

COMUNE di TOLFA



Città Metropolitana di Roma Capitale

Servizio III edilizia – urbanistica – ambiente e Lavori pubblici

prot. 3706 del 24.04.18

Oggetto : MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI OPERATORI ECONOMICI DA SELEZIONARE ED INVITARE AD UNA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DI REALIZZAZIONE DI OPERE EDILIZIE e DI URBANIZZAZIONE NEL PIANO DI ZONA NORD V.DELLE MAGNOLIE . PROCEDURA ART. 64 DLGs 50/2016 – dialogo competitivo – riapertura termini

Con la presente nota, attesa la scarsa rispondenza di operatori economici che hanno manifestato interesse alla procedura del dialogo competitivo in oggetto , visto che sono pervenute domande inferiori a 3 , si riaprono i termini di cui all'avviso in oggetto per giorni 15 consecutivi dalla pubblicazione del presente comunicato . Rimane inteso la facoltà dell'Ente di selezionare il libera scelta gli operatori idonei anche in numero inferiore a 3 , ovvero in caso di numero superiore a 3 procedere con selezione comparativa attraverso commissione esterna , così come indicato nell'avviso pubblico . L'avviso in manifestazione di interesse ha solo valore ricognitivo non preconstituendo alcun diritto acquisito per il richiedente. L'Amministrazione sarà libera di ogni valutazione secondo criteri che riterrà opportuni per la indizione della successiva fase di gara . Le valutazioni saranno assunte con atto pubblico ed inserite nell'Albo pretorio sul sito istituzionale al fine di una trasparente informazione agli interessati . Non saranno fornite comunicazioni riservate.

*f.to digitalmente
arch. Ermanno Mencarelli*

Firmato digitalmente da:
MENCARELLI ERMANNO
Ruolo: RESPONSABILE UFFICIO
IO TECNICO
Organizzazione: COMUNE DI
TOLFA
Unità: TOLFA (RM) PIAZZA
VITTORIO VENETO 12 CAP
00059
Data: 24/04/2018 11:59:57



COMUNE di TOLFA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Servizio III edilizia – urbanistica – ambiente e Lavori pubblici

Oggetto : MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI OPERATORI ECONOMICI DA SELEZIONARE ED INVITARE AD UNA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DI REALIZZAZIONE DI OPERE EDILIZIE e DI URBANIZZAZIONE NEL PIANO DI ZONA NORD V.DELLE MAGNOLIE . PROCEDURA ART. 64 DLGs 50/2016 – dialogo competitivo -

AVVISO

Premessa

Con il presente avviso pubblico , il Comune di Tolfa intende procedere alla realizzazione di un Piano di Zona S.Severa nord v. delle Magnolie , attraverso concessione del diritto superficario 99 anni ad un Operatore Economico così definito dall'art. 45 del Dlgs 50/2016 . L'intervento urbanistico unitario potrà essere attuato per comparti attuativi secondo specifica programmazione comunale .

contenuti generali

Il Comune di Tolfa ha avviato la procedura ai sensi della L.R. 36/87 art. 4 per la realizzazione di uno urbanistico strumento attuativo ai fini del soddisfacimento abitativo di edilizia residenziale pubblica convenzionata/sovvenzionata secondo le procedure della L.167/62 nel quinquennio 2017 – 2022 inserito nel programma abitativo a carattere sociale – convenzionato a prezzo concordato .

Il Piano di Zona S. Severa Nord , attua il programma di completamento urbanistico del vigente PRG approvato con DGR n° 2801 del 18.7.1975 nelle zone residenziali di completamento RE1-RE2 RE3 . Inoltre incrementa la dotazione della Frazione S.Severa Nord delle aree di uso pubblico per standard collettivi DM 1444/68 nelle quantità superiori al fabbisogno insediativo.

