



Istituto Romano di San Michele  
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona  
Piazzale Antonio Tosti n. 4 - 00147 Roma

**BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE  
DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE  
DENOMINATO "TORRIONE"  
SITO IN ROMA VIA DEL VIMINALE N. 3**

(in esecuzione della Determina Direttoriale n. 518 del 29.07.2024)

**Ente appaltante:** Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma C.F. 80112430584 P. I.V.A. 06510971002 tel. 06/51.858.1 e-mail: info@irmsm.it pec: istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it

**Finalità del bando:** affidamento in concessione di valorizzazione di un compendio immobiliare denominato "Torrione" sito in Roma.

**Procedura e criterio di aggiudicazione:** procedura aperta con aggiudicazione alla migliore offerta valida pervenuta ritenuta economicamente conveniente.

**Ubicazione delle superfici immobiliari oggetto della procedura:** Via del Viminale n. 3 - Roma.

**Durata della concessione ammessa:** da un minimo di anni sei ad un massimo di anni venti.

**Base d'asta del canone concessorio:** € 12.000,00 annui. Il canone concessorio offerto in sede di gara, dal secondo anno di locazione, sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla Legge, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT.

**Responsabile del Procedimento:** il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio Geom. Marco Grasselli.

**Visione ed estrazione di copie degli atti di gara:** sito internet [www.irmsm.it](http://www.irmsm.it) e presso l'Ufficio Patrimonio dell'Istituto Romano di San Michele, P.le A Tosti 4 Roma.

**Termine ultimo di ricezione delle offerte:** ore 12,00 del 30 settembre 2024. Le offerte dovranno essere redatte utilizzando modalità e modulistica allegata al presente bando, pena l'esclusione.

**Data apertura plichi contenenti le offerte:** il giorno 07 ottobre 2024 ore 12,00, in seduta pubblica presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni.

**Cauzione provvisoria:** cauzione di € 12.000,00 (euro dodicimila/00).

**Organo competente per le procedure di ricorso:** Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio.

**Spese di stipula del contratto:** a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione delle spese di registrazione che saranno dovute nei modi previsti dalla vigente normativa in materia.

**(ART. 1 – OGGETTO DELLA GARA)**

Si rende noto che il giorno 07 ottobre 2024 alle ore 12,00, presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 - Roma, avrà luogo l'esperimento di una procedura di gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di concessione del compendio immobiliare denominato "Torrione" sito in Roma, Via del Viminale n. 3 composto dalle unità immobiliari meglio descritte al successivo art. 2.

Come previsto dal vigente "Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati dei beni immobili e terreni dell'ASP Istituto Romano di San Michele" (di seguito "Regolamento"), adottato con delibera del CDA n. 37 del 29.12.2022 e pubblicato sul sito internet aziendale [www.irmsm.it](http://www.irmsm.it), l'affidamento in concessione di valorizzazione del compendio immobiliare avverrà ai sensi dell'art. 59 di detto Regolamento il quale prevede che " L'ASP può

*concedere o locare a privati, a titolo oneroso, propri beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile ai fini della riqualificazione e riconversione degli stessi tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o di attività di servizio per i cittadini, in base all'art. 3-bis del d.l. n. 351/2001 conv. in L. n. 410/2001 ed all'art. 58 del d.l. n. 112/2008 conv. in L. n. 133/2008, ferme restando le disposizioni in tema di valorizzazione contenute nel d.lgs. n. 42/2004 e successive modifiche."*

L'ASP individuerà il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta, purché ritenuta economicamente conveniente, valutata tenendo conto dei seguenti criteri:

- **offerta economica**, ovvero misura del canone annuo che l'offerente si impegna a corrispondere per la durata della concessione proposta, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione. L'offerta economica dovrà essere al rialzo rispetto ad un canone annuo minimo par ad Euro 12.000,00= (dodicimila) oltre IVA se dovuta.

Detto canone a base d'asta è stato così determinato al fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, tenendo in considerazione il rilevante onere economico dei lavori obbligatori consistenti nella riqualificazione generale del Compendio Immobiliare.

