

C40 Reinventing Cities - Edizione 2019

Sito Ex Filanda,

viale Castrense - Roma

Lettera di invito alla Seconda Fase del bando per Roma Capitale
per la presentazione della “Proposta di Offerta Vincolante” al Team

.....

Indice

Premesse:	3
1. INFORMAZIONI GENERALI	6
2. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	9
3. COMPOSIZIONE DEL TEAM	9
4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: TERMINI E REQUISITI.....	10
5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE	20
6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE	24
7. ULTERIORI ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO/SUPERFICIARIO.....	25
8. ACCESSO ALLE INFORMAZIONI E SUPPORTO FORNITO AI TEAMS	27
9. ALLEGATI.....	28

Premesse:

Il Gruppo C40 “Cities Climate Leadership”, è stato costituito quattordici anni fa quale forum per le Città affinché condividesse strategie per ridurre le emissioni di carbonio e sostenessero un’azione globale nella lotta contro il cambiamento climatico. C40 oggi collega oltre 97 tra le più grandi Città del mondo, rappresenta oltre 650 milioni di persone ed un quarto dell’economia globale. C40 supporta le città per collaborare efficacemente, condividere conoscenze e promuovere azioni significative, misurabili e sostenibili sui cambiamenti climatici.

Roma Capitale appartiene a questa rete di città già dalla sua istituzione nel 2005, partecipando alle diverse attività e iniziative, nonché garantendo, attraverso la vigilanza degli uffici tecnici del Dipartimento Tutela Ambientale e il coordinamento del Gabinetto della Sindaca, il mantenimento di una serie di standard richiesti dal Network e il loro sviluppo su livelli elevati.

Nel 2014 Roma Capitale ha sottoscritto con la rete C40 un “Memorandum of Understanding” (Memorandum d’Intesa), con validità sino al 2017, che ha ratificato l’impegno di collaborazione tra le due parti e strutturato le linee guida operative per il raggiungimento degli obiettivi comuni.

A ulteriore conferma della condivisione degli obiettivi sottoscritti alla rete C40 l’Assemblea Capitolina, con Delibera n 78 del 2017, ha approvato la formale adesione della città di Roma al “Patto dei Sindaci per il Clima e l’Energia”, già adottata nel 2013, con l’impegno di realizzare gli obiettivi UE al 2030 per l’energia e il clima, e di adottare misure concrete a lungo termine che forniscano un contesto stabile dal punto di vista ambientale, sociale ed economico per le generazioni presenti e per quelle future.

In questo contesto, la Sindaca di Parigi Anne Hidalgo, in qualità di Presidente della rete C40 Cities Climate Leadership Group, nell’ambito delle politiche ambientali previste nel corso del 2019, ha invitato Roma Capitale, tramite lettera datata 9 aprile 2019 indirizzata alla Sindaca Virginia Raggi, a partecipare alla seconda edizione del progetto “Reinventing Cities”.

Il Bando è stato indetto da C40 per promuovere le ultime innovazioni ad emissioni zero nel mondo e per presentare le migliori proposte di trasformazione di siti sottoutilizzati come esempi di sostenibilità e resilienza, che fungano da vetrina per futuri sviluppi urbanistici a impatto zero.

Per questo ogni progetto di Reinventing Cities dovrà fornire un modello di sviluppo a zero emissioni, con delle soluzioni climatiche innovative che siano di beneficio per le comunità locali e che possano essere riprodotte nelle altre città del pianeta.

Nell’ambito del programma “Reinventing Cities”, Roma Capitale propone di valorizzare e rendere effettive linee strategiche e di pianificazione, a partire dagli strumenti programmatici quali il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, il Piano Strategico Sviluppo Economico Urbano, l’Anello Verde dell’Ambito Strategico del Ferro, l’Ambito Strategico Tevere, che collaboreranno a delineare la Roma del futuro al fine di:

- promuovere le decisioni politiche a favore di una Città senza emissioni di carbonio, sostenibili intelligenti e resilienti;
- sostenere l’attuazione di nuove idee e innovazioni che potranno essere adottate su scala globale;
- definire un contesto virtuoso in cui la collaborazione tra settori pubblico e privato produce un’urbanizzazione e un’architettura di qualità per la collettività dal punto di vista ambientale sociale ed economico;
- rigenerare e recuperare il patrimonio immobiliare pubblico dismesso o in abbandono;
- rivitalizzare dal punto di vista socio-economico i contesti interessati dal programma.

Su questi presupposti è basata la procedura finalizzata a valorizzare il patrimonio edilizio sottoutilizzato o dismesso presente sul territorio di Roma, coinvolgendo principalmente le proprietà di Roma Capitale e promuovendo la collaborazione con interlocutori istituzionali al fine di stimolare l'adozione delle stesse linee guida.

A tal fine e quale atto propedeutico, l'Assemblea Capitolina, con Deliberazione n.90 del 29.12.2019, ha approvato, ai sensi dell'art. 58 della L. n. 133/2008 il Piano di Valorizzazione del patrimonio pubblico di Roma Capitale individuando i compendi immobiliari dismessi di proprietà Capitolina, da riqualificare e valorizzare, attraverso l'identificazione di funzioni migliori per la trasformazione dei luoghi, sostenibili dal punto di vista economico, sociale e ambientale, finalizzate alla ricostruzione del tessuto sociale soprattutto nelle zone esterne della città.

Con l'approvazione del Piano di Valorizzazione, sono state adottate le varianti al PRG vigente, in coerenza con le nuove destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili oggetto di valorizzazione, indicate le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PRG vigente, stabilite le categorie d'intervento ammesse e le modalità di attuazione. Dette varianti sono ancora in corso di definitiva approvazione.

Il suddetto Piano prevede che gli immobili di proprietà pubblica non siano soggetti ad alienazione definitiva del diritto di proprietà pieno ed esclusivo dei siti, ma alla valutazione di manifestazioni di interesse tese alla valorizzazione dei beni stessi, in una partnership che contempra la costituzione di diritti reali di godimento parziali, come sanciti dall'ordinamento giuridico italiano ovvero nella forma di concessioni amministrative di utilizzazione/fruizione, decorrenti dalla formalizzazione del contratto/convenzione ed eventualmente rinnovabili, qualora la normativa lo consenta e fatta comunque salva la discrezionalità dell'Amministrazione di Roma Capitale proprietaria.

Per la partecipazione al Programma "Reinventing Cities" edizione 2019, la Giunta Capitolina, con propria deliberazione n. 266 del 29 novembre 2019, ha individuato quattro siti di proprietà di Roma Capitale compresi nel Piano medesimo, ai fini della loro valorizzazione, in linea con i principi informativi della normativa in tema di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ed in particolare delle previsioni di cui all'articolo 58, comma 6, del D.L. 112/2008 convertito dalla L. 133/2008, con lo specifico Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare di Roma Capitale costituito da beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e quelli del programma "Reinventing Cities- C40" anche secondo quanto stabilito nel relativo Regolamento della competizione internazionale in quanto compatibile.

Il Bando internazionale prevede che l'individuazione del miglior progetto avvenga in due fasi principali così suddivise:

1. Lancio del bando come specificato in ciascun SSR dei siti ed apertura della dataroom sulla piattaforma web di Reinventing Cities messa a disposizione dall'organizzazione C40 Cities, avvenuto il 04.12.2019;
2. Fase 1: "Manifestazione d'interesse" con presentazione delle manifestazioni d'interesse da parte dei team partecipanti, con termine il 06.07.2020;
3. Analisi delle Manifestazioni d'interesse e Giurie di Valutazione per la selezione delle Manifestazioni d'interesse da ammettere alla Fase 2 "Proposta", con durata dai 2 ai 3 mesi di tempo, a partire dal termine della data di presentazione delle medesime;
4. Fase 2: "Proposta di Offerta Vincolante" alla quale i Team selezionati ad esito della Fase 1, sono invitati a partecipare con lettera formale sottoscritta ed inviata da Roma Capitale e da C40, con apertura della dataroom ai candidati selezionati ad esito della Fase 1 e presentazione delle proposte, con durata dai 4 ai 6 mesi;
5. Analisi delle proposte e Giurie di Valutazione finali, con durata indicativa di 2-3 mesi.

Roma Capitale,

In merito alla procedura sopra delineata, oltre alla suddetta approvazione del Piano delle Valorizzazioni di cui alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 90 del 29 dicembre 2019, ha espletato le seguenti attività:

- Deliberazione di Giunta Capitolina n. 266 del 29 novembre 2019:

