Città metropolitana
di Roma Capitale

Stazione Unica Appaltante

U.C. Sviluppo strategico e coordinamento del territorio metropolitano
Servizio 2 "Gare-SUA"
Unità Operativa "LL.PP. Edilizia, Servizi e Forniture"
Viale Giorgio Ribotta, 41/43 – 00144 Roma
Tel. 06/6766.3601-8798-3612-8975
E-mail: gare.edilizia@cittametropolitanaroma.gov.it
PEC: gare.edilizia@pec.cittametropolitanaroma.gov.it

AVVISO PUBBLICO

INVITO A MANIFESTARE INTERESSE ALLA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO (ART. 66 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II.)

Premesso che

Il **Comune di Civitavecchia** è proprietario di un'area individuata catastalmente al Foglio n. 9 Particelle nn. 55, 54, 53, 56, 45, 35, 57 e 118, sito in località Casale dei Bagni a Civitavecchia, interessata dai resti del Complesso monumentale denominato "Terme Taurine" che riguarda anche il bene denominato "A" di proprietà del demanio pubblico dello Stato – ramo storico artistico archeologico etnografico – proprietario per i ruderi, come indicato nell'allegata scheda descrittiva e connesse planimetrie.

È stata stipulata, tra la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale ed il Comune di Civitavecchia, la Convenzione corredata di Allegato Tecnico per la gestione del Complesso Monumentale delle "Terme Taurine" di Civitavecchia sito in Località Casale dei Bagni.

Ad oggi, l'intero complesso di proprietà demaniale, viste le sue rilevanti potenzialità, è coinvolto in un ampio progetto di valorizzazione sostenibile del sito ed è preminente interesse del Comune provvedere allo sviluppo del patrimonio culturale e quindi anche del Complesso monumentale delle "Terme Taurine" assicurando le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio stesso, anche da parte delle persone diversamente abili.

OBIETTIVI E RISULTATI ATTESI

In esecuzione della Convenzione tra la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale ed il Comune di Civitavecchia (di seguito, "Amministrazione Concedente") si rende noto di voler procedere alla valorizzazione e all'utilizzo ottimale, a vantaggio della comunità, del complesso denominato "Terme Taurine", di seguito anche solo "Terme" come meglio definiti dal presente Avviso, dalla relativa scheda descrittiva e dalle planimetrie allegate.

Il presente Avviso Pubblico (di seguito, "Avviso"), in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, si pone come strumento per avviare un'apposita procedura di consultazione di mercato al fine di raccogliere proposte di soluzioni tecniche e gestionali da parte di esperti ed operatori economici.

Il presente Avviso, pertanto, non costituisce un invito ad offrire, né una gara per l'affidamento, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del codice civile; è un dialogo tecnico che, ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (di seguito, "Codice dei Contratti"), è finalizzato esclusivamente ad acquisire delle informazioni utili alla pianificazione e alla preparazione di una eventuale gara avente ad oggetto la concessione di valorizzazione ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dall'art. 1 della L. n. 410/2001, volti al recupero e alla successiva gestione del bene culturale.

Con il presente Avviso non è neppure prevista la formulazione di graduatorie di merito ovvero l'attribuzione di singoli punteggi.

La qualità, la quantità e l'articolazione delle ipotesi di riqualificazione e gestione ricevute, serviranno unicamente ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale, riguardo la fattibilità del ricorso al predetto strumento della concessione di valorizzazione. Nel caso in cui l'Amministrazione intendesse procedere, lo farà attraverso l'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica.

Il presente Avviso di manifestazione di interesse non vincola l'Amministrazione Concedente in alcun modo, la quale si riserva di dar corso, a proprio insindacabile giudizio, all'avvio della predetta procedura ad evidenza pubblica.

Si precisa, inoltre, che non costituirà titolo di prelazione l'aver partecipato al processo di consultazione posto in essere con il presente avviso, né causa ostativa alla partecipazione di eventuale successiva fase concorsuale.

Per la procedura di consultazione preliminare di mercato il Comune di Civitavecchia si avvarrà della S.U.A. della **Città metropolitana di Roma Capitale** che svolgerà i compiti di committenza ausiliaria ai sensi degli artt. 38 e 39 del Codice dei Contratti.

