

DIPARTIMENTO II – RISORSE STRUMENTALI

SERVIZIO 1 – BENI IMMOBILI

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Oggetto: Concessione in uso di una porzione del compendio immobiliare di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, sito in Roma, Via Tiburtina 695 - Acquisizione di manifestazioni di interesse volte alla valorizzazione del compendio immobiliare, per lo sviluppo di progetti di interesse pubblico da realizzare con risorse a totale ed esclusivo carico del concessionario.

Articolo 1

Oggetto e finalità

La Città metropolitana di Roma Capitale è proprietaria di un compendio immobiliare sito in Roma, Via Tiburtina 695, censito al catasto urbano del comune di Roma al foglio 603, particella n. 166, sub 511 e 513, ed intende promuovere la presentazione di manifestazioni di interesse per sviluppare, sulla porzione di spazi indicata nella planimetria allegata (ALLEGATO 1), proposte di valorizzazione ed utilizzo per la realizzazione di progetti di interesse pubblico.

E' interesse della Città metropolitana di Roma Capitale la valorizzazione della porzione immobiliare da affidare in concessione e l'implementazione dei servizi ai cittadini sul territorio.

Saranno presi in considerazione i progetti che prevedano:

- per il corpo di fabbrica contraddistinto in planimetria con il numero 1 (mq 325) la continuità con l'attuale destinazione d'uso di detti spazi, adibiti a mercato ortofrutticolo coperto;
- per il corpo di fabbrica contraddistinto in planimetria con il numero 2, limitatamente al piano terra (mq 634), la medesima destinazione d'uso o, in alternativa, attività integrate alla suddetta.

Tutto ciò premesso, al fine di affidare in concessione d'uso gli spazi sopra indicati, la Città metropolitana di Roma Capitale si propone di attivare una procedura ad evidenza pubblica volta a verificare l'eventuale disponibilità di soggetti interessati a formulare proposte di utilizzo e valorizzazione a totali proprie cure e spese, mediante acquisizione di manifestazioni di interesse. Le manifestazioni di interesse dovranno riguardare tutti gli spazi oggetto del presente Avviso, di cui alla allegata planimetria, con la precisazione che l'Amministrazione si riserva la facoltà di ampliare o ridurre gli spazi oggetto di concessione per tutta la durata del contratto, sulla base delle specifiche esigenze gestionali che si potranno presentare, ad insindacabile giudizio dell'Ente, con proporzionale riparametrazione del canone concessorio. Si fa presente, inoltre, che nel comprensorio sono già presenti, negli altri corpi di fabbrica, altri concessionari ed uffici dell'Ente; pertanto, gli spazi comuni saranno condivisi salvo diverse prescrizione della Città metropolitana in qualità di proprietario.

I candidati dovranno presentare:

- un progetto di utilizzo che descriva l'attività che verrà svolta nell'area oggetto di concessione;
- un progetto tecnico di valorizzazione degli spazi di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, inerenti il compendio immobiliare oggetto dell'affidamento in concessione, compresi gli spazi comuni, con particolare riguardo agli interventi finalizzati alla migliore fruibilità degli stessi ed al miglioramento delle condizioni di accessibilità e sicurezza (avendo riguardo anche ai flussi veicolari conseguenti all'attività di cui sopra), prevedendo anche l'apertura di un ulteriore accesso carrabile su Via Tiburtina.

Sarà valutata positivamente la presentazione di progetti in continuità gestionale e d'uso, ovvero mercato alimentare coperto che offra prodotti genuini del territorio e nelle logiche della filiera corta, a condizioni economiche vantaggiose, nell'intento di garantire la tutela dei consumatori e la funzione sociale che è sottesa all'esercizio di tale attività.

Il progetto di valorizzazione dovrà essere realizzato a cura e spese dell'aggiudicatario/concessionario. Quest'ultimo è obbligato a cofinanziare il progetto di valorizzazione nella misura del 20% dell'investimento complessivo. La residuale quota dell'80% dell'investimento potrà essere ammortizzata mediante scomputo a compensazione con gli importi dovuti a titolo di canone concessorio fino a concorrenza e per l'intera durata prevista del rapporto contrattuale. L'eventuale quota di investimento eccedente, non scomputabile in tale periodo, costituirà ulteriore quota di cofinanziamento a carico del concessionario.