Il Piano di Zona S.Severa Nord , si colloca come un intervento edilizio e terziario , ad alto contenuto ambientale – paesaggistico . I servizi pubblici sono prevalentemente costituiti da un'area a verde sportivo attrezzato , un ampliamento dell'edificio scolastico ed una nuova stazione dell'Arma dei Carabinieri . Infine trova sistemazione ed ampliamento anche l'attuale chiesa e canonica quale servizio primario di tipo religioso e di accoglienza sociale .

Il Piano di Zona S. Severa nord si attua anche in applicazione della L.R. n° 7/2017 sulla rigenerazione urbana, di aree aventi caratteristiche aggregative per quartieri periferici , prevedendo interventi residenziali pubblici e privati volti al miglioramento delle condizioni abitative. Nel contempo il PDZ si pone l'obiettivo di dotare l'area di spazi verdi e di riqualificazione del paesaggio naturale nella Frazione di S.Severa nord.

Le tabelle dimensionali del Piano di Zona S. Severa allegati alla Del. CC n° 62 del 9.11.2017 sono costituiscono i dati numerici dell'intervento edilizio – urbanistico . Sono in seguito riportati ed allegati nell'avviso .

Procedimento di attuazione

Atteso che l'iter autorizzativo urbanistico, applica i requisiti dell'art. 4 L.R. 36/87 e dell'art. 2 L.R. n° 7/2017 l'intervento si pone come obiettivi :

- La concessione del diritto di superficie al soggetto attuatore – promotore ai sensi e per gli effetti della L.448/98 art. 35
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie – secondarie , compreso i servizi di base alla collettività ed in cessione al Comune di Tolfa
- La realizzazione compensativa di servizi pubblici integrati alla collettività del comune di Tolfa e di proprietà di quest'ultimo
- La realizzazione della volumetria residenziale convenzionata nei limiti di edificabilità in favore del soggetto attuatore

Il procedimento di attuazione e di aggiudicazione intende applicare la metodologia di cui all'art. 64 Dlgs 50/2016 s.m.i. – *dialogo competitivo* –

La motivazione è ricondotta nella Relazione Unica di aggiudicazione di cui all'art. 99 ed art. 139 del Dlgs 50/2016 , parte integrante dell'invito alla negoziazione e dialogo , quale fase di gara .

Costituiscono scelta predeterminata dei requisiti sui quali avviare il dialogo competitivo tra gli Operatori Economici selezionati ed invitati, i seguenti criteri :

- *Capacità operative e realizzative nel settore delle opere residenziali pubbliche in Piani Attuativi di pubblica utilità .*
- *Capacità organizzativa e costruttiva nella compressione dei tempi e razionalizzazione della spesa in un giusto rapporto qualità/prezzo/beneficio.*
- *Capacità costruttiva attraverso l'impiego di elementi con caratteristiche di contenimento energetico, uso di energie rinnovabili e bassi costi manutentivi*
- *Capacità finanziaria e manageriale nella gestione della costruzione con materiali e tecnologie innovative a basso costo e con requisiti di efficientamento energetico*
- *Capacità di qualificare l'Opera Pubblica compensativa in favore del Comune di Tolfa , oltre ad offrire un piano gestionale dell'intervento manutentivo nell'interesse pubblico della collettività*
- *Capacità di offrire un prodotto architettonico di qualità , contenuto di ecosostenibilità e di pregevole qualità, per un coerente inserimento nell'ambiente circostante*
- *Capacità di assumere in "general contract" la organizzazione complessiva dell'intervento anche con soluzioni stralcio - modulari ed integrative nella complessità del Piano Urbanistico*

