



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

**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
SITO IN ROMA, VIA ROGGIANO GRAVINA N. 21.**

(in esecuzione della Determina Direttoriale n. 923 del 16 ottobre 2025)

Ente proprietario: 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@irsm.it pec: istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it.

Finalità dell'avviso: acquisizione manifestazioni di interesse per la concessione d'uso di un compendio immobiliare sito in Roma, Via Roggiano Gravina n. 21.

Ubicazione delle superfici immobiliari oggetto dell'avviso: Via Roggiano Gravina n. 21, Roma.

Durata della concessione ammessa: da un minimo di anni nove ad un massimo di anni trenta.

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

(ART. 1 – OGGETTO DELL'AVVISO)

L'Azienda è proprietaria di un compendio immobiliare sito in Roma, Via Roggiano Gravina n. 21. In precedenza tale compendio era di proprietà dell'ex IPAB Opera Pia Nicola Calestrini ed utilizzato da tale Ente per lo svolgimento di attività socio-assistenziali e, nello specifico, per l'esercizio dell'attività di Casa di Riposo in favore di anziani.

Da agosto 2020 tale compendio non viene utilizzato data la fatiscenza delle superfici immobiliari.

Il compendio è stato edificato su un terreno donato da un privato nel 1954 per lo svolgimento delle attività assistenziali svolte dall'allora Opera Pia Ospizio Nicola Calestrini.

Date le specifiche limitazioni d'uso indicate nell'atto di donazione il compendio può essere adibito esclusivamente ad attività di carattere socio-sanitario-assistenziale e per il medesimo motivo, ai sensi dell'art. 5 comma 1 del Regolamento interno, è classificato, nell'inventario dei beni immobili e terreni dell'Azienda, nella categoria dei beni indisponibili.

E' recentemente pervenuta all'Ente, da parte di una Società privata, una proposta di acquisizione in concessione e valorizzazione del compendio immobiliare per un utilizzo finale come struttura residenziale per anziani.

La proposta pervenuta dal proponente, nei suoi elementi principali, prevede quanto segue:

- la realizzazione e gestione di una struttura residenziale assistenziale (casa di riposo) per anziani;
- la riqualificazione del compendio con investimento di € 1.800.000,00, compresa IVA, per oneri di ristrutturazione interamente a carico del Concessionario;
- tra le opere di ristrutturazione ed allestimento della struttura sono previste la forniture in opera di tecnologie innovative per il continuo monitoraggio degli ospiti ed impianti di domotica e videosorveglianza;
- la riqualificazione degli spazi esterni per poter attivare servizi specifici, in generale per gli ospiti della struttura ma anche dedicati a malati di determinate patologie;
- una durata della concessione anni 30;
- un canone concessorio annuale di € 141.600,00 oltre adeguamenti ISTAT ridotto, per i primi 14 anni, ad € 10.000,00 per ammortamento dell'investimento previsto per le opere di ristrutturazione ed adeguamenti funzionali.

L'ipotesi di utilizzo prevista dal proponente risulta conforme alle attività che possono essere svolte nel compendio in dipendenza dei vincoli d'uso previsti nell'atto di donazione del 1954 sopra menzionato.

Il canone della concessione proposto, comprensivo del valore dell'investimento necessario alla riqualificazione del compendio immobiliare risulta in linea con valori locativi più recenti (2° semestre 2024) stabiliti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona ove è collocato il Compendio.

Premesso quanto sopra, in esecuzione della Delibera del CDA n. 22 del 17.09.2025, e 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"), il presente avviso pubblico ha lo scopo di assicurare adeguata pubblicità alla proposta di concessione pervenuta e per consentire la presentazione di osservazioni da parte di altri soggetti interessati ad acquisire in concessione il compendio immobiliare e la riconduzione ad una procedura di confronto tra proposte concorrenti con le modalità e criteri di seguito stabiliti.

(ART. 2 – MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA)

Si rende noto che il giorno 19 dicembre 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 valutazione delle manifestazioni di interesse ad acquisire in concessione il compendio immobiliare sito in Roma, Via Roggiano Gravina n. 21, denominato "Ex Calestrini" composto dalle unità immobiliari ed aree di pertinenza meglio descritte nei successivi articoli.