Articolo 2

Durata. Recesso

La concessione avrà la durata di anni 6 (sei); alla scadenza sarà rinnovata tacitamente per altri 6 (sei) anni. La Città metropolitana di Roma Capitale si riserva il diritto di recesso unilaterale *ad nutum* dal contratto di concessione, esercitabile a partire dal terzo anno con un preavviso di sei mesi, rimborsando al concessionario le sole spese di investimento non ancora scomutate.

Articolo 3

Canone concessorio ed altri oneri a carico del soggetto aggiudicatario

Il canone annuo a base d'asta al rialzo, dovuto dal soggetto aggiudicatario per la concessione in uso del bene, è pari ad € 42.464,52, e cioè pari ad € 3,69 / mq al mese.

Per ottenere lo scomputo del canone concessorio dal costo dell'investimento, nelle modalità e con i limiti indicati nell'articolo 1, il concessionario dovrà:

- 1) conferire a soggetti professionali qualificati ed in possesso dei prescritti requisiti, selezionati nel rispetto della vigente normativa (D. Lgs. 50/2016), 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.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro) e quant'altro previsto dalla vigente normativa, nonché l'appalto dei lavori;
- 2) predisporre tramite tecnico abilitato un progetto definitivo ed esecutivo degli interventi di valorizzazione effettivamente realizzati, da sottoporre all'Amministrazione;
- 3) acquisire tutte le autorizzazioni all'uopo occorrenti;

4) realizzare gli interventi di valorizzazione in conformità al progetto approvato dall'Amministrazione nel pieno rispetto della vigente normativa (in materia edilizia, di sicurezza, etc.)

5) tenere la contabilità dei lavori, in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici);

6) rendicontare tutte le spese sostenute entro 90 giorni dalla fine dei lavori, consegnando all'Amministrazione tutti i documenti contabili, debitamente corredati dalle fatture quietanzate e da tutti gli ulteriori documenti giustificativi delle spese sostenute, unitamente ai titoli edilizi ed alle certificazioni previste dalla legge;

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.

Le attività occorrenti per la valorizzazione delle aree sono a cura, rischio e spese del concessionario, che provvede ad anticipare tutte le spese relative, 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 concessionario, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione per gli interventi di valorizzazione *medio tempore* realizzati. L'Amministrazione, a proprio insindacabile giudizio, potrà trattenere gli stessi oppure richiedere la riduzione in pristino dei luoghi.

L'Amministrazione si riserva, altresì, di verificare il rispetto delle suddette prescrizioni e quindi di approvare, con proprio atto, l'importo complessivo dell'investimento che venga riconosciuto come utile e conforme al progetto presentato ed 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 propria cura, rischio e spese, la realizzabilità dell'intervento proposto sul piano urbanistico, edilizio, tecnico ed amministrativo, nonché la sostenibilità sul piano economico-finanziario dell'investimento e la remuneratività del progetto di gestione. Pertanto, tutti i rischi inerenti la fattibilità, la realizzazione degli interventi e della concessione, compresi il rischio operativo, di costruzione, di disponibilità e di domanda, sono a totale carico del concessionario.

I progetti 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 concessione col soggetto primo classificato, il quale dovrà, nella fase di negoziazione 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 specifiche prescrizioni fornite dalla Città metropolitana di Roma Capitale.

E' onere del concessionario provvedere, a totale propria cura e spese, all'acquisizione di tutte le autorizzazioni occorrenti per la realizzazione degli interventi e per la gestione delle aree.

Il concessionario avrà l'obbligo di realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché di adeguamento e messa a norma eventualmente occorrenti per rendere e mantenere l'immobile idoneo all'uso convenuto, per tutta la durata del contratto.

