



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

BANDO DI GARA
PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
SITE IN ROMA VIA DEL VIMINALE N. 3 (CD. TORRIONE)

(in esecuzione della Determina Direttoriale n. 517 del 16 ottobre 2026)

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

Finalità del bando: affidamento in concessione a privati delle unità immobiliari site in Roma Via del Viminale n. 3 (cd. Torrione) ai fini della valorizzazione e riqualificazione del compendio immobiliare tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione.

Procedura e criterio di aggiudicazione: procedura aperta con aggiudicazione in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo.

Ubicazione delle superfici immobiliari oggetto della concessione: Roma, Via del Viminale n. 3.

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

Visione ed estrazione di copie degli atti di gara: sito internet www.irsm.it e presso l'Ufficio Patrimonio dell'Istituto Romano di San Michele, P. le A Tosti 4 Roma.

Termine ultimo di ricezione delle offerte: ore 12,00 del 18 dicembre 2026.

Data apertura plichi contenenti le offerte: il giorno 30 dicembre 2026 ore 12,00, in seduta pubblica presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni.

Cauzione provvisoria: € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

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

Spese di stipula del contratto: tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla sottoscrizione del contratto saranno poste a carico del concessionario.

**(ART. 1 – UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA
PROCEDURA)**

L'Istituto è proprietario di un compendio immobiliare sito in Roma, Via del Viminale 3 (cd. Torrione) avente al suo interno più unità immobiliari con diverse destinazioni d'uso catastali e precisamente A/4 (abitazioni di tipo popolare) e C/1 (cantine).

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

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

L'edificio ove sono inserite le unità immobiliari è formato da un fabbricato rettangolare, con il prospetto principale di forma circolare, avente dimensioni esterne di circa 22 x 23 mt per una impronta a terra coperta pari a circa 470,00 m².

Complessivamente l'edificio è suddiviso in quattro livelli, collegati tra loro, mediante una gradinata molto ampia e una scala.

Il fabbricato ha una altezza complessiva alla linea di gronda nella parte più alta, fronte strada, di circa 18,60 metri nella retrostante, verso il cortile interno, di circa 10,00 metri.

Le superfici immobiliari facenti parte dell'intero compendio sono identificate catastalmente come di seguito indicato:

• foglio 481 part. 29 sub. 502 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 1,5 vani superficie catastale 31 mq. rendita € 360,23; • foglio 481 part. 29 sub. 503 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 18 mq. superficie catastale 22 mq. rendita € 279,82; • foglio 481 part. 29 sub. 504 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 18 mq. superficie catastale 25 mq. rendita € 279,82; • foglio 481 part. 29 sub. 505 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 5 mq. superficie catastale 6 mq. rendita € 90,64; • foglio 481 part. 29 sub. 506 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 15 mq. superficie catastale 19 mq. rendita € 233,18; • foglio 481 part. 29 sub. 507 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 2,5 vani superficie catastale 31 mq. rendita € 600,38; • foglio 481 part. 29 sub. 508 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 2,5 vani superficie catastale 32 mq. rendita € 600,38; • foglio 481 part. 29 sub. 509 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 27 mq superficie catastale 34 mq. rendita € 419,72; • foglio 481 part. 29 sub. 6 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 3 vani superficie catastale 78 mq. rendita € 720,46; • foglio 481 part. 29 sub. 7 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 6,5 vani superficie catastale 134 mq. rendita € 1.560,99.

(ART. 2 – INQUADRAMENTO URBANISTICO)

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

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

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

(ART. 3 -VINCOLI E DECRIZIONE DELLO STATO MANUTENTIVO DELLE SUPERFICI)

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

Con nota del 06.06.2024 prot. n. 3538 il Ministero della Cultura ha autorizzato la locazione/concessione d'uso con specifiche prescrizioni e precisamente a condizione che *"l'immobile non venga destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il carattere storico artistico del bene tutelato o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione. Si ribadisce con l'occasione che la proprietà e il locatario, in ottemperanza al D.M. del 30.05.1950 e al D.M. 16.10.2000, devono in ogni caso adempiere a quanto contenuto nel D. Lgs. n. 42/2004 e che qualsiasi opera da eseguire sull'immobile dovrà essere preventivamente autorizzata da questo Ufficio, ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n. 42/2004. Si ricorda inoltre, ai sensi dell'art. 57 bis comma 2 del D. Lgs. n. 42/2004 che le condizioni contenute nel parere espresso da questo Ufficio dovranno essere riportate nell'atto di locazione stesso"*, e con

l'obbligo che *"qualsiasi opera da eseguire sull'immobile dovrà essere preventivamente autorizzata da questo ufficio"*.

