesso.

Detta garanzia, inoltre potrà essere costituita, a scelta dell'offerente, sotto forma di FIDEJUSSIONE bancaria o di POLIZZA assicurativa o di FIDEJUSSIONE rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; in tal caso, essa deve - a pena di esclusione -: a) prevedere espressamente la rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, del codice civile; b) prevedere espressamente la rinuncia del fideiussore all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile; c) prevedere espressamente l'obbligo incondizionato del fideiussore ad effettuare, entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta della Città Metropolitana di Roma Capitale, il versamento dell'intera somma garantita su conto corrente dell'Amministrazione medesima, rinunciando a sollevare qualsiasi eccezione, ivi compreso l'eventuale mancato pagamento del premio da parte del soggetto garantito; d) avere validità per almeno 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto e l'inadempimento di ogni altro obbligo derivante dalla partecipazione all'avviso pubblico per fatto dell'assegnatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Le garanzie provvisorie prestate dagli altri operatori economici concorrenti verranno svincolate non appena l'assegnazione definitiva abbia acquisito efficacia.

Non sarà accettata ogni diversa forma o modalità di costituzione della cauzione provvisoria.

La garanzia provvisoria di cui al presente articolo deve essere corredata, inoltre, di apposita dichiarazione del garante con cui il medesimo si impegna, su richiesta dell'Amministrazione, a rinnovare la cauzione prestata per un ulteriore periodo di tempo ove, alla sua scadenza, non sia ancora intervenuta l'assegnazione.

Articolo 5

Modalità di presentazione delle domande

La domanda, da redigersi in lingua italiana su carta libera, contenente la dichiarazione di interesse alla locazione in oggetto, unitamente alla ulteriore documentazione appresso specificata, dovrà pervenire alla Città Metropolitana di Roma Capitale, pena l'esclusione, in

plico chiuso e adeguatamente sigillato, **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del 01 giugno 2016** al seguente recapito: **Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento II, Servizio 1 “Beni Immobili – Assistenza tecnico-amministrativa agli enti locali del territorio metropolitano” c/o Città Metropolitana di Roma Capitale – Ufficio Accettazione e Spedizione posta, Via G. Ribotta, 41/43 - 00144 Roma** (orario dal lunedì al venerdì 9,00 – 13,30 e martedì e giovedì 14,30 – 16,00 a mezzo di: a) servizio postale; b) servizio di corriere espresso (compreso servizio di posta celere); c) proprio incaricato, a mano. L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica il giorno **07 giugno 2016**, alle **ore 10,00** presso gli uffici della Città Metropolitana di Roma Capitale, in Via G. Ribotta, 41/43 – 00144 Roma.

Il plico, **a pena di esclusione**, dovrà pervenire **perfettamente chiuso e sigillato (mediante apposizione della firma sui lembi di chiusura e sovrapposizione di nastro adesivo trasparente o altra modalità equipollente)**, e dovrà recare al proprio esterno l'intestazione del mittente e la seguente dicitura: **“Area ad uso sportivo di proprietà della Città Metropolitana di Roma Capitale sita in Roma, Via Demetriade, 78 - Acquisizione di manifestazioni di interesse alla locazione e valorizzazione dell'area, con risorse a totale ed esclusivo carico del conduttore – NON APRIRE”**.

Il plico, a sua volta, dovrà contenere al proprio interno tre distinte buste, riportanti al proprio esterno, rispettivamente, le seguenti diciture:

- **“BUSTA A) – DOMANDA E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**
- **“BUSTA B) – OFFERTA TECNICA”**
- **“BUSTA C) – OFFERTA ECONOMICA”**

La **“BUSTA A) – DOMANDA E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** dovrà contenere al proprio interno:

