



CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL’AREA SITUATA TRA VIA ACHILLE BENEDETTI E VIA CARLO AMORETTI DI PROPRIETÀ DI ROMA CAPITALE INSISTENTE SUL TERRITORIO DEL MUNICIPIO ROMA IV PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO LUDICO/SPORTIVO

(ai sensi dell’art. 66 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. e Linee guida ANAC n. 14)

DOCUMENTO DI INDIRIZZI

PARTE 1 - OBIETTIVI E INDIRIZZI

Il Municipio Roma IV intende procedere ad una consultazione preliminare di mercato ai sensi degli articoli 66 e 67 del D.Lgs n. 50/2016 del 18.04.2016 e ss.mm.ii. (di seguito indicato anche come Codice) volta all’affidamento in concessione dell’area situata tra Via Achille Benedetti e Via Carlo Amoretti di proprietà di Roma Capitale nel Municipio Roma IV per la realizzazione di un impianto ludico/sportivo, in considerazione della Mozione n. 18 del Consiglio del Municipio Roma IV del 2 ottobre 2019 e dello Schema Quadro ambito Stazione Tiburtina - Pietralata, approvato con Deliberazione n. 204 del 19 agosto 2021. La presente consultazione promuove la raccolta di proposte di riqualificazione dell’area di cui sopra situata tra Via Achille Benedetti, Via Carlo Amoretti, la pista ciclabile che collega Via Filippo Meda con Via Carlo Amoretti e l’area a parcheggio limitrofa al mercato MEDA, mediante l’acquisizione di pareri, suggerimenti, informazioni e soluzioni tecnico-gestionali che possano meglio rispondere all’esigenza di miglioramento degli standard di qualità sociali e sportivi del Municipio e di uso del patrimonio comunale.

La presente consultazione di mercato si pone l’obiettivo di contribuire altresì all’incremento della dotazione di servizi ludici/sportivi attivi sul territorio rivolti sia a persone normodotate che non, considerando lo sport come elemento di aggregazione e di lotta all’emarginazione sociale.

La consultazione è finalizzata, inoltre, ad acquisire possibili indicazioni o suggerimenti su possibili modalità di uso e di gestione del bene, per poi procedere eventualmente ad un affidamento a futuri Concessionari, con garanzia di soddisfazione degli interessi pubblici ed al tempo stesso con garanzia di sostenibilità economica e finanziaria dell’iniziativa, anche connettendosi con progetti e realtà già attive nel territorio di riferimento.

Pur nell’ambito di quanto previsto nella Mozione n. 18 del Consiglio del Municipio Roma IV del 2 ottobre 2019 di cui in allegato, la presente consultazione, essendo propedeutica alla successiva fase concorsuale, non è vincolata a soluzioni gestionali prestabilite: in questa fase è possibile proporre soluzioni alternative di utilizzo dell’area purché motivate e compatibili con il quadro normativo vigente.

Il presente documento, avendo un mero scopo esplorativo, non ha natura di documento relativo a procedura di gara, di affidamento concorsuale o para-concorsuale e pertanto non prevede la formazione di graduatorie di merito o attribuzioni di punteggio; non è in alcun modo vincolante per Roma Capitale e i soggetti che risponderanno alla presente consultazione non matureranno alcuna posizione di vantaggio o prelazione nell’ambito di future procedure di assegnazione/concessione.

La qualità, la quantità e l’articolazione delle ipotesi di riqualificazione e gestione dell’area ricevute, serviranno unicamente ad orientare l’azione futura dell’Amministrazione, 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.

La presente consultazione di mercato non vincola l’Amministrazione in alcun modo, la quale si riserva di dar corso, a proprio insindacabile giudizio, all’avvio della futura procedura ad evidenza pubblica, a

meno che non sussistano oggettive ragioni, debitamente motivate dal pubblico interesse, per l'eventuale affidamento diretto.

L'Amministrazione si riserva comunque in ogni momento di interrompere, modificare, prorogare, sospendere o revocare, per sopravvenute esigenze di pubblico interesse, il presente avviso, senza che i soggetti interessati possano comunque vantare rimborsi, risarcimenti indennizzi o compensi per la compilazione della consultazione di mercato o di atti ad essa inerenti.