La raccolta delle manifestazioni di interesse sarà gestita in modalità tradizionale.

I documenti allegati al presente Avviso sono accessibili all'indirizzo (http://www.cittametropolitanaroma.gov.it/homepage/gli-uffici-informano/bandi-di-gara/bandi-di-gara-servizi-e-forniture/).

CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La manifestazione di interesse deve essere corredata da una proposta sintetica finalizzata alla valorizzazione e all'utilizzo economico, a vantaggio della comunità, del complesso monumentale e ivi contenere gli elementi sostanziali che successivamente saranno sviluppati più dettagliatamente nel "Piano di Valorizzazione", da presentarsi nell'ambito di una eventuale successiva fase ad evidenza pubblica.

La proposta di valorizzazione deve riguardare sia gli aspetti di natura urbanistico/architettonica/paesaggistica (recupero, riqualificazione, trasformazione etc.), sia quelli di natura funzionale/gestionale (riuso e gestione).

La proposta, previo inquadramento generale, dovrà essere circostanziata e contenere ogni utile elemento volto a dimostrare la sostenibilità tecnico/economico/gestionale di massima dell'idea di riqualificazione e di imprenditorialità ipotizzata, i cui oneri di realizzazione si intendono a carico dell'eventuale soggetto attuatore.

La proposta potrà utilmente evidenziare le caratteristiche essenziali dell'intervento di riqualificazione e valorizzazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti.

L'intervento di riqualificazione e valorizzazione proposto deve, altresì, suggerire le attività imprenditoriali che vi si propone di avviare, l'eventuale nuova distribuzione funzionale, gli aspetti connessi al sistema della mobilità e sosta, alla tutela del territorio e quant'altro si ritenga utile ai fini della manifestazione di interesse.

Le forme e le modalità di presentazione delle ipotesi gestionali e di riqualificazione sono a libera scelta dei soggetti partecipanti; pertanto, la proposta potrà essere rappresentata attraverso tavole grafiche, note e relazioni illustrative, schede, layout, modelli, video, presentazioni e quant'altro i soggetti partecipanti ritengano utile presentare per una migliore comprensione dell'ipotesi di riqualificazione.

La proposta di valorizzazione deve essere di max 50 facciate e deve prefissarsi l'obiettivo di consentire all'Amministrazione Concedente di verificare la sussistenza nell'idea progettuale/imprenditoriale degli elementi sostanziali in grado di prefigurarne, in via preliminare, la conformità rispetto agli obiettivi di valorizzazione e di utilizzo ottimale del Complesso come prefissato nel presente Avviso e, soprattutto, consentire una più completa valutazione sulla presentabilità della domanda a valere sulla eventuale futura procedura di gara.

Le ipotesi presentate dovranno contenere indicazioni relative, in particolare:

- Apertura e chiusura;
- CUP, prenotazione, prevendita;
- Biglietteria;
- Guardaroba;
- Accoglienza e orientamento;
- Visite guidate;
- Laboratori didattici;
- Punti vendita;
- Noleggio supporti alla visita;
- Produzione editoriale e di merchandising;
- Marketing e comunicazione;

- Caffetteria, ristorazione e catering;
- Realizzazione di eventi espositivi;
- Realizzazione di eventi culturali;
- Eventi e affitto spazi;
- Sorveglianza e presidio;
- Vigilanza;
- Pulizia dei siti;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria del verde (alberature, siepi, prati, ecc.);
- Manutenzione ordinaria degli impianti e delle opere connesse, mantenendole in condizioni di valido funzionamento e di sicurezza, senza che da ciò derivi una modificazione della consistenza, salvaguardando il valore del bene e la sua funzionalità;

sotto il profilo gestionale: ad un preliminare di business plan che potrà prevedere, previo parere favorevole dell'Ufficio Urbanistica comunale, anche l'adeguamento / ristrutturazione / cambio d'uso del fabbricato esistente che dovrà essere redatto di concerto e previo nulla osta della Soprintendenza. Detto piano dovrà essere rapportato all'investimento previsto, ai costi e ai ricavi gestionali, alla durata della concessione.

sotto il profilo operativo: alla definizione di un cronoprogramma attendibile e coerente con l'apertura pubblica del sito.