- 1) **a pena di esclusione**, domanda di partecipazione alla presente procedura, contenente la manifestazione di interesse alla realizzazione del progetto in oggetto, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del candidato, **corredata da copia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità**;
- 2) copia dello Statuto e dell'Atto costitutivo del soggetto richiedente regolarmente registrati e conformi alle normative vigenti unitamente all'atto di nomina del legale rappresentante;
- 3) per le Associazioni sportive dilettantistiche, copia del certificato di regolare iscrizione al Registro nazionale delle Associazioni e Società sportive dilettantistiche del CONI (o dichiarazione sostitutiva di atto notorio);
- 4) dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, con la quale si attesti:
 - l'insussistenza delle cause di esclusione indicate nell'art. 38 comma 1 del D.Lgs. n. 163/2006;
 - l'insussistenza, in capo al concorrente e/o a coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica, di sentenza di condanna per reati che incidono sulla moralità professionale e/o sul rapporto di fiducia con la Città Metropolitana di Roma Capitale;
 - l'insussistenza di sentenze di condanna, in capo al concorrente e/o a coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica, che abbiano comportato la pena accessoria della incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
 - essere in regola con i pagamenti a qualsiasi titolo dovuti alla Città Metropolitana di Roma Capitale.
- 5) dichiarazione con la quale si attesti:
 - a) di aver effettuato il sopralluogo e di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari relative allo stato dei luoghi e alla loro condizione di utilizzo e di averne tenuto conto ai fini della formulazione della propria offerta;
 - b) di accettare tutte le condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico avente ad oggetto **“Area ad uso sportivo di proprietà della Città Metropolitana di Roma Capitale sita**

in Roma, Via Demetriade, 78 - Acquisizione di manifestazioni di interesse alla locazione e valorizzazione dell'area, con risorse a totale ed esclusivo carico del conduttore", con espresso impegno ad adempiere a tutte le obbligazioni ivi previste:

c) di essere consapevole che i dati personali comunicati ai fini della partecipazione alla procedura per manifestazione di interesse saranno trattati dalla Città Metropolitana di Roma Capitale ai sensi di quanto previsto dal Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. 196/2003).

6) documentazione attestante l'avvenuto pagamento della cauzione provvisoria di cui all'art. 4 del presente Avviso.

La "**BUSTA B) – OFFERTA TECNICA**", pena l'esclusione, dovrà essere perfettamente chiusa e sigillata con le medesime formalità previste per il plico generale e dovrà contenere i seguenti documenti:

- **Progetto tecnico:** dovrà essere presentato il progetto tecnico di massima dell'intervento che si propone di realizzare per la valorizzazione dell'area di cui trattasi, in conformità a quanto previsto dal presente Avviso, mediante gli interventi sull'impianto sportivo esistente. Dal progetto dovranno evincersi le caratteristiche qualitative e la tipologia dell'opera, nonché la qualità degli interventi da realizzare e dovrà essere corredato da apposita relazione tecnica, elaborati grafici, computo metrico **NON** estimativo e dagli ulteriori elaborati del caso, **escluso il costo di realizzazione che non dovrà essere in nessun modo indicato nei documenti della busta "B", PENA L'ESCLUSIONE DALLA GARA.**
- **Proposte di migliorie e valorizzazione dell' area limitrofa opzionale, eventualmente da includere nella locazione:** ciascun concorrente ha la facoltà di presentare, illustrandole in apposita separata relazione, delle proposte di miglioria, valorizzazione e riqualificazione dell'area di proprietà della Città Metropolitana di Roma Capitale, limitrofa a quella oggetto del presente Avviso pubblico. Dette proposte saranno valutate ai fini dell'aggiudicazione. La quantificazione economica delle risorse che il proponente è disposto a investire per le finalità in esame, va indicata **ESCLUSIVAMENTE** nell'offerta economica contenuta nella **busta "C", che non dovrà in nessun modo essere richiamata nei documenti della busta "B", PENA L'ESCLUSIONE DALLA GARA.**
- **Progetto d'uso sportivo:** il candidato dovrà illustrare dettagliatamente le tipologie delle attività che si intendono svolgere, avendo cura di inserire programmi inerenti alla organizzazione e gestione di corsi di attività motorie e sportive che prevedano la piena inclusione ed integrazione di persone diversamente abili, di persone anziane e di soggetti appartenenti a categorie svantaggiate.