- Formalizzazione della partecipazione di Roma Capitale al Programma “Reinventing Cities” edizione 2019;
 - Individuazione dei compendi immobiliari di proprietà Capitolina facenti parte del Piano di valorizzazione del patrimonio pubblico da mettere a bando;
 - Approvazione del Regolamento per la Fase di Manifestazione di Interesse e dell’APPENDICE 2: Guida alla realizzazione di un progetto sostenibile, resiliente e a emissioni zero per i Team.
- Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 1845/2019 approvazione dei seguenti documenti (SSR) ed allegati:
 1. SSR - Requisiti Specifici del Sito ex Filanda;
 2. SSR - Requisiti Specifici del Sito ex Mercato Torre Spaccata;
 3. SSR - Requisiti Specifici del Sito Miralanza;
 4. SSR - Requisiti Specifici del Sito Vertunni;
 5. SSR - Requisiti Specifici del Sito Stazione Tuscolana;
 6. Annex 1_ Disciplinare tecnico integrativo - Roma Capitale;
 7. Annex 2_ Estratto dall’Allegato C al “Piano di Valorizzazione di Roma Capitale” approvato con D.A.C. n. 90/2019 – Schede relative alla destinazione d’uso urbanistica e disciplina attuativa dei siti da 1 a 4 e Tav. 5.6.e relativa alla variante urbanistica adottata con D.A.C. n. 19/2020 relativamente al sito 5;
 8. Annex 3_ Estratto dall’Allegato B al “Piano di Valorizzazione di Roma Capitale” – Schede illustrative dei beni immobili oggetto di valorizzazione relative ai siti da 1 a 4;
 9. Annex 4_ D.G.R. Lazio n. 246/2017 – Allegato B – “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia”.
 - Lancio della Fase 1 con apertura della dataroom sulla piattaforma digitale messa a disposizione di C40 Cities con termine per la presentazione delle proposte da parte dei Team fissato per il 04.05.2020.
 - Determinazione Dirigenziale n. QI/461/2020:
 - Proroga dei termini per la presentazione delle proposte da parte dei Team al 04.06.2020 a causa dell’emergenza COVID 19 e sostituzione delle SSR.
 - Determinazione Dirigenziale n. QI/545/2020:
 - ulteriormente proroga dei termini per la presentazione delle proposte da parte dei Team al 06.07.2020 a causa dell’emergenza COVID 19 e sostituzione delle SSR.
 - Determinazione Dirigenziale n. QI/884/2020:
 - Nomina della Commissione tecnica per l’analisi delle proposte preliminari regolarmente pervenute, relative ai siti di proprietà di Roma Capitale e costituenti Fase 1 “Manifestazione di Interesse”;
 - Indirizzi operativi per la formazione delle Giuria di selezione.
 - Determinazione Dirigenziale n. QI/1123/2020 e successiva Determinazione Dirigenziale n. QI/1195/2020:
 - Nomina dei membri delle Giurie di selezione per la valutazione delle proposte regolarmente pervenute da ammettere alla Fase 2 costituente “Proposta di Offerta Vincolante”.
 - Determinazione Dirigenziale n. QI/1455/2020:
 - Presa d’atto dei Team ammessi alla Fase 2 costituente “Proposta di Offerta Vincolante” dalle Giurie di selezione.
 - Pubblicazione sul sito istituzionale dell’avvenuta conclusione dei lavori delle Giurie e sulla sezione Amministrazione Trasparente della Determinazione Dirigenziale n. QI/1455/2020;
 - Comunicazione ai Team partecipanti dell’avvenuta conclusione della Fase 1 e dell’esito dei lavori delle Giurie, da parte dell’Assessore all’Urbanistica e del Direttore esecutivo di C40.

1. INFORMAZIONI GENERALI

La presente lettera di INVITO costituisce l'Addendum al Regolamento di Gara della Manifestazione e lo integra con le disposizioni per la Fase 2 di "Offerta Vincolante". Restano in vigore le disposizioni del Regolamento per la fase di Manifestazione di interesse. I documenti sui requisiti specifici del sito (SSR, Site Specific Requirement) aggiornati dalla Città nella versione finale saranno anche disponibili per il download nella data room di ciascun sito.

In caso di difformità tra il Regolamento per la fase di Manifestazione di interesse ed il presente INVITO prevalgono le disposizioni contenute in quest'ultimo, fermo restando il rispetto delle regole di pianificazione e i dispositivi normativi locali e nazionali.

1.1 Funzioni ammesse e obiettivi

Sito: Ex Filanda, viale Castrense- Roma

Le funzioni da proporre sono tra quelle ammesse nella scheda di variante urbanistica (Annex n.2):

Nell'Area di valorizzazione Ex Filanda sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso Servizi, come definite dall'art.6 delle vigenti NTA:

- *Servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness);*
- *Direzionale privato (studi professionali, servizi alle imprese);*
- *Artigianato di servizio e studi d'artista;*
- *Sedi delle Istituzioni/Fondazioni nazionali, estere e sopranazionali;*
- *Sedi e attrezzature universitarie, comprese foresterie e residenze per studenti;*
- *Attrezzature culturali;*
- *Attrezzature collettive (sport, spettacolo, cultura, ricreative, congressuali, escluse le discoteche);*
- *Turistico-ricettive (strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere fino a 60 posti letto);*
- *Centri di formazione, istruzione pubblica e/o di interesse pubblico;*
- *Residenza di servizio all'attività principale (in funzione complementare).*

Sono ammessi i pubblici esercizi (esclusi locali notturni in genere) nella misura massima del 30% della SUL.

E' ammessa l'introduzione di usi e funzioni complementari all'interno di unità immobiliari, quali ad es. foresterie, nella misura ed alle condizioni di cui al 4° comma dell'art.6 delle vigenti NTA.

Sono sempre ammessi i Servizi pubblici, ancorché gestiti da Operatore Privato tramite convenzione con Roma Capitale, espressamente incluso l'Housing sociale.

Il programma offre significative potenzialità per una rigenerazione urbana. Un progetto che deve puntare all'innovazione, all'inclusione sociale e alla condivisione con le istanze del territorio in una visione di insieme che fissa il suo primo tassello nel progetto di risistemazione funzionale della viabilità circostante e della pedonalizzazione di alcune parti dell'area. Le proposte devono essere l'occasione per portare nuovi servizi, qualità architettonica e urbana sul territorio, cercando allo stesso tempo una soluzione economica, razionale, solidale e più rispettosa dell'ambiente.

Roma Capitale mira a proposte sfidanti su:

- Innovazione gestionale con l'introduzione di nuove pratiche di cooperazione preferibilmente col contributo della comunità locale; adattabilità e risposta alle esigenze locali e generali, identificando la domanda per una risposta efficace che produca un concreto sviluppo e rinnovamento urbano. Sono due temi che concorrono a garantire tempi certi per la concreta attuazione delle opere e della loro gestione.
- L'innovazione nella progettazione e nell'uso degli spazi affinché il complesso sia adattabile, multifunzionale e reversibile, in grado di rispondere ai rapidi cambiamenti degli stili di vita e delle

esigenze delle produzioni innovative, coniugando il progetto con un programma di gestione nel tempo di funzioni aderenti alle innovazioni nel modo di vivere, e delle conseguenti prestazione di servizi.

- L'organizzazione funzionale degli spazi attraverso l'innovazione dell'ambiente lavoro-retail, ovvero l'adattamento della proposta alle nuove forme di lavoro come lavoratori mobili, co-working, telelavoro, incubatori di un nuovo genere, showroom condivisi, fab-lab e attività commerciali temporanee, proponendo anche nuovi servizi adeguati di sostegno e prevenzione per il benessere degli abitanti e che consentono a commercianti e artigiani di sperimentare e mettere in comune le loro risorse.

Tali temi in questa fase di Proposta Vincolante devono essere oggetto di approfondimento e sviluppo sulla base di quanto presentato nella fase di Manifestazione di Interesse. A tal proposito, si allegano al presente documento alcune osservazioni di carattere generale desunte dal verbale della Giuria di valutazione della fase di Manifestazione d'Interesse. (Allegato G)

1.2 La concessione amministrativa ovvero la costituzione del diritto di superficie non comportano alcuna traslazione anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione amministrativa ovvero la costituzione del diritto di superficie, che verranno ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti delle richiamate disposizioni, saranno disciplinati dal relativo atto di convenzione, dal presente INVITO, nonché dai relativi provvedimenti amministrativi, dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

1.3 Alla concessione amministrativa ovvero alla costituzione del diritto di superficie non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, contenente il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D. Lgs. n.50/2016, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara. In caso di costituzione del diritto di superficie si applicano le vigenti norme del Codice Civile.

1.4 Il diritto di superficie sulle aree in questione sarà costituito per la durata massima sottoindicata, ex art.952 e seguenti del Codice Civile e decorrerà dal giorno della stipula della convenzione per la relativa costituzione del diritto reale. Ai sensi dell'art.953 del Codice Civile, allo scadere del termine, il diritto di superficie si estinguerà e "ROMA CAPITALE", Ente proprietario del suolo diverrà automaticamente proprietario della costruzione senza alcun indennizzo alla scadenza per il proprietario superficiario che vedrà estinto il proprio diritto.

1.5 In caso di costituzione del diritto di superficie **lo stesso** potrà essere ipotecato esclusivamente in favore di Enti o Istituti di credito e solo a garanzia dei mutui che verranno concessi per il finanziamento del programma aggiudicatario convenzionato.

1.6 Ai sensi dell'art. 2816 Codice civile le ipoteche che hanno per oggetto il diritto di superficie si estingueranno nel caso di devoluzione della superficie al proprietario del suolo per decorso del termine. Le ipoteche iscritte contro il proprietario del suolo non si estenderanno alla superficie. Se per altre cause si riuniranno nella medesima persona il diritto del proprietario del suolo e quello del superficiario, le ipoteche sull'uno e sull'altro diritto continueranno a gravare separatamente i diritti stessi.

1.7 La procedura è composta da un unico lotto.

1.8 La concessione amministrativa ovvero la costituzione del diritto di superficie non prevedono una durata minima ma una durata massima di anni 50 (cinquanta).

1.9 La concessione ovvero la costituzione del diritto di superficie decorreranno dalla sottoscrizione del relativo atto convenzionale

1.10 È previsto un canone concessorio/corrispettivo minimo posto a base di gara ed ammontante ad **Euro 1.067.775,89** (unmilionesessantasettemilasettecentosettantacinque,89) oltre le relative imposte. Queste ultime non fanno parte dell'offerta economica e temporale poiché verranno separatamente calcolate ed applicate in ragione della fattispecie negoziale aggiudicataria e convenzionata.

1.11 L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 18 (diciotto) mesi dalla aggiudicazione definitiva. In caso di mancata stipula dell'atto di concessione amministrativa ovvero di costituzione del diritto di superficie entro il predetto periodo, Roma Capitale – per il tramite della struttura responsabile del procedimento Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica - potrà richiedere all'Aggiudicatario di prorogare i termini temporali dell'offerta (come globalmente considerata) e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo necessario alla formalizzazione dell'atto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga potrà essere rivolta anche al secondo in graduatoria.

