

ROMA



MUNICIPIO ROMA III MONTESACRO
Direzione Territorio Ambiente e Attività Produttive
Servizio Manutenzione Territorio e Ambiente



ROMA



Municipio Roma III

Direzione Territorio Ambiente e Attività Produttive

Via Flavio Andò 6 – 00138 Roma

BANDO

BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO, A TITOLO ONEROSO, DELL'IMMOBILE DESTINATO A PUNTO RISTORO, DI PROPRIETA' DI ROMA CAPITALE IN LARGO FAUSTA LABIA, RICADENTE NEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO ROMA III MONTESACRO, PER L'UTILIZZAZIONE DI SPAZI COMMERCIALI E LO SVILUPPO DI ATTIVITA' IMPRENDITORIALI.

ART. 1 – FINALITA'

Roma Capitale – Municipio Roma III Montesacro intende assegnare in concessione d'uso, a titolo oneroso, l'immobile di sua proprietà destinato all'attività commerciale di punto ristoro, sito in Roma in Largo Fausta Labia, al fine di promuovere l'uso di locali e spazi inutilizzati afferenti al proprio patrimonio, nonché di promuovere l'imprenditoria nel settore del commercio e dell'artigianato, di riqualificare e consolidare il tessuto sociale ed economico della città, valorizzando in particolare il territorio municipale.

A tale scopo, nel rispetto degli indirizzi specifici approvati con Deliberazione G.C. n. 219/14 e delle disposizioni generali contenute nel Regolamento del C.C. n. 5625/83, Roma Capitale intende assegnare immobili di proprietà, con destinazione e caratteristiche idonee, a soggetti imprenditoriali che si impegnino ad avviare nuove attività economiche, anche mediante recupero e riqualificazione dei locali in stato di particolare degrado, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Con l'assegnazione di spazi commerciali da destinare alla realizzazione di progetti imprenditoriali, infatti, l'Amministrazione favorisce la crescita occupazionale cittadina, salvaguarda, mantiene e migliora il patrimonio con interventi mirati a prevenire il degrado ed a garantire la fruibilità anche attraverso la partecipazione di soggetti terzi.

Obiettivo del bando è pertanto quello di garantire la fruizione dell'area in oggetto, di migliorare i servizi pubblici offerti alla cittadinanza, nonché di ridurre gli oneri gestionali in capo all'Amministrazione Comunale.

Il presente bando si configura quale procedura ad evidenza pubblica.

La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo delle norme generali di contesto, ma anche di tutte le disposizioni particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni dei locali proposti.

ART. 2 – OGGETTO DEL BANDO

L'immobile oggetto del bando, fa parte di un'area verde all'interno del Parco delle Sabine, area compresa tra il Quartiere Fidene, il Piano di Zona Serpentara 1 e il Viadotto Gronchi, in una zona costruita nell'ambito dell'Accordo di Programma del Piano d'Area Bufalotta (P.R.U. Fidene-Val Melaina ex art. 11 L.493/93 – O.P. n. 11).

Il progetto di riqualificazione ed arredo di Largo Labia, progetto esecutivo n. 18419 del 30/11/2007, ha individuato all'interno della suddetta zona, alcune aree funzionali distinte quali accessi, spazi di aggregazione, servizi e soprattutto una piazza, con l'obiettivo di integrare il contesto circostante e realizzare un collegamento naturale tra la vita del quartiere ed il parco.

All'interno di una di queste aree, uno spazio verde di circa mq 10.000 recintato, di proprietà comunale ed in consegna al Municipio, si colloca il punto ristoro, manufatto edilizio di complessivi mq 134 circa e mq 200 di aree esterne, utilizzabili per attività economiche all'aperto (OSP).

L'immobile oggetto del presente Bando, con la relativa denominazione, localizzazione, superficie e identificazione catastale, è il seguente:

Denominazione: Punto Ristoro nel Parco delle Sabine

Localizzazione: Largo Labia, Municipio Roma III

Superficie: manufatto edilizio di complessivi mq 134 circa, suddiviso in due parti: un locale unico (mq 84 circa) destinato alla somministrazione, con accesso principale ed accesso secondario dal retro, con annesso un bagno di servizio, ed un secondo locale, con accesso indipendente dall'esterno, adibito a servizi igienici pubblici (mq 50 circa).

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - Foglio 136 – Part.IIa 1055, categoria catastale C/1
- Catasto Terreni - Foglio 136 – Part.IIe 1054, 1056, qualità classe seminativo

Categoria inventariale: IBU 151171 (parco) – UIB 151172 (chiosco-bar)

Per l'immobile è stata predisposta una scheda tecnica disponibile in allegato al presente Bando e accessibile anche on line nelle pagine internet istituzionali del Municipio Roma III Montesacro, nella quale sono anche riportate in dettaglio le caratteristiche e lo stato di utilizzazione.