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

Le condizioni generali delle superfici immobiliari risultano in pessimo stato di manutenzione e necessitano di radicali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia all'interno delle singole unità immobiliari, sui prospetti esterni e nelle aree di uso comune (androne, vano scala ecc..).

Dovranno essere predisposte ex-novo tutte le dorsali di distribuzione per le nuove utenze gas, elettrico, idrico e telefonico a servizio delle singole unità immobiliari, il rifacimento delle quote di copertura, il risanamento conservativo delle murature esterne, la creazione di una nuova colonna di scarico delle acque reflue da collegare al collettore comunale.

(ART. 4 – OGGETTO DELLA GARA)

L'Ente concede in locazione o in concessione il proprio patrimonio immobiliare in base alle norme stabilite dal proprio *"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).

La Società 2MDF S.r.l. con sede in Roma, Via della Casetta Mattei n. 206, ha presentato all'Ente una proposta di acquisizione in concessione per la valorizzazione e riqualificazione dell'intero compendio immobiliare di cui sopra, da destinare all'esercizio di una attività turistico-ricettiva in forma imprenditoriale.

La proposta pervenuta, corredata tra l'altro da un progetto preliminare ed un computo metrico estimativo degli interventi previsti allegati al presente bando, nei suoi aspetti principali prevede:

- Durata della concessione: anni 30;
- Canone concessorio proposto per i 30 anni di concessione di € 2.250.000,00, pari ad € 75.000,00 annui, da decurtare dell'investimento economico sostenuto dal soggetto proponente;
- Investimento complessivo previsto per la riqualificazione del compendio immobiliare: € 1.335.000,00;
- Canone concessorio offerto per l'intera durata della concessione, decurtato dell'investimento quantificato in € 1.335.000,00: € 915.000,00;
- Oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria durante il periodo concessorio: a carico del proponente;

Il CDA Aziendale con delibera n. 29 del 24.09.2026 ha preso atto della manifestazione di interesse pervenuta dalla Società 2MDF S.r.l., rilevando che le finalità dell'istanza risultano coerenti con l'interesse dell'ASP di procedere alla riqualificazione e valorizzazione di parte del proprio patrimonio immobiliare.

Con la Deliberazione sopra menzionata, il CDA ha dato mandato, ai sensi degli artt. 59 e 59 bis del regolamento di procedere alla pubblicazione del presente bando sul sito web aziendale, sul BURL Regionale e sull'Albo Pretorio di Roma Capitale per rendere pubblica la proposta e darle massima diffusione al fine di consentire ad eventuali interessati e allo stesso proponente di avanzare ulteriori proposte alternative o complementari a quella ricevuta.

Precisato quanto sopra, in esecuzione della delibera del CDA n. 29 del 24.09.2026, si rende noto che il giorno 30 dicembre 2026 alle ore 12,00, presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 - Roma, avrà luogo l'esperimento di una procedura di gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di concessione del compendio immobiliare denominato "Torrione" sito in Roma, Via del Viminale n. 3 composto dalle unità immobiliari meglio descritte al precedente art. 1.

Come previsto dal vigente "Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati dei beni immobili e terreni dell'ASP Istituto Romano di San Michele" (di seguito "Regolamento"), adottato con delibera del CDA n. 2 del 17.01.2025, l'affidamento in concessione del compendio immobiliare avverrà ai sensi dell'art. 59 e 59 bis di detto Regolamento.

L'ASP procederà all'aggiudicazione della procedura di gara in favore della migliore offerta valida pervenuta e ritenuta economicamente più vantaggiosa, valutata tenendo conto dei seguenti criteri:

- qualità e opportunità dell'attività proposta e qualità dell'offerta tecnica di restauro/recupero/ristrutturazione del compendio.
- offerta economica, ovvero misura del canone che l'offerente si impegna a corrispondere per la durata della concessione proposta, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione.
- durata della concessione espressa in anni. La durata della concessione massima ammessa è pari ad anni trenta (30).

Il canone dovuto all'IRSM sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Ai fini della valutazione delle offerte tecniche pervenute, non saranno presi in considerazione e saranno espunti i costi per arredi attrezzature, allestimenti e strumentazioni, anche informatiche, dedicate alle specifiche attività che il proponente intende svolgere nelle unità immobiliari facenti parte del Compendio.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta pervenuta, a condizione che la medesima risulti formalmente valida.