L'ASP espletterà tale attività procedendo ad una procedura di confronto tra proposte pervenute e quella già acquisita agli atti, tenendo conto dei seguenti criteri:

- **offerta economica**, ovvero misura del canone concessorio annuo che l'offerente si impegna a corrispondere per la durata della concessione.
- **durata della concessione**; la durata della concessione ammessa va da un minimo di anni nove (9) ad un massimo di anni trenta (30).
- **qualità e opportunità della proposta progettuale** intesa come valutazione tecnico/economica del progetto di massima di riqualificazione proposto e destinazione d'uso finale prevista dal proponente.

Si precisa che non saranno valutate eventuali proposte che prevedano utilizzi del compendio diversi da attività socio-sanitarie/assistenziali.

(ART. 3 – UBICAZIONE DEL COMPENDIO)

Il compendio immobiliare è ubicato lungo Via Roggiano Gravina con accesso dai numeri civici 21/24, nei pressi di Via Anagnina, attiguo e confinante con la rampa che collega la via Anagnina al GRA nella direzione verso la via Appia Nuova, nella periferia sud della Capitale.

I primi insediamenti agricolo/residenziali della zona risalgono alla seconda metà degli anni quaranta che vedeva, prima di allora, la presenza di attività esclusivamente agricole.

La lottizzazione dei terreni iniziò alla fine degli anni sessanta prospettandosi così l'edificazione di vaste aree poste nei pressi e tra le vie Tuscolana e Anagnina.

L'area prese il nome di "Tor di Mezzavia" per la presenza, nelle immediate vicinanze, della torre che segnava l'equidistanza – in quel punto – sia di Frascati che di Roma.

La località, in passato, serviva come stazione di sosta per i trasportatori delle merci dai Castelli alla Città e viceversa.

A metà degli anni sessanta iniziarono ad evidenziarsi i primi insediamenti edili spontanei, dapprima nei pressi dell'attuale via del Casal Ferranti, che poi si espansero nelle aree circostanti.

Successivamente il Nuovo Piano Regolatore di Roma ha previsto e consentito una forte espansione edilizia.

In particolare le aree del nascente quartiere hanno subito l'arrivo di grandi programmi edilizi, come la centralità metropolitana della "Romanina" e i piani di zona dell' "Anagnina".

Da un punto di vista infrastrutturale la zona è dotata dei soli servizi pubblici essenziali ed i collegamenti sono assicurati, oltre che da mezzi privati, da mezzi pubblici di trasporto collettivo; la più vicina fermata metro dista circa cinquecento metri mentre il capolinea della metro A e dei trasporti extraurbani sono reperibili a circa 800 metri dal compendio immobiliare.

(ART. 4 – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO)

Il compendio immobiliare è composto da: casa del custode, corpo di fabbrica principale, fabbricati destinati a box e circostante terreno pertinenziale.

La casa del custode è articolata su di un solo livello fuori terra con antistante portico.

La superficie interna è di mq 45 e quella del porticato di mq 9,60.

Il fabbricato principale ove veniva svolta l'attività di Casa di Riposo è articolato su tre livelli fuori terra (piani: terra, primo e secondo) ed un entroterra piano S1.

Il Piano S1, allo stato di grezzo, è stato utilizzato come magazzino/deposito e centrale termica.

La superficie interna dell'intero piano S1 è di mq 443,50 gran parte di altezza inferiore a mt. 2,00.

Il piano terra è destinato a stanze per gli ospiti, cucina, servizi igienici, locali amministrativi, infermeria, locali di servizio e ripostigli.

La superficie interna dell'intero piano terra è di mq 412,00.

Il piano primo è destinato a stanze per gli ospiti, sala da pranzo, portineria, sala TV, Cappella, servizi igienici e locali di servizio.

La superficie interna dell'intero piano primo è di mq 345,00.

Il piano secondo è destinato a stanze per gli ospiti, soggiorno, servizi igienici, locali di servizio balconi e terrazzo perimetrale su cui affacciano le stanze degli ospiti.