La "**BUSTA C) – OFFERTA ECONOMICA**", pena l'esclusione, dovrà essere perfettamente chiusa e sigillata con le medesime formalità previste per il plico generale e dovrà contenere:

1) il canone base di locazione annuo offerto per la locazione dell'area di circa 22.000 metri quadrati che ospita l'impianto sportivo esistente, espresso in euro ed in lettere, in aumento rispetto all'importo a base d'asta pari ad € 14.000,00 (**non saranno ammesse offerte alla pari od in ribasso**);

2) eventuale manifestazione di interesse alla locazione anche dell'area complementare confinante con quella dell'impianto sportivo di circa 13.800 metri quadrati (Foglio 914, part. 422/p, 145/p):

SI NO .

Nel caso in cui il concorrente rispondesse "SI", si ribadisce che il canone aggiuntivo sarà determinato applicando alla superficie complessiva dell'area complementare opzionale, il canone locativo base €/mq offerto dall'aggiudicatario per l'area principale;

3) l'importo complessivo dell'investimento offerto per la valorizzazione dell'area oggetto di affidamento, che costituisce parte integrante del canone di locazione.

All'offerta economica dovrà essere allegato il **computo metrico estimativo** dei lavori e delle migliorie che l'assegnatario si impegna ad eseguire a proprie cure e spese - in cui dovrà essere specificato il quadro economico generale dell'investimento - sottoscritto da un tecnico abilitato e controfirmato dal concorrente.

L'offerta economica dovrà essere debitamente sottoscritta dal legale rappresentante e corredata dal documento di identità in corso di validità del sottoscrittore e contenere:

- l'importo, IVA esclusa, dell'investimento che il concorrente si impegna ad effettuare a proprio carico per la realizzazione degli interventi di valorizzazione e riqualificazione dell'impianto sportivo già esistente, di importo superiore ad € 200.000,00 (non saranno ammesse offerte con proposte di investimento pari od inferiori a tale importo);
- l'importo previsto per le eventuali migliorie proposte nell'area opzionale limitrofa;
- tutti gli ulteriori oneri accessori (spese di progettazione, direzione lavori, sicurezza, spese tecniche e/o amministrative, oltre IVA).

Articolo 6

Regolarizzazione degli elementi e delle dichiarazioni essenziali

In caso di mancanza, incompletezza e/o di altra irregolarità essenziale degli elementi e delle dichiarazioni rese, rilevata in seduta pubblica, la Città Metropolitana di Roma Capitale provvederà ad assegnare al concorrente un termine perentorio, prontamente comunicato tramite raccomandata A/R preceduta da comunicazione via fax all'indirizzo indicato nella domanda di partecipazione, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni o gli elementi necessari, indicandone il contenuto e i soggetti che li devono rendere ed a stabilire altresì la data e ora della successiva seduta pubblica per il prosieguo della procedura di gara.

L'obbligo per il concorrente di pagare la sanzione pecuniaria, stabilita, **nella misura pari ad € 200,00 (duecento/00)** sussiste soltanto nel caso in cui il concorrente stesso, una volta ricevuta la richiesta di regolarizzazione dalla Città metropolitana di Roma Capitale, manifesti la volontà di avvalersi del soccorso istruttorio, cioè laddove egli intenda effettivamente provvedere ad integrare o regolarizzare nel termine assegnato gli elementi o le dichiarazioni prodotte a corredo dell'offerta risultate omesse o carenti.

In tal caso il concorrente potrà:

a) pagare direttamente la sanzione tramite bonifico bancario (sul conto corrente intestato alla Città Metropolitana di Roma Capitale IBAN: IT30P0200805181000401059955), da perfezionarsi e documentare a pena di esclusione entro il richiamato termine previsto per la regolarizzazione;

b) optare per il pagamento mediante l'escussione parziale della cauzione provvisoria; in quest'ultima ipotesi, il concorrente avrà tuttavia l'obbligo, successivamente alla citata escussione, di reintegrare l'importo della cauzione provvisoria nel suo ammontare originario (previsto dall'art. 75 del D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.), pena l'esclusione dalla gara.

Nessun obbligo di pagamento della richiamata sanzione pecuniaria sussiste invece per il concorrente che manifesti espressamente la volontà di non avvalersi del soccorso istruttorio oppure lasci inutilmente decorrere il termine perentorio assegnatogli per la regolarizzazione.