1.12 Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione amministrativa ovvero della costituzione del diritto di superficie, nulla sarà dovuto al team partecipante (o suoi componenti) neanche quale lesione della concreta occasione favorevole di conseguire un determinato beneficio

1.13 La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul portale C40 Reinventing Cities (www.c40reinventingcities.org), nella dataroom di ogni sito. A differenza della fase di Manifestazione di Interesse, l'accesso alla dataroom sarà ristretto ai soli team finalisti.

1.14 In concomitanza con la comunicazione di avvio della seconda fase, è predisposto l'accesso alle dataroom di ciascun sito agli indirizzi email che sono stati indicati dai Team al momento della presentazione della proposta, alla voce "contatto principale". Le credenziali per l'accesso sono inviate all'indirizzo email indicato tramite comunicazione mail dal portale C40 Reinventing Cities.

Il titolare delle credenziali ha facoltà di condividerle con i membri del suo Team, assumendo comunque la responsabilità di riservatezza del materiale contenuto nella cartella condivisa.

1.15 Il Responsabile del procedimento è il Direttore pro-tempore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, arch. Cinzia Esposito.

2. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

2.1 Si riporta di seguito il compendio immobiliare oggetto della procedura di valorizzazione, costituente unico lotto, i cui elementi specifici sono descritti nel documento *Specific Site Requirement 2* (SSR2 aggiornato) e negli ulteriori documenti pubblicati SSR_Annex3 e accessibili mediante il percorso di cui al precedente punto 1.13

LOTTO	DENOMINAZIONE COMPENDIO	PROPRIETÀ	IDENTIFICAZIONE CATASTALE COMPENDIO	TIPOLOGIA CONTRATTO
Unico	Ex Filanda	Roma Capitale	Fabbricati: F. 926 pp. 4 categorie B/4 classe 7, 14 categoria A/5 classe 1, 223 categoria A/5 classe 1 Terreni: F. 926 pp. 4, 14, 223, 222 (edificata)	Concessione amministrativa o costituzione del diritto di superficie per max 50 anni

2.2 E' necessario che ciascun concorrente sia (e dichiari di essere) a piena conoscenza del reale, completo ed aggiornato stato sia di fatto che di diritto (e quindi anche di eventuali profili vincolistici) del compendio per il quale partecipa e presenta offerta; a tal fine, come previsto al punto A.2 del presente INVITO è obbligatorio presentare una **dichiarazione** - da rendere in tal senso in conformità al **Modulo 2 allegato** - e ciò anche alla luce dei provvedimenti e procedimenti di Roma Capitale e dei supporti documentali forniti a riguardo dall'Ente stesso.

2.3 I team partecipanti sono informati (e dichiarano di esserlo nei Moduli 1 e 2 allegati) circa la complessa articolazione dell'iter amministrativo del Piano delle Valorizzazioni che al momento della formalizzazione del presente INVITO risulta tuttora non completato riguardo le varianti al P.R.G. vigente. Pertanto gli effetti definitivi e completi del medesimo Piano - anche per la parte tuttora in itinere - diverranno efficaci e cogenti al momento della esecutività dello stesso.

3. COMPOSIZIONE DEL TEAM

3.1 Possono partecipare alla procedura esclusivamente i team (raggruppamenti temporanei costituiti o costituendi come dettagliatamente descritto al successivo punto 4.9.1 - Documento A7) utilmente selezionati all'esito della Fase 1 di presentazioni delle Manifestazioni di Interesse, team che siano in possesso dei requisiti prescritti, da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al successivo capo 4 del presente INVITO. I team partecipanti potranno essere ammessi nella medesima composizione di cui alla partecipazione alla Fase 1 (Manifestazioni di Interesse) fatto salvo quanto stabilito ai successivi punti del presente INVITO.

3.2 Il team originariamente partecipante alla Fase 1 deve, in questa Fase 2 - ed a pena di esclusione - essere implementato da un soggetto finanziatore che assume funzione, ruolo ed obbligazione di soggetto prestatore delle risorse finanziarie necessarie e finalizzate al soddisfacimento del fabbisogno finanziario finalizzato alla realizzazione del progetto ovvero reperisce le medesime risorse presso terzi a ciò legittimati e le pone a disposizione del progetto.

3.3 Inoltre il medesimo team originariamente partecipante alla Fase 1 può essere implementato da ulteriori soggetti a qualunque titolo ritenuti utili all'attuazione e gestione della proposta.

3.4 Sostituzioni rispetto alla composizione originaria possono essere giustificate solamente in ragione di sopravvenute cause di forza maggiore.

3.5 Tale eventualità deve essere espressamente segnalata nel *“Modulo del team partecipante”* (Allegato A) e Roma Capitale – per il tramite della Giuria - si riserva a riguardo una attenta valutazione ed eventuale presa d’atto ai fini dell’ammissione alla presente procedura.

3.6 Non sono ammessi a partecipare alla presente procedura i team ove siano presenti, a qualunque titolo, soggetti che si trovino in una delle cause di esclusione di cui all'art. 80 D. Lgs. n.50/2016, nelle condizioni previste, dal DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 2011, n. 159 *“Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia”* ovvero rispetto ai quali ricorrano cause che comunque determinino l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: TERMINI E REQUISITI

4.1 I team interessati, a pena di esclusione dalla procedura, devono predisporre un plico chiuso e sigillato con strumenti idonei a garantirne la sicurezza contro eventuali manomissioni e controfirmato sui lembi di chiusura. Il plico stesso deve contenere, a pena di esclusione, le buste di seguito elencate, anch'esse sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, non trasparenti, denominate:

- "Busta A - Documentazione Amministrativa" (contenente il materiale descritto nel paragrafo 4.9 in forma digitale, max 50MB),
- "Busta B - Offerta tecnica" (contenente il materiale descritto nel paragrafo 4.10 in forma digitale, massimo 1.5 GB),
- "Busta C - Offerta economica e temporale" (contenente il materiale descritto nel paragrafo 4.11 in forma digitale, massimo 30MB) che al suo interno conterrà due separate buste autonomamente sigillate e denominate:
 - "Busta C1 – Piano Economico Finanziario" (in formato digitale)
 - "Busta C2 – Offerta economica - temporale" (in formato digitale)

4.2 Tutta la documentazione di cui alle superiori buste "A", "B" e "C" dovrà essere prodotta esclusivamente su supporti informatici (CD - ROM, DVD non riscrivibili - pendrive)

4.2.1 L'intero contenuto di ciascun documento deve essere predisposto, su supporto informatico, in formato PDF/a, non alterabile, né riscrivibile e sottoscritto digitalmente in ogni sua parte, a pena di esclusione, digitalmente (formato p7m) - sempre a pena di esclusione - dal/i titolare/i o dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma e rappresentanza e come meglio infra dettagliatamente specificato.

4.2.2 Consegna a Roma Capitale: La partecipazione alla presente procedura è formalizzata da ciascun team mediante il deposito di 1 plico (formato max A3) sigillato, contenente a sua volta le tre distinte buste di cui al punto 4.1 e contenenti quanto per ciascuna prescritto, il plico generale dovrà riportare la dicitura

“C40 Reinventing Cities – Edizione 2019: Proposta di Offerta Vincolante del Team [NOME DEL RAGGRUPPAMENTO] per il sito [NOME DEL COMPENDIO] via [INDIRIZZO DEL COMPENDIO].”

4.2.3 Sul plico esterno deve essere specificata la denominazione/ragione sociale del Team e del capogruppo del medesimo specificando che in relazione al capogruppo devono essere forniti domicilio, telefono, indirizzo di posta elettronica ordinaria e indirizzo P.E.C. qui specificando che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

4.2.4 Ciascun plico deve pervenire - tassativamente ed a pena di esclusione - al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Via del Turismo 30, 00144 Roma – Italia, entro la data ed orario di scadenza sottoindicati. Per i plichi inviati a mezzo posta o corriere espresso farà fede la data di consegna al Protocollo del suddetto Dipartimento di Roma Capitale e non quella di spedizione. I plichi non potranno essere inviati con spese di spedizione a carico del destinatario. La Città declina ogni responsabilità in caso di smarrimento del plico. La

scadenza per il caricamento dei file nel database e per la consegna a Roma Capitale del plico di partecipazione è il **26.02.2021, 12:00 ora italiana.**

4.2.5 La documentazione dovrà essere assolutamente identica e conforme a quanto andrà depositato utilizzando la funzione *“Submit a project”* tramite il portale C40 Reinventing Cities per quanto riguarda la Documentazione Amministrativa (A) e l’Offerta Tecnica (B).

4.3 Resta inteso che ai fini della valenza ed efficacia procedimentale amministrativa fanno fede, sotto ogni profilo, la presentazione ed i contenuti pervenuti all’Amministrazione in forma materiale, sia pure su supporto digitale come prescritto. In caso di non rispondenza farà fede la documentazione consegnata a Roma Capitale.

4.4 Le proposte presentate successivamente alla scadenza del suddetto termine, anche per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi team non saranno ammessi alla selezione. Non sono ammesse offerte aggiuntive o sostitutive. In caso di problemi tecnici durante la procedura di caricamento delle proposte, i team dovranno tempestivamente contattare la Città e C40, prima della scadenza, all’indirizzo reinventingcities@C40.org per ottenere le necessarie indicazioni.

4.5 Consegna digitale in piattaforma C40 Reinventing Cities: Le proposte finali - ad eccezione dell’offerta economica/temporale Documento C1 e del P.E.F asseverato Documento C2 - sono anch’ esse presentate in formato elettronico utilizzando la scheda *“Submit a Project”* (*“Presenta un progetto”*) dedicata a tale scopo nella pagina di ciascun compendio nel sito web www.c40reinventingcities.org. Il processo per caricare i documenti sul sito e scaricare la ricevuta verrà illustrato al momento dell’accesso al database condiviso.

