

**BANDO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUL SOTTOSUOLO DI
UN'AREA DI PROPRIETA' DELL'OPERA PIA ASILO SAVOIA OVE REALIZZARE UN
PARCHEGGIO INTERRATO**

Articolo 1. Oggetto del Bando

L'Opera Pia Asilo Savoia, anche in relazione all'interesse a valorizzare ed a utilizzare proficuamente il proprio patrimonio immobiliare ed alla necessità di reperire risorse finanziarie per poter dare corso alle attività istituzionali programmate e di far realizzare le opere di bonifica, di ripristino, di razionalizzazione e di sistemazione dell'area di proprietà in Roma Via Monza n. 2 attualmente destinata a parcheggio superficiale, intende concedere a soggetto pubblico o privato da individuarsi con le modalità di cui al presente bando, il diritto di superficie sul sottosuolo dell'area di Sua proprietà come individuata nella allegata planimetria affinché lo stesso vi realizzi e gestisca un parcheggio di box e posti auto interrati secondo la progettazione predisposta dal soggetto concessionario.

La disciplina dei rapporti inerenti la concessione del diritto di superficie, il dimensionamento dell'opera ed il piano economico finanziario, le modalità e i tempi per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per la verifica dello stato di attuazione con le relative sanzioni per gli eventuali inadempimenti sono disciplinati da apposita convenzione il cui schema risulta allegato al presente atto.

Articolo 2. Durata del diritto di superficie

La durata del diritto di superficie sarà indicata dal concorrente sulla base delle proprie valutazioni tecnico-economiche, costituendo elemento di valutazione dell'offerta, ma non potrà essere comunque superiore ad anni 90 (novanta), con decorrenza dalla data di consegna dell'area.

Articolo 3. Corrispettivo della costituzione del diritto di superficie

La misura del corrispettivo del diritto di superficie dovrà essere determinata applicando i criteri e i parametri approvati dal Consiglio Comunale di Roma con deliberazione C.C. n. 230 del 27 ottobre 1994 rivalutati del 28,53%, pari all'incremento dell'indice ISTAT dall'ottobre 1994 (1169,38) al giugno 2004 (1502,95, ultimo disponibile). L'importo determinato facendo applicazione di tali criteri, riferito ai soli parcheggi interrati (box e posti auto), costituirà l'importo minimo del corrispettivo. Su tale importo potrà essere offerto dal concorrente un aumento percentuale, che costituirà elemento di valutazione dell'offerta.

Articolo 4. Vincoli d'offerta.

Anche in relazione alle finalità cui è preordinata la concessione del diritto di superficie, le offerte dovranno risultare, pena la esclusione, conformi ai seguenti vincoli :

- a) il numero dei box per auto interrati non potrà essere inferiore a 100 ed il numero dei posti auto interrati non potrà essere inferiore al 10% del numero dei box;
- b) il numero dei piani interrati del parcheggio non potrà essere superiore a 4;
- c) la destinazione d'uso dei box e dei posti auto è quella stabilita nella allegata bozza di convenzione;
- d) la durata dei lavori per la realizzazione del parcheggio non dovrà essere superiore a 30 mesi;

- e) i posti auto da realizzare a cura e spese del concessionario in superficie sul piazzale di copertura dell'area oggetto del diritto di superficie, piazzale di esclusiva e piena proprietà, pertinenza ed uso dell'Opera Pia Asilo Savoia, non dovranno essere inferiori a 50 e non dovranno essere superiori a 70.

Articolo 5. Soggetti ammessi alla procedura e condizioni per la partecipazione

Possono presentare offerta i soggetti che esercitano una impresa, anche in forma individuale, nonché i soggetti pubblici. E' ammessa la partecipazione di tali soggetti riuniti in Raggruppamento temporaneo. Tali soggetti devono necessariamente possedere i requisiti prescritti dal presente bando.

Articolo 6. Modalità di presentazione delle offerte.