Il canone offerto, in aumento rispetto al sopra indicato canone minimo, sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

- **durata della concessione espressa in anni**; La durata della concessione ammessa va da un minimo di anni sei (6) ad un massimo di anni venti (20).

- **qualità e opportunità della proposta progettuale** e massimizzazione del valore finale del compendio immobiliare al termine della relativa riqualificazione ed eventuale nuova destinazione d'uso, tenuto anche conto del valore economico connesso alla realizzazione del progetto proposto. Si precisa che, ai fini della valutazione delle proposte pervenute, non saranno presi in considerazione e saranno espunti i costi per arredi attrezzature, allestimenti e strumentazioni, anche informatiche, dedicate alle specifiche attività che il proponente intende svolgere nelle unità immobiliari facenti parte del Compendio.

La miglior offerta sarà individuata applicando i criteri indicati al successivo art. 7.

#### **(ART. 2 – UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE)**

Il compendio immobiliare è situato nel cuore della città di Roma, nel Rione Castro Pretorio e facente parte dell'edificio denominato "Clementino" sito in Via delle Terme di Diocleziano tra Piazza della Repubblica, e Via del Viminale.

La zona gode di un'ottima viabilità, è collegata e ben servita dai mezzi pubblici di trasporto (metro, autobus, taxi ecc.).

L'immobile è posizionato a pochi metri dal Palazzo Massimo (Museo Nazionale dell'Arte Romana Classica), nelle immediate vicinanze di uno snodo cardine della città quale la stazione Termini, ad un passo dalla splendida Fontana delle Naiadi di Piazza della Repubblica, su cui si affaccia la Basilica di Santa Maria degli Angeli e dei Martiri, ed a breve distanza da strade importanti come Via Nazionale, Via Veneto e Via del Quirinale.

Le numerose e variegata attività commerciali che circondano la zona, quali bar, ristoranti, strutture alberghiere, multisale cinematografiche ed Uffici Postali, rendono la zona molto attrattiva per lo svolgimento di qualsivoglia attività di carattere commerciale/ricettivo.

Inoltre l'area su cui insiste l'unità immobiliare fa parte integrante dell'importante progetto di riqualificazione viaria e di servizi turistici approvato da Roma Capitale in vista dell'anno giubilare 2025 la cui realizzazione è in fase avanzata di completamento.

L'edificio è formato da un fabbricato rettangolare, con il prospetto principale di forma circolare, avente dimensioni esterne di circa 22 x 23 mt per una impronta a terra coperta pari a circa 470,00

m<sup>2</sup>. Complessivamente l'edificio è suddiviso in quattro livelli, collegati tra loro, mediante una gradonata molto ampia. Il fabbricato ha una altezza complessiva alla linea di gronda nella parte più alta, fronte strada, di circa 18,60 metri nella retrostante, verso il cortile interno, di circa 10,00 metri.

Le superfici immobiliari facenti parte dell'intero compendio, come da schede e planimetrie catastali allegate, sono identificate come segue:

- foglio 481 part. 29 sub. 502 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 1,5 vani superficie catastale 31 mq, rendita € 360,23;
- foglio 481 part. 29 sub. 503 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 18 mq superficie catastale 22 mq, rendita € 279,82;
- foglio 481 part. 29 sub. 504 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 18 mq superficie catastale 25 mq, rendita € 279,82;
- foglio 481 part. 29 sub. 505 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 5 mq superficie catastale 6 mq, rendita € 90,64;
- foglio 481 part. 29 sub. 506 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 15 mq superficie catastale 19 mq, rendita € 233,18;
- foglio 481 part. 29 sub. 507 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 2,5 vani superficie catastale 31 mq, rendita € 600,38;
- foglio 481 part. 29 sub. 508 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 2,5 vani superficie catastale 32 mq, rendita € 600,38;
- foglio 481 part. 29 sub. 509 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 27 mq superficie catastale 27 mq, rendita € 419,72;
- foglio 481 part. 29 sub. 6 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 3 vani superficie catastale 78 mq, rendita € 720,46;
- foglio 481 part. 29 sub. 7 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 6,5 vani superficie catastale 134 mq, rendita € 1.560,99.