Nella seduta pubblica successiva, la Commissione di gara procederà alla ammissione dei concorrenti i quali, avvalendosi del soccorso istruttorio, abbiano provveduto entro il termine assegnato a regolarizzare gli elementi o le dichiarazioni risultate omesse o carenti e ad assolvere l'obbligo del pagamento della sanzione pecuniaria con le modalità sopra riportate; in caso di mancata regolarizzazione degli elementi essenziali carenti invece, si provvederà alla esclusione del concorrente dalla gara

Articolo 7

Procedura e criteri di selezione delle offerte

Il seggio di gara, costituito da un dirigente della stazione appaltante e da due dipendenti del Dipartimento II – Servizio 1, espleta, in seduta pubblica:

- la procedura di preselezione consistente nella verifica della conformità della documentazione amministrativa presentata da ciascun soggetto partecipante e contenuta nella Busta “A” rispetto a quanto disposto dal presente Avviso;

- la procedura di apertura e verifica formale della conformità della documentazione tecnica presentata da ciascun soggetto partecipante e contenuta nella Busta “B” rispetto a quanto disposto dal Bando di gara (la verifica consiste nel controllo che nella Busta “B” presentata da ciascun soggetto partecipante siano presenti tutti i documenti costituenti l’offerta tecnica - art. 5 del presente Avviso- per numero e titolo); successivamente alla verifica formale, il seggio di gara provvederà a chiudere le buste contenenti le offerte tecniche con nastro adesivo.

Al termine di tale procedura, il seggio medesimo dichiara i soggetti ammessi e quelli esclusi dalla partecipazione alla gara, esplicitando la motivazione delle eventuali esclusioni.

Successivamente, il seggio di gara consegnerà tutti i plichi presentati dai soggetti ammessi alla Commissione Giudicatrice all’uopo costituita, che procederà, in una o più distinte sedute riservate, alla valutazione delle offerte tecniche.

Conclusa l’attività di cui al comma precedente, la Commissione Giudicatrice attribuirà i relativi punteggi e redigerà, nell’ambito di un verbale finale, la graduatoria di merito delle offerte tecniche, adeguatamente motivata.

Successivamente, in apposita seduta pubblica, il seggio di gara, preso atto delle valutazioni della Commissione Giudicatrice, darà lettura ai presenti dei relativi punteggi e provvederà ad aprire i plichi contenenti le offerte economiche, ad attribuire alle stesse il punteggio dovuto, a redigere la graduatoria finale - determinata dalla somma dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche ed economiche - ed a dichiarare l’aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente.

Alle offerte pervenute ed ammesse, potranno essere assegnati fino ad un massimo di 100 punti, ripartiti sulla base dei parametri di valutazione di seguito indicati.

OFFERTA TECNICA (sino ad un massimo di punti 60 da attribuirsi a cura della Commissione Giudicatrice secondo le modalità sopra specificate)

1) Progetto tecnico.

Punteggio: sino ad un massimo di **punti 20**.

Il punteggio sarà attribuito tenendo conto della qualità complessiva della proposta, determinata avuto riguardo alla tipologia dell’intervento proposto sull’impianto, alla capacità del progetto di razionalizzare e valorizzare l’area interessata, alla qualità delle caratteristiche costruttive e delle soluzioni tecniche proposte, al livello di dettaglio ed accuratezza degli elaborati progettuali, anche sotto il profilo della massima valorizzazione dell’area e della razionalizzazione ed ottimizzazione degli spazi. Saranno valutati, quindi, in via esemplificativa, la qualità, le caratteristiche tecniche, costruttive e dimensionali dell’intervento che sarà eseguito sull’impianto sportivo. Sarà positivamente valutata l’attenzione del progetto a determinare il minor impatto ambientale possibile ed a garantire la massima ecosostenibilità degli interventi.

2) Proposte di migliorie e valorizzazione dell’ area limitrofa, eventualmente inclusa nella locazione.

Punteggio: sino ad un massimo di **punti 20**.

Il punteggio sarà attribuito tenendo conto della rilevanza delle proposte, con particolare riferimento alla loro capacità di contribuire alla riqualificazione complessiva dell’area e di contrastare l’attuale stato di degrado, tenuto conto anche della coerenza e della integrazione

degli interventi proposti sull' area limitrofa, con il progetto principale di valorizzazione dell'area oggetto di locazione, nonché delle potenzialità e capacità in sé di recupero dell'area.