Ai fini della partecipazione alla procedura i partecipanti dovranno far pervenire il plico contenente la propria offerta, redatta in lingua italiana e su carta da bollo, alla Opera Pia Asilo Savoia, Roma Via Monza n. 12 entro le ore 12,00 del 20 settembre 2004, a mezzo raccomandata a.r. del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata. E' altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi contenenti l'offerta, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 antecedenti il predetto termine perentorio, presso l'Ufficio Protocollo dell'Opera Pia Asilo Savoia che rilascerà apposita ricevuta. Non saranno prese in considerazione le domande pervenute oltre suddetto termine. La offerta dovrà pervenire, a pena di esclusione, in plico chiuso e controfirmato sul lembo di chiusura all'indirizzo sopra indicato, recante all'esterno la ragione sociale e l'indirizzo del concorrente, nonché la dicitura "Offerta per la partecipazione al bando per la concessione del diritto di superficie su di un'area di proprietà dell'Opera Pia Asilo Savoia".

Il plico dovrà contenere numero tre buste, anch'esse chiuse e sigillate. Sulla prima busta dovrà risultare la dicitura: "Busta n. 1"; sulla seconda busta dovrà risultare la dicitura: "Busta n. 2"; sulla terza busta dovrà risultare la dicitura: "Busta n. 3".

Busta n. 1

Nella Busta n. 1 dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- A) Dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 con la quale il legale rappresentante, assumendosene la piena responsabilità, dichiara ed attesti:
- a) di essere iscritto al Registro delle Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. con l'indicazione dei Legali Rappresentanti e dei loro poteri, ed in particolare dei firmatari della offerta e della dichiarazione;
 - b) di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dalla normativa vigente che comportano la esclusione dalle procedure di gara ad evidenza pubblica;
 - c) che nei propri confronti, negli ultimi cinque anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, irrogate nei confronti di un proprio convivente;
 - d) che nei propri confronti non sono state emesse sentenze ancorchè non definite relative a reati che precludono la partecipazione alle procedure per la aggiudicazione di contratti con la Pubblica Amministrazione;
 - e) di essere in regola con gli obblighi che concernono il pagamento delle imposte e delle tasse;

- f) di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della legge n. 68/99.
- B) Copia del Bando e dello schema di convenzione firmati per integrale accettazione dal legale rappresentante. In calce all'ultima pagina dello schema di convenzione dovrà essere apposta, oltre che la firma, il timbro con ragione sociale del partecipante.
- C) Certificato della Camera di Commercio in corso di validità;
- D) Idonee referenze bancarie rilasciate da almeno due Istituti di credito;
- E) Dichiarazione a firma del legale rappresentante con la quale si attesti: a) di avere preso visione dei luoghi ove dovrà essere realizzata l'opera; b) di avere preso conoscenza di tutte le circostanze che possono avere influito sulle condizioni della convenzione, e di avere preso visione del presente bando e dello schema di convenzione e di accettarli senza riserve; c) di sollevare l'Amministrazione concedente da ogni e qualsiasi responsabilità, anche nei confronti di terzi, in relazione alle attività che saranno espletate in esecuzione della convenzione; d) di avere preso conoscenza di tutte le circostanze di fatto e di diritto relative all'immobile sul quale l'intervento dovrà realizzarsi, ivi espressamente compresi i vincoli gravanti sull'edificio di via Monza in forza della legislazione urbanistica, delle disposizioni del Comune di Roma e di quelli previsti dalla legge 490/1999; e) di assumere l'impegno di procedere a propria esclusiva cura, rischio e spese alla richiesta ed all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie, nonché alla progettazione ed alla realizzazione dell'opera;
- F) Cauzione provvisoria a garanzia della offerta per un importo di Euro 75.000,00;
- G) Dichiarazione di un istituto bancario, oppure di una compagnia di assicurazione, oppure di un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs. n. 385/1993, contenente l'impegno a rilasciare, in caso di aggiudicazione a richiesta del concorrente, le garanzie fidejussorie in favore della Amministrazione concedente di cui allo schema di convenzione.

In ipotesi di partecipazione alla procedura di imprese temporaneamente riunite, i documenti e le dichiarazioni di cui al presente articolo dovranno essere presentate, a pena di esclusione, da ciascun componente il raggruppamento.