Eventuali informazioni e chiarimenti ulteriori sul bando e sulle caratteristiche dell'immobile possono essere richieste presso il Municipio Roma III Montesacro, Servizio Manutenzione Ambiente e Territorio, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 10 alle ore 12 e dalle ore 14.30 alle ore 16:30, tel. 06-69604841-930.

La concessione riguarda l'immobile così come individuato nell'ampiezza e consistenza, conformemente allo stato di fatto e di diritto, senza responsabilità da parte di Roma Capitale per le differenze che dovessero sussistere tra le indicazioni catastali e quelle effettive.

Considerato che l'immobile è stato oggetto di atti vandalici, il concessionario dovrà realizzare gli interventi di ristrutturazione edilizia e adeguamento tecnico necessari e/o che riterrà opportuno eseguire, i cui oneri

per tali interventi, stimati sulla base di un computo metrico estimativo dall'Amministrazione, saranno detratti dal canone di concessione. Sarà pertanto applicato al concessionario un canone agevolato mensile, per la durata della concessione (6 anni). Rimangono a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza e/o di carattere igienico-sanitario, occorrenti per l'uso richiesto. L'assegnazione dell'unità immobiliare non costituisce pertanto impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte di Roma Capitale o di altri Enti pubblici. Permangono a cura e spese del concessionario, per tutta la durata del rapporto contrattuale, gli interventi di manutenzione ordinaria all'immobile ed all'area esterna di pertinenza, con rinuncia ad ogni richiesta di rimborso o indennizzo per le opere effettuate e al relativo incremento di valore attribuito ai beni, anche in scadenza del contratto o in caso di revoca. Al termine del rapporto di concessione, l'immobile rientrerà nella disponibilità di Roma Capitale, compresi tutti gli interventi migliorativi effettuati, che saranno acquisiti al patrimonio della stessa, senza che per questo venga riconosciuto all'uscente concessionario un rimborso per quanto eseguito.

ART. 3 – BACINO DI UTENZA

I frequentatori del punto ristoro/bar interno al Parco delle Sabine sono prevalentemente gli abitanti del quartiere Fidene-Serpentara e tutti coloro che frequentano abitualmente il parco. Nelle immediate vicinanze sono presenti anche scuole di ogni ordine e grado, il personale dipendente di vari uffici ubicati nella zona, i cittadini/utenti che avranno accesso agli uffici medesimi.

ART. 4 – CANONE DI CONCESSIONE, DURATA E CONDIZIONI DI UTILIZZO

Il canone di concessione è composto dal valore di locazione del manufatto edilizio e dal valore dell'area esterna a servizio dell'attività, (200 mq OSP). Il canone OSP è stato calcolato pari a € 20.829,00/annui (tipologia n.1 – IV categoria stradale Delibera A.C. n. 39/2014 All. C)

Il canone di locazione dell'immobile è un canone di mercato, determinato con apposita stima dall'Amministrazione, sulla base del DPR n. 138 del 1998, applicando i valori OMI concernenti l'area di localizzazione, con un abbattimento in relazione allo stato manutentivo, in questo caso di particolare degrado, in ragione degli interventi necessari per la funzionalità minima del locale a seguito degli atti vandalici subiti ed alla presenza di attività di interesse pubblico e rilievo culturale e sociale.

Tale importo del canone di concessione annuale sarà suddiviso in 12 rate mensili con decorrenza dalla data della stipula ed è indicato nella tabella che segue:

Denominazione	Canone di Mercato	Canone Agevolato	Canone di Concessione dovuto
	Euro/anno	Euro/anno	Euro/anno
Locazione Punto / Ristoro	16.884,00	4.884,00	4.884,00
Area esterna OSP	20.829,00		20.829,00
Tot.	37.713,00		25.713,00

In definitiva, il canone di concessione così determinato, per tutta la durata della concessione è pari a € 25.713,00 (Venticinquemilasettecentotredici/00).

Il canone sarà rivalutato in base alle intervenute variazioni biennali Istat dell'indice dei prezzi al consumo verificatasi nel biennio precedente, senza alcun onere di richiesta scritta da parte del concessionario.

Il contratto di concessione avrà la durata di 6 (sei) anni, con canone complessivo pari a € 154.278,00 (Centocinquantaquattromiladuecentosettantotto/00), con possibilità di rinnovo per uguale durata, previa richiesta del concessionario da inoltrarsi almeno 6 mesi prima della scadenza.

Ai fini del rinnovo della concessione, il concessionario dovrà versare a Roma Capitale il canone mensile per intero, pari a € 37.713,00 (Trentasettemilasettecentotredici/00) annui, più gli aggiornamenti e le variazioni suddetti, senza che il concessionario possa avere null'altro a pretendere per tutti gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, allestimento arredi, stigliatura o altre opere di miglioria effettuate. Altri oneri ed adempimenti fiscali connessi alla stipula del contratto saranno posti a carico del concessionario.