3) Progetto d'uso

Punteggio: sino ad un massimo di **punti 20**.

Il punteggio sarà attribuito tenendo conto delle tipologie di attività sportive che si intendono svolgere, della tipologia di soggetti a cui le stesse sono rivolte e quindi della capacità di aggregazione ed intensità di utilizzo da parte della cittadinanza e più in genere, dell'impatto del progetto di utilizzo. Quest'ultimo sarà valutato con riferimento alle tipologie di iniziative, manifestazioni, tornei e, più in generale, di attività sportive che si intendono svolgere, alle modalità di organizzazione, con particolare riguardo alla coerenza ed alla capacità complessiva degli interventi di determinare, in maniera coordinata, il più proficuo utilizzo e la massima valorizzazione e riqualificazione dell'area. Nella valutazione complessiva, si terrà anche conto della previsione di corsi, iniziative e/o attività mirati e/o riservati a categorie protette, svantaggiate o di particolare rilievo sul piano sociale, che prevedano la piena inclusione ed integrazione di persone diversamente abili, di persone anziane e di soggetti appartenenti a categorie svantaggiate.

OFFERTA ECONOMICA (sino ad un massimo di 40 punti da assegnarsi a cura del seggio di gara secondo le modalità prima precisate)

1) Canone base annuo di locazione per l'area principale oggetto di affidamento di circa 22.000 metri quadrati:

Punteggio: sino ad un massimo di **punti 20**.

Il punteggio sarà attribuito applicando la seguente formula matematica:

$$Pu = (Pm \times Pmi) / Pa$$

dove:

Pu = punteggio da attribuire al singolo concorrente;

Pm = punteggio massimo attribuibile (= 20);

Pmi = canone proposto dal singolo concorrente;

Pa = canone più alto tra tutte le proposte ammesse.

2) Importo complessivo offerto per l'investimento (sia sull'area oggetto di locazione che sull'area limitrofa).

Punteggio: sino ad un massimo di **punti 20**.

Il punteggio sarà attribuito applicando la seguente formula matematica:

$$Pu = (Pm \times Pmi) / Pa$$

dove:

Pu = punteggio da attribuire al singolo concorrente;

Pm = punteggio massimo attribuibile (= 20);

Pmi = importo complessivo dell'investimento proposto dal singolo concorrente;

Pa = importo complessivo di investimento più alto tra tutte le proposte ammesse.

Articolo 8

Contratto di locazione

Con il soggetto primo classificato, sarà stipulato il contratto di locazione, sulla base e nel rispetto dei criteri e delle finalità evidenziate nel presente Avviso. In particolare, il conduttore dovrà sviluppare il progetto definitivo ed esecutivo di tutti gli interventi da realizzare, avendo cura di provvedere all'acquisizione di tutte le autorizzazioni, alla realizzazione degli interventi indicati nel progetto ed alla gestione dell'impianto sportivo, il tutto a totale propria cura rischio e spese. Il conduttore dovrà predisporre il progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione della Città Metropolitana di Roma Capitale, avvalendosi di uno o più tecnici abilitati, regolarmente iscritti all'albo professionale, in possesso dei requisiti stabiliti dalla vigente normativa, selezionato/i nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 163/2006.

Il progetto verrà esaminato ed approvato dalla Città Metropolitana di Roma Capitale.
Il conduttore dovrà farsi carico di tutti gli adempimenti burocratici successivi all'approvazione del progetto da parte della Città Metropolitana di Roma Capitale occorrenti sia per l'esecuzione dei lavori che per la messa in esercizio degli impianti e per lo svolgimento della propria attività.
Gli interventi proposti dal conduttore dovranno essere realizzati in conformità del progetto esecutivo approvato dalla Città Metropolitana di Roma Capitale, che potrà chiedere di apportarvi le modifiche e/o integrazioni ritenute opportune, entro 12 mesi dalla stipula del contratto, salvo eventuali proroghe per motivate e sopravvenute esigenze, che l'Amministrazione si riserva di valutare.