4.5.1 Nel dettaglio saranno “depositati” su tale piattaforma:

- Cartella con dicitura A: “Documentazione amministrativa”;
- Cartella con dicitura B: “Offerta Tecnica”;

4.5.2. Restano esclusi dalla consegna online l’offerta Economico - Temporale ed il Piano Economico Finanziario che saranno consegnati esclusivamente, pena l’esclusione, tramite le modalità di cui al superiore punto 4.2.2 in busta separata ma contenuta nell’unico plico sigillato entro la data ivi indicata.

4.6 Contenuto delle proposte finali

4.6.1 Ciascuna proposta finale è integralmente redatta in lingua italiana, ad eccezione dei Documenti B1 e B3 di cui ai successivi paragrafi, che sono redatti anche in lingua inglese ai fini comunicativi. La versione in inglese, ad ogni modo, non è oggetto di valutazione da parte delle Giurie.

4.6.2 La proposta finale identifica e definisce chiaramente la denominazione e la natura giuridica del team e del capogruppo rappresentante del medesimo, responsabile della proposta finale e dell’offerta economica/temporale nonché l’identità ed i ruoli di tutti gli altri membri del team. Il rappresentante del team garantisce anche la veridicità e la correttezza formale e sostanziale dei documenti di partecipazione sia propri che di ciascun componente del team a vario titolo nonché il rispetto del complesso del quadro normativo di riferimento sia legislativo che urbanistico-amministrativo, nazionale e locale.

4.6.3 La presentazione della proposta finale costituisce l’impegno del team come rappresentato e di tutti i componenti il medesimo a vario titolo verso tutti gli aspetti partecipativi, in particolare riguardo gli aspetti finanziari e quelli riguardanti il programma proposto e l’uso futuro.

4.6.4 La presentazione della proposta finale costituisce proposta contrattuale e conseguentemente obbligazione irrevocabile a sottoscrivere il contratto/convenzione, da parte del team nella sua composizione, nonché a mantenere invariata l’offerta economica per un periodo massimo di diciotto (18) mesi dalla aggiudicazione definitiva. Decorso tale termine è facoltà dell’aggiudicatario ritirare l’offerta presentata senza nulla pretendere dalla Città fatto salvo quanto previsto al precedente punto 1.11.

4.6.5 La proposta è corredata di adeguate garanzie rispetto agli impegni presi dal team partecipante sia per quanto riguarda la progettazione e il programma di progetto, che per il metodo di implementazione e gli aspetti finanziari.

Tali garanzie sono meglio definite nel seguito del presente INVITO e nell'Allegato E relativo agli impegni assunti nella proposta.

4.6.6 La proposta finale sviluppa in maniera più dettagliata gli elementi che erano stati anticipati nella Manifestazione d'interesse, tenendo conto di eventuali indicazioni formulate dalla Giuria al termine della prima fase trasmesse congiuntamente al presente INVITO (Allegato G)

4.7 Il team partecipante deve esplicitare e motivare adeguatamente nella relazione tecnico-descrittiva eventuali modifiche sostanziali apportate rispetto alla proposta presentata per la Manifestazione d'interesse la quale ha consentito la selezione per la partecipazione a questa seconda Fase.

4.8 Roma Capitale si riserva in qualsiasi momento di non procedere al completamento della procedura ovvero alla stipula della convenzione-contratto senza che ciascun partecipante possa pretendere nulla.

4.9 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

4.9.1 La "BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" deve contenere - a pena di esclusione – ciascuno dei seguenti atti e documenti:

Documento A1: Domanda di partecipazione alla procedura, redatta in conformità al Modulo 1 allegato, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale:

- il team chiede di partecipare alla procedura per la concessione amministrativa ovvero per la costituzione del diritto di superficie sul compendio immobiliare oggetto del presente INVITO precisando che sia nel caso di team già formalmente costituiti (ciò esclusivamente per atto notarile contenente anche mandato irrevocabile con rappresentanza in favore del capogruppo) che costituendi, occorre riportare, per ciascun componente:
 - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio e codice fiscale (ovvero dato anagrafico equivalente);
 - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero dati anagrafici equivalenti);
- si dichiara:

di autorizzare Roma Capitale, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. n. 241/1990 ovvero del D. Lgs. n. 33/2013, il diritto di "accesso agli atti" a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura;

ovvero

di aver indicato in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico - commerciale.

Documento A2: attestazione di essere a piena conoscenza del reale, completo ed aggiornato stato sia di fatto che di diritto (e quindi anche di eventuali profili vincolistici) del compendio per il quale partecipa e presenta offerta e ciò anche alla luce dei provvedimenti e procedimenti di Roma Capitale, di altri Enti a vario titolo a ciò competenti e dei supporti documentali forniti a riguardo dall'Ente stesso, in conformità al Modulo 2

Documento A3: Dichiarazione sostitutiva di certificazione, in conformità al Modulo 3 allegato, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiarerà:

I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 D. Lgs. n. 50/2016, nelle condizioni previste dal DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 2011, n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia" ovvero ricorrano cause che comunque determinino l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

II. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;

N.B. Gli operatori stranieri devono presentare documentazione conforme alla normativa vigente nei rispettivi paesi di origine idonea a dimostrare il possesso degli stessi requisiti richiesti per la partecipazione agli analoghi concorrenti italiani.

Documento A4: in conformità al Modulo 4 allegato, il duplice impegno ad avvalersi:

- I. per la redazione del progetto tecnico di un professionista in possesso dei requisiti previsti dalla normativa di riferimento rispetto alla natura del bene;
- II. per l'esecuzione degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC.

Per consentire l'avvio delle verifiche propedeutiche all'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, esclusivamente l'aggiudicatario dovrà successivamente compilare e sottoscrivere il Modulo 5, già allegato al presente INVITO (Dich. Aggiudicatario) relativo anche al possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara.

Documento A5: Referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito;

Documento A6: cauzione provvisoria, da prestarsi, in favore di Roma Capitale, a garanzia di **Euro 21,355.51** (ventunomilatrecentocinquantacinque,51) pari al 2% (due per cento) dell'importo posto a base contrattuale a garanzia della mancata sottoscrizione della convenzione per fatto imputabile all'aggiudicatario.

Tale cauzione/garanzia può essere costituita, a scelta dell'offerente, in contanti, con bonifico, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione di Roma Capitale.

A scelta del concorrente ed in alternativa, la cauzione può essere sostituita da garanzia fideiussoria, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di Roma Capitale.

La garanzia deve avere efficacia per almeno 18 (diciotto) mesi dalla data di aggiudicazione definitiva dell'offerta. Deve inoltre essere corredata dall'impegno irrevocabile del garante a rinnovare la medesima, su richiesta di Roma Capitale nel corso della procedura nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

Riguardo ciascun team il medesimo necessariamente - a pena di esclusione - si presenta quale costituito o costituendo in forma di "Raggruppamento temporaneo" o "Consorzio ordinario" e pertanto:

nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, deve essere inserito:

Documento A7: “Modulo del team partecipante” (Bidding Team Form) debitamente compilato in ogni sua parte per presentare ciascun membro del team ed il relativo ruolo in ogni fase di progetto (in conformità all’Allegato A).

Si specifica che ciascun team completa e presenta il “Modulo del team partecipante” (Bidding Team Form) disponibile nell’Allegato A con le dichiarazioni e documentazioni di cui infra anche lo stesso allegato.

Questo modulo sostituisce quello presentato nella fase di Manifestazione d’Interesse. Le eventuali modifiche nella composizione e nell’organizzazione del team sono specificate e motivate in funzione del miglioramento della proposta e sono comunque soggette - a pena di esclusione - alle prescrizioni indicate nel precedente intero Capo 3.

Unitamente al “Modulo del team partecipante” (*Bidding Team Form*) devono essere uniti, alternativamente tra loro:

- I. in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- II. in caso di RT o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;

Inoltre riguardo l’assetto giuridico – finanziario e le relative obbligazioni ciascun team partecipante descriverà nel dettaglio l’assetto giuridico-finanziario previsto nei seguenti documenti da prodursi:

Documento A8: nota che presenti il “Quadro Giuridico Proposto dal Team per l’utilizzazione del sito in concessione amministrativa/diritto di superficie e tempo di durata proposta”. Questa nota dovrà dettagliare la natura dei diritti da concedere ovvero costituire, il tempo dei medesimi e il programma provvisorio per il perfezionamento dei contratti. Il team finalista, inoltre descriverà il processo per portare a termine il proprio progetto immobiliare: prospezione, strutturazione giuridica e finanziaria, fase di costruzione e commercializzazione, ecc.

Se ritenuto opportuno, il team può anche fornire ulteriori informazioni riguardanti:

- I. le disposizioni sub-contrattuali all’interno del team, in particolare con i futuri operatori e gli utenti finali del sito, e la struttura giuridica che sarà predisposta per l’esecuzione del progetto;
- II. i metodi giuridici per la gestione futura dei diversi spazi e dei relativi usi proposti.

Questo documento (A8) non deve eccedere le 10 facciate (Formato A4).

Documento A9: Tabelle del “Modello Economico e della Struttura Finanziaria del Progetto” debitamente compilate, da produrre sulla base dell’Allegato D. Il team giustifica la fattibilità e la sostenibilità finanziaria del proprio progetto e fornisce dettagli circa il piano aziendale. Il piano aziendale includerà le tempistiche previste e i livelli di redditività, specificando il piano di finanziamento previsto, come già accompagnate, in allegato, da eventuali garanzie, come lettere di interesse o di impegno da parte di investitori o finanziatori che attestino la solidità finanziaria della proposta. Ciò al fine di consentire a Roma Capitale di valutare l’adeguatezza dell’offerta e l’effettiva realizzabilità dell’oggetto convenzionale. In particolare attraverso tali tabelle è fornito un supporto per la valutazione di congruità, per provare che il team è in condizione di trarre utili tali da consentire la gestione proficua dell’attività.