(ART. 5 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI GARA)

Possono partecipare alla procedura di gara le persone giuridiche purché in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

- iscrizione al Registro delle Imprese;
- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- qualora intrattengano o abbiano intrattenuto rapporti economici con l'Azienda, non abbiano ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali 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.

Inoltre i partecipanti dovranno dichiarare;

- di aver visionato il compendio immobiliare e verificato lo stato di fatto e di diritto delle superfici immobiliari oggetto della procedura di gara anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, urbanistica e di accettare tale stato senza eccezione alcuna o riserva, esonerando l'Istituto da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- di accettare senza riserve le condizioni contenute nel bando di gara;
- di avere preso visione del 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 e di accettarne tutte le condizioni.

Infine si rende noto che, ai sensi dell'art. 60 del Regolamento, al fine di prevenire i conflitti di interessi, è fatto divieto, ai sensi dell'art. 1471 del codice civile, di partecipare alla procedura di gara, né direttamente né per interposta persona, ai seguenti soggetti:

- amministratori dell'ASP, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
- dirigenti, i funzionari e i dipendenti dell'ASP, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
- coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni dell'ASP, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi.

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

I partecipanti alla procedura di gara dovranno far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione amministrativa e tecnica richiesta, tassativamente, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 18 dicembre 2026 al seguente indirizzo: Istituto Romano di San Michele – Ufficio Protocollo – Piazzale Antonio Tosti n. 4 Cap. 00147 Roma.

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

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

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata, dovrà riportare la dicitura "*Gara per l'affidamento in concessione delle unità immobiliari site in Roma Via del Viminale n. 3 (cd. Torrione)*" 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 economico-temporale".

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: Domanda di partecipazione alla procedura, redatta conformemente al modello allegato 7 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.

A.2: Dichiarazione sostitutiva di certificazione, come indicato nel modello di cui al modello allegato 8 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:
- posizioni INAIL (comprehensive di codice cliente e numero di PAT);
 - le posizioni INPS (comprehensive di matricola e sede);
- e) di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- f) di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. con nessun'altra impresa partecipante alla gara e di aver formulato l'offerta autonomamente;
- ovvero, in alternativa,
- di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente;
- ovvero, in alternativa,
- di essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente e di allegare tutti i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta (n.b.: In tali ipotesi, il concorrente dovrà indicare il soggetto con cui sussiste la suddetta situazione ed inserire nel plico i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formazione dell'offerta);
- g) iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'Impresa e nominativo/i del titolare e dei direttori tecnici (in caso di impresa individuale), dei soci e dei direttori tecnici (in caso di società in nome collettivo), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (in caso di società in accomandita semplice), degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici (in caso di altro tipo di società o consorzio), del socio unico o del socio di maggioranza (in caso di società con meno di quattro soci);
- ovvero, in alternativa, potrà essere presentato

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

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

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

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

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

n) di impegnarsi ad utilizzare il compendio immobiliare, per l'intera durata della concessione, per l'esercizio delle attività di _____

o) di impegnarsi ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico esecutivo degli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le opere previste dalla proposta progettuale presentata di un professionista ovvero di un gruppo di progettazione dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura e nell'urbanistica, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro e valorizzazione di immobili di pregio comparabili al compendio immobiliare oggetto della procedura;

p) di impegnarsi ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le opere previste dalla proposta progettuale presentata, di imprese obbligatoriamente in possesso dei requisiti stabiliti dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

A.3: Attestato di visita dei luoghi rilasciato dall'Ente durante il sopralluogo obbligatorio;

A.4: Garanzia provvisoria, pari a € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) da costituirsi in una delle seguenti modalità:

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

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

Ai non aggiudicatari sarà restituita subito dopo la stipula dell'atto di concessione.

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

B.1 relazione sottoscritta dall'offerente, nella quale viene descritta l'attività che si intende svolgere nei locali oggetto della procedura con specifica delle caratteristiche dei servizi e della gestione previsti nell'arco della durata della concessione;

B.2 progetto di fattibilità, cronoprogramma e CME (redatto in base alla Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023), dei lavori di riqualificazione previsti per il compendio con allegata relazione illustrativa delle varianti migliorative proposte

rispetto al progetto di cui agli allegati n. 3 e 4 pervenuto dal soggetto promotore, Società 2MDF S.r.l..