1.1. OBIETTIVI ed INDIRIZZI

Con la presente iniziativa il Municipio Roma IV intende promuovere una procedura di uso e riqualificazione di un bene immobiliare attualmente non utilizzato, libero da sovrastrutture, attraverso la raccolta di proposte indirizzate verso scopi ludici/sportivi in grado di valorizzarne la funzione quale centro aggregativo per il quartiere e le aree limitrofe.

Gli operatori che intendono aderire alla presente consultazione di mercato, devono produrre una proposta descrittiva delle attività ludico/sportive che intendono svolgere nell'area, un progetto di utilizzo del bene che, non essendo previsto alcun finanziamento da parte del Municipio, deve contenere la specifica provenienza delle risorse economiche, e la dimostrazione della sostenibilità della proposta presentata.

A titolo informativo, si fa presente sin da ora che, qualsiasi intervento che si effettuerà sull'area, dovrà essere preventivamente sottoposto al parere dell'Ufficio Tecnico del Municipio Roma IV, acquisendo i necessari pareri e le certificazioni previste dalla normativa vigente in materia.

Tutte le opere, i lavori, le migliorie e le attrezzature da realizzare da parte del futuro concessionario, in base alla proposta presentata, saranno a totale cura e spese del concessionario stesso e dovranno risultare conformi alle disposizioni di legge vigenti. È fatto divieto al concessionario di apportare modifiche, aggiunte o alterazioni allo stato dei luoghi senza preventiva autorizzazione del concedente.

Nessun indennizzo diretto competerà al concessionario alla scadenza del rapporto in relazione a lavori, migliorie, aggiunte o attrezzature non rimovibili realizzati in base alla proposta-progetto, che saranno pertanto acquisiti al patrimonio comunale: è ammessa solo la compensazione a scomputo del canone.

La realizzazione diretta da parte della concessionaria di opere di riqualificazione e/o di adeguamento alla vigente normativa edilizia, di sicurezza ed igienico/sanitaria che sarebbero a carico della proprietà, sarà compensata con il riconoscimento dello scomputo dal canone delle somme effettivamente spese, dimostrate con regolare fattura quietanzata o con verifica finale di regolare esecuzione per i lavori in economia, ove ammessi.

Lo scomputo non potrà superare il periodo massimo della concessione.

Compatibilmente con quanto previsto dal vigente quadro legislativo, la partecipazione alla presente consultazione di mercato comporta - a discrezione del soggetto interessato - la redazione di una proposta calibrata sulla disponibilità del bene sino ad un periodo massimo di 12 anni.

L'Amministrazione esaminerà la fattibilità delle attività proposte in relazione al pubblico interesse, e alla congruità ed adeguatezza dei contenuti delle manifestazioni di interesse pervenute.

La documentazione e i materiali acquisiti potranno costituire elementi di orientamento per il successivo percorso procedurale di concessione del bene. Non è prevista la formulazione di graduatorie di merito o l'attribuzione di singoli punteggi.

PARTE 2 - IL PROCEDIMENTO DI CONSULTAZIONE

2.1 CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Ai sensi dell'art. 66 comma 2 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., sono ammessi a partecipare alla presente

consultazione preliminare di mercato, esclusivamente utilizzando il modulo allegato al presente avviso, nei tempi e con le modalità di seguito descritte, tutti i soggetti interessati siano essi pubblici che privati, inclusi i portatori di interessi collettivi e diffusi. inclusi i portatori di interessi collettivi e diffusi.

2.2 DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE DEI PARTECIPANTI

Il materiale informativo messo a disposizione, per l'elaborazione della proposta, attraverso il Portale di Roma Capitale - Municipio Roma IV - *Ultimi bandi, avvisi e concorsi* è costituito dal presente "Documento di Indirizzo" e dagli ulteriori documenti:

- Avviso;
- Mod. 01 (Scheda di Partecipazione);
- Mod. 02 (Sintesi della Proposta);
- Documentazione tecnica, così costituita:
 1. Relazione Descrittiva;
 2. Documentazione fotografica;
- Mozione n. 18 del Consiglio del Municipio Roma IV del 2 ottobre 2019. Oggetto: Area Verde di Via Carlo Amoretti

2.3 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La documentazione richiesta per partecipare alla presente Consultazione preliminare dovrà essere trasmessa entro **le ore 24:00 del giorno 25.10.2021** al seguente indirizzo posta elettronica certificata: protocollo.municipioroma04@pec.comune.roma.it con il seguente oggetto:

"Consultazione preliminare di mercato per l'affidamento in concessione dell'Area Verde situata tra Via Achille Benedetti e Via Carlo Amoretti di proprietà di Roma Capitale in consegna al Municipio Roma IV per la realizzazione di un impianto ludico/sportivo".