Qualora, nel corso della vigenza contrattuale, dovesse essere necessario effettuare ulteriori investimenti utili alla valorizzazione dell'immobile, l'Amministrazione si riserverà la facoltà di verificarne l'opportunità e, in caso di valutazione positiva, di autorizzare la loro esecuzione da parte del concessionario, con possibilità di scomputo dal canone concessorio e/o proporzionale e congruo incremento della durata contrattuale.

Articolo 4

Stato dei luoghi e sopralluogo

La Città metropolitana di Roma Capitale non fornisce alcuna garanzia sulle condizioni in cui versano gli immobili oggetto del presente Avviso, che verranno concessi in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ponendo quindi a carico del concessionario ogni onere e spesa per rendere gli stessi idonei al loro utilizzo.

A tal riguardo si specifica che è onere del candidato lo svolgimento di un sopralluogo presso le aree interessate, per effettuare la ricognizione dei luoghi.

Articolo 5

Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Sono ammessi alla partecipazione alla presente procedura tutti gli operatori economici, come definiti dall'art. 3 comma 1 lettera p) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), che non versino in una delle cause di esclusione indicate dall'art. 80 del medesimo D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, in possesso dei prescritti requisiti.

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

Requisiti integrativi di ordine generale

- 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.

Requisiti integrativi di carattere speciale

- capacità tecnico-organizzativa per la gestione di mercato ortofrutticolo coperto.

Articolo 6

Garanzia provvisoria 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, un deposito cauzionale comprovato dalla quietanza rilasciata dalla Tesoreria dell'Ente (UNICREDIT S.P.A. – Sportello di Tesoreria, Via del Corso, 307 - 00187 Roma, IBAN: IT30P0200805181000401059955 – intestatario Città metropolitana di Roma Capitale – causale "deposito cauzionale per partecipazione Avviso concessione Via Tiburtina 695 – Dip.2 Ser.1"), attestante il versamento provvisorio di € 5.000,00. Detto versamento deve essere costituito in contanti o in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato.

Tale garanzia potrà essere costituita, in alternativa ed a scelta dell'offerente, sotto forma di fideiussione bancaria o di polizza assicurativa, ovvero di fideiussione rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui

all'articolo 106 del D.Lgs. 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 D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58. In tal caso, a pena di esclusione essa deve: a) prevedere espressamente la rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, del codice civile; b) prevedere espressamente la rinuncia del fideiussore all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile; c) prevedere espressamente l'obbligo incondizionato del fideiussore di 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.

Ogni diversa forma o modalità di costituzione della cauzione provvisoria non sarà accettata.

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 qualora, alla sua scadenza, non sia ancora intervenuta l'assegnazione.

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; essa verrà 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.

Si applica l'art. 93 comma 7, periodi 1 e 2, del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 in materia di riduzione dell'importo della garanzia.

Articolo 7

Modalità di presentazione delle domande

La domanda di partecipazione, da redigersi in lingua italiana sul modello "ALLEGATO 2" al presente Avviso, costituisce la dichiarazione di interesse alla concessione in oggetto, e deve essere presentata, unitamente all'ulteriore documentazione di seguito specificata, nelle modalità indicate dal presente articolo.

La domanda di partecipazione dovrà pervenire alla "Città metropolitana di Roma Capitale", a pena di esclusione, in plico chiuso e adeguatamente sigillato, entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del 23.04.2018, al seguente recapito: Città metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento II, Servizio 1 "Beni Immobili", c/o Ufficio Accettazione e Spedizione posta, sito in Viale Giorgio Ribotta, 41/43 - 00144 Roma, a mezzo di: a) servizio postale; b) servizio di corriere espresso (compreso servizio di posta celere); c) a mano, tramite un incaricato fornito di un proprio documento d'identità in corso di validità (orario: dal lunedì al venerdì 9:00 – 13:30; martedì e giovedì anche 14:30 – 16:00).

L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica, tre giorni successivi a quello dello spirare del termine di presentazione delle domande, ovvero il giorno 26.04.2018, alle ore 10:00 presso la sala gare della Città metropolitana di Roma Capitale, in Viale Giorgio 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: "Concessione in uso di una porzione del compendio immobiliare di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, sito in Roma, Via Tiburtina, 695 - Acquisizione di manifestazioni di interesse volte alla valorizzazione del compendio immobiliare, per lo sviluppo di progetti di interesse pubblico da realizzare con risorse a totale ed esclusivo carico del concessionario – NON APRIRE".