Si precisa che tutta l'anzidetta documentazione tecnica non dovrà contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica – Temporale e, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione.

Nella BUSTA C, recante la scritta esterna "OFFERTA ECONOMICO-TEMPORALE" andranno inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti, che dovranno essere sottoscritti dal concorrente, ossia dal legale rappresentante o dal suo procuratore:

C 1- Piano Economico-Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di riqualificazione del compendio e della connessa gestione redatto secondo il facsimile cui al modello allegato 9.

Ai fini della redazione del PEF, è facoltà dell'offerente predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.

In ogni caso, il PEF, a pena di esclusione, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell'"Offerta Economico-Temporale" di cui al punto C 2, ed essere sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

Nel Piano Economico-Finanziario dovrà essere inoltre indicato l'importo delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta tecnica, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno.

N.b: Il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio.

C 2 - offerta economico-temporale redatta secondo il modello di cui all'allegato 10 indicando, in cifre e in lettere, il canone annuo offerto e la durata, espressa in anni, proposta per la concessione.

Tenuto conto dell'offerta pervenuta dal soggetto promotore, Società 2MDF S.r.l., non saranno ammesse offerte economico-temporali che prevedano una durata di concessione superiore a anni 30.

Qualora nell'offerta economico-temporale vi siano discordanze tra i valori indicati in cifre e quelli indicati in lettere sarà ritenuto valido il valore 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.

(ART. 7 - SOCCORSO ISTRUTTORIO)

Ad eccezione di quanto previsto "a pena di esclusione", per favorire la massima partecipazione potranno essere richiesti chiarimenti e integrazioni a sanatoria di ogni documento/elemento mancante rilevato nelle offerte pervenute, inclusa la sottoscrizione, da fornire entro il termine di sette giorni che sarà a tal fine assegnato.

Si precisa che i chiarimenti relativi alle offerte tecnica ed economico-temporale non dovranno modificarne il contenuto e che in caso di mancata presentazione degli stessi, nel termine assegnato, l'offerta sarà valutata così come presentata.

In tutti gli altri casi di soccorso istruttorio, l'inutile decorso del termine assegnato determinerà l'esclusione dell'operatore.

(ART. 8 – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE)

La procedura di gara sarà aggiudicata, anche in presenza di una sola offerta formalmente valida, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi di seguito indicati.

ELEMENTI QUALITATIVI				
	CRITERI	SOTTOCRITERI		Gradazione punteggio fino a
		A/1	Grado di coerenza	

A	Qualità dell'attività proposta		dell'attività proposta agli obiettivi di valorizzazione.	20
	Qualità dell'Offerta Tecnica di restauro/recupero/ristrutturazione	A/2	Caratteristiche tecniche del Progetto.	20
		A/3	Investimenti previsti.	30
	TOTALE ELEMENTI QUALITATIVI			70
ELEMENTI QUANTITATIVI				
B	OFFERTA ECONOMICA	B/1	Canone annuo offerto	20
	DURATA CONCESSIONE	B/2	Durata contratto proposto	10
	TOTALE ELEMENTI QUANTITATIVI			30
TOTALE PUNTEGGI				100

Si riporta di seguito la descrizione dei sopra indicati elementi valutativi,

A/1 Grado di coerenza dell'attività proposta agli obiettivi di valorizzazione - Sarà valutata l'ipotesi di utilizzo del compendio immobiliare che il proponente intende sviluppare a seguito della sua riqualificazione.

La proposta dovrà essere in linea con i principi di conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, e con il contesto di riferimento.

La scelta delle nuove funzioni previste, dovrà rispettare natura del bene, della tutela del carattere storico, artistico e archeologico del compendio immobiliare.

La proposta sarà valutata anche in termini di innovatività dei servizi/prodotti offerti, fruibilità pubblica, benefici economici e sociali, sviluppo di nuove attività turistico ricettive ovvero altre funzioni compatibili con quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti.

A/2 Caratteristiche tecniche del Progetto – Sarà valutato il progetto di fattibilità, la durata prevista per i lavori di riqualificazione e la relazione illustrativa delle varianti migliorative proposte rispetto al progetto di cui agli allegati n. 3 e 4 pervenuto dal soggetto promotore, Società 2MDF S.r.l..

Oltre agli intenti progettuali, il punteggio sarà inoltre, attribuito tenuto conto delle modalità e tempistiche di intervento previste.