Alla PEC dovranno essere allegati gli elaborati, come di seguito dettagliatamente elencati, in formato pdf e di dimensioni cumulativamente non superiori a 50 MB, così costituiti:

1. **Scheda di partecipazione (Mod. 01)** alla Consultazione Preliminare di Mercato, compilata in ogni sua parte e sottoscritta da tutti i soggetti aderenti ovvero dal rappresentante dell'Organismo, Ente, Associazione, pubblica/o o privata/o, inclusi i portatori di interessi collettivi e diffusi;
2. **Sintesi della proposta (Mod. 02)** compilata in ogni sua parte e sottoscritta da tutti i soggetti aderenti, di cui al punto precedente;
3. (in caso di firma autografa) **Copia del/i documento/i di identità valido/i del/i sottoscrittore/i dei modelli di cui ai precedenti punti 1 e 2;**
4. **Relazione Descrittiva della proposta** (composta da massimo 15 facciate foglio A4, compresa la copertina e l'eventuale indice, massimo 1.500 caratteri/pagina), suddivisa in 2 parti:
 - **Copertina** – riportante nell'intestazione la seguente dicitura: ***"Consultazione preliminare di mercato per l'affidamento in concessione dell'Area Verde situata tra Via Achille Benedetti e Via Carlo Amoretti di proprietà di Roma Capitale in consegna al Municipio Roma IV per la realizzazione di un impianto ludico/sportivo"*** e la firma (autografa o digitale) del/i soggetto/i aderente;
 - **Parte I** - che illustri sinteticamente i caratteri essenziali della proposta, trattando i seguenti aspetti: l'approccio generale, le finalità perseguite e gli obiettivi sviluppati, l'indicazione delle attività introdotte, con la descrizione delle superfici ad esse dedicate e delle iniziative che si intende intraprendere, l'eventuale interconnessione con il territorio e le realtà locali presenti;

- **Parte II** una stima di massima del costo di riqualificazione dell'area ipotizzando un arco temporale massimo di 12 anni.
5. **EVENTUALI n. da 1 a 3 tavole formato A3** (definizione min. 150 DPI), organizzate liberamente e contenenti, in via esemplificativa e **non vincolante**:
- *Concept* e ideogrammi funzionali (disegni, schizzi, foto e ogni altra forma di rappresentazione che si ritenga necessaria ad illustrare l'originalità dell'idea proposta);
 - Tabella riassuntiva delle funzioni e relative consistenze;
 - Eventuali Rappresentazioni 3D della proposta preliminare e quanto altro ritenuto necessario ai fini illustrativi della proposta stessa, che evidenzino la distribuzione degli spazi in funzione delle attività da svolgere e l'immagine del bene immobiliare riqualificato nello svolgimento delle attività ludico/sportive a cui è destinato nell'ambito del contesto sociale ed urbano di riferimento.

Si precisa che, ai fini della presente fase, la documentazione prodotta deve rappresentare una dichiarazione di intenti da parte del/i partecipante/i, con l'indicazione di ogni aspetto tecnico ritenuto utile. Pertanto l'elaborato fornito, non costituisce offerta tecnica o economica, non potrà anticipare specifiche quotazioni afferenti al servizio/opera proposta, che abbiano l'effetto di alterare il regolare sviluppo competitivo della successiva fase di selezione.

Le firme richieste potranno essere apposte digitalmente o autografe, in quest'ultimo caso dovrà essere allegata copia del/i documento/i di identità valido/i del/i sottoscrittore/i.

2.4 F.A.Q. - CHIARIMENTI

In relazione alla presente "Consultazione preliminare di mercato" è possibile proporre appositi quesiti e/o richiedere chiarimenti da far pervenire ai seguenti indirizzi all'indirizzi email entro 10 (dieci) giorni lavorativi, antecedenti la scadenza di presentazione delle proposte, riportando nell'oggetto: "*Quesito - Consultazione preliminare di mercato – Area Via Achille Benedetti / Via Carlo Amoretti*":

direzione.mun04@comune.roma.it;
edvige.angrisani@comune.roma.it

direzionesocioeducativa.mun04@comune.roma.it;

Le risposte alle richieste di chiarimenti pervenuti, riportate in forma anonima, saranno pubblicate entro 6 (sei) giorni lavorativi sul sito internet di Roma Capitale - Municipio Roma IV - Ultimi bandi, avvisi e concorsi.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

Ai sensi dell'art. 76 comma 6 del Codice, i concorrenti sono tenuti ad indicare, in sede di presentazione dell'istanza, l'indirizzo PEC da utilizzare ai fini delle comunicazioni di cui all'art. 76 comma 5, del Codice.