Le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento ed ulteriori utenze ed allacci quali gas, linea telefonica, WiFi, ecc., nonché smaltimento dei rifiuti solidi urbani relativi al punto ristoro, saranno a carico del Concessionario.

E' facoltà del concessionario recedere in qualsiasi momento dal contratto previa comunicazione scritta, da inoltrarsi almeno 90 giorni prima del recesso, fermo restando che tutti gli interventi che sono stati realizzati sull'immobile restano nella disponibilità dell'Amministrazione.

Roma Capitale potrà procedere alla revoca della concessione prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

- a) gravi inadempienze nella realizzazione del progetto imprenditoriale proposto, non determinate da cause indipendenti dalla volontà dell'assegnatario;
- b) variazioni di destinazione, non autorizzate da Roma Capitale, relative all'uso del bene assegnato;
- c) qualora il concessionario non avvii le attività per la realizzazione del progetto entro 3 mesi dalla consegna del bene, salvo richiesta di proroga per giustificati motivi;
- d) realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- e) concessione in sub-affitto o in uso a soggetti terzi del bene, in assenza di autorizzazione di Roma Capitale;
- f) mancata corresponsione del canone di concessione;
- g) mancata attivazione dei servizi di manutenzione previsti.

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula del contratto, il concessionario si impegna a costituire un deposito cauzionale infruttifero pari al 10% del canone totale della concessione (6 anni), che verrà restituito alla scadenza del contratto, previa riconsegna dell'immobile. Sarà invece incamerato da Roma Capitale, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere, si renda inadempiente rispetto anche solo ad uno degli obblighi previsti dal contratto.

ART. 5 – OBBLIGHI GESTIONALI

Gli obblighi gestionali dell'affidamento sono elencati come segue:

1. Apertura e chiusura dei cancelli di accesso all'area;
2. Servizio di somministrazione;
3. Manutenzione ordinaria del fabbricato comprensivo di locale adibito a servizi pubblici;
4. Manutenzione ordinaria dell'area esterna oggetto di OSP.

Le condizioni, i requisiti, le specifiche tecniche, le modalità ed i termini sono stabiliti, oltre che nel presente documento, nel Capitolato Speciale d'Appalto.

Ai fini della valutazione delle offerte, verranno prese in considerazione altre eventuali proposte migliorative riguardanti le aree esterne pavimentate o a verde (ad esempio: pulizia vialetti, svuotamento cestini, manutenzione di tutta l'area verde all'interno della recinzione, estensione della manutenzione ordinaria dell'area verde esterna alla recinzione, messa a dimora di nuova vegetazione, inserimento di elementi di arredo, manutenzione di recinzione e vialetti, panchine, fontanelle e attrezzature ludiche, manutenzione di griglie, pozzetti e caditoie...) ed altri eventuali interventi riguardanti i locali.

E' obbligatoria la redazione di un piano economico finanziario relativo all'intero periodo della concessione che giustifichi la realizzabilità della proposta.

Il parco dovrà essere aperto e fruibile al pubblico con apertura e chiusura degli accessi da parte del concessionario, secondo gli orari prestabiliti per i parchi, salvo diverse richieste da parte del proponente, concordate con l'Amministrazione del Municipio Roma III, e comunque non oltre le ore 24,00.

Saranno inoltre a carico del concessionario gli oneri di cura e manutenzione delle aree assegnate, assicurando al contempo il funzionamento delle strutture igieniche a favore del pubblico.

La fruizione delle aree e dei servizi igienici, infatti, dovrà essere sempre libera e gratuita.

Al concessionario è fatto espresso divieto di cedere a terzi, anche in parte, la Concessione e il relativo godimento dei locali, pena la risoluzione della Concessione medesima, ai sensi dell'art. 1456 c.c., e ferma restando la facoltà dell'Amministrazione di agire per ottenere il risarcimento degli eventuali danni.

ART. 6 – SOGGETTI AMMESSI A CONCORRERE

Il presente bando è riservato alle microimprese e alle piccole imprese, come definite nell'Allegato I del Regolamento CE n.800/2008, alle cooperative rientranti nei parametri della suddetta definizione, agli imprenditori individuali con partita IVA, nonché a persone fisiche che si impegnino a costituire uno dei soggetti giuridici di cui sopra entro e non oltre 30 giorni dalla data di pubblicazione del provvedimento di assegnazione dell'immobile, e comunque prima della stipula del contratto di locazione.