#### **(ART. 3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO – A.P.E.)**

Il compendio immobiliare ricade nella zona di PRG "Sistema insediativo - Città Storica – Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre – unitaria T2" nei quali, ai sensi delle Norme tecniche di attuazione del PRG, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- È ammesso, all'interno della stesa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti, né variare la quota di imposta dei solai;
- Non è consentito il frazionamento delle unità immobiliari esistenti salvo che per la ricostruzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) le destinazioni d'uso commerciali con superfici di vendita > di 250 mq;
- 2) Le destinazioni "abitazioni collettive", strutture ricettive alberghiere ed "extra-alberghiere" oltre 60 posti letto, "attrezzature collettive" fino a 500 mq;
- 3) Le destinazioni "pubblici servizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio" sono ammesse solo per i locali al piano terra e nell'eventuale mezzanino, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.

Per quanto riguarda la certificazione energetica delle unità immobiliari, è stato acquisito l'Attestato di Prestazione Energetica agli atti dell'Azienda.

#### **(ART. 4 -VINCOLI E DECRIZIONE DELLO STATO MANUTENTIVO DELLE SUPERFICI)**

Il compendio immobiliare è sottoposto a tutela diretta, da parte del Ministero della Cultura, con D.M. del 30.05.1950 (vincolo architettonico) e con D.M. del 06.09.2000 (vincolo archeologico).

Con nota del 06.06.2024 prot. n. 3538 il Ministero della Cultura ha autorizzato la locazione con specifiche prescrizioni e precisamente a condizione che "l'immobile non venga destinato ad usi, anche a carattere

*temporaneo, non compatibili con il carattere storico artistico del bene tutelato o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione. Si ribadisce con l'occasione che la proprietà e il locatario, in ottemperanza al D.M. del 30.05.1950 e al D.M. 16.10.2000, devono in ogni caso adempiere a quanto contenuto nel D. Lgs. n. 42/2004 e che qualsiasi opera da eseguire sull'immobile dovrà essere preventivamente autorizzata da questo Ufficio, ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n. 42/2004. Si ricorda inoltre, ai sensi dell'art. 57 bis comma 2 del D. Lgs. n. 42/2004 che le condizioni contenute nel parere espresso da questo Ufficio dovranno essere riportate nell'atto di locazione stesso", e con l'obbligo che "qualsiasi opera da eseguire sull'immobile dovrà essere preventivamente autorizzata da questo ufficio".*

Nell'atto autorizzativo si precisa inoltre che *"La presente autorizzazione, rilasciata per quanto di propria competenza, non costituisce avallo dell'attuale stato dei luoghi ed in particolare per quanto riguarda l'agibilità delle unità immobiliari in oggetto o di porzioni di esse oggetto della concessione e l'ottemperanza alle norme di sicurezza".*

Le condizioni generali delle superfici immobiliari oggetto della procedura risultano in pessimo stato di manutenzione e necessitano di radicali opere di manutenzione ordinaria straordinaria sia all'interno delle singole unità immobiliari, che sui prospetti esterni che nelle aree di uso comune.

Dovranno essere predisposte ex-novo tutte le dorsali per le nuove utenze a servizio delle singole unità immobiliari dai rispettivi punti di consegna (gas, elettrico, idrico e telefonico), il rifacimento delle quote di copertura, il risanamento conservativo delle murature esterne e la creazione di una nuova dorsale di scarico delle acque reflue collegata al collettore primario comunale.

#### **(ART. 5 - SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA DI GARA)**

Possono partecipare alla procedura le seguenti categorie di soggetti:

imprese individuali, società, imprese in genere compresi i raggruppamenti temporanei di imprese e i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422, e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577 (di seguito e nei modelli allegati, "consorzi fra società cooperative"), associazioni, fondazioni, raggruppamenti temporanei tra queste ultime due categorie di soggetti (n.b.: nel caso di raggruppamenti temporanei tra associazioni / fondazioni dovranno essere osservate le regole di partecipazione stabilite dal presente bando per i raggruppamenti temporanei di imprese).