Busta n. 2

Nella Busta n. 2 dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- a) Progetto Preliminare, redatto in conformità alle disposizioni di legge vigenti, corredato almeno dai seguenti elaborati:
1. Estratto catastale;
 2. Estratto di P. R. G. e/o altri strumenti attuativi del Piano vigenti, con individuata l'area dell'intervento scala min. 1:10000;
 3. Rilievo fotografico;
 4. Rilievo e planimetrie dello stato dei luoghi: preesistenze, sottoservizi, essenze vegetali e indicazione dell'eventuale spostamento, le sezioni stradali, i fronti degli edifici esistenti con le principali caratteristiche edilizie (destinazione d'uso, altezze) scala 1:200;

5. Relazione tecnica in riferimento ai seguenti punti:
 - inserimento nel contesto urbano;
 - aspetti ambientali;
 - descrizione aspetti distributivi, funzionali, tecnologici e di - fattibilità tecnico-strutturale.
 - viabilità e traffico;
 - descrizione compiuta dell'intervento e dei sistemi costruttivi adottati con particolare riferimento alle possibili interferenze con manufatti esistenti ed alle caratteristiche idrogeologiche peculiari dei terreni interessati;
 - descrizione degli impianti;
 - materiali e finiture con particolare riferimento alle sistemazioni di superficie;
6. Tavole con il progetto di sistemazione e modifica di tutte le reti tecnologiche e manufatti esistenti nel sopra e sottosuolo dell'area interessata dall'intervento.
7. Specificazione dei sistemi costruttivi e schemi degli impianti tecnici e a rete, nonché delle caratteristiche dei materiali e degli elementi costruttivi (tipologia, qualità, resistenza, sovraccarichi consentiti, ecc..).
8. Progetto architettonico quotato con particolare riferimento agli ingombri, alle dimensioni dei box e delle corsie di manovra, pendenze e larghezza delle rampe di accesso, raggi di curvatura minimi anche interni all'impianto e costituito almeno di planimetrie ai vari piani con indicazioni dei manufatti limitrofi, n. 2 sezioni (di cui almeno una comprendente le rampe di accesso) di scala min. 1.200;
9. Tavole con il progetto dei volumi emergenti in scala 1:100 (piante – prospetti – sezioni – particolari) e progetto di sistemazione superficiale conseguente al progetto del parcheggio da eseguirsi a cura e spese del concessionario;
10. Schemi quotati per il calcolo delle superfici e delle cubature;
11. Relazione tecnica illustrativa, corredata da grafici in scala opportuna, che evidenzia l'organizzazione logistica dei lavori e del cantiere;
12. Computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari assunti.
 - a) elaborato contenente l'indicazione della specifica destinazione degli spazi e dei posti di sosta.
 - b) dichiarazione del numero totale di posti che si intende costruire e loro specifica.
 - c) tempo di esecuzione e programma di massima dei lavori.

Busta n. 3

Nella Busta n. 3 dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, la offerta economica sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente che dovrà espressamente indicare l'importo minimo del corrispettivo offerto, determinato in conformità di quanto stabilito

dall'art. 3 del presente bando. L'offerta potrà inoltre evidenziare la percentuale di aumento eventualmente offerta dal concorrente rispetto all'importo del corrispettivo minimo come sopra determinato. In ipotesi di partecipazione alla procedura di imprese temporaneamente riunite, la offerta dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, da ciascun componente il raggruppamento.

Articolo 7. Commissione esaminatrice

Per l'esame delle proposte pervenute verrà istituita, con atto deliberativo, una apposita Commissione che valuterà la congruenza delle proposte suddette rispetto ai programmi, alle finalità ed alle necessità dell'Amministrazione, e formulerà apposita graduatoria in base agli elementi di valutazione di cui al successivo art. 7.

La Commissione Esaminatrice potrà richiedere al primo classificato modifiche al progetto ed agli elaborati presentati.

L'Amministrazione, con apposito provvedimento assumerà le proprie determinazioni in ordine alla proposta di graduatoria e le comunicherà quindi al primo classificato.