TIPOLOGIA DI CONCESSIONE

Concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla Legge 23 novembre 2001 n. 410, e ss.mm.ii. in conformità alle prescrizioni contenute nel D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (di seguito, "Codice dei Beni Culturali"), nonché degli artt. 164 e ss. del Codice dei Contratti.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'oggetto della concessione, per la quale si richiede di manifestare interesse, concerne la valorizzazione e gestione, mediante svolgimento di attività economico-commerciali, del complesso monumentale.

Nello specifico, il concessionario, ai fini della valorizzazione del complesso monumentale sopra indicato, potrà svolgere le attività economico-commerciali, ricreative e/o di ristorazione e/o altro, in modalità compatibile con la natura del manufatto esistente sull'area (vedi allegata planimetria) ed oggetto di preventivo sopralluogo da parte dei soggetti interessati, in considerazione del valore storico culturale del fabbricato di cui trattasi, del relativo contesto paesaggistico-ambientale potrà essere utilizzato anche come punto promozionale delle attività svolte nel complesso monumentale.

Saranno escluse dal perimetro della concessione le attività di ristorazione rientranti nella tipologia fast-food, take-away e similari, quelle di enogastronomia commerciale, ossia senza utilizzo di prodotti tipici, artigianali o di elevata qualità, nonché le attività di commercializzazione di prodotti industriali, siano essi alimentari e non.

Per favorire lo svolgimento della propria attività economico-commerciale, il concessionario avrà in gestione anche aree esterne (vedi allegata planimetria) da adibire esclusivamente a parcheggio sorvegliato per i clienti anche con disabilità che si recano in visita al complesso, che potranno essere oggetto di preventivo sopralluogo da parte dei soggetti interessati;

Per migliorare l'accessibilità all'interno del sito da parte della clientela e dei visitatori, l'Amministrazione Concedente potrà richiedere al Concessionario di organizzare in proprio un servizio di navetta elettrica nel complesso e di collegamento dalla città di Civitavecchia al sito e viceversa.

Resta fermo che il Concessionario non potrà gestire l'area se non per le attività economico-commerciali oggetto della concessione.

Il concessionario sarà tenuto a garantire lo svolgimento dell'attività economico-commerciale per l'intera durata della concessione.

Il Comune di Civitavecchia si riserva, inoltre, di associare alle attività economico-commerciali svolte dal concessionario, il proprio stemma.

L'Amministrazione Concedente potrà riservarsi di utilizzare gli spazi oggetto della concessione per la realizzazione di eventi istituzionali, a proprie spese, il cui calendario sarà concordato annualmente con il concessionario. Siffatte ipotesi dovranno essere esplicitate nel business plan.

Il sito oggetto della concessione sarà affidato al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi oneri, pesi, vincoli, esclusivamente per gli usi indicati nel presente Avviso e nel Piano di Valorizzazione che sarà proposto dal concessionario in sede di eventuale procedura ad evidenza pubblica.

La valorizzazione del fabbricato dato in concessione dovrà avvenire mediante gli interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, manutenzione ecc., che saranno descritti nel Progetto Tecnico che potrà essere richiesto al concessionario in sede di eventuale procedura ad evidenza pubblica. La realizzazione progettuale e le soluzioni tecniche innovative per la gestione e fruibilità degli spazi oggetto della concessione saranno elementi di valutazione da parte dell'Amministrazione Concedente.

Gli utilizzi proposti dal concessionario del fabbricato dato in concessione, dovranno essere compatibili con le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici comunali e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti.

Devono intendersi a carico del concessionario tutti gli oneri derivanti e conseguenti al fine della compatibilità dell'opera a livello urbanistico-edilizio.

Si anticipa sin d'ora che al Concessionario sarà richiesto un canone annuo il cui importo minimo sarà indicato negli atti afferenti alla successiva procedura ad evidenza pubblica. Al riguardo, tuttavia, l'Amministrazione Concedente, al fine di favorire ed incentivare l'avvio dell'attività ricettiva, potrà valutare di modulare la riscossione del suddetto canone nel tempo, ovvero di riscuoterlo in misura ridotta per un determinato periodo.