I soggetti concorrenti devono obbligatoriamente possedere, a pena di esclusione, i sottoelencati requisiti, all'atto della scadenza dei termini per la presentazione della domanda, da attestare preventivamente

mediante dichiarazione sottoscritta in conformità alle disposizioni previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445:

- 1) essere regolarmente iscritti al Registro delle imprese e di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente ai sensi della normativa vigente (solo per imprese e cooperative già costituite);
- 2) l'insussistenza nei propri confronti delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art.67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n.159 (disposizioni antimafia);
- 3) l'insussistenza nei propri confronti delle cause di esclusione dall'esercizio di attività commerciali di cui agli artt. 70 e 71 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n.59;
- 4) l'insussistenza nei propri confronti di condanne o sanzioni interdittive che abbiano determinato la perdita o la sospensione della capacità a contrarre rapporti con la Pubblica Amministrazione;
- 5) di non essere a diretta conoscenza della sussistenza di relazioni di parentela e/o affinità – entro il secondo grado - tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti degli stessi soggetti e i dirigenti e i dipendenti dell'amministrazione capitolina;
ovvero
di essere a diretta conoscenza della sussistenza di relazioni di parentela e/o affinità – entro il secondo grado – tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti degli stessi soggetti e i dirigenti e i dipendenti dell'amministrazione capitolina, specificando nella forma più chiara e dettagliata possibile le generalità dei soggetti interessati ed i rispettivi dati anagrafici, nonché il grado di parentela e/o affinità;
- 6) il rispetto integrale dei contenuti del "Protocollo di integrità" di Roma Capitale, approvato con Deliberazione della Giunta Capitolina n° 40 del 27 febbraio 2015.
- 7) essere in regola con la contribuzione obbligatoria INPS e INAIL per i soci, i dipendenti e i collaboratori;
- 8) rispettare le norme di sicurezza sul lavoro;
- 9) rispettare i contratti e gli accordi nazionali, nonché regionali, territoriali o aziendali, di lavoro;
- 10) essere in regola con gli obblighi, stabiliti dalla legge, in materia di diritto del lavoro per i disabili;
- 11) non risultare già assegnatarie, in concessione o in locazione, di immobili di proprietà di Roma Capitale
Tale requisito dovrà essere posseduto sia dal soggetto giuridico che dal legale rappresentante;
- 12) avere legali rappresentanti, amministratori (con e senza poteri di rappresentanza) e soci per i quali non sussistano cause di divieto, di decadenza, di sospensione previste dall'art. 10 della legge n.575/1965 e successive modifiche e integrazioni (c.d. disposizioni contro le organizzazioni mafiose);
- 13) essere in regola con gli adempimenti fiscali dell'impresa.
- 14) requisiti di cui all'art. 8 della legge della Regione Lazio 29 novembre 2006, n. 21 e ss.mm.ii.;

Per le imprese/cooperative già costituite, i suddetti requisiti dovranno essere posseduti al momento della presentazione della domanda, pena l'esclusione preventiva dalla possibilità di concorrere.

Per quanto concerne le imprese/cooperative da costituire, saranno effettuate le necessarie verifiche prima della stipula del contratto relative al rispetto del punto 11), per quanto riguarda il legale rappresentante, e del punto 12).

E' consentita la presentazione di proposte da parte dei soggetti di cui sopra anche in forma di Raggruppamento Temporaneo di Impresa (RTI) e nelle altre forme associate previste dalla legge.

Sono esclusi a priori dalla possibilità di concorrere eventuali occupanti senza titolo di immobili di proprietà di Roma Capitale, i soggetti aventi morosità pendenti con Roma Capitale.

Nel caso di imprese/cooperative ancora da costituire saranno comunque effettuate d'ufficio le necessarie verifiche sui soggetti che si impegnano a costituirle, prima della stipula del contratto.

Roma Capitale si riserva la facoltà di effettuare idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni presentate dai concorrenti. Qualora dal controllo emerga la non veridicità, totale o parziale, del contenuto delle dichiarazioni stesse, il dichiarante decade dai benefici conseguenti ad ogni provvedimento eventualmente già emanato o emanando.

ART. 7 – RICHIESTE CHIARIMENTI E SOPRALLUOGO

Ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., l'unità organizzativa Responsabile del Procedimento è la Direzione Tecnica del Municipio Roma III di Roma Capitale ed il Responsabile Unico del Procedimento è l'Arch. Susanna Rizzuti

Tutti i soggetti interessati potranno richiedere eventuali chiarimenti di natura tecnico-amministrativa ai numeri telefonici 06 69604841-830 entro 60 giorni dalla pubblicazione del presente bando. Oltre il suddetto termine, nel rispetto della par condicio, non si forniranno eventuali e/o ulteriori chiarimenti e/o informazioni.

Ai fini della partecipazione alla gara è obbligatoria l'effettuazione del sopralluogo da parte del Legale Rappresentante del concorrente o di un suo delegato per prendere visione dell'immobile destinato a punto ristoro e dell'area su cui esso insiste, oggetto del bando. La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di gara. Le modalità di effettuazione del sopralluogo sono indicate nel Disciplinare di gara.