La superficie interna dell'intero piano secondo è di mq 228,00 e quella complessiva dei terrazzi è di mq 95,00.

Tutti i livelli sono collegati da una scala interna.

I piani terra e primo sono serviti da un ascensore, mentre i piani primo e secondo sono dotati di due scale antincendio.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale delle superfici immobiliari è mediocre e necessita di rilevanti interventi di ristrutturazione sia interni che esterni e di rifacimento degli impianti.

I locali destinati a box e ripostiglio sono stati edificati in adiacenza al fabbricato principale, hanno una struttura portante in muratura e si presentano in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie complessiva dei box e dei ripostigli è di mq 38.

Il terreno pertinenziale, al netto dell'area ove insistono i fabbricati e dell'esproprio subito per la realizzazione della rampa di accesso al GRA della via Anagnina, si sviluppa su una superficie utile di mq 5.000 circa.

Il compendio è censito al Catasto Edilizio ed al Catasto Terreni di Roma, come da schede e planimetrie catastali allegate e come di seguito precisato:

Catasto Fabbricati

Foglio 1400 part. 68 cat. A/4 superficie catastale mq. 52

Foglio 1400 part. 69 cat. B/1 superficie catastale mq. 1469

Foglio 1400 part. 70 sub 501 Cat. C/2 superficie catastale mq. 6

Foglio 1400 part. 134 sub 501 Cat. C/6 superficie catastale mq. 24

Foglio 1400 part. 134 sub 502 Cat. C/6 superficie catastale mq. 16

(ART. 5 - STATO MANUTENTIVO ED ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO)

Le condizioni generali delle superfici immobiliari risultano in pessimo stato di conservazione e necessitano di radicali opere di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamenti funzionali, sia internamente che esternamente alle singole unità immobiliari che nelle aree pertinenziali.

Saranno poste interamente a cura e spese del Concessionario:

- a) l'acquisizione preventiva di ogni autorizzazione, nullaosta, licenza, concessione e qualunque altro titolo necessario per l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e per svolgimento delle attività previste nel Compendio;
 - b) l'allestimento e la messa in sicurezza di tutte le strutture necessarie all'utilizzazione degli spazi;
 - c) il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione infortuni e igiene del lavoro;
 - d) il rispetto delle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche e l'adozione di misure adeguate per assicurare la fruibilità del Compendio da parte di utenti diversamente abili;
- Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria non potranno essere eseguite se non preventivamente approvate ed autorizzate dall'ASP.

(ART. 6 - SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA)

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 avviso 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 procedura in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati.

**(ART. 7 - TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE)**

I partecipanti alla procedura 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 15 dicembre 2025 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 *"manifestazioni di interesse per la concessione d'uso di un compendio immobiliare sito in Roma, Via Roggiano Gravina n. 21"* 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 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 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 l'avviso pubblico 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.

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 sottoscritta dall'offerente, nella quale viene descritta l'attività che si intende svolgere nel Compendio oggetto della procedura ed ogni dato e/o informazione ritenuta utile ai fini della valutazione;

B.2 progetto tecnico di massima dei lavori di recupero, restauro e adeguamento impiantistico oltre ad computo metrico estimativo 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. All'offerta tecnica dovrà essere allegata, pena l'esclusione, dichiarazione in merito al piano di andamento gestionale delle attività previste che testimoni l'equilibrio tra entrate e spese previste.

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.

L'offerta dovrà essere corredata, se previsto dal proponente, un prospetto indicante le modalità di decurtazione dei canoni concessori annuali offerti dal proponente in funzione degli investimenti economici presunti quantificati nel progetto tecnico contenuto nella busta B.

Non saranno ammesse offerte economiche 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. 8 – VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE)

L'apertura delle manifestazioni di interesse pervenute, con la contestuale verifica della regolarità delle stesse, sarà effettuata da una Commissione appositamente nominata, composta da n. 3 membri interni di cui uno con funzioni anche di segretario verbalizzante, come stabilito dal Regolamento interno di riferimento.

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica, il giorno 19 dicembre 2025 alle ore 12,00, presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni.