2.5 SOPRALLUOGO

Ai fini della presentazione della proposta non è previsto sopralluogo obbligatorio.

2.6 ESITO DELLA PARTECIPAZIONE

A conclusione della fase di presentazione delle proposte, il Municipio Roma IV provvederà a pubblicare sul sito internet istituzionale i contributi ricevuti, in forma anonima.

Al fine di garantire che, nella fase selettiva, la concorrenza non sia falsata, l'Amministrazione individua misure adeguate, volte a evitare che le informazioni, a qualunque titolo e in qualunque forma fornite in consultazione, comportino una lesione dei principi di concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione, pertanto:

- il contenuto di dati, documenti e informazioni ricevuti attraverso la consultazione preliminare saranno resi disponibili a tutti tramite pubblicazione sul sito istituzionale, in forma anonima e in conformità alle disposizioni dell'articolo 68 del Codice dei Contratti;
- si provvederà a pubblicare e pubblicizzare tutte le informazioni pertinenti scambiate/ricevute in fase di consultazione e post consultazione;
- ai sensi e per gli effetti dell'articolo 80, comma 5, lettera e) del Codice dei Contratti, si procede a escludere dalla successiva gara il concorrente che ha partecipato alla consultazione preliminare, solo nel caso in cui non vi siano altri mezzi per garantire il rispetto del principio della parità di trattamento.

PARTE 3 - ALTRE INFORMAZIONI

3.1 INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali avverrà in conformità alle disposizioni di cui al Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e del D.Lgs. n. 196/2003 e successive integrazioni per le parti ancora applicabili ove non in contrasto con il predetto Regolamento.

Pertanto i partecipanti acconsentono espressamente affinché i dati stessi possano essere contenuti, custoditi ovvero trasmessi anche su supporto magnetico, elettronico o telematico e possano essere trattati o utilizzati anche in relazione agli obblighi legali di acquisizione d'ufficio dei dati e controlli a campione di cui agli articoli 71 e 72 del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii. da effettuarsi presso Enti terzi e previste obbligatoriamente in tale ultima normativa in tema di autocertificazione.

Acconsentono, inoltre, affinché i dati oggetto di trattamento possano essere conosciuti da dipendenti di "Roma Capitale" o da detti "Enti Terzi" specificatamente autorizzati al trattamento in qualità di responsabili e/o incaricati, con esclusivo riferimento ai dati strettamente necessari, pertinenti e non eccedenti in rapporto alla finalità del trattamento come espressamente sopra indicata.

3.2 RIFERIMENTI NORMATIVI

Le soluzioni proposte dovranno avere come riferimento legislativo le seguenti disposizioni:

- Norme in materia di contratti pubblici;
- Norme edilizie ed urbanistiche;
- Norme e regolamenti in materia di impiantistica sportiva;
- Normativa in materia strutturale ed antisismica
- Normativa antincendio;
- Normativa requisiti acustici;
- Norme in materia di sostenibilità ambientale ed inquinamento;
- Norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche;
- eventuali standard strutturali nazionali o regionali presenti per la destinazione d'uso proposta.

Qualora la proposta presentata presenti caratteristiche particolari che non rientrino tra le disposizioni normative sopra elencate, si richiede il rispetto della normativa vigente in merito.

3.3. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

In caso di contrasto tra l'Avviso ed il presente "Documento di Indirizzi" prevale il contenuto del Documento di Indirizzi.

Il Direttore
F.to ing. Fabrizio Mazzenga
Firmato digitalmente da

FABRIZIO MAZZENGA

(Firma autografa sostituita dall'indicazione a stampa
ai sensi dell'art. 3, 2° comma, D.Lgs n. 39/93)

Avvertenza: La firma autografa è sostituita dall'indicazione del nominativo a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. 39/1993. Il presente atto ha piena efficacia legale ed è depositato agli atti dell'Amministrazione Capitolina – Municipio Roma IV