Ciascun team è informato che la Città si riserva il diritto di non selezionare un progetto con una base finanziaria debole a causa dell’assenza di garanzie necessarie e sufficienti. Si precisa che il Modello – che deve rispecchiare sostanzialmente tutti i contenuti anche prescrittivi nei confronti del Team del Piano Economico Finanziario debitamente asseverato e che deve essere unito all’offerta economico- temporale (busta C) - deve dimostrare la propria validità ma senza esplicitare o far desumere in alcun modo la predetta l’offerta economico temporale, pena l’esclusione.

Ciascun team partecipante, per l'effetto della partecipazione si impegna (ove risultasse aggiudicatario anche ai fini della futura convenzione) al rispetto degli obblighi previsti dal "PATTO DI INTEGRITÀ DI ROMA CAPITALE, DEGLI ENTI CHE FANNO PARTE DEL GRUPPO ROMA CAPITALE E DI TUTTI GLI ORGANISMI PARTECIPATI" - approvato con deliberazione della Giunta Capitolina n. 13 del 31 gennaio 2019.

La violazione di tale Patto di Integrità è dichiarata all'esito del relativo procedimento di verifica nel corso del quale viene garantito il contraddittorio con l'operatore economico interessato.

Nel caso di violazione da parte dell'operatore economico - sia in veste di concorrente che di aggiudicatario - di uno degli impegni anticorruzione assunti con l'accettazione del suddetto Patto di Integrità, saranno applicate le seguenti sanzioni:

- a. l'esclusione dalla procedura di affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria ovvero, qualora la violazione sia riscontrata in un momento successivo all'aggiudicazione, l'applicazione di una penale del 5% del valore del contratto fatta salva la prova dell'esistenza di un danno maggiore;
- b. la revoca dell'aggiudicazione, la risoluzione di diritto del contratto eventualmente sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del Codice Civile e l'incameramento della cauzione definitiva; a tal proposito si fa presente che l'Amministrazione può non avvalersi della risoluzione del contratto qualora la ritenga pregiudizievole agli interessi pubblici, quali indicati dall'art. 121, comma 2, D.Lgs.104/2010. Sono fatti salvi, in ogni caso, l'eventuale diritto al risarcimento del danno e l'applicazione di eventuali penali;
- b1. Roma Capitale si impegna ad avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 C.C. ogni qualvolta, nei confronti dell'imprenditore o dei componenti la compagine sociale, o dei dirigenti dell'impresa con funzioni specifiche relative all'affidamento alla stipula e all'esecuzione del contratto, sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli artt. 317,318, 319 e 319 bis, ter, quater, 320, 322 e 322 bis, 346 bis, 353 e 353 bis del c.p.

In ogni caso alla dichiarazione di violazione consegue la segnalazione del fatto all'Autorità Nazionale Anticorruzione ed alle altre competenti Autorità, nonché all'Autorità Antitrust in caso di violazioni delle disposizioni in materia di concorrenza.

L'Amministrazione terrà conto della violazione degli impegni anticorruzione assunti con l'accettazione del Patto di Integrità anche ai fini delle future valutazioni relative all'esclusione degli operatori economici dalle procedure di affidamento previste dall'art. 80, comma 5, del D.Lgs. n. 50/2016.

E' quindi da sottoscrivere ed unire alla domanda di partecipazione il:

Documento A10: "Patto di Integrità di Roma Capitale, degli Enti che fanno parte del Gruppo Roma Capitale e di tutti gli Organismi partecipati" anch'esso sottoscritto digitalmente (Modulo 6 allegato).

Si specifica che – a pena di esclusione:

- la domanda di partecipazione di cui al punto A1 deve essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la dichiarazione di conoscenza ed accettazione dello stato dei luoghi di cui al punto A2 del presente INVITO è presentata anche da un solo componente;
- la dichiarazione di cui al punto A3 è presentata da ciascun componente;
- l'impegno di cui al punto A4 è dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la referenza di cui al punto A5 è presentata da ciascun componente;
- la cauzione di cui al punto A6 è intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente;

- il “Modulo del team partecipante” (Bidding Team Form) di cui al punto A7 deve essere sottoscritto dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- il successivo “Quadro Giuridico Proposto dal Team per l’utilizzazione del sito in concessione amministrativa/diritto di superficie) e tempo di durata proposta” di cui al punto A8 deve essere sottoscritto dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- Le Tabelle del “Modello Economico e della Struttura Finanziaria del Progetto” di cui al punto A9 devono essere sottoscritte dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- Il “Patto di Integrità di Roma Capitale, degli Enti che fanno parte del Gruppo Roma Capitale e di tutti gli Organismi partecipati” di cui al *Documento A10* deve essere sottoscritto dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.

4.10 DOCUMENTAZIONE TECNICA

La proposta finale deve includere un documento di descrizione del progetto composto da una Relazione tecnico - descrittiva di illustrazione del progetto, con numero massimo di 50 facciate in formato A3, composta da testo, schemi e disegni, incluse le riduzioni delle Tavole di progetto (Documento B2).

Documento B1: La Relazione tecnico-descrittiva deve includere:

- una descrizione dettagliata del programma e delle attività proposte nel progetto, suddivise per porzione di edificio o per edificio, insieme a una tabella di riepilogo della distribuzione delle superfici destinate alle diverse funzioni urbane private e, se previste, alle funzioni di interesse pubblico o generale secondo la disciplina urbanistica vigente;
- una descrizione del progetto che includa gli obiettivi relativi alle performance ambientali e in particolare delle soluzioni proposte per affrontare le 10 sfide ambientali. Allegato B al presente Addendum (“Guida per i team finalisti per la Realizzazione di un Progetto a Bassa Emissione di Carbonio, Sostenibile e Resiliente”) costituisce un documento di orientamento per guidare i team sulle motivazioni nella scelta di sfide specifiche, nonché sulla giustificazione delle soluzioni proposte e sulla loro integrazione all’interno del progetto.

Si specifica che i team partecipanti sono invitati a considerare tutte le sfide all’interno delle loro proposte, ponendo particolare attenzione alle sfide ritenute più adatte al sito. La sfida 1, “Efficienza energetica del sito e fornitura di energia pulita” e la sfida 2 “Valutazione del ciclo di vita e gestione sostenibile dei materiali da costruzione” sono da ritenersi sempre di fondamentale importanza.

La relazione di progetto dovrà descrivere le soluzioni proposte per garantire un elevato livello di sostenibilità e per raggiungere la neutralità delle emissioni. I team illustreranno l’importanza delle soluzioni scelte per la Città e il sito, nonché la replicabilità di tali soluzioni. Inoltre, forniranno dettagli sul modo in cui intendono implementarle e renderle operative.

La relazione di progetto deve includere in particolare:

- una valutazione ambientale chiara e affidabile del progetto, compresi i dati quantitativi che consentano una valutazione circa l’impatto delle emissioni di carbonio del progetto (sfide 1-8). I team sono invitati a usare i KPI contenuti nell’Allegato B per definire le performance ambientali del loro progetto.
- Nella relazione di descrizione del progetto (50 facciate) i team includeranno solo la descrizione dei principali risultati attesi riguardanti le sfide ambientali. Tutti i dettagli (calcoli, motivazioni, ecc.) devono essere riportati in un allegato dedicato che non deve superare le 15 facciate in formato A4 (**Documento B2**).
- una valutazione dei benefici del progetto per la comunità e i dettagli sulla strategia del team per favorire la partecipazione e l’ascolto di cittadini e stakeholder nelle fasi progettuali e operative del progetto (sfida 9).
- una descrizione del design architettonico e urbano del progetto (sfida 10), che dovrà includere:
 - i principi per l’inserimento nel contesto urbano e ambientale di riferimento;

- le scelte progettuali in termini di metodi di costruzione e materiali;
- una descrizione dettagliata di tutte le necessarie verifiche urbanistiche (nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Valorizzazione Delibera n. 90 del 29.12.2019 - vedi Annex 2 e 3, delle norme di carattere generale del PRG vigente, del Regolamento Edilizio e della normativa sovraordinata) secondo quanto specificato nelle SSR e in data room.
- una descrizione che riguardi specificamente l'approccio progettuale e tecnico relativo alle modalità di tutela e valorizzazione di tipo morfologica delle emergenze architettoniche e monumentali interessate dal bando.
- copia delle Tavole di progetto in formato A3 che riportino i contenuti delle tavole illustrative di cui al punto che segue.

La Relazione tecnico-descrittiva non dovrà superare i 400 MB totali.

Documento B3: Elaborati di Progetto

Ogni team deve fornire fino a un massimo di **quattro Tavole di progetto in formato A0** per la completa descrizione del proprio progetto. Le tavole illustrative, impostate in orizzontale possono includere disegni, illustrazioni e testo, e devono comunque contenere, alla scala di rappresentazione adeguata:

- inquadramento urbano con evidenziate eventuali proposte progettuali migliorative legate alla riqualificazione dell'ambito di attenzione indicato in SSR
- planimetrie generali e profili; (di cui almeno una planimetria in scala 1:1000 che includa tutto il perimetro di attenzione)
- piante dei piani terra e la loro articolazione in riferimento agli spazi esterni;
- planimetrie illustrative dei principi strutturali, dei flussi verticali e orizzontali, gli spazi dedicati alle diverse funzioni;
- sezioni e prospetti;
- render complessivi inseriti nel contesto di riferimento;
- eventuali altri disegni di dettaglio, schemi o diagrammi utili per una comprensione completa del progetto.