Articolo 9

Ulteriori obblighi del conduttore

Ogni onere e/o spesa inerente e/o conseguente il contratto di locazione che sarà stipulato, ivi compreso il pagamento integrale dell'imposta di registro nella misura del 100%, rimarrà a totale ed esclusivo carico del conduttore, per tutta la durata del contratto.

Nessun onere o spesa potrà gravare ad alcun titolo sulla Città Metropolitana di Roma Capitale per effetto della presente procedura e del conseguente contratto di locazione dell'area.

Tutte le spese inerenti ai lavori, alla relativa progettazione, alla esecuzione, alla acquisizione delle autorizzazioni e certificazioni di legge, ivi compresa l'agibilità delle nuove strutture, alle autorizzazioni e tutte le spese concernenti l'uso degli spazi, e più in generale, relative agli obblighi e agli oneri posti a carico del conduttore, sono a totale carico del conduttore medesimo.

Il conduttore avrà l'obbligo di osservare le prescrizioni di legge in materia di tutela della salute e della sicurezza in applicazione di quanto previsto dalla vigente normativa e, in particolare, dal D.Lgs 81/2008, ivi compresa la nomina del progettista, del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, del responsabile dei lavori, del direttore dei lavori, con espressa accettazione del professionista incaricato ed autocertificazione del medesimo attestante il possesso dei requisiti di legge per l'accettazione dell'incarico.

Il conduttore dovrà eseguire i lavori per il tramite di una o più ditte in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di appalti pubblici, selezionata dal conduttore medesimo in conformità alle prescrizioni del D.Lgs. n. 163/2006.

Il conduttore dovrà rispettare, nella progettazione e realizzazione dei lavori, tutte le norme in materia di lavori pubblici e tutte quelle in materia di sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro con adempimento di tutti gli obblighi di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o dei soci.

Dopo l'esecuzione dei lavori il conduttore consegnerà alla Città Metropolitana di Roma Capitale tutta la documentazione tecnica ed amministrativa relativa agli interventi realizzati (certificati di conformità impianti, certificazione energetica, progetto *as built*, ivi compresa la documentazione inerente l'agibilità e la messa in esercizio dell'impianto) nonché tutte le certificazioni previste dalla vigente normativa, quali, in via esemplificativa, le certificazioni sui materiali impiegati, sulle strutture, sugli impianti, quelle in materia di prevenzione incendi e sicurezza.

La Città Metropolitana di Roma Capitale si riserva la designazione e nomina dei soggetti incaricati del collaudo tecnico-amministrativo, anche in corso d'opera, e del tecnico incaricato del collaudo statico.

Il conduttore avrà pertanto l'obbligo di versare alla Città Metropolitana di Roma Capitale una somma non superiore al 2% dell'importo dei lavori, quale contributo per i costi sostenuti dalla stessa, *comprendente anche quelle relative al collaudo* e, più in generale, la quota dell'incentivo previsto dall'art. 92 del D.Lgs. 163/06.

Il conduttore dovrà costituire polizza assicurativa, ai sensi dell'art. 129 del D.Lgs. 163/06, pari al 10% del costo dei lavori, a garanzia di tutti i rischi di esecuzione dell'opera, che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori sino alla data di

emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, con un massimale unico non inferiore a un milione di euro: tale garanzia sarà svincolata successivamente all'esito positivo del collaudo dell'opera; detta polizza dovrà essere consegnata entro 30 gg. dalla stipula del contratto di locazione e, comunque, prima dell'avvio dei lavori.

Il conduttore avrà l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa per i rischi di infortunio per tutti i partecipanti alle attività sportive, da consegnare in copia alla Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento II – Servizio 1 “Beni immobili – assistenza tecnico-amministrativa agli enti locali del territorio metropolitano” – entro e non oltre dieci giorni dall'inizio dell'attività.

Il conduttore dovrà altresì stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti dall'uso degli impianti concessi in locazione, da consegnare in copia alla Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento II - Servizio 1 “Beni immobili – assistenza tecnico-amministrativa agli enti locali del territorio metropolitano” - entro e non oltre dieci giorni dall'inizio dell'attività.