ART. 8 – MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I soggetti interessati in possesso dei requisiti sopraindicati, sono tenuti a formulare la propria proposta in conformità alle disposizioni previste nel presente articolo e nel Disciplinare di gara.

La domanda dovrà essere recapitata, in unico plico contenente l'offerta e la relativa documentazione richiesta dal presente bando entro il **termine perentorio del 15 ottobre 2018 alle ore 12.00** al seguente indirizzo: **Roma Capitale, - Ufficio Protocollo del Municipio Roma III Montesacro – Via Umberto Fracchia 45 - 00137 Roma**, e secondo le seguenti modalità:

- consegnata direttamente all'Ufficio Protocollo del Municipio Roma III Montesacro – Via Umberto Fracchia 45 - 00137 Roma dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 13;
- spedita a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento all'indirizzo di cui sopra.

In caso di invio tramite servizio postale, faranno fede la data e l'ora impressi con il timbro di accettazione dell'ufficio postale. In ogni caso il termine ultimo, sia per la consegna a mano sia per l'invio del plico tramite posta, è perentoriamente quello sopra indicato, restando stabilito che i plichi che saranno consegnati o spediti successivamente a tale termine, anche per cause di forza maggiore, non saranno ammessi alla selezione. Il recapito del plico, nei termini e con i riferimenti sopra descritti, sarà a totale rischio del mittente, restando esclusa ogni responsabilità di Roma Capitale ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere a destinazione.

Il plico, debitamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà recare sul frontespizio, la seguente dicitura: **“BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO, A TITOLO ONEROSO, DELL'IMMOBILE DESTINATO A PUNTO RISTORO, DI PROPRIETA' DI ROMA CAPITALE IN LARGO FAUSTA LABIA, RICADENTE NEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO ROMA III MONTESACRO, PER L'UTILIZZAZIONE DI SPAZI COMMERCIALI E LO SVILUPPO DI ATTIVITA' IMPRENDITORIALI”**, seguita dall'esatta indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente e dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, **tre buste**, a loro volta, pena l'esclusione, chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

“A – Documentazione Amministrativa”, “B – Offerta Tecnica” e “C – Offerta Economica”.

L'elenco dettagliato della documentazione di gara è specificato agli artt. 10 e 11 del presente bando. I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica, presso la sede del Municipio Roma III, Via Flavio Andò 6 – 00138 Roma, in data da destinarsi e di cui sarà dato apposito avviso.

Sarà dato apposito avviso anche di eventuali modifiche fino al giorno antecedente alla suddetta data, esclusivamente sul sito web di Roma Capitale – Municipio Roma III, all'indirizzo http://www.comune.roma.it/pcr/it/municipio_iv.page - nella Sezione **“Bandi e Avvisi”**.

ART. 9 – CONTENUTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

I richiedenti dovranno presentare una proposta progettuale imprenditoriale di utilizzo dello spazio per attività di ristoro per il quale intendono concorrere, in grado di avviare e implementare iniziative economiche e commerciali che propongano di sviluppare nuova occupazione.

La proposta progettuale imprenditoriale dovrà prevedere la presentazione del soggetto proponente e dell'equipe di lavoro con il relativo percorso formativo. Inoltre dovrà contenere la descrizione del progetto tecnico ed imprenditoriale presentato in termini di contenuti, con particolare riferimento alle finalità di ristoro, e agli obiettivi di creare opportunità professionali. Infine dovrà essere corredata da uno studio di fattibilità economico-finanziaria concernente la sostenibilità del progetto, consistente in una relazione sulle principali voci di costi e ricavi di gestione, sulle risorse umane che saranno impiegate per la realizzazione del progetto, sui finanziamenti propri o provenienti da terzi e sul rendimento degli stessi, e sugli interventi di ristrutturazione degli spazi, che andranno effettuati sempre previo rilascio dei nullaosta da parte degli uffici dell'Amministrazione Capitolina competenti.

ART. 10 – DOCUMENTAZIONE DI GARA

La documentazione di gara è composta dai seguenti elaborati:

- Allegato 1- Disciplinare di Gara
- Allegato 2- Capitolato Speciale d'Appalto

1. **Disciplinare di Gara** contenente i fac-simili allegati:
 - a. “Domanda di partecipazione e dichiarazione”;
 - b. “Dichiarazione Impegnativa costituzione nuova impresa”;

- c. "Protocollo di integrità" di Roma Capitale approvato con deliberazione della Giunta Capitolina n. 40 del 27 febbraio 2015";
- d. "Offerta economica";
- e. "Attestazione di sopralluogo".

2. Capitolato Speciale d'Appalto con il seguente allegato;

- a. Scheda tecnica con Elaborato Grafico;

La documentazione di cui ai punti 1.a , 1.b , 1.c , 1.e , dovrà essere presentata in busta chiusa "Documentazione Amministrativa" contrassegnata con la lettera "A" ;

La documentazione di cui ai punti 1.d dovrà essere presentata in busta chiusa "Offerta Economica" contrassegnata con la lettera "C" .