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento temporaneo di imprese (RTI) o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

È fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati.

#### **(ART. 6 - TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE)**

I partecipanti alla procedura di gara dovranno far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione amministrativa e tecnica richiesta, tassativamente, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 30 settembre 2024 al seguente indirizzo: Istituto Romano di San Michele – Ufficio Protocollo – Piazzale Antonio Tosti n. 4 Cap. 00147 Roma.

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate ed in tal caso farà fede il timbro dell'Ufficio Protocollo, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico stesso.

Il recapito del plico può avvenire anche a mezzo servizio postale mediante raccomandata con avviso di ricevimento o tramite agenzie di recapito autorizzate; in tale caso rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non pervenisse nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Azienda di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata, dovrà riportare la dicitura *"Gara per l'affidamento in concessione di valorizzazione di un compendio immobiliare denominato "Torrione" sito in Roma, Via del Viminale n. 3"* e recare i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione

sociale, indirizzo, indirizzo di posta elettronica / posta elettronica certificata PEC cui inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, tre buste sigillate sui lembi di chiusura recanti la dicitura, rispettivamente:

"A - Documentazione amministrativa", "B - Documentazione tecnica" e "C - Offerta economica".

Si precisa che nel caso in cui la documentazione sia sottoscritta da un procuratore del concorrente, dovrà essere allegato, a pena di esclusione, l'atto di procura, anche in copia.

Nella BUSTA A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti, a pena di esclusione:

A.1: attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo obbligatorio;

A.2: domanda di partecipazione alla procedura, redatta come nel modello Allegato 1 sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri, corredata dal documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i e dall'eventuale procura, nella quale specificare:

a) la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:

- nel caso di consorzi stabili / consorzi tra società cooperative, per i quali consorziati il consorzio concorre, indicando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;

- nel caso di RTI o consorzi ordinari di concorrenti costituendi o costituiti la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA del capogruppo e delle mandanti;

b) che eventuali comunicazioni da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. siano trasmesse all'indirizzo di posta elettronica indicato sul plico.

A.3: una dichiarazione sostitutiva di certificazione, come indicato nel modello di cui all'Allegato 2, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

a) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo al di fuori del caso di cui all'art. 186-bis del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

b) che non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dagli artt. 6 e 67 del D.Lgs. 159/2011 nei confronti del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; del socio o del direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

c) che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidano sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio nei confronti:

- del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale;

- dei soci o del direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo;

- dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice;

- degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio;

d) di essere in regola, al momento della presentazione dell'offerta, con la normativa vigente in materia di regolarità contributiva e di essere in possesso dei requisiti per il rilascio del DURC

(Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare, indicando a titolo informativo ai fini delle successive verifiche i seguenti dati:

- le posizioni INAIL (comprehensive di codice cliente e numero di PAT);

- le posizioni INPS (comprehensive di matricola e sede);

e) di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

f) di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. con nessun'altra impresa partecipante alla gara e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero, in alternativa,

di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero, in alternativa,

di essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente e di allegare tutti i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta (n.b.: In tali ipotesi, il concorrente dovrà indicare il soggetto con cui sussiste la suddetta situazione ed inserire nel plico i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formazione dell'offerta);

g) iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'Impresa e nominativo/i del titolare e dei direttori tecnici (in caso di impresa individuale), dei soci e dei direttori tecnici (in caso di società in nome collettivo), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (in caso di società in accomandita semplice), degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici (in caso di altro tipo di società o consorzio), del socio unico o del socio di maggioranza (in caso di società con meno di quattro soci);

ovvero, in alternativa, potrà essere presentato

il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione della domanda di partecipazione (nel caso di società con meno di quattro soci, qualora dal certificato camerale non risulti l'indicazione del socio unico o del socio di maggioranza, il legale rappresentante del concorrente dovrà specificare i nominativi dei predetti soggetti);