A/3 Investimenti previsti – Sarà valutato il valore dell'investimento previsto per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione previsti per il compendio così come definito nel Computo Metrico Estimativo (redatto in base alla Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023), elaborato in base alle previsioni progettuali di cui al punto A/2.

B/1 Canone annuo offerto- max 20 punti: Il canone annuo che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione. Il punteggio maggiore sarà attribuito al canone concessorio maggiore offerto parametrato su base annua.

B/2 Durata contratto proposto - max 10 punti: La durata proposta per la concessione dovrà, a pena di esclusione, essere compresa nel limite massimo di anni 30 (trenta). Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente.

Metodo per l'attribuzione del punteggio totale:

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore.

L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$P(a) = \frac{\sum (P_i * V(a)_i)}{n}$$

dove:

P(a)	Valutazione in punti dell'offerta (a)
n	Numero totale degli elementi di valutazione
Pi	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
Σ	Sommatoria

Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà - in base alla tabella di seguito riportata - un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni elemento di valutazione.

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

Il coefficiente così ottenuto verrà preso in considerazione fino alla seconda cifra decimale arrotondandola all'unità superiore ove la terza cifra sia maggiore o uguale a cinque.

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

Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	da 0,10 a 0,19
Elementi esigui	da 0,20 a 0,29
Elementi non rilevanti	da 0,30 a 0,39
Elementi di scarsa rilevanza	da 0,40 a 0,49
Elementi di discreta rilevanza	da 0,50 a 0,59
Elementi adeguati	da 0,60 a 0,69
Elementi più che adeguati	da 0,70 a 0,79
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	da 0,80 a 0,89
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	da 0,9 a 0,99
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte:

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone di concessione offerto dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)B1 = PB1 \cdot V(a)B1 = 20 \cdot \frac{B1(a)}{B1(max)}$$

Dove:

P(a)B1 = Punteggio dell'offerta **a** relativo al Canone parametrato su base annua

PB1 = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 20

V(a)B1 = Coefficiente della prestazione dell'offerta **a** rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

B1(a) = Canone offerto dal concorrente **a**

B1(max) = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

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

$$P(a)B2=PB2*V(a)D=10*\frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

P(a)B2 = Punteggio dell'offerta **a** relativo alla Durata

PB2 = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

V(a)B2 = Coefficiente della prestazione dell'offerta **a** rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

B2(a) = Durata offerta dal concorrente **a**

B2(min) = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi, **P(a)B1** e **P(a)B2**, rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

In caso di unico concorrente non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non si procederà all'aggiudicazione ove ritenuta complessivamente non adeguata.

(ART. 9 – SUBCONCESSIONE)

È fatto espresso divieto al Concessionario di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, il Compendio immobiliare.

La modifica soggettiva del Concessionario sarà consentita unicamente nel caso in cui al Concessionario iniziale succeda, in via universale o particolare, a seguito di ristrutturazioni societarie, comprese rilevazioni, fusioni, acquisizione o insolvenza, un altro operatore economico purché ciò non sia finalizzato ad eludere l'applicazione della normativa vigente in materia di concessioni, fatta salva in ogni caso l'autorizzazione del Concedente.

L'Ente potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

- a) ultimazione delle opere di riqualificazione del Compendio;
- b) accertamento del possesso in capo al subentrante dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura di gara.

(ART. 10 - ULTERIORI OBBLIGHI E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO)

All'aggiudicatario della procedura di gara, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 13, è fatto obbligo di:

- corrispondere all'Azienda le spese di pubblicazione della procedura di gara ed ogni altra spesa connessa e consequenziale entro e non oltre il termine di 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione;
- costituire e trasmettere all'Ente, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione, polizza assicurativa sottoscritta con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire:
 - a) prima e durante l'esecuzione delle opere di riqualificazione, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – delle unità immobiliari, con massimale non inferiore ad € 1.000.000;
 - b) concluse l'esecuzione delle opere di riqualificazione, e per tutta la residua durata della concessione, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – delle unità immobiliari, con massimale non inferiore ad € 2.500.000;
- costituire e trasmettere all'Ente, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione

a) una prima cauzione bancaria/assicurativa a garanzia della corretta esecuzione dei lavori di riqualificazione del compendio immobiliare proposti, pari al 10% dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi;

b) entro 30 giorni dal termine delle predette opere dovrà essere costituita, a pena di decadenza dalla concessione, a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione della concessione, ivi compreso il regolare pagamento dei canoni e per tutta la durata della concessione, una seconda cauzione bancaria/assicurativa pari ad una annualità del canone di concessione.