La Città si riserva il diritto di utilizzare queste tavole per una eventuale presentazione pubblica futura dei progetti successivamente alla conclusione dei lavori della Giuria di Valutazione.

Le tavole di progetto non dovranno superare i 200 MB totali

Documento B4: Protocollo di monitoraggio delle prestazioni ambientali. Il "Protocollo di monitoraggio delle prestazioni ambientali" è uno strumento di monitoraggio che deve essere stilato da ciascun team per monitorare i risultati a lungo termine delle soluzioni proposte dal team per rispondere alle 10 sfide ambientali e gli impegni per la riqualificazione del sito. Il Protocollo di monitoraggio delle prestazioni ambientali analizza in modo completo gli impegni del team verso la sostenibilità del progetto; tale documento si aggiunge alla descrizione riguardante le 10 sfide ambientali, contenuta nella relazione tecnico-descrittiva.

La portata degli impegni deve essere stabilita da ciascun team. I team non sono tenuti a includere nel Protocollo di monitoraggio delle prestazioni ambientali tutte le soluzioni che hanno proposto. I team dovranno identificare e includere nel Protocollo gli impegni e le soluzioni considerate più importanti. Ogni soluzione identificata dal team dovrà avere una tabella dedicata, elaborata sulla base del template contenuto documento "Linee guida rivolte ai team finalisti per la redazione del protocollo di Protocollo di Monitoraggio delle Prestazioni Ambientali", disponibile in allegato (Allegato C).

All'interno del protocollo i team devono:

- definire e sviluppare il contenuto delle soluzioni proposte per rispondere alle 10 sfide ambientali e dettagliare gli obiettivi misurabili stabiliti per ciascuna soluzione considerata. Se gli obiettivi non possono essere monitorati quantitativamente, il team fornirà i motivi e descriverà i dettagli sostanziali che potrebbero contribuire al monitoraggio della soluzione proposta.

- descrivere il processo di monitoraggio per ciascuna soluzione considerata, compresa la metodologia e gli indicatori. I team devono considerare tutte le fasi del progetto: design, implementazione e fase operativa.
- definire i mezzi e le risorse che il team assegnerà per garantire il rispetto degli impegni nel tempo.

Il protocollo non deve superare le 15 facciate (formato A4) e non sono ammessi allegati. Per aiutare i team nella stesura del Protocollo di monitoraggio delle prestazioni ambientali si richiama l'Allegato C "Linee guida rivolte ai team finalisti per la redazione del protocollo di Protocollo di Monitoraggio delle Prestazioni Ambientali".

Questo Documento B3, "Protocollo di monitoraggio delle prestazioni ambientali", è datato e firmato dal rappresentante del team.

Documento B5: Portfolio comunicazione

Ciascun team finalista dovrà inoltre produrre un documento di sintesi dei contenuti tecnici, utilizzando lo stesso materiale grafico presentato all'interno dei precedenti documenti, composto da:

- Massimo tre tavole (in formato A0 (864 x 1118 mm) per la presentazione del progetto. Le tavole possono includere disegni, illustrazioni e testi e devono essere impostate con orientamento verticale.
- Tre immagini/disegni della proposta finale (incluse nelle tavole di cui al punto precedente) che devono rispettare le specifiche elencate di seguito:
 - visualizzazioni iconiche del progetto (senza testi). Tali immagini saranno di supporto ad attività di comunicazione e, pertanto, i team finalisti sono invitati a selezionare immagini/viste adatte a questo scopo;
 - Almeno due delle tre immagini devono avere orientamento orizzontale in formato 16:9
 - Dimensione: 1600 x 900 px min.
 - Formato: .jpg
- Una nota di una pagina che includa:
 - Un testo di massimo 200 parole che descriva al meglio il progetto. Tale testo sarà di supporto ad attività di comunicazione e dovrà essere redatto sia in inglese che in italiano;
 - Indicazioni sul modo in cui il team partecipante preferisce che la Città e C40 comunichino la composizione del team;
 - Informazioni circa il copyright sulle tre immagini/disegni menzionate precedenza, del quale la Città e C40 devono tener conto.

Gli elaborati contenuti all'interno del "**Documento B5 – Portfolio comunicazione**" devono essere consegnati all'interno di un'unica cartella compressa .zip le cui dimensioni non devono superare i 200 Mb.

Si precisa che anche tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica, da inserire nella BUSTA B non devono contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti, ovvero di elementi economici da cui questi dati possano essere inequivocabilmente desunti è considerata causa di esclusione.

4.11 - OFFERTA ECONOMICA E TEMPORALE

L'Offerta Economico - Temporale deve essere, a pena di esclusione, compilata in tutte le sue parti secondo il format proposto (Addendum allegato F) e debitamente sottoscritta - a pena di esclusione - dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.

A riguardo l'Allegato F contempla l'offerta economica e temporale concernente il canone di concessione amministrativa dell'immobile ovvero il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie e la durata di utilizzazione. Il canone di concessione ovvero il corrispettivo offerto devono comunque essere pari o superiore al valore minimo indicato nel presente INVITO e nella relativa SSR (Site Specific Requirement), comprensivi delle capacità ovvero diritti reali come specificato nelle SSR.

Pertanto sono escluse offerte economiche in ribasso.

L'offerta indica il regime giuridico (concessione amministrativa ovvero diritto di superficie) scelto dal team partecipante.

Verrà esclusa l'offerta priva dell'indicazione della scelta effettuata tra concessione amministrativa o diritto di superficie.

La medesima offerta indica il canone ovvero corrispettivo (in euro) in cifra ed in lettere, al netto delle relative imposte. Queste ultime non fanno parte dell'offerta economica e temporale poiché verranno separatamente calcolate ed applicate in ragione della fattispecie negoziale aggiudicatrice e convenzionata.

Si specifica altresì che per effetto della presentazione di offerta, Il team offerente, accetta fin da ora che qualora si verificano casi di eventi sopravvenuti non riconducibili al medesimo che incidano sull'equilibrio del piano economico-finanziario, lo stesso non avrà alcun diritto ad alcuna revisione del medesimo in quanto finalizzata alla rideterminazione delle condizioni di equilibrio.

In tal caso entrambe le parti possono recedere dalla convenzione senza alcun diritto a rimborso.

L'offerta economico temporale è composta mediante la presentazione congiunta all'interno della separata "Busta C" a sua volta da due separate buste autonomamente sigillate contenenti i documenti C1 e C2 ed in particolare:

Documento C1 (in busta C1): Piano Economico Finanziario (P.E.F.). attestante la copertura degli investimenti previsti e che deve essere, a pena di esclusione, asseverato.

I soggetti abilitati al rilascio dell'asseverazione dei piani economico-finanziari sono esclusivamente:

- I. le Società di Revisione iscritte nell'elenco del Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi dell'Art. 1 Legge 1966/1939;
- II. gli Istituti di Credito le Società di Servizi costituite da un Istituto di Credito ai sensi dell'Art. 106 D. Lgs 385/1993;

I dati contenuti nel P.E.F. e, in particolare, il valore degli investimenti in esso riportati non sono oggetto di valutazione da parte della Giuria di Gara e non comportano l'attribuzione di punteggio.

La presentazione del P.E.F. è finalizzata a rappresentare, secondo le valutazioni effettuate dal team proponente, a quali condizioni in termini di prezzo offerto, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

Più in particolare il P.E.F. dimostra la concreta capacità del tema partecipante di eseguire correttamente tutte le prestazioni per l'intero arco temporale prescelto, attraverso la responsabile prospettazione di un equilibrio economico-finanziario di investimenti e connessa gestione, nonché il rendimento per l'intero periodo indicato in offerta.

Per rappresentare l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e la coerenza del valore del canone/corrispettivo e della durata proposti nel documento Offerta Economico - Temporale di cui al successivo punto C.2, il P.E.F è redatto anche al fine di prospettare, in ragione del canone/corrispettivo e la durata così come proposti nell' Offerta Economico - Temporale suddetta:

- Il computo di tutti gli anni previsti secondo la durata proposta anche in ragione delle ipotesi di forme di finanziamento e ricorso al credito per la realizzazione e durata dell'operazione;
- le modalità e gli strumenti per il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa di recupero e riuso, coerentemente con quanto proposto nell'Offerta Tecnica;
- la prospettazione sotto il profilo dell'impatto economico-finanziario, delle lavorazioni necessarie per la realizzazione dell'ipotesi di recupero dell'immobile descritta nell'Offerta Tecnica, anche tenendo presente l'elenco di lavorazioni contenute - a titolo esemplificativo, ma non esaustivo - nelle Tabelle del "Modello Economico e della Struttura Finanziaria del Progetto"

Si precisa che, in caso di difformità tra i canoni e la durata riportati nell'Offerta Economico - Temporale di cui al precedente punto C.2 e quelli indicati nel P.E.F., è data prevalenza a quanto indicato nell'Offerta Economico - Temporale.

Si precisa che la mancata presentazione e la mancata asseverazione del P.E.F. costituiscono causa di esclusione dalla procedura ma lo stesso non è oggetto di valutazione da parte della Giuria di gara e, pertanto, non comporterà l'attribuzione di punteggio.

Documento C2 (in busta C2) "Offerta Economico - Temporale" che è a sua volta articolata - a pena di esclusione - in:

- a) Offerta economica in Euro..... in cifre ed in lettere al netto delle relative imposte.
- b) Tempo offerto per la durata della concessione/diritto di superficie in cifre ed in lettere.

Ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (offerta economica e durata della concessione) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5.2 del presente INVITO.

La mancata indicazione del canone di concessione, ovvero del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, la durata dei medesimi e la sottoscrizione nelle forme prescritte costituiscono causa di esclusione.

Si precisa che non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;

La durata è la misura in anni della durata proposta per la concessione/costituzione di diritto di superficie è da esprimere solamente fino ad un massimo di anni 50 (cinquanta) e deve essere indicata nel format di cui all'Allegato F, sia in cifre che in lettere. Il punteggio massimo per tale elemento di valutazione viene attribuito alla durata più bassa.