La suddetta documentazione di gara, è pubblicata e scaricabile direttamente sul sito web di Roma Capitale – Municipio Roma III, all'indirizzo http://www.comune.roma.it/pcr/it/municipio_iv.page - nella Sezione "Bandi e Avvisi".

ART. 11 - DOCUMENTI DA PRESENTARE AL MUNICIPIO

I richiedenti dovranno presentare una proposta progettuale imprenditoriale di utilizzo e gestione dell'immobile In una busta denominata "Offerta tecnica", contrassegnata con la lettera "B" comprendente:

- a) Curriculum professionale;
- b) Relazione descrittiva dell'offerta gestionale ed imprenditoriale con particolare riferimento alle finalità del bando e piano descrittivo delle modalità organizzative, comprendente l'elenco di ulteriori servizi tecnici ed integrativi;
- c) progetto architettonico-funzionale (relazione tecnica, planimetria generale, piante, prospetti, sezioni in scala 1:50) degli interventi che si intendono eseguire nell'immobile destinato a punto ristoro dell'allestimento interno degli arredi;
- d) programma di gestione dettagliato, elencando i servizi offerti suddivisi per attività obbligatorie e attività integrative che s'intendono realizzare, meglio specificate nel Capitolato;
- e) piano di fattibilità economico finanziario e gestione globale relativo all'intera durata della Concessione;

La documentazione della Busta A e della busta B dovrà essere redatta con le seguenti modalità:

- 1) domanda di partecipazione e dichiarazione, redatta secondo il modello allegato al presente bando (All.1.a), e contenente le dichiarazioni rese dal concorrente ai sensi dell'art.71 del D.P.R. 445 del 2000, sottoscritta per esteso dal legale rappresentante del soggetto giuridico concorrente o dagli associandi (in caso di nuova costituzione), o dal lavoratore autonomo;
- 2) proposta progettuale imprenditoriale che dovrà essere predisposta secondo le indicazioni presenti nel bando, meglio descritta nel Disciplinare di Gara;
- 3) copia fotostatica del codice fiscale e/o partita IVA del soggetto concorrente, qualora già costituito;
- 4) copia fotostatica del documento personale di identità di tutti gli aventi rappresentanza legale o del lavoratore autonomo;
- 5) copia del bilancio degli ultimi due anni di esercizio finanziario approvato, con la relazione degli amministratori, in caso di soggetto giuridico già costituito;
- 6) per i soggetti giuridici non soggetti all'obbligo di cui al punto 5) e per i lavoratori autonomi, copia della dichiarazione dei redditi relativa all'ultimo anno, documentazione non richiesta in caso di costituzione di nuova impresa;
- 7) lettera di intenti a costituirsi in R.T.I. (Raggruppamento Temporaneo di Impresa), sottoscritta da tutti i rappresentanti legali delle imprese coinvolte, con espressa indicazione dell'impresa capofila, redatta secondo il modello (All.1.a), esclusivamente per i soggetti giuridici già costituiti che intendano avvalersi di tale possibilità;
- 8) nel caso di costituzione di nuova impresa, lettera di intenti a costituire il nuovo soggetto giuridico, sottoscritta da tutti i soggetti coinvolti (almeno due), redatta secondo il modello (All.1.b);
- 9) per i soggetti giuridici già costituiti, provvedimento di iscrizione al registro delle imprese.

Nel caso il soggetto proponente sia una RTI, si specifica quanto segue:

- a) la domanda (All.1.a) deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa capofila del RTI;
- b) se il RTI è costituito, devono essere prodotti l'atto costitutivo del RTI e dell'impresa capofila;
- c) se il RTI è costituendo, devono essere prodotti l'atto costitutivo dell'impresa capofila e dei partners e la lettera di intenti in precedenza citata;
- d) deve essere presentata la fotocopia del documento personale di identità del rappresentante legale del RTI costituito o dell'impresa capofila;
- e) deve essere presentata la fotocopia del codice fiscale e la partita IVA dell'impresa capofila;
- f) deve essere prodotta copia fotostatica del provvedimento di riconoscimento della personalità giuridica e iscrizione alla CCIAA dell'impresa capofila;

Nel caso il soggetto concorrente sia ancora da costituire, si specifica quanto segue:

- a) la domanda (All.1.b) deve essere sottoscritta da tutti coloro che si impegnano a costituire un nuovo soggetto giuridico (almeno due persone);
- b) devono essere prodotte le copie fotostatiche dei documenti di identità e indicato il codice fiscale di tutti coloro che si impegnano a costituire il nuovo soggetto giuridico.