Il plico, inoltre, 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, redatta sull'apposito modello (ALLEGATO 2) e contenente la manifestazione di interesse alla realizzazione del progetto e tutti i dati anagrafici e fiscali, ivi compreso il proprio indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC), sottoscritta in originale dal legale rappresentante del soggetto candidato e corredata da copia del documento d'identità del sottoscrittore, in corso di validità;

2) copia conforme all'originale 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) dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e redatta su apposito modello (ALLEGATO 3), con la quale si attesti:

- l'insussistenza delle cause di esclusione indicate nell'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- 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;
- di aver effettuato il sopralluogo, di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari relative allo stato dei luoghi, di aver tenuto conto della loro condizione di utilizzo ai fini della formulazione della propria offerta;

e si dichiarerà, inoltre:

- di accettare tutte le condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico avente ad oggetto *"Concessione in uso di una porzione del compendio immobiliare di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, sito in Roma, Via Tiburtina, 695 - Acquisizione di manifestazioni di interesse volte alla valorizzazione del compendio immobiliare, per lo sviluppo di progetti di interesse pubblico da realizzare con risorse a totale ed esclusivo carico del concessionario"*, con espresso impegno ad adempiere a tutte le obbligazioni ivi previste;
- di essere consapevole che i dati personali, comunicati ai fini della partecipazione alla presente 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);

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

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

- Progetto di utilizzazione

Il candidato dovrà descrivere dettagliatamente gli aspetti organizzativi e d'uso relativi alla gestione degli spazi oggetto di concessione, la tipologia di attività che intende realizzare ed il progetto di organizzazione della stessa, in cui siano dettagliatamente illustrate le modalità di gestione dell'attività da svolgere, la tipologia di utenti a cui il progetto si rivolge ed il numero annuo di utilizzatori previsto, con la specifica indicazione degli elementi che lo determinano.

- Progetto tecnico di valorizzazione

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. In particolare, il progetto dovrà prevedere anche un piano di riordino dell'accessibilità veicolare, attraverso l'apertura di un secondo ingresso carrabile sito sulla Via Tiburtina, nonché della circolazione e della sosta dei veicoli nelle aree pertinenziali interne, che tenga conto della presenza, nel comprensorio, di uffici dell'Ente e di ulteriori concessionari che ivi svolgono le proprie attività. Dal progetto dovranno evincersi la tipologia dell'opera e la qualità degli interventi da realizzare; il progetto 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", a pena di esclusione.

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

- il canone base annuo offerto per la concessione in uso degli immobili, espresso in euro (scritto a numeri ed a lettere), in aumento rispetto all'importo a base d'asta pari ad € 42.464,52 (NOTA BENE: non saranno ammesse offerte alla pari o al ribasso);

- l'importo complessivo, IVA esclusa, dell'investimento offerto per la valorizzazione dell'area oggetto di concessione, comprensivo di tutti gli ulteriori oneri accessori (spese di progettazione, direzione lavori, sicurezza, spese tecniche e/o amministrative).

All'offerta dovrà essere allegato il computo metrico estimativo dei lavori e delle migliorie, sottoscritto da un tecnico abilitato e controfirmato dal concorrente, il cui totale dovrà corrispondere all'importo complessivo dell'investimento sopra indicato. In caso di discordia tra gli importi, prevarrà quello più favorevole all'Amministrazione.

L'offerta economica dovrà essere predisposta utilizzando l'apposito modello ALLEGATO 4 al presente Avviso, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante e corredata dal documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

Articolo 8

Regolarizzazione degli elementi e delle dichiarazioni essenziali, ai sensi dell' art. 83, comma 9, D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (c.d. soccorso istruttorio)

Fermo restando quanto indicato dall'art. 83, comma 9, ultimo periodo del D.Lgs. 50/2016, 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 non superiore a dieci giorni, prontamente comunicato tramite PEC inviata all'indirizzo indicato nella domanda di partecipazione, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni o gli elementi necessari, indicandone il contenuto ed i soggetti che li devono rendere, stabilendo altresì data e ora della successiva seduta pubblica per il prosieguo della procedura di gara.