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 ai vincoli d'uso di cui al precedente art. 1. In secondo luogo, laddove l'attività proposta venga ritenuta coerente, 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 proposte, ivi compresa la proposta già acquisita agli atti di cui al precedente art. 1.

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 dei soggetti interessati ad acquisire in concessione il Compendio.

L'individuazione della migliore proposta verrà effettuata in favore del proponente, come detto compresa la proposta già acquisita agli atti di cui al precedente art. 1, che otterrà il punteggio complessivo più elevato.

L'offerta tecnica ed economica sarà valutata dalla Commissione secondo i seguenti criteri:

ELEMENTI QUALITATIVI				
	CRITERI	SOTTOCRITERI		Gradazione punteggio fino a
A	Qualità dell’attività proposta Punteggio max 10	A/1	Grado di coerenza dell’attività proposta ai vincoli d’uso.	10
B	Qualità dell’Offerta Tecnica di ristrutturazione Punteggio max 50	B/1	Caratteristiche tecniche del Progetto di massima	25
		B/2	Investimenti previsti dal Proponente	25
	TOTALE ELEMENTI QUALITATIVI			60
ELEMENTI QUANTITATIVI				
C	OFFERTA ECONOMICA	C/1	Canone annuale offerto	20
	DURATA CONCESSIONE	C/2	Durata contratto proposto	20
	TOTALE ELEMENTI QUANTITATIVI			40
TOTALE PUNTEGGI				100

Relativamente al punto C – Elementi quantitativi, il punteggio massimo previsto verrà attribuito al proponente 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.

Al termine di tali attività la Commissione procederà in seduta pubblica alla proclamazione della migliore proposta individuata.

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

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

(ART. 9 - NORME DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO)

La stipula dell'atto di concessione avrà luogo previa convocazione dell'aggiudicatario della procedura, salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre.

Contestualmente alla convocazione, sarà richiesta all'aggiudicatario la documentazione necessaria alla stipula del contratto; non appena tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso la verifica del possesso dei requisiti dichiarati dal proponente in sede di partecipazione alla procedura, 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 tale caso l'Istituto si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore proposta 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 nove (9) ed una massima di anni trenta (30);

- 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, 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 6 mensilità del canone annuale contrattualmente stabilito 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, salvo cause di forza maggiore, 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 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.

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.

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. 10 – SOPRALLUOGO)

I soggetti interessati a partecipare alla procedura, al fine di formulare un'offerta ponderata e consapevole delle caratteristiche del Compendio immobiliare dovranno effettuare un sopralluogo conoscitivo dello stesso previa richiesta da inoltrare secondo le modalità indicate al successivo art. 11.

L'avvenuta effettuazione del suddetto sopralluogo è requisito obbligatorio per la partecipazione alla procedura, a pena di esclusione.

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

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. 11 – 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 il Compendio immobiliare oggetto della presente procedura potranno essere inoltrate, entro e non oltre 5 giorni precedenti la scadenza stabilita per la presentazione delle manifestazioni di interesse, 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. 12 – 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: informs.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, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del GDPR).

(ART. 13 – ACCESSO AGLI ATTI)

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

(ART. 14 – 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. 7.

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.

Il presente avviso e allegati sono reperibili presso l'Ufficio Patrimonio dell'Ente e scaricabili dal sito istituzionale al seguente indirizzo: <http://www.irmsm.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 irmsm.patrimonio@irmsm.postecert.it i quesiti in merito alla procedura di gara fino a 5 (cinque) giorni precedenti la data ultima stabilita per la ricezione delle manifestazioni di interesse.

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

(ART. 15– DISPOSIZIONI FINALI)

L'Istituto, si riserva di modificare, sospendere temporaneamente o revocare la presente procedura qualora si manifestino esigenze istituzionali, ragioni di pubblico interesse o di forza maggiore.

In tal caso i proponenti non potranno avanzare alcuna pretesa economica o alcun risarcimento dei danni nei confronti dell'ASP.

(ART. 16 – ALLEGATI)

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

- Visure e planimetrie catastali del compendio immobiliare;
- Modello domanda di partecipazione;
- modello dichiarazione sostitutiva di certificazione;
- Modello Offerta Economica.

II DIRETTORE
Dott. Serafino Giuliani