Tali cauzioni dovranno essere rilasciate da società autorizzate al rilascio di garanzie a beneficio delle PP.AA. ai sensi della normativa vigente in materia, incondizionate ed escutibili a prima richiesta.

- consentire agli incaricati dell'Ente, nel corso del periodo concessorio, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;

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;
- gli oneri per Imposte o Tasse attualmente ed o in futuro gravanti sul detentore del compendio immobiliare (ad es. TARI ecc.).

NB: è facoltà dell'Azienda, con il rispetto del termine di preavviso di 12 (dodici) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico. In tal caso sarà dovuto al Concessionario il solo rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione dei lavori di riqualificazione che risultino, in base al PEF, non già ammortizzate.

(ART. 11 - SEDUTA DI GARA)

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

La Commissione di gara procederà, in seduta pubblica il giorno 30 dicembre 2026 alle ore 12,00, presso la sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni., all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al precedente art. 7.

La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà la documentazione tecnica e, di seguito attribuirà i punteggi, secondo i criteri indicati al precedente art. 8.

Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note eventuali esclusioni e a dare lettura dei punteggi attribuiti; in seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi di soccorso istruttorio, darà lettura delle offerte pervenute.

Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale secondo quanto indicato al precedente art. 8.

Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sugli elementi qualitativi.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

Come indicato al precedente art. 8, in caso di unico concorrente non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non si procederà all'aggiudicazione ove ritenuta complessivamente non adeguata.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito Web Aziendale <http://www.irms.it> nella sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE – Bandi di gara e contratti.

(ART. 12 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE)

La graduatoria dei partecipanti alla procedura di gara, redatta dalla commissione, avverrà sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e sarà approvata, ai sensi dell'art. 49 del Regolamento, con Determina Direttoriale e successiva comunicazione a mezzo PEC all'aggiudicatario, al quale sarà reso noto il termine per la presentazione dei documenti necessari alla stipula del contratto.

La graduatoria sarà altresì comunicata, sempre a mezzo PEC ai partecipanti risultanti non aggiudicatari e pubblicata sul sito istituzionale al seguente indirizzo: <http://www.irms.it> nella sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE – Bandi di gara e contratti.

L'aggiudicazione avrà luogo, a seguito della verifica dell'eventuale mancato esercizio del diritto di prelazione di cui al successivo art. 13, sulla base delle risultanze delle operazioni di gara previa ulteriore verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nell'ambito della procedura stessa.

Il contratto di concessione sarà stipulato, conformemente allo schema di contratto di cui all'allegato n. 11, nella forma dell'atto pubblico entro trenta giorni decorrenti dalla comunicazione dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario è quindi obbligato a rendersi disponibile per la stipula del contratto nei termini che saranno comunicati dall'Azienda previa produzione dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto in sede di partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito, da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, da una società di revisione o da un revisore legale persona fisica.

Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per la procedura di gara, sono a carico dell'aggiudicatario.

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

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

In tale caso può essere chiesto al secondo migliore offerente se abbia ancora interesse alla concessione.

In caso di riscontro positivo si procederà alla nuova aggiudicazione in favore del medesimo offerente.

Ai sensi dell'art. 59 bis comma 14 del Regolamento, il contratto è risolutivamente condizionato al mancato ottenimento dei necessari titoli edilizi, atti di assenso o nulla osta comunque denominati per la realizzazione degli interventi di riqualificazione e valorizzazione previsti dal concessionario. In tale ipotesi nessun rimborso, indennità o risarcimento sarà dovuto al concessionario o in conseguenza della risoluzione del contratto.

(ART. 13 – DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DEL PROMOTORE)

Ai sensi dell'art. 59 bis comma 10 del Regolamento, se il proponente originario, Società 2MDF S.r.l., non risulta aggiudicatario della presente procedura, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta originaria, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno.

L'importo complessivo delle spese rimborsabili non potrà superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto tecnico posto a base di gara.

Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario, ai sensi dell'art. 59 bis comma 10 ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese documentate ed effettivamente sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al terzo periodo.

(ART. 14 – SOPRALLUOGO)

È obbligo dei partecipanti alla procedura effettuare uno specifico sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto della procedura, previa richiesta da inoltrare secondo le modalità indicate al successivo art. 15.