Articolo 8. Modalità di espletamento della procedura

Scaduto il termine per la presentazione delle offerte, la Commissione preposta all'esame delle offerte si riunirà presso la sede dell'Opera Pia Asilo Savoia e procederà in seduta pubblica alla ammissione alla gara dei concorrenti e a tal fine, aperti i plichi, riscontrerà l'integrità delle tre buste contenute nel plico, e quindi la completezza e la regolarità delle dichiarazioni e dei documenti contenuti nella Busta n. 1. terminate le operazioni di apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa, la Commissione in seduta riservata procederà ad esaminare quanto offerto nella Busta n. 2 ed a attribuire il punteggio a ciascun concorrente ponendo in considerazione i seguenti elementi:

- 1) Valore tecnico, tecnologico, funzionale ed estetico della soluzione progettuale proposta, con un massimo di punti 40;
- 2) Organizzazione logistica dei lavori e del cantiere, con un massimo di punti 5;
- 3) Piano di manutenzione dei manufatti e degli impianti e modalità di gestione dei servizi, con un massimo di punti 5;
- 4) Durata della concessione, con un massimo di punti 5;
- 5) Tempo di esecuzione delle opere, con un massimo di punti 10; come prescritto tale termine non potrà essere superiore a 30 mesi; il punteggio sarà attribuito riconoscendo 1 punto per ogni mese di anticipo rispetto al tempo massimo previsto, fino ad un massimo di 10 punti. Al di sotto dei 20 mesi il punteggio non subirà alcun ulteriore aumento;
- 6) Numero dei box e dei posti auto interrati, con un massimo di punti 10;
- 7) Numero dei posti auto superficiali, con un massimo di punti 5; come prescritto i posti auto superficiali non dovranno essere inferiori a 50 e non dovranno essere superiori a 70;

Stilata la graduatoria dei concorrenti sulla base del progetto contenuto nella Busta n. 2, la Commissione provvederà alla apertura della Busta n. 3 dei soli concorrenti che abbiano raggiunto un punteggio minimo pari a 50 punti, e provvederà ad attribuire i punteggi per la parte economica, con un massimo di punti 20, ponendo a confronto il rialzo percentuale offerto da ciascun concorrente rispetto all'importo minimo del corrispettivo quale stabilito da

ciascun concorrente in conformità dell'art. 3.

Una volta accertata quale sia la offerta migliore, secondo i criteri previsti dal bando, la Commissione stilerà la graduatoria finale, facendo salvi gli ulteriori provvedimenti di competenza della Amministrazione alla quale gli atti verranno rimessi.

Articolo 9. Riserve

La Amministrazione si riserva la facoltà di accettare tutte o parte delle proposte per motivi di opportunità e convenienza, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere. L'Amministrazione si riserva inoltre la facoltà di subordinare la aggiudicazione alla effettuazione da parte del concorrente che ha presentato la migliore offerta delle modifiche progettuali ritenute necessarie.

Del pari la Amministrazione si riserva di non procedere alla definitiva aggiudicazione della concessione anche all'esito dello espletamento delle operazioni della procedura.

La Amministrazione si riserva a proprio insindacabile giudizio di non procedere all'aggiudicazione oltre che per irregolarità formali, anche per motivi di opportunità e convenienza, ovvero qualora la migliore offerta non risulti comunque pienamente rispondente alle finalità sottese alla presente procedura, senza che i concorrenti possano richiedere indennità o compensi di sorta.

La presentazione dell'offerta non costituisce impegno della Amministrazione e non può dar luogo a contestazione o ricorso alcuno.

La Amministrazione potrà procedere all'aggiudicazione della gara in oggetto, anche in presenza di una sola offerta valida.

Articolo 10. Responsabile del Procedimento

Responsabile unico del procedimento ai sensi della Legge n. 241 del 1990 è il Sig.
.....

Articolo 11. Informazioni

Per eventuali informazioni: Opera Pia Asilo Savoia, Roma, Via Monza n. 2, tel. e fax 06/70493824, ipabsavoia@katamail.com