Roma Capitale si riserva la facoltà di effettuare idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art.71 D.P.R. 445/00) presentate dai concorrenti. Qualora dal controllo emerga la non veridicità, totale o parziale, del contenuto delle dichiarazioni stesse, il dichiarante decade dai benefici conseguenti ad ogni provvedimento eventualmente già emanato o emanando.

ART. 12 – MODALITA' DI SELEZIONE ED AGGIUDICAZIONE

Per la valutazione delle istanze pervenute e la formazione della conseguente graduatoria sarà istituita, con provvedimento dirigenziale, un'apposita Commissione tecnica composta da dirigenti e funzionari di Roma Capitale.

Le domande pervenute saranno valutate sulla base del miglior rapporto qualitativo/quantitativo, attribuendo i criteri ed i punteggi come segue:

Il punteggio attribuito a ciascun progetto sarà dato dalla somma dei punteggi ottenuti in base a tutti i suddetti criteri, con un massimo ottenibile pari a 100. Qualora la proposta progettuale non totalizzi almeno punti 60 sarà ritenuta insufficiente e non ammessa alla graduatoria finale.

La Commissione suddetta potrà procedere all'aggiudicazione in concessione d'uso dell'immobile di cui all'art.2 del presente Bando anche in presenza di una sola offerta valida. L'Amministrazione di Roma Capitale potrà, inoltre, decidere, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare i risultati della procedura e non procedere all'assegnazione qualora nessuno dei progetti presentati venga ritenuto idoneo ai requisiti del presente avviso o per sopravvenuti motivi di rilievo e/o eventuali contenziosi, senza che i concorrenti possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta.

L'Amministrazione di Roma Capitale provvederà, con proprio atto dirigenziale, preso atto delle risultanze della Commissione, all'aggiudicazione in concessione del bene. Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data comunicazione scritta a tutti i partecipanti. In caso di rinuncia degli stessi o rescissione unilaterale del contratto, Roma Capitale potrà procedere all'aggiudicazione ai concorrenti che occupano le posizioni immediatamente successive in graduatoria.

- **Elementi qualitativi relativi all'Offerta Tecnica: max 70 punti (busta "B" – Offerta Tecnica)**
- **Elementi quantitativi relativi all'Offerta Economica: max 30 punti (busta "C" – Offerta Economica)**, che prevede il massimo rialzo sul canone annuo posto a base di gara, pari ad **€ 25.713,00** (venticinquemilasettecentotredici/00).

Per la dettagliata ripartizione dei punteggi si rimanda al relativo Disciplinare di Gara.

La somma dei punteggi assegnati all'offerta tecnica ed all'offerta economica di ciascun concorrente determinerà il suo punteggio complessivo e verrà formulata una graduatoria di merito sulla base di tali criteri. In caso di parità di punteggio si procederà all'aggiudicazione in favore di quella che avrà totalizzato il punteggio, relativamente alla valutazione dell'offerta tecnico-gestionale, più alto. In caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio.

Nel caso in cui il primo classificato dovesse rinunciare si procederà con il secondo classificato.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purchè ritenuta congrua e conveniente, con facoltà di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea. L'Amministrazione aggiudicatrice si riserva altresì la facoltà di sospendere/modificare/annullare la procedura oggetto del presente bando, a proprio insindacabile giudizio, qualunque sia lo stato di avanzamento della stessa e per qualunque ragione senza che gli offerenti possano esercitare alcuna azione a titolo risarcitorio e/o di indennizzo.

La **valutazione tecnica** si basa su tre parametri relativi all'Offerta Gestionale, all'Offerta dei Servizi Tecnici e all'Offerta dei Servizi Integrativi.

Il concorrente **dovrà produrre**:

Busta B - OFFERTA TECNICA **Totale max 70 PUNTI**

B1- OFFERTA GESTIONALE

- 1) Curriculum professionale con particolare riguardo all' affidabilità e all' idoneità della struttura gestionale (max punti 5);
- 2) Piano descrittivo delle modalità organizzative - imprenditoriali e dello sviluppo occupazionale (max punti 10);
- 3) Progetto tecnico del punto ristoro comprensivo degli interventi di ristrutturazione, dell'allestimento con arredi e stigliatura (max punti 15);
- 4) Piano descrittivo della qualità e varietà dell'offerta alimentare (max punti 5);
- 5) Ulteriore offerta migliorativa che il concorrente vorrà proporre nell'ambito della gestione e dell'offerta alimentare (max punti 5).

Totale max 40 PUNTI

B2 - OFFERTA SERVIZI TECNICI

- 6) Piano descrittivo della qualità e quantità della manutenzione ordinaria dell'immobile, degli spazi a verde, degli arredi e di miglioramento della sicurezza dell'area con particolare riguardo alle ore notturne (max punti 10);
- 7) Ulteriore offerta migliorativa che il concorrente vorrà proporre nell'ambito della manutenzione (max punti 5).