Il canone/corrispettivo offerto e la durata devono essere gli stessi riportati nel Piano Economico Finanziario di cui al successivo punto C.1, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa di rigenerazione urbana, coerentemente con quanto proposto nell'Offerta Tecnica.

N.B.: Si precisa ancora che anche tutti i documenti costituenti l'Offerta Economico - Temporale, da inserire nella Cartella o BUSTA C: - devono essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.

Le buste "C1" contenenti ciascuna il Piano Economico Finanziario sono aperte ed esaminate dalla Giuria antecedentemente alla apertura ed esame delle Offerte economico- temporali di cui alle buste "C2". Pertanto in caso di carenze documentali o meramente formali eventualmente riscontrate nelle suddette buste "C1" (Piano Economico Finanziario) la Giuria richiede l'integrazione di quanto rilevato e solo all'esito di tale richiesta si procede alla apertura ed esame delle Offerte economico- temporali di cui alle buste "C2" e quindi alle ulteriori fasi.

5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione amministrativa/il diritto di superficie sono aggiudicati con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

Non sono ammessi alla fase della procedura di apertura e valutazione offerta economico- temporale i team concorrenti che in relazione all'Offerta Tecnica ottengano un punteggio inferiore a 50.

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

5.1 ELEMENTI DI VALUTAZIONE QUALITATIVI (max 75 PUNTI)

5.1.a Composizione e affidabilità del team (max 15 punti)

La valutazione della composizione e affidabilità del team avviene sulla base dei seguenti contenuti, in relazione alla documentazione prodotta. La Giuria valuta la coerenza tra le competenze del team e la natura del progetto. La composizione e l'esperienza del team, e in particolare le capacità del suo rappresentante, dimostrano la capacità tecnica, giuridica e finanziaria del team al fine di attivare, realizzare e gestire con successo il progetto proposto.

5.1.b Le soluzioni proposte per affrontare le 10 sfide (max 35 punti)

La Giuria valuta la qualità e la natura innovativa delle soluzioni proposte e la loro replicabilità in tutta la città e il mondo, in particolare, con riferimento all'Allegato B "Guida per i team finalisti per la Realizzazione di un Progetto a Bassa Emissione di Carbonio, Sostenibile e Resiliente".

Le soluzioni sono valutate sulla base della loro ambizione ambientale, del loro approccio innovativo e della loro fattibilità. Per valutare la qualità delle soluzioni, la metodologia di valutazione da maggior credito ai progetti che mostrano prove e giustificazioni coerenti, esaurienti e direttamente rilevanti per le proprie soluzioni.

- Sono valutate positivamente soluzioni comprovate da fonti indipendenti, precedenti progetti di successo e calcoli credibili, oltre che progetti che possono essere facilmente replicati. Efficienza e la pertinenza delle soluzioni ambientali al fine di realizzare un progetto a basse emissioni di carbonio, sostenibile e resiliente, nonché l'affidabilità della valutazione ambientale e sulle emissioni di carbonio fornita dal team (sfide 1-8)
- Inclusione sociale e innovazione gestionale: I benefici del progetto per la comunità, la metodologia e la strategia per il coinvolgimento di cittadini e stakeholder (sfida 9)
- Qualità architettonica e urbana del progetto e la sua integrazione nel contesto urbano e/o naturale (sfida 10) di riferimento

5.1.c Pertinenza del progetto rispetto alle specificità del sito e innovazione (max 15 punti)

- Inserimento qualitativo della proposta architettonica rispetto al contesto urbano e approccio progettuale e tecnico relativo alle modalità di tutela e valorizzazione di tipo morfologico delle emergenze architettoniche e monumentali. **(max 5 punti)**
- Innovazione nella progettazione e nell'uso degli spazi: obiettivo per l'adattabilità, multifunzionalità e reversibilità del progetto, in grado di rispondere ai rapidi cambiamenti degli stili di vita e delle esigenze delle produzioni innovative, coniugando il progetto con un programma di gestione nel tempo di funzioni aderenti alle innovazioni nel modo di vivere, e delle conseguenti prestazioni di servizi **(max 5 punti)**
- innovazione nell'organizzazione funzionale degli spazi: ambiente lavoro-retail, adattamento della proposta alle nuove forme di lavoro come lavoratori mobili, co-working, telelavoro, incubatori di un nuovo genere, showroom condivisi, fab-lab e attività commerciali temporanee, nuovi servizi adeguati di sostegno e prevenzione per il benessere degli abitanti **(max 5 punti)**

5.1.d Solidità del modello economico-finanziario del progetto (max 10 punti)

La Giuria valuta inoltre la fattibilità, sostenibilità e solidità economico-finanziaria del progetto, del suo sviluppo e della sua gestione nel tempo, oltre che l'adeguatezza degli impegni giuridici e finanziari proposti e i potenziali benefici del progetto (sviluppo di nuovi servizi di interesse pubblico, benefici ambientali e per la comunità, ecc.)

5.2 ELEMENTI DI VALUTAZIONE QUANTITATIVI (max 25 punti)

5.2.a Offerta economica (max 12 punti)

La valutazione dell'offerta economica (da esprimersi sia in cifre che in lettere) tiene conto esclusivamente del canone/corrispettivo proposto che dovrà essere pari o superiore al valore posto a base di confronto. Il punteggio sarà attribuito in rapporto al prezzo maggiore offerto.

5.2.b Offerta temporale (max 13 punti)

Indicazione della misura (sia in cifre che in lettere), da esprimere in anni ed eventuali frazioni di anni non inferiore a semestri, della durata proposta del rapporto convenzionale - che potrà essere compresa fino ad un massimo di anni 50 (cinquanta).

Il punteggio maggiore è attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal team concorrente in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

5.3. Metodo per l'attribuzione del punteggio totale

5.3.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte

Ciascun componente della Giuria attribuisce in base alla tabella di seguito riportata un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione.

Successivamente si procede a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai giurati e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione.

Infine, sono sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente. I punteggi sono attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore. L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$P(a) = I(P_i * V(a)_i)$$

Dove:

P(a) = Valutazione in punti dell'offerta (a)

n = Numero totale degli elementi di valutazione

P_i = Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)

V(a)_i = Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1

I = Sommatoria

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0,0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

5.3.2 Metodo per il calcolo dei coefficienti quantitativi delle offerte

5.3.2.a valutazione dei punteggi riferiti all'offerta economica prezzo

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone/corrispettivo offerto dal singolo team partecipante, si considera:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 12 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

Dove:

$P(a)C$ = Punteggio dell'offerta a relativo al Canone/corrispettivo

PC = Peso in punti attribuito al Canone/corrispettivo ovvero 12

$V(a)C$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto al Canone/corrispettivo, variabile tra 0 e 1

$C(a)$ = Canone offerto dal concorrente a

$C(max)$ = Canone massimo offerto nell'ambito della gara,

5.3.2.b. Valutazione dei punteggi dell'offerta temporale

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla Durata offerta dal singolo team concorrente, si considererà:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 13 * \frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

$P(a)D$ = Punteggio dell'offerta a relativo alla Durata

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 13

$V(a)D$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$D(a)$ = Durata offerta dal concorrente a

$D(min)$ = Durata minima offerta nell'ambito della gara

6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

6.1 Ricevute tutte le offerte nei termini tassativamente prescritti, il giorno **26.02.2021, entro le ore 12,00 ora italiana** presso Roma Capitale .Dipartimento Programmazione d Attuazione Urbanistica – Uff. Protocollo – Via del Turismo 30 – 00144 Roma, una Giuria, costituita congiuntamente da Roma Capitale e C40, procede in seduta pubblica - da tenersi in presenza o modalità digitale - all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A "Documentazione amministrativa", fermo restando che sarà favorita la massima partecipazione mediante richiesta di chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.

6.2 La medesima Giuria procede successivamente, sempre in seduta pubblica, - da tenersi in presenza o modalità digitale - all'apertura della busta B "Offerta tecnica" al fine di verificarne la conformità formale alle prescrizioni del presente INVITO.

6.3 Successivamente, in una o più sedute riservate, - da tenersi in presenza o modalità digitale - la Giuria esamina le offerte tecniche verificando per prima cosa, a pena di esclusione, la coerenza della proposta progettuale con gli indirizzi e le linee guida del progetto.

Di seguito, la Giuria attribuisce i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Invito alle offerte tecniche che abbiano superato il predetto vaglio.

6.4 Terminata l'attribuzione dei punteggi, la medesima Giuria procede, in seduta pubblica, - da tenersi in presenza o modalità digitale - a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte tecniche per incoerenza con l'iniziativa e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Giuria apre la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e l'asseverazione del Piano Economico Finanziario di cui al punto C.1 quindi, darà lettura della Offerta Economico - Temporale di cui al punto C.2.

6.5 Il punteggio relativo all'offerta economico-temporale è calcolato in una o più sedute pubbliche - da tenersi in presenza o modalità digitale - dalla Giuria secondo quanto indicato al punto 5.3.2 del presente INVITO e resi noti i punteggi complessivi ed individuata la migliore offerta.

6.6 Si precisa che, in caso di parità di punteggio, è privilegiata l'offerta che presenti il canone più alto e successivamente quella che proponga la minore durata.