h) di non aver ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte dell'ASP, anche se non contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio e/o che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni;

i) di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto delle superfici immobiliari oggetto della procedura di gara anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando l'Istituto da qualsiasi responsabilità al riguardo;

l) di avere preso visione e di accettare incondizionatamente e senza riserva alcuna tutte le condizioni ed obbligazioni poste a carico dell'aggiudicatario della procedura contenute nel bando di gara e relativi allegati;

m) di avere preso visione del Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati dei beni immobili e terreni dell'ASP e di accettarne tutte le condizioni;

n) di impegnarsi ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico di un professionista ovvero di un gruppo di progettazione dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura e nell'urbanistica, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro e valorizzazione di immobili di pregio comparabili all'immobile oggetto della presente procedura.

A.4: Garanzia provvisoria, pari a € 12.000,00 (euro dodicimila/00) da costituirsi in una delle seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato all'Istituto Romano di San Michele;
- fideiussione bancaria;
- polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni nei confronti delle P.A.

La cauzione provvisoria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario; essa è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione dell'atto. Ai non aggiudicatari sarà restituita subito dopo la stipula dell'atto di concessione.

Nella BUSTA B, recante la scritta esterna "DOCUMENTAZIONE TECNICA" andranno inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti, che dovranno essere sottoscritti dal concorrente, ossia dal legale rappresentante o dal suo procuratore,

B.1 relazione sintetica sottoscritta dall'offerente, nella quale viene descritta l'attività che si intende svolgere nei locali oggetto della concessione;

B.2 progetto tecnico di massima dei lavori di recupero, restauro e adeguamento impiantistico oltre ad una stima di massima che espliciti i costi relativi a tutte le macro categorie dell'intervento edilizio proposto. Dovrà inoltre essere indicato ed obbligatoriamente allegato un cronoprogramma dei lavori.

Nella BUSTA C, recante la scritta esterna "OFFERTA ECONOMICA" andrà inserita l'offerta economica redatta secondo il modello di cui all'Allegato 3 indicando, in cifre e in lettere, il canone annuo offerto e la durata, espressa in anni, proposta per la concessione. Non saranno ammesse offerte economiche inferiori al prezzo posto a base d'asta e/o condizionate.

Qualora nell'offerta economica vi sia discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Ente.

Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno ritenute nulle.

#### **(ART. 7 - INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE)**

L'apertura delle offerte pervenute, con la contestuale verifica della regolarità delle stesse e la formazione della relativa graduatoria, sarà effettuata da una Commissione nominata ai sensi dell'art. 49 del Regolamento.

Si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta, purché valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica, il giorno 07 ottobre 2024 alle ore 12,00, presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni dalla Commissione di gara, appositamente nominata.

La Commissione procederà, come detto, in seduta pubblica all'apertura dei plichi ed all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA".

La medesima Commissione, in caso di accertata correttezza formale della documentazione amministrativa, verificherà inoltre la completezza della "DOCUMENTAZIONE TECNICA" contenuta nella busta "B".

Successivamente la Commissione procederà in seduta riservata all'esame della "DOCUMENTAZIONE TECNICA" relativa alle sole offerte valide.

Innanzitutto si valuterà la coerenza dell'attività proposta agli obiettivi di valorizzazione di cui al precedente art. 1.

In secondo luogo, laddove l'attività proposta venga ritenuta coerente al progetto di Valorizzazione, si passerà all'analisi del progetto di ristrutturazione, attribuendo un punteggio

valutativo sia all'attività che al progetto tecnico proposto, secondo quanto definito nella tabella successiva.

In base al punteggio riportato da ciascuna proposta, si costituirà la graduatoria delle offerte.

Infine, in seduta pubblica, si procederà all'apertura della busta C contenente l'offerta economica e di durata proposta del rapporto concessorio.