Gli atti afferenti alla successiva procedura ad evidenza pubblica disciplineranno i termini e le condizioni del rapporto concessorio, nonché i casi di revoca della concessione, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

VINCOLI

Gli immobili oggetto del presente Avviso rivestono interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del Codice dei Beni Culturali, e pertanto sono sottoposti a tutte le disposizioni normative di tutela.

Il Comune di Civitavecchia ha ricevuto la disponibilità del complesso monumentale con Convenzione per la gestione del complesso monumentale delle Terme Taurine di Civitavecchia, sottoscritta digitalmente con la Soprintendenza Archeologica competente.

Ai sensi del Codice dei Beni Culturali, ogni intervento edilizio sul fabbricato necessita della preventiva autorizzazione della Soprintendenza summenzionata, in quanto lo stesso possiede i requisiti di interesse storico-artistico e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Codice dei Beni Culturali.

Pertanto, il Comune di Civitavecchia si attiverà ai fini del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 57bis del Codice dei Beni Culturali per la concessione in uso delle unità identificate nel presente Avviso.

Il complesso non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o, comunque, non compatibili con il carattere storico-artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifiche della consistenza architettonica e archeologica, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5, Codice dei Beni Culturali.

Ai sensi dell'art. 3-bis, comma 1, del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, come convertito dalla Legge 23 novembre 2001 n. 410 e ss.mm.ii., il Comune di Civitavecchia si riserva di valutare e di introdurre variazioni alle destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività economico-commerciali oggetto della concessione, se le stesse favoriranno maggiori opportunità di sviluppo e di lavoro sul territorio, previa riqualificazione architettonica, impiantistica e adeguamento normativo degli immobili oggetto della eventuale concessione da parte del concessionario.

DURATA E VALORE DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà durata fino al **31/12/2027**.

Il valore stimato della concessione sarà calcolato ai sensi dell'art. 167 del Codice dei Contratti, secondo un metodo oggettivo che sarà specificato in sede di eventuale procedura ad evidenza pubblica dall'Amministrazione Concedente. Alla scadenza della concessione, l'Amministrazione Concedente rientrerà automaticamente nella piena disponibilità del complesso monumentale concesso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate.

SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La presente iniziativa è rivolta a soggetti – ovvero imprese, società, associazioni, fondazioni, enti in forma singola o associata – che, singolarmente se soggetti singoli, o nel loro complesso, se soggetti associati/raggruppati, abbiano interesse, diretto o indiretto, ad intervenire e/o contribuire alla

valorizzazione degli immobili di cui al presente Avviso, che abbiano manifestato interesse a partecipare alla consultazione nei tempi e con le modalità di seguito descritte.

SOPRALLUOGO

I soggetti interessati potranno prendere visione del complesso oggetto della concessione nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.30.

Il sopralluogo va effettuato dal Legale rappresentante dell'operatore economico o da altro soggetto munito di specifica delega del suddetto operatore economico.

Il sopralluogo potrà essere svolto solo previo appuntamento da richiedere, mediante contatto telefonico all'Ufficio Iniziative culturali 0766590565-7.

Alla richiesta di sopralluogo dovrà essere allegato il documento d'identità del richiedente.

TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti che intendono partecipare devono far pervenire alla Città metropolitana di Roma Capitale – Servizio "Gare-SUA" – U.O. LL.PP. Edilizia, Servizi e Forniture – Viale Giorgio Ribotta, 41/43 - 00144 Roma - **tassativamente** entro e non oltre le **ore 12:30 del 29.10.2018** un plico contenente la proposta, l'istanza di partecipazione ed i riferimenti del soggetto concorrente di cui agli allegati 7 e 8; detto plico, deve essere debitamente sigillato con qualsiasi mezzo e deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine di cui sopra, esclusivamente all'indirizzo suindicato; è altresì ammessa la consegna a mano del plico, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.30 e il martedì e il giovedì dalle 14.30 alle ore 16.00 (gli uffici sono chiusi il sabato ed i festivi) entro il medesimo termine, esclusivamente presso l'Ufficio accettazione corrispondenza della Città metropolitana di Roma Capitale-SUA, sito in Viale G. Ribotta, 41 - 00144 Roma (nel caso di consegna a mano, l'operatore che desideri ottenere dall'Ufficio accettazione corrispondenza apposita ricevuta, dovrà produrre una nota sulla quale verranno apposte data e ora di consegna, riportante la denominazione del soggetto e l'oggetto della presente procedura).