Totale max 15 PUNTI

B3 - OFFERTA SERVIZI INTEGRATIVI

- 8) Organizzazione e promozione attività ricreative e/o sportive (max punti 5);
- 9) Organizzazione e promozione attività culturali e/o sociali (max punti 5);
- 10) Organizzazione e promozione attività ambientali (max punti 5);

Totale max 15 PUNTI

BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA **Totale max 30 PUNTI**

OFFERTA AL RIALZO SUL CANONE MENSILE

Il canone di concessione annuo minimo, posto a base di gara, è pari a **€ 25.713,00**.

Sul predetto canone il concorrente deve formulare la propria offerta in aumento; il canone di concessione così determinato, costituirà il canone annuo da pagare a Roma Capitale nei 6 anni di durata della concessione, in 12 rate, secondo l'art. 12 del Capitolato Speciale d'Appalto.

I punteggi saranno sulla percentuale di rialzo dell'offerta economica rispetto al canone di concessione posto a base di gara;

COSTI MANODOPERA E COSTI AZIENDALI SICUREZZA

Il concorrente **dovrà specificatamente indicare** nella Busta "C – Offerta Economica", a **pena di esclusione dalla gara**:

i propri costi della manodopera e gli oneri aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza afferenti all'esercizio della propria attività, che devono essere congrui in relazione all'entità e alle caratteristiche dei servizi oggetto della gara.

La Commissione di valutazione procederà all'apertura delle domande pervenute in seduta pubblica, alla quale potranno partecipare i concorrenti o loro delegati e per la quale sarà pubblicato preventivamente avviso di convocazione sul portale istituzionale di Roma Capitale.

In questa fase, esclusivamente nel caso di carenze formali e non essenziali nella documentazione pervenuta, la Commissione potrà avvalersi dell'istituto del soccorso istruttorio.

Nel caso in cui siano stati proposti interventi architettonici sulla superficie commerciale esterna ed interna ai manufatti esistenti, la proposta verrà sottoposta all'approvazione della Direzione Tecnica del Municipio Roma III, previo parere e/o autorizzazioni necessarie.

La Concessione avrà effetto dalla stipula del relativo contratto.

Il canone di concessione offerto dall'aggiudicatario decorrerà dall'avvio dell'attività oggetto del bando (come da "Verbale di Inizio Attività"), entro 90 giorni dalla consegna dei locali e delle aree, (art. 2 del Capitolato Speciale d'Appalto).

Le funzioni di controllo amministrativo e verifica degli adempimenti manutentori saranno svolte dall'Amministrazione di Roma Capitale.

ART. 13 – RESPONSABILITA'

Il Concessionario risponde direttamente del proprio operato e di quello del suo personale per qualsiasi danno che, nello svolgimento del servizio, dovesse derivare alle infrastrutture e/o all'Amministrazione e/o a Terzi, tenendo sollevata ed indenne l'Amministrazione medesima da ogni responsabilità al riguardo.

Il Concessionario è l'unico responsabile, per tutta la durata della convenzione, del proprio operato e di quello dei vari addetti, sia dipendenti propri, sia delle Ditte subappaltatrici incaricate di eventuali lavori di manutenzione, per qualsivoglia danno ovvero infortunio cagionato anche a terzi.

Il Concessionario è parimenti responsabile di tutte le attrezzature e degli impianti a lui affidati, dovendone assicurare il perfetto grado di efficienza e la manutenzione ordinaria, nonché del mantenimento in perfetta efficienza dei mezzi antinfortunistici previsti dalla normativa vigente.

ART. 14 – PUBBLICITA' E RISPETTO DELLA PRIVACY

Il presente Bando ed i relativi allegati sono integralmente pubblicati all'Albo Pretorio di Roma Capitale e sul sito internet istituzionale del Municipio Roma III Montesacro.

Con le stesse modalità saranno pubblicati l'esito di aggiudicazione ed eventuali rettifiche.

La partecipazione alla presente procedura comporta, per ogni richiedente, l'accettazione implicita ed incondizionata delle norme richiamate e di quanto contenuto nel presente documento "Bando pubblico".

La pubblicazione del presente Bando non costituirà per l'Amministrazione Capitolina alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti partecipanti, né per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione.

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione verrà in possesso in virtù dell'espletamento della presente procedura selettiva saranno trattati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii..

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in applicazione di quanto previsto dal sopra citato decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

L'accesso agli atti è consentito secondo le normative vigenti.

ART. 15 – FORO COMPETENTE

Il Foro di Roma sarà competente per ogni eventuale controversia relativa agli effetti del presente bando; organismo responsabile delle procedure di ricorso amministrativo è il TAR del Lazio. Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso e dai relativi allegati, si rimanda alle disposizioni del Codice Civile, alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

Il Direttore di Direzione
Ing. Franco Maria Rossetti