Valutate le offerte economiche, verrà quindi redatta la graduatoria definitiva con proclamazione degli aggiudicatari provvisori.

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del soggetto che otterrà il punteggio complessivo più elevato.

L'offerta tecnica ed economica sarà valutata dalla Commissione, con riferimento anche ai costi dell'intervento, secondo i seguenti criteri:

ELEMENTI QUALITATIVI				
	CRITERI	SOTTOCRITERI		Gradazione punteggio fino a
A	Qualità dell'attività proposta Punteggio max 20	A/1	Grado di coerenza dell'attività proposta agli obiettivi di valorizzazione.	20
B	Qualità dell'Offerta Tecnica di restauro/recupero/ristrutturazione Punteggio max 50	B/1	Caratteristiche tecniche del progetto,	20
		B/2	Investimenti previsti dal Proponente	30
<b>TOTALE ELEMENTI QUALITATIVI</b>				<b>70</b>
ELEMENTI QUANTITATIVI				
C	OFFERTA ECONOMICA	C/1	Canone annuale offerto	20
	DURATA CONCESSIONE	C/2	Durata contratto proposto	10
<b>TOTALE ELEMENTI QUANTITATIVI</b>				<b>30</b>
<b>TOTALE PUNTEGGI</b>				<b>100</b>

Relativamente al punto C – Elementi quantitativi, il punteggio massimo previsto verrà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone annuo più alto ed una durata minore del contratto.

Pertanto si procederà ad attribuire il punteggio relativo agli altri concorrenti, in base alla suddetta proporzione.

In caso di unica offerta si procederà comunque alla valutazione della coerenza dell'attività proposta agli obiettivi di valorizzazione Aziendali.

La Commissione tecnica procederà in seduta pubblica, al termine delle predette attività, alla proclamazione della migliore offerta individuata.

Si specifica che le date delle sedute pubbliche saranno comunicate a ciascun concorrente a mezzo avviso pubblicato sul sito web aziendale.

Alle sedute pubbliche potrà assistere il Legale rappresentante del concorrente ovvero un incaricato munito di delega.

L'Istituto si riserva di non procedere all'aggiudicazione se le offerte pervenute risultino non convenienti o non idonee in relazione all'oggetto della presente procedura di gara.

#### (ART. 8 - NORME DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO)

La stipula dell'atto di concessione avrà luogo previa convocazione dell'Operatore Economico aggiudicatario, salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre. Contestualmente alla convocazione, sarà richiesta all'aggiudicatario la documentazione necessaria alla stipula; non appena tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso la verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'offerente, si procederà alla sottoscrizione dell'atto entro il termine di 30 gg.

Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto nei termini comunicati dall'Azienda, il Direttore può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione, l'Azienda incamera la cauzione provvisoria presentata come garanzia in sede di partecipazione alla procedura di gara, con riserva di richiedere ulteriori danni.

In tale caso l'Istituto si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

L'atto di concessione del compendio immobiliare sarà disciplinato dalle disposizioni di cui al presente bando e dalla normativa vigente in materia. In particolare si precisa che:

- la concessione potrà avere una durata minima di anni sei (6) ed una massima di anni venti (20);
- il contraente accetta che la concessione del compendio immobiliare avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura, senza nulla pretendere dall'Istituto;
- il contraente si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- il contraente si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali varianti urbanistiche che dovessero rendersi necessarie in funzione del progetto presentato, del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività proposte in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al contraente la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività, se non dopo aver acquisito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- il contraente si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività proposte in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- il contraente si impegna a garantire che le imprese esecutrici degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione necessari per la riqualificazione, siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia;
- il contraente si assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, e trasmettere all'Ente, al momento della consegna immobiliare una polizza assicurativa "All Risks" rilasciata da primaria compagnia di massimale pari ad € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00), a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali all'unità immobiliare locata;
- il contraente si assume l'obbligo di costituire, entro e non oltre 60 giorni dalla stipula del contratto, una fideiussione, bancaria o assicurativa in favore dell'Azienda emessa da società autorizzate al rilascio di garanzie a beneficio delle PP.AA. ai sensi della normativa vigente in materia, incondizionata ed escutibile a prima richiesta a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto, di valore pari a 12 mensilità del canone annuale contrattualmente stabilito per il primo anno di locazione e di durata pari a quella della concessione;
- il contraente si impegna ad eseguire gli interventi di riqualificazione immobiliare entro i termini temporali indicati nel cronoprogramma presentato in sede di gara che sarà parte integrante dell'atto di concessione o suo allegato, ed a fornire all'Istituto la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi;
- la mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti di cui al punto precedente potrà determinare la risoluzione dell'atto concessorio ovvero la decadenza dalla concessione;
- il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità e per tutta la durata della concessione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle opere, dei manufatti e delle aree comunque compresi nel

rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi con obbligo di restituzione dei locali al termine del periodo concessorio nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;

- il contraente si impegna a manlevare l'Istituto rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'edificio, anche ai sensi dell'art. 2051 cc, e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione;
- il contraente si impegna a consentire agli incaricati dell'Ente, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;
- il contraente si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di gara con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 5 giorni del mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario Banca Popolare del Lazio IBAN IT60 P051 0439 499C C009 0529 501, salvo diversa disposizione comunicata dall'Azienda;
- il contraente si impegna a corrispondere all'Azienda le spese di pubblicazione della procedura di gara ed ogni altra spesa connessa e consequenziale entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Il contratto che sarà sottoscritto tra l'ASP ed il contraente dovrà avere la forma dell'atto pubblico e le spese inerenti alla registrazione dell'atto saranno poste a carico delle Parti in misura uguale mentre restano a carico del contraente le spese di bollo.

La concessione, oltre che regolata dal presente bando e dalla normativa richiamata nello stipulando atto, sarà subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune di Roma. Al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno acquisite dall'Istituto senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dell'ASP. L'Istituto resta comunque esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare in dipendenza della concessione. È ammessa la subconcessione delle attività economiche instaurate sul bene previa autorizzazione dell'ASP e subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nel presente bando in capo al sub-concessionario.

Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere restituito libero da cose e persone ed in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta.

Sono inoltre posti ad esclusivo carico del concessionario gli oneri accessori relativi ai servizi d'energia elettrica, acqua, gas e telefonici, per i quali dovranno essere attivate utenze autonome a cura e spese del conduttore, nonché gli oneri per Tasse e/o tributi attualmente ed o in futuro gravanti sul detentore della porzione immobiliare (ad es. TARI ecc.).

#### **(ART. 9 – SOPRALLUOGO)**

È obbligo dei partecipanti alla procedura effettuare uno specifico sopralluogo presso l'unità immobiliare, previa richiesta da inoltrare secondo le modalità indicate al successivo art. 10.

Il sopralluogo potrà essere effettuato anche da persona delegata dal partecipante alla gara.

La delega dovrà essere redatta, sottoscritta e datata dal delegante, con i riferimenti anagrafici sia del sottoscrittore che del delegato, con allegate fotocopie di un documento di identità in corso di validità sia del delegante che del delegato.

Al termine del sopralluogo sarà rilasciata dall'Azienda la relativa attestazione da inserire da parte del partecipante la procedura, a pena di esclusione dalla gara, nella Busta A – Documentazione Amministrativa.

#### **(ART. 10 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E RICHIESTE SOPRALLUOGO)**

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Marco Grasselli, Funzionario Responsabile dell'Ufficio Patrimonio.

Le richieste di appuntamento per visionare la superficie immobiliare oggetto della procedura di gara potranno essere inoltrate rivolgendosi all'Ufficio Patrimonio dell'Istituto Romano di San

Michele – Piazzale Antonio Tosti – 00100 Roma, nelle seguenti giornate: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 ai seguenti recapiti telefonici 06/51.858.249 – 06/51.858.219 – 06/51.858.226 e/o a mezzo mail o pec ai seguenti indirizzi: uff.patrimonio@irsm.it-irsm.patrimonio@irsm.postecert.it.