Il plico, debitamente chiuso, dovrà recare all'esterno l'esatta denominazione o ragione sociale del/i soggetto/i giuridico/i operatore/i, l'indirizzo, codice fiscale, numero telefonico, numero di fax, indirizzo e-mail e PEC, l'oggetto Consultazione preliminare Terme Taurine).

La regolarità e la tempestività del recapito rimangono ad esclusivo rischio del mittente.

Non si darà corso ai plichi sprovvisti delle indicazioni sopra specificate, né a quelli che risultino pervenuti oltre il termine anzidetto.

I soggetti proponenti dovranno indicare le eventuali informazioni e/o parti della proposta di valorizzazione e gestione e [della ulteriore documentazione tecnica eventualmente presentata] che sono coperte da segreto tecnico – commerciale, che, conseguentemente, l'Amministrazione Concedente non condividerà né divulgherà a terzi.

Con la consegna o l'invio della manifestazione di interesse, i soggetti partecipanti autorizzano l'Amministrazione ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa sopra descritta.

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Verificata la regolarità e la completezza delle manifestazioni pervenute l'Amministrazione Concedente procederà al relativo esame, operando le opportune valutazioni per le finalità innanzi indicate nel presente Avviso.

L'Amministrazione Concedente si riserva sin d'ora, in ogni caso, di richiedere uno o più incontri con i singoli proponenti per i necessari approfondimenti, in date che saranno all'uopo comunicate.

INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Il trattamento dei dati dei Soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal "GDPR – General Data Protection Regulation") . I dati saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della presente procedura e saranno garantiti i diritti e la riservatezza dei Soggetti interessati.

DISPOSIZIONI FINALI

L'invio della manifestazione di interesse comporta accettazione integrale del presente Avviso. I costi per la redazione della manifestazione di interesse e di partecipazione alla procedura sono e rimangono a carico dei soggetti interessati.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente Avviso dandone opportuna conoscenza sul sito internet della SUA sezione Bandi di Gara Servizi e Forniture (http://www.cittametropolitanaroma.gov.it).

RIFERIMENTI E CONTATTI

Informazioni di carattere amministrativo: Servizio 2 "Gare-SUA" - U.O.LL.PP. "Edilizia, Servizi e Forniture" della Città metropolitana di Roma Capitale, Responsabile Dott. Claudio Carrino, Dott. Mario Pedini, Viale G. Ribotta, 41/43 – 00144 Roma - Tel. 06/6766.3612-3601 - E-mail gare.edilizia@cittametropolitanaroma.gov.it - PEC gare.edilizia@pec.cittametropolitanaroma.gov.it.

Informazioni di carattere tecnico: Comune di Civitavecchia – Servizio 5, Sezione Patrimonio Comunale – Arch. Claudio Mari tel. 0766 590300 – mail: claudio.mari@comune.civitavecchia.rm.it

Referenti amm.vi dell'Ufficio Iniziative Culturali:

Dirigente del Servizio 6, Sviluppo, attività Produttive, Cultura

Avv. Gabriella Brullini—RuP- gabriella.brullini@comune.civitavecchia.rm.it

Dott.ssa Francesca Mangia- francesca.mangia@comune.civitavecchia.rm.it - tel. 0766590565.

Sig. Luciano Luchetti luciano.luchetti@comune.civitavecchia.rm.it tel. 0766590567.

Piazza Calamatta s.nc. - Civitavecchia (Rm)

Allegati:

1. Scheda descrittiva
2. Pianta terme taurine
3. Planimetria catastale su ortofoto perimetro polilinea ciano
4. Planimetria terme taurine
5. Visure terreni
6. Nota Soprintendenza
7. Modulo istanza di partecipazione
8. Riferimenti soggetto concorrente

Il Responsabile SUA e Dirigente del Servizio 2
"Gare -SUA"
Città metropolitana di Roma Capitale
(Dott. Luigi Maria Leli)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ed del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.