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

In tal caso il concorrente potrà:

- a) pagare direttamente la sanzione tramite bonifico bancario sul conto di Tesoreria dell'Ente (UNICREDIT S.P.A. – Sportello di Tesoreria, Via del Corso, 307 - 00187 Roma, IBAN: IT30P0200805181000401059955 – intestatario Città metropolitana di Roma Capitale – causale “soccorso istruttorio Avviso concessione Via Tiburtina 695 – Dip2 Ser1”), da eseguirsi a pena di esclusione entro il suddetto termine previsto per la regolarizzazione, facendo pervenire tempestivamente all'Amministrazione copia della relativa quietanza;
- b) optare per il pagamento mediante l'escussione parziale della garanzia provvisoria di cui all'art. 6; 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, 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 all'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 definitiva esclusione del concorrente dalla gara.

Articolo 9

Procedura e criteri di selezione delle offerte

Il criterio di aggiudicazione della concessione è quello dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 3, D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.

Il Seggio di gara, costituito da un Dirigente della stazione appaltante e da due Funzionari del Dipartimento II – Servizio 1, espleta in seduta pubblica:

- la procedura di preselezione, consistente nella verifica della conformità della documentazione amministrativa presentata da ciascuna impresa partecipante e contenuta nella Busta “A”, rispetto a quanto disposto dal presente Avviso;
- la procedura di apertura della Busta “B” e verifica formale della conformità della documentazione tecnica presentata da ciascuna impresa partecipante, rispetto a quanto disposto dal Bando di gara (la verifica consiste nel controllare che nella Busta “B”, presentata da ciascun soggetto partecipante, siano presenti tutti i documenti costituenti l’offerta tecnica, per numero e titolo).

Successivamente alla verifica formale, il Seggio di gara provvederà a richiudere le buste contenenti le offerte tecniche con nastro adesivo.

Al termine di tale procedura, il Seggio di gara dichiarerà i concorrenti 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 concorrenti ammessi alla Commissione Giudicatrice all’uopo costituita, che procederà, in distinte sedute riservate, alla valutazione delle offerte tecniche.

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

Al termine delle descritte operazioni, il Seggio di gara, in apposita seduta pubblica, preso atto delle valutazioni della Commissione Giudicatrice, darà lettura ai presenti dei relativi punteggi ed aprirà i plichi contenenti le offerte economiche, attribuirà alle stesse il punteggio dovuto, stabilirà la graduatoria finale - determinata dalla somma dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche ed economiche - ed infine dichiarerà 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.

L’OFFERTA TECNICA (fino ad un massimo di **punti 80**, da attribuirsi a cura della Commissione Giudicatrice secondo le modalità sopra specificate) si compone di:

1) Progetto di utilizzazione

Punteggio: fino ad un massimo di **punti 40**.

Il punteggio sarà attribuito tenendo conto dei seguenti criteri:

- qualità del progetto di gestione proposto, con riferimento ai servizi offerti ai cittadini, alla platea dei potenziali destinatari degli stessi, al numero degli operatori economici coinvolti nello svolgimento delle attività ed alle conseguenti ricadute sociali; sarà valutata positivamente la continuità e coerenza con l’attuale destinazione d’uso (mercato coperto, aperto nei fine settimana), con particolare riguardo alla varietà e qualità dell’offerta al pubblico ed all’applicazione delle logiche del prodotto a chilometri zero, della filiera corta (vendita diretta da parte del produttore) e della produzione biologica (**fino a 25 punti**);

- modalità di organizzazione e di gestione degli spazi concessi in uso, anche non esclusivo, e loro integrazione con quelli non oggetto di concessione, con particolare attenzione all'armonizzazione delle proprie attività con quelle che vengono svolte all'interno del compendio immobiliare da parte di diversi soggetti, quali gli uffici della Città metropolitana di Roma Capitale ed i concessionari di altre strutture già esistenti (**fino a 15 punti**).

2) Progetto tecnico di valorizzazione

Punteggio: fino ad un massimo di **punti 40**.

Il punteggio sarà attribuito tenendo conto dei seguenti criteri:

- qualità complessiva della proposta, determinata avendo riguardo alla tipologia dell'intervento proposto, alla capacità del progetto di riqualificare e valorizzare gli spazi interessati, alla qualità delle soluzioni tecniche proposte, al livello di dettaglio ed accuratezza degli elaborati progettuali (**fino a punti 20**);

- coerenza del progetto con le finalità e gli obiettivi evidenziati nel progetto di utilizzazione di cui al precedente punto 1), anche con riferimento al profilo della massima valorizzazione del patrimonio dell'Amministrazione e della funzionalità, fruibilità, accessibilità e messa in sicurezza degli spazi concessi in uso (**fino a punti 15**);

- fattibilità degli interventi e cronoprogramma degli stessi, da valutare in termini qualitativi, di dettaglio, completezza e coerenza con il progetto di valorizzazione; tutti i tempi dovranno risultare realisticamente attuabili e congrui, in relazione alle soluzioni progettuali proposte e tenuto conto anche dei tempi tecnici e amministrativi (**fino a punti 5**).

Il punteggio sarà attribuito considerando l'effettiva rilevanza delle proposte, con particolare riferimento alla loro capacità di contribuire alla riqualificazione complessiva dell'area, tenendo conto anche della coerenza degli interventi in relazione alle specifiche necessità dell'utenza alla quale il progetto si rivolge.

L'OFFERTA ECONOMICA (fino ad un massimo di **punti 20**, da assegnarsi a cura del Seggio di gara secondo le modalità sopra specificate) si compone di:

1) Canone base annuo per gli immobili oggetto di concessione

Punteggio: fino ad un massimo di **punti 10**.

Il punteggio sarà attribuito applicando la seguente formula matematica:

$$Pu = (Pm \times O) / Om$$

dove:

Pu = punteggio da attribuire al singolo concorrente;

Pm = punteggio massimo attribuibile (= 10);

O = canone offerto dal singolo concorrente;

Om = canone più alto tra tutte le offerte ammesse.

2) Importo complessivo offerto per l'investimento

Punteggio: fino ad un massimo di **punti 10**.

Il punteggio sarà attribuito applicando la seguente formula matematica:

$$Pu = (Pm \times O) / Om$$

dove:

Pu = punteggio da attribuire al singolo concorrente;

Pm = punteggio massimo attribuibile (= 10);

O = importo complessivo dell'investimento offerto dal singolo concorrente, definito ai sensi degli articoli precedenti;

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

Articolo 10

Contratto di concessione

Il contratto di concessione sarà negoziato e stipulato col soggetto risultante primo classificato, nel rispetto dei criteri e delle finalità evidenziate nel presente Avviso.

In riferimento al progetto di valorizzazione, il concessionario dovrà, a propria totale cura, rischio e spese:

- a) predisporre il progetto definitivo ed esecutivo di tutti gli interventi da realizzare;
- b) provvedere all'acquisizione di tutte le necessarie autorizzazioni;
- c) realizzare gli interventi indicati nel progetto iniziale;
- d) sottoporre il progetto esecutivo 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. 80/2016.

Il progetto verrà quindi esaminato ed approvato dalla Città metropolitana di Roma Capitale.

Il concessionario dovrà anche 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 concessionario dovranno essere realizzati in conformità al progetto esecutivo approvato dalla Città metropolitana di Roma Capitale, che potrà chiedere di apportarvi le modifiche e/o le integrazioni ritenute opportune, entro dodici mesi dalla stipula del contratto, salvo eventuali proroghe per motivate e sopravvenute esigenze che l'Amministrazione si riserverà di valutare.

Contestualmente, il concessionario dovrà porre in atto tutto quanto previsto dal progetto di utilizzazione.

Articolo 11

Ulteriori obblighi del concessionario

Ogni onere o spesa inerente e/o conseguente al contratto di concessione che verrà stipulato, ivi compreso il pagamento integrale dell'imposta di registro nella misura del 100%, rimarrà a totale ed esclusivo carico del concessionario, 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 concessione.

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

Il concessionario dovrà costituire apposita polizza assicurativa, ai sensi dell'art. 103 comma 1 del D.Lgs. 50/2016, pari al 10% del costo degli interventi, 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 giorni dalla stipula del contratto di concessione e, comunque, prima dell'avvio dei lavori.

Il concessionario 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 concessionario 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 concessionario medesimo in conformità alle prescrizioni del D.Lgs. n. 50/2016.

Il concessionario 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, adempiendo esattamente agli obblighi di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o dei soci.

Dopo l'esecuzione dei lavori, il concessionario consegnerà alla Città metropolitana di Roma Capitale tutta la documentazione tecnica ed amministrativa relativa agli interventi realizzati nonché tutte le certificazioni previste dalla vigente normativa, quali - in via esemplificativa ma non esclusiva - 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 la nomina dei soggetti incaricati del collaudo tecnico-amministrativo, anche in corso d'opera, e del tecnico incaricato del collaudo statico.

Il concessionario avrà pertanto l'obbligo di versare alla Città metropolitana di Roma Capitale una somma pari al 2% dell'importo dei lavori, quale contributo per i costi sostenuti dalla stessa, comprendente anche quelli relativi al collaudo e, più in generale, la quota dell'incentivo previsto dall'art. 113 del D.Lgs. 50/2016.

Per tutta la durata della concessione restano a totale carico del concessionario le spese per le utenze elettriche, idriche e per il riscaldamento, nonché tutte le spese necessarie all'uso convenuto.

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

La Città metropolitana di Roma Capitale ha piena facoltà di vigilare sul rispetto di tutti obblighi posti a carico del concessionario, previsti dalla legge e dalle disposizioni particolari del presente Avviso.

Articolo 12

Risoluzione per inadempimento

In caso di risoluzione dal contratto di concessione per inadempimento imputabile al concessionario, nulla sarà dovuto a quest'ultimo.

La Città metropolitana di Roma Capitale si riserva di chiedere, a proprio insindacabile giudizio, la riduzione in pristino dello stato di luoghi o, in alternativa, di acquisire al proprio patrimonio le opere realizzate, applicando per tutta la durata della concessione (e quindi fin dal suo inizio), in luogo del canone 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 13

Divieto di cessione del contratto e di sub-concessione

E' vietata la cessione, a qualsiasi titolo, del contratto di concessione.

E' altresì vietata, a qualsiasi titolo, la sub-concessione del bene, salvo preventiva autorizzazione scritta da parte della Città metropolitana di Roma Capitale.

L'Amministrazione potrà autorizzare la sub-concessione del bene, previa richiesta scritta del concessionario, sempre a condizione che: a) il sub-concessionario sia un soggetto avente gli stessi requisiti previsti dal presente Avviso; b) il canone di sub-concessione richiesto al sub-concessionario non sia superiore al canone applicato dall'Amministrazione al concessionario.

La violazione delle disposizioni in materia di sub-concessione previste nel presente articolo costituiscono grave inadempimento e determinano la risoluzione *ipso iure* del contratto di concessione, ex art. 1453 c.c.

Articolo 14

Divieti

E' fatto assoluto divieto al concessionario di utilizzare gli immobili in modo difforme da quello descritto nel progetto approvato, salvo espressa e preventiva autorizzazione scritta della Città metropolitana di Roma Capitale, pena l'immediata ed automatica risoluzione del contratto di concessione.

Articolo 15

Riferimenti e punti di contatto

L'Ufficio procedente è il Servizio 1 (Beni immobili) – 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 – E-mail: beni.immobili@cittametropolitanaroma.gov.it

* * *

La Città metropolitana di Roma Capitale si riserva la facoltà di annullare e revocare la presente procedura, a proprio insindacabile giudizio, come pure di non procedere al rilascio della concessione 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 dichiarazioni sostitutive di certificazione (art. 71 del D.P.R. n. 445/2000) e, qualora le stesse risultassero false o mendaci, procederà innanzi all'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