#### **(ART. 11 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)**

L'Istituto Romano di San Michele, in qualità di Titolare del trattamento, è tenuto a fornire ogni informazione riguardante l'utilizzo dei dati personali in proprio possesso.

I dati in possesso dell'Istituto Romano di San Michele sono raccolti dai concorrenti della presente procedura e vengono trattati nel rispetto degli obblighi di correttezza, liceità ai sensi del D.lgs. n. 196/2003, come modificato dal D.lgs. 101/2018 e del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati UE 2016/679, tutelando la riservatezza e i diritti fondamentali degli interessati.

Il trattamento dei dati è finalizzato allo svolgimento della presente procedura nonché all'adempimento di eventuali obblighi previsti dalla normativa vigente o di richieste della pubblica autorità.

Il conferimento dei dati è necessario allo svolgimento della procedura di cui l'interessato è parte e il loro eventuale rifiuto pregiudicherebbe la sua attuazione.

I dati personali dei partecipanti la procedura potrebbero essere comunicati ad altri partecipanti che esercitino il proprio diritto di accesso agli atti, in conformità alla normativa vigente in materia.

Il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali e/o informatici con logiche di organizzazione ed elaborazione strettamente correlate alle finalità stesse e comunque in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza dei dati stessi.

Gli interessati hanno il diritto di ottenere dall'IRSM, nei casi previsti, l'accesso ai dati personali e la rettifica, l'integrazione, la cancellazione degli stessi, la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del GDPR).

L'apposita istanza all'Istituto dovrà essere presentata contattando il Responsabile della Protezione dei Dati (Responsabile della Protezione dei Dati Personali - IRSM, Piazzale A. Tosti 4, - 00147 Roma, e-mail: inforsm.it).

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a loro riferiti effettuato avvenga in violazione di quanto previsto dal GDPR hanno il diritto di proporre, come previsto dall'art. 77, un reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, seguendo le procedure e le indicazioni pubblicate sul sito web ufficiale dell'Autorità, [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it), o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del GDPR).

#### **(ART. 12 – ACCESSO AGLI ATTI)**

Il diritto di accesso agli atti della procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241.

#### **(ART. 13 – INFORMAZIONI GENERALI)**

Il recapito dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, o non conformi a quanto stabilito dal precedente art. 11.

Non si procederà ad aggiudicazione in favore di terzi da nominare.

Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dai concorrenti alla procedura di gara.

Il presente bando e allegati sono reperibili presso l'Ufficio Patrimonio dell'Ente e scaricabili dal sito istituzionale al seguente indirizzo: <http://www.irsm.it> nella sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE – Bandi di gara e contratti.

Dell'avvenuta pubblicazione sarà inoltre data informativa sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (B.U.R.L) ed all'Albo Pretorio di Roma Capitale.

Sarà possibile formulare all'Ente, solo per iscritto tramite PEC all'indirizzo mail [irsm.patrimonio@irsm.postecert.it](mailto:irsm.patrimonio@irsm.postecert.it) i quesiti in merito alla procedura di gara fino a 5 (cinque) giorni prima della data ultima stabilita per la ricezione delle offerte.

I quesiti e le risposte aventi carattere generale saranno resi pubblici sul sito e nella sezione sopra indicata.

**(ART. 14- DISPOSIZIONI FINALI)**

L'Istituto, a proprio insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere/annullare/revocare la presente procedura di gara senza obbligo alcuno di procedere all'aggiudicazione e provvedendo alla semplice restituzione delle cauzioni provvisorie pervenute.

**(ART. 15 – ALLEGATI)**

Al presente bando sono allegati, per formarne parte integrante, le seguenti documentazioni:

- Visura catastale superfici immobiliari
- Planimetrie catastali
- Autorizzazione Soprintendenza
- Modello Istanza di partecipazione
- Modello Dichiarazione sostitutiva
- Modello Offerta Economica

II DIRETTORE  
Dott. Fabio Liberati