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

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

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

(ART. 15 – 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 procedura di gara, corredate obbligatoriamente di visura camerale della Società richiedente, potranno essere inoltrate, a firma del Legale Rappresentante dell'Operatore Economico interessato, all'Ufficio Patrimonio dell'Istituto entro e non oltre 5 giorni lavorativi precedenti la scadenza stabilita per la presentazione delle offerte, esclusivamente a mezzo mail o pec, ai seguenti indirizzi: mail uff.patrimonio@irsm.it pec irsm.patrimonio@irsm.postecert.it.

(ART. 16 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ART. 17 – ACCESSO AGLI ATTI)

La partecipazione alla presente gara comporta l'obbligo per ciascun concorrente di autorizzare l'Amministrazione a concedere la presa visione e/o a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura, in presenza di espressa richiesta di accesso agli atti, in base alla normativa vigente.

Qualora un concorrente intenda opporsi alle richieste di accesso agli atti presentate da altri concorrenti, a causa della sussistenza, nei documenti presentati per la partecipazione alla gara, di segreti tecnici o commerciali, occorre che il concorrente precisi analiticamente, all'interno dell'offerta tecnica, quali sono le informazioni e/o documentazioni riservate che costituiscono segreto tecnico o commerciale per le quali manifesta la volontà di non autorizzare l'accesso agli atti nonché comprovare ed indicare le specifiche motivazioni della sussistenza di tali segreti.

Si precisa che non saranno tenute in considerazione motivazioni generiche e non comprovate da specifiche motivazioni della sussistenza di tali segreti.

In mancanza di tale dichiarazione, l'Ente si riterrà esonerato dal tenere in considerazione il diniego stesso.

L'Istituto si riserva di valutare la compatibilità dell'istanza di riservatezza con il diritto di accesso dei soggetti interessati.

Ai sensi dell'art. 25, comma 4, della legge n. 241/1990 e s.m.i., in caso di diniego, espresso o tacito, o di differimento dello stesso ai sensi dell'art. 24, comma 4, della stessa citata legge, il richiedente può presentare ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, ai sensi dell'art. 25, comma 5 della Legge 241/1990 e s.m.i.

(ART. 18 – INFORMAZIONI GENERALI)

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

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

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

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

Il presente bando e allegati sono reperibili presso l'Ufficio Patrimonio dell'Ente e scaricabili dal sito istituzionale al seguente indirizzo: <http://www.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.

Possono essere richieste ulteriori informazioni di carattere amministrativo ai seguenti recapiti: tel. 06/51.858.226 -51.858.249.

Eventuali richieste di informazioni tecniche e/o altri chiarimenti di portata generale dovranno essere inviate entro il decimo giorno antecedente la data di scadenza della presentazione offerte, esclusivamente in forma scritta, tramite PEC all'indirizzo mail irsm.patrimonio@irsm.postecert.it; le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite entro il sesto giorno antecedente la data di scadenza presentazione offerte e verranno progressivamente pubblicate sul sito web nella sezione sopra indicata.

Le risposte alle domande di chiarimenti e/o quesiti andranno ad integrare a tutti gli effetti la lex di gara.

(ART. 19 – DISPOSIZIONI FINALI)

L'Istituto si riserva, in ogni momento antecedentemente alla sottoscrizione del contratto di concessione, la facoltà insindacabile di sospendere/annullare/revocare la procedura di gara e/o di non procedere all'aggiudicazione per ragioni di opportunità o di interesse pubblico, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.

(ART. 20 – ALLEGATI)

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

- all. 1 Visure e planimetrie catastali unità immobiliari;
- all. 2 Foto dello stato dei locali oggetto della procedura;
- all. 3 caratteristiche intervento proposto dalla Soc. 2MDF S.r.l.;
- all. 4 Elaborati progetto 2MDF S.r.l.;
- all. 5 Computo metrico estimativo degli interventi proposti dalla Soc. 2MDF S.r.l.;
- all. 6 Autorizzazione alla locazione/concessione Ministero della Cultura;
- all. 7 Modello domanda di partecipazione alla procedura;
- all. 8 Modello Dichiarazione sostitutiva di certificazione;
- all. 9 Modello Piano Economico-Finanziario (PEF);
- all. 10 Modello offerta economico-temporale;
- all. 11 Schema contratto di concessione.

IL DIRETTORE
Dott. Serafino Giuliani