6.7 In caso di unico concorrente la Giuria:

6.7.a con riferimento all'offerta tecnica, effettua la verifica, a pena di esclusione, circa la coerenza dell'Offerta Tecnica con gli indirizzi forniti e, senza procedere all'attribuzione dei punteggi, valuterà l'Offerta Tecnica nel suo complesso. Non sarà aggiudicata l'Offerta che non sia giudicata complessivamente valida dal punto di vista progettuale:

6.7.b ove il P.E.F. risultasse assente o non asseverato, se ne richiede l'integrazione assegnando al concorrente un termine perentorio, a pena di esclusione;

con riferimento all'offerta economico-temporale:

non procede al calcolo del punteggio;

6.8 Le date delle sedute pubbliche – comunque di norma da tenersi in modalità remota digitale -sono pubblicate sul sito sia di Roma Capitale che di C40 e mediante il percorso indicati al punto 2 del presente INVITO Ciascun team concorrente può assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

7. ULTERIORI ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO/SUPERFICIARIO

7.1 Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del costituendo rapporto:

L'aggiudicatario, in relazione al regime di utilizzazione del bene indicato nell'offerta si impegna irrevocabilmente verso Roma Capitale, ai sensi dell'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 - alternativamente - a sottoscrivere una:

- a) Convenzione per concessione amministrativa di valorizzazione;
- b) Convenzione per la costituzione del diritto di superficie ai sensi del Codice Civile;

7.2 Il Team aggiudicatario ha la facoltà di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, previa autorizzazione di Roma Capitale, subordinata alla verifica del possesso, in capo ai soci, dei requisiti di cui all'art. 80 D. Lgs. n. 50/2016. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula dell'atto concessorio e/o della costituzione del diritto di superficie ed in tal caso il contraente sarà la società stessa e a quest'ultima dovranno essere intestate le cauzioni definitive.

7.3 Salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre, il team aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di concessione o della costituzione del diritto di superficie e preliminarmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati e l'ottenimento dell'autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali (ove si tratti di immobile vincolato ai sensi del citato D.Lgs. n. 42/2004), si procederà alla sottoscrizione degli atti;

7.4. Il team contraente si obbliga ad eseguire gli interventi entro i termini di cui ai documenti di gara decorrenti dalla sottoscrizione della relativa convenzione, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dei termini stessi nonché a fornire a Roma Capitale la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il Concessionario/superficiario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale.

7.5. Il team contraente versa il canone di concessione/ corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie interamente all'atto della stipula della convenzione ovvero, a propria scelta, con le seguenti modalità:

1. una prima quota entro il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto, nella misura del 10% della somma del canone/corrispettivo maggiorata di interessi legali e rivalutazione monetaria decorrenti dalla data di stipula della convenzione fino al giorno dell'effettivo pagamento;
2. Il restante 90% in quote annuali anticipate di pari importo, maggiorate di interessi legali e e rivalutazione monetaria, decorrenti dal pagamento della prima quota del 10%

7.6. A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione amministrativa/costituzione del diritto di superficie ivi compresa la corretta esecuzione degli interventi, il team contraente all'atto della stipula della convenzione dovrà consegnare:

- a) una prima cauzione definitiva per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto, nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi - come riportati nel P.E.F. e sintetizzati nella Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti di cui ed in coerenza con il Piano Economico-Finanziario - e del 10% del canone/corrispettivo dovuto. Il tutto come indicato nell'Offerta Economico-Temporale proposta; la garanzia in questione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto convenzionale;
- b) una seconda cauzione definitiva che potrà, alternativamente:

- i) avere una efficacia e durata pari alla durata residua della concessione/del diritto di superficie e un importo garantito pari al 90% del rispettivo canone/corrispettivo dovuto per la durata residua della concessione/del diritto di superficie, come individuata nell'Offerta Economico-Temporale proposta.
- ii) avere una efficacia e durata non inferiore a cinque (5) anni e un importo garantito pari al 90% del canone/corrispettivo dovuto per il periodo garantito; tale garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a cinque (5) anni fino alla conclusione della concessione amministrativa o del l'estinzione del diritto di superficie. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

Le garanzie in questione saranno progressivamente ridotte o svincolate nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo del canone/corrispettivo dovuto e dell'avvenuto versamento dello stesso.

7.7 Le suddette cauzioni potranno essere rilasciate da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

7.8 Ciascuna garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di Roma Capitale oltre alle normali clausole che Roma Capitale usa far inserire a propria tutela.

7.9 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione/costituzione del diritto di superficie sono a carico del Team contraente .

7.10 Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

7.11 Organismo responsabile delle procedure di ricorso amministrativo: TAR Lazio.

7.12 Il presente INVITO e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia in merito all'esecuzione convenzionale sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Roma-

8. ACCESSO ALLE INFORMAZIONI E SUPPORTO FORNITO AI TEAMS

8.1 Accesso alle informazioni

Il sito Web dedicato al bando Reinventing Cities è: <http://www.c40reinventingcities.org/>. Il sito è aperto e accessibile a tutti. Durante la seconda fase, la data room dedicata a ciascuno dei siti di Reinventing Cities sarà gestita in modo indipendente e sarà accessibile a partire da ottobre 2020. Le data room saranno accessibili dalla pagina dedicata al sito sul sito Web <http://www.c40reinventingcities.org/>. Ciascuna data room sarà protetta, con accesso limitato per i team ammessi alla seconda fase per ciascun sito.

La persona fisica designata dal team come punto di contatto principale per la Città e C40 è considerata il referente unico della Città e di C40. A questo referente verrà concesso l'accesso alla data room; egli potrà condividere il codice per accedere alla data room con altri membri del proprio team, ma il rappresentante del team si assume piena responsabilità rispetto la riservatezza delle informazioni contenute nei documenti.

La data room del sito include materiali raccolti dalla Città in maniera specifica per il bando (immagine fotografiche, planimetrie catastali, carte tecniche, normative urbanistiche e edilizie, vincoli e documenti utili alla progettazione). La data room includerà anche documenti e moduli rilevanti relativi alla procedura del bando di seconda fase.

Le "Condizioni e gli impegni rispettivi dei team offerenti, delle Città e di C40" descritti nel Regolamento per la fase di Manifestazione di interesse restano applicabili. I team devono prestare particolare attenzione alle regole sulla riservatezza. Con la partecipazione al programma i team accettano, senza riserva alcuna, tutte le norme contenute nel presente Addendum e nella documentazione allegata, anche con riferimento alle clausole sulla riservatezza.

8.2 Procedure di comunicazione

Fino a una (1) settimana di calendario (pari a 7 giorni consecutivi) prima della data di scadenza per la presentazione delle proposte finali, i quesiti relativi al sito o al bando possono essere posti sul sito Web <http://www.c40reinventingcities.org/> tramite l'apposito riquadro della pagina dedicata al sito in questione. Le risposte ai quesiti più rilevanti verranno raccolte e incluse in un documento contenente le FAQ che verrà condiviso con tutti i team nella data room del sito.

Ai team viene chiesto di non entrare in contatto diretto con i rappresentanti della Città, di C40 e della Giuria, ma di porre tutte i quesiti relative al bando e al sito attraverso questo sistema o che li reindirizza automaticamente all'amministrazione di Roma Capitale.

Durante la seconda fase del programma, la Città potrà organizzare incontri pubblici invitando cittadinanza e soggetti interessati per la raccolta di contributi e suggerimenti utili allo sviluppo dei temi del bando, con particolare attenzione ai contesti locali.

9. ALLEGATI

Il presente INVITO include i seguenti allegati disponibili per il download nella dataroom di ciascun sito:

Allegati:

- Scheda Site Specific Requirements (SSR2 aggiornata)
- Allegato A: “Modulo del team partecipante”
- Allegato B: “Guida per i Team Finalisti per la Realizzazione di un Progetto a Bassa Emissione di Carbonio, Sostenibile e Resiliente”;
- Allegato C: “Linee guida rivolte ai team finalisti per la redazione del Protocollo di Monitoraggio delle Prestazioni Ambientali”.
- Allegato D: “Modello economico e struttura finanziaria del progetto”
- Allegato E: “Impegni dei team”, composto da
 - Allegato E.1 “Quadro giuridico degli impegni dei team”
 - Allegato E.2 “Obbligazioni del team”
- Allegato F: “Modulo per Offerta economica e temporale”

Modulistica:

- Modulo 1: Domanda di partecipazione
- Modulo 2: Attestazione e accettazione dello stato di diritto e di fatto dei luoghi
- Modulo 3: Dichiarazione riguardante il possesso dei requisiti soggettivi.
- Modulo 4: Dichiarazione aggiudicatario
- Modulo 5: Dichiarazione di impegno
- Modulo 6: Patto di Integrità di Roma Capitale, degli Enti che fanno parte del Gruppo Roma Capitale e di tutti gli Organismi partecipati”

Documentazione tecnica:

- Annex 2 Estratto dall’Allegato C al “Piano di Valorizzazione di Roma Capitale” di cui alla D.A.C. n. 90/2019 – Schede relative alla destinazione d’uso urbanistica e disciplina attuativa dei siti da 1 a 4 e Tav. 5.6.e relativa alla variante urbanistica ad oggi adottata con D.A.C. n. 19/2020 relativamente al sito 5 (v. punto 2.3);
- Annex 3 Estratto dall’Allegato B al “Piano di Valorizzazione di Roma Capitale” – Schede illustrative dei beni immobili oggetto di valorizzazione relative ai siti da 1 a 4;
- Annex 4 D.G.R. Lazio n. 246/2017 – Allegato B – “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia”.
- Annex 5 tabelle di calcolo:
 - Oneri di urbanizzazione
 - Contributo straordinario
 - Costi di costruzione
- Annex 6 ulteriore documentazione:
 - documento preliminare alla progettazione
 - nuvola di punti rcp
 - nuvola di punti e57
 - disegni e progetti
 - Ortofotopiani
 - Sottoservizi
 - Parere sovrintendenza
 - Esclusione interesse culturale MIBAC
- Annex 7 [Materiale utile fornito durante la fase di Manifestazione d’Interesse]
 - Inquadramento urbano
 - Scheda descrittiva ambientale
 - Cartella fotografie
 - Cartella video