Il conduttore si farà carico, per tutta la durata della locazione, di tutte le spese per la manutenzione ordinaria degli impianti sportivi e delle strutture accessorie.

Sono a totale carico del conduttore le spese per le utenze elettriche, idriche e per il riscaldamento.

Il conduttore si impegnerà a diffondere tra gli associati le campagne promosse dalla Città Metropolitana di Roma Capitale.

E' espressamente vietato qualsiasi utilizzo diverso o comunque non autorizzato del bene oggetto della locazione, pena la automatica ed immediata decadenza dalla locazione e risoluzione per grave inadempimento del relativo contratto.

La Città Metropolitana di Roma Capitale si riserva l'alta vigilanza al fine di assicurare il rispetto degli obblighi posti a carico del conduttore.

Articolo 10

Recesso e risoluzione per inadempimento

La Città Metropolitana di Roma Capitale si riserva il diritto di recesso unilaterale *ad nutum* dal contratto di locazione del bene in oggetto, con preavviso di tre mesi, rimborsando al conduttore le sole spese di investimento non ancora scomputate.

In caso, invece, di risoluzione dal contratto di locazione per inadempimento del conduttore, nulla sarà dovuto a quest'ultimo e la Città Metropolitana di Roma Capitale si riserva di richiedere al conduttore medesimo di provvedere alla riduzione in pristino dello stato di luoghi o, in alternativa, a suo insindacabile giudizio, di acquisire al proprio patrimonio le opere realizzate, applicando, per tutta la durata della locazione (e quindi fin dal suo inizio), in luogo del canone di locazione originariamente previsto, il corrente valore di mercato per il canone di locazione del bene, al fine di verificare un eventuale residuo credito dell'Ente.

Articolo 11

Cessione del contratto e sub-locazione

E' vietata la cessione, a qualsiasi titolo, del contratto di locazione. E' altresì vietata la sub-locazione, a qualsiasi titolo, dei beni oggetto di locazione, salvo preventiva autorizzazione scritta della Città Metropolitana di Roma Capitale.

L'Amministrazione potrà autorizzare sub-locazioni nell'uso degli impianti sportivi, previa richiesta scritta del conduttore, sempre a condizione che: a) il sub-conduttore sia un soggetto avente gli stessi requisiti previsti dal presente Avviso pubblico; b) il canone di sub-locazione richiesto al sub-conduttore non sia superiore al canone applicato dall'Amministrazione al conduttore.

Le violazioni delle disposizioni in materia di sub-locazione previste nel presente articolo costituiscono grave inadempimento e determinano la risoluzione *ipso iure* del contratto di locazione da parte della Città Metropolitana di Roma Capitale, ex art. 1453 c.c.

Articolo 12

Divieti

E' fatto divieto al conduttore di utilizzare l'impianto sportivo in modo difforme dal progetto approvato, salvo espressa e preventiva autorizzazione scritta della Città Metropolitana di Roma Capitale, pena la immediata ed automatica risoluzione del contratto.

Articolo 13

Riferimenti e punti di contatto

L'Ufficio procedente è il Servizio 1 (Beni immobili – assistenza tecnico-amministrativa agli enti locali del territorio metropolitano) – Dipartimento II (Risorse strumentali) – della Città Metropolitana di Roma Capitale. Responsabile del procedimento è il dirigente del Servizio, dott. Stefano Carta – Tel. 06.6766.3621-3622 – Fax 06.67663634 – Indirizzo e-mail: beni.immobili@cittametropolitanaroma.gov.it

* * *

La Città Metropolitana di Roma Capitale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di annullare e revocare la presente procedura, come pure di non procedere alla locazione in oggetto, senza che i concorrenti possano pretendere alcunché a qualsiasi titolo.

La Città Metropolitana di Roma Capitale effettuerà le verifiche previste dalla legge sulle autocertificazioni (art.71 del D.P.R. n.445/2000) e, qualora le stesse risultassero mendaci, procederà innanzi l'Autorità Giudiziaria competente provvedendo a dichiarare la decadenza dagli eventuali benefici concessi ai sensi dell'art 75 del D.P.R. n.445/2000.

Il Dirigente
(Dott. Stefano Carta)