Procedimento di aggiudicazione

Ai sensi dell'art. 64 Dlgs 50/2016 si applica il criterio di cui all'art. 95 comma 6 Dlgs 50/2016 – criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa nel rapporto qualità / prezzo . Suddetto rapporto , tende ad individuare un Operatore Economico in grado di completare l'intervento di edilizia residenziale pubblica convenzionata attraverso un programma di opere che coniughi l'utilità del Comune di Tolfa ed il prezzo di 1° cessione delle unità abitative, corrispondente a valori economici predeterminati dal Comune stesso . La fase di dialogo competitivo potrà essere eseguita per comparti e sub comparti così come individuati nella tabella riassuntiva dimensionale del PDZ secondo programmazione determinata dall'Ente Locale . I comparti edificatori ammessi a dialogo non potranno essere inferiore indicativamente a 10.000 mc f.t. di residenziale. Le opere di urbanizzazioni primarie e secondarie saranno rapportate in giusta percentuale sull'intero delle opere stesse. Nonostante ciò permane l'obbligo di fissare il parametro valutativo nell'opera pubblica compensativa a carico del partecipante alla fase di dialogo .

Il procedimento di aggiudicazione prevede l'acquisizione di una offerta tecnico – economica , la quale fissa i seguenti parametri di valutazione :

- **1- Valore tecnico architettonico della proposta progettuale , con particolare riferimento alle tecnologie costruttive, ai materiali di bio edilizia ed alla integrazione tipologica nel contesto di S. Severa nord**
- **2- valore ambientale di inserimento nel contesto urbano e nell'uso di soluzioni atte al contenimento energetico passivo . Uso di fonti di energia rinnovabile di razionalizzazione delle risorse naturali. Contenimento dei costi manutentivi delle opere pubbliche cedute al Comune di Tolfa**
- **3- valore della accessibilità ai diversamente abili negli spazi pubblici e privati , alle residenze , alle aree esterne ed alle unità abitative**
- **4 – valore del cronoprogramma costruttivo con particolare riferimento alla individuazione dei tempi di costruzione delle opere pubbliche rispetto alle opere residenziali convenzionate**
- **5 – valore dell'opera pubblica compensativa di proprietà del comune di Tolfa . Opera intesa a potenziare la coesione sociale e culturale della comunità tolfetana , ad incrementare il valore identitario del patrimonio architettonico ed ambientale , nonché a migliorare l'accessibilità e la fruizione del Borgo Storico di Tolfa e delle infrastrutture esistenti .**
- **6 – valore del prezzo di costruzione e di 1° cessione delle unità abitative .**
- **7- valore del prezzo di manutenzione complessivo delle opere pubbliche e delle unità residenziali**

Suddetti parametri saranno meglio descritti nel Bando di Gara e Relazione Unica artt. 99- 139 Dlgs 50/2016 successiva alla selezione degli Operatori da invitare al dialogo competitivo.

Gli Operatori Economici da invitare a successiva gara in dialogo competitivo saranno in numero minimo di 3 (tre) così come previsto all'art. 91 comma 2 Dlgs 50/2016 introdotto nell'art. 64 comma 3 .

Procedimento di selezione

La presente manifestazione di interesse riveste avviso pubblico esteso ad ogni Operatore Economico avente il possesso dei requisiti e capacità sopra indicate . In particolar modo nella fase di selezione degli Operatori da invitare a dialogo sono fattori e documenti di valutazione :

- **a) Numero di residenze realizzate in Piani di Zona , in Programmi Integrati o Piani di Iniziativa Privata**
- **b) Valore economico stimato delle residenze realizzate in Piani di Zona , in programmi Integrati o Piani di Iniziativa Privata suddivisi per ogni intervento**
- **c) Valore economico stimato delle opere pubbliche e di urbanizzazione realizzate nei Piani di Zona , Programmi Integrati o Piani di Iniziativa Privata**
- **d) Realizzazione di Accordi di Programma , e/o Piani Attuativi di urbanistica compensativa o concertata , tendente alla realizzazione di opere pubbliche , ovvero con caratteristiche di pubblica utilità .**
- **e) Partecipazione ed assegnazione di risorse provenienti da Bandi Regionali, per la costruzione di alloggi in edilizia convenzionata/sovvenzionata o social housing