

CITTÀ DI SANTA MARINELLA
(Provincia di Roma)
Santa Marinella, via Aurelia n. 455

Bando di gara - Procedura ristretta - Concessione per la realizzazione e gestione di una nuova sede comunale con parcheggi annessi, nuovi spazi commerciali, nuova piazza con spazi ad uso collettivo e valorizzazione degli spazi esistenti.

1. Ente concedente: Comune di Santa Marinella – Lavori Pubblici – via Aurelia 455 00058 S. Marinella - tel.0766/52801, fax 0766/537031. **2.**

Procedura di gara: procedura ristretta ai sensi dell'art. 155 del D. Lgs 163/2006 sulla base del progetto preliminare presentato dal soggetto Promotore approvato con Del. G.C. n. 17 del 18.01.2007. E' previsto

l'esercizio del diritto di prelazione a favore del Promotore. **3. Luogo di**

esecuzione: Comune di S. Marinella – centro abitato delimitato a nord dalla via Aurelia a sud da via della Libertà ad ovest da aree occupate da edifici residenziali. **4. Oggetto della gara:** *“Concessione per la*

realizzazione e gestione di una nuova sede comunale con parcheggi annessi, nuovi spazi commerciali, nuova piazza con spazi ad uso collettivo e valorizzazione degli spazi esistenti”. **5. Investimento totale:** €

22.133.587,00 IVA esclusa. **6. Importo dei lavori:** € 15.664.915,00 (IVA esclusa) comprensivo degli oneri della sicurezza. **7. Categorie delle**

opere: Categoria prevalente: OG1 classifica VII; Categorie scorporabili: OG 11 classifica IV; **8. Durata della concessione:** la

durata della concessione richiesta dal Promotore relativamente all'Opera Pubblica costituita dal parcheggio a rotazione e parcheggi pubblici interrati

e di superficie è di anni 30 (trenta) di cui due anni per i tempi di costruzione; per la parte relativa alle strutture comunali e alla piazza è di

anni 2 (due); per la parte relativa al diritto di superficie di box auto

interrati è di anni 90 (novanta) di cui due anni per i tempi di costruzione; per il diritto edificatorio dei locali commerciali la durata è illimitata.

9. Corrispettivo per il concessionario: Gestione delle opere pubbliche relative a parcheggi pubblici interrati e di superficie accompagnato da un prezzo, ex art. 143 del D. Lgs 163/2006, di complessivi € 9.753.200,00 che sono costituiti nel seguente modo: quanto ad € 979.200,00 a titolo di concessione del diritto di superficie del sottosuolo per realizzazione box auto, quanto ad € 3.375.000,00 mediante concessione del diritto edificatorio di superfici commerciali/ direzionali; quanto a 2.899.000,00 mediante permuta di immobili di proprietà dell'Amministrazione; quanto a € 2.500.000,00 a titolo di contributo regionale. Il tutto come meglio disciplinato nello schema di convenzione contenente prescrizioni in ordine ai parcheggi, ai box ed alle superfici commerciali e direzionali. **10. Criteri di aggiudicazione:** offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'articolo 83, comma 1, del D. Lgs 163/2006 calcolato secondo il metodo aggregativo-compensatore di cui all'allegato B del regolamento (D.P.R. 554/1999) **11. Elementi di valutazione dell'offerta:** ● Tempo di esecuzione dei lavori (10 punti) ● Valore tecnico ed estetico dell'opera (30 punti) ● Durata della Concessione per gestione parcheggi (10 punti) ● Modalità di gestione e tariffe praticate all'utenza (10 punti) ● Prezzo (punti 40). In sede di presentazione dell'offerta dovrà essere prodotto il piano economico-finanziario. Fermo restando le superfici minime indicate per la sede comunale, sono ammesse varianti al progetto preliminare a base di gara, consistenti in variazioni di prospetto di architettura e di estetica, di aggregazione di volumetrie e modifiche di sagoma, fermo restando il

mantenimento della cubatura e superfici complessive, di cui al progetto a base di gara. Sarà consentita la sola riduzione di superfici e cubatura della parte commerciale e direzionale a vantaggio della struttura pubblica.

12. Domanda di partecipazione: a pena esclusione le domande di partecipazione redatte in lingua italiana e su carta da bollo dovranno pervenire, a mano o a mezzo servizio postale, a questo Comune - Servizio Protocollo - via Aurelia 455 - 00058 S. Marinella, entro le ore 12,00 del 19 marzo 2007. Il mancato recapito entro il termine indicato è a rischio del richiedente. La domanda dovrà essere presentata, a pena di esclusione, con le modalità indicate al punto 1. del documento *“Norme per la partecipazione alla Gara”*

13. Soggetti ammessi: possono presentare domanda di partecipazione tutti i soggetti singoli o associati, di cui all'articolo 34 del D. Lgs 163/2006, in possesso dei requisiti specificati ai punti 2. e 3. del documento *“Norme per la partecipazione alla Gara”*.

14. Società di progetto: l'aggiudicatario potrà costituire una società di progetto con capitale sociale minimo di € 1.200.000,00 pari a 1/20 dell'investimento previsto per l'intervento ai sensi dell'art. 98, 1° comma, lett. b) del regolamento approvato con DPR 554/1999

15. Lavori da affidare a terzi: in fase di presentazione dell'offerta il concorrente potrà dichiarare ove sussista, la percentuale del valore globale dei lavori oggetto della concessione che esso intende affidare a terzi.

16. Altre incombenze: Il Concessionario, oltre al rispetto di quanto riportato al punto 4. del documento *“Norme per la partecipazione alla Gara”*, successivamente all'affidamento è obbligato a redigere il progetto definitivo ed esecutivo coerentemente alle eventuali prescrizioni tecniche ed osservazioni disposte

dalla Regione Lazio, Comitato LLPP. **17. Garanzie:** i concorrenti dovranno presentare le garanzie specificate al punto 5. del documento “*Norme per la partecipazione alla Gara*”.

18. Procedura negoziata: Si procederà all’aggiudicazione mediante una procedura negoziata da svolgersi tra il promotore e i soggetti presentatori delle due migliori offerte, le cui modalità sono riportate al punto 6 del documento “*Norme per la partecipazione alla Gara*”. **19.**

Documentazione di gara e modalità per la sua visione ed estrazione di copia: Per presentare la domanda è a disposizione dei concorrenti la documentazione appresso specificata: *Progetto Preliminare comprensivo di Piano Economico finanziario; Schema di Convenzione e Modalità di gestione; Atto d’Obbligo e sue integrazioni; Norme per la partecipazione alla Gara*. Essa è consultabile, previo appuntamento presso l’Ufficio Tecnico Comunale sito in S. Marinella, Lungomare G. Marconi n. 101, tel 0766/5280501, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 dal lunedì al venerdì; di essa il richiedente può estrarne copia a sua cura e spese. **20.** All’atto di partecipazione alla gara è necessario, pena l’esclusione dalla gara, produrre copia del versamento di € 100,00 effettuato sul conto corrente postale n. 73582561 intestato alla Autorità contratti pubblici via di Ripetta 246, 00186, Roma, con l’indicazione della seguente causale “Comune Santa Marinella. Partecipazione gara concessione costruzione e gestione nuova sede comunale”, importo € 22.133.587,00. **21. Responsabile del procedimento:** Il responsabile unico del procedimento è il Geom. Franco Carraffa tel 0766/5280501. **Data di invio G.U.C.E.** 26.1.07 rif. N. 2007 002037. Il Responsabile del Servizio Gare: Dott.ssa  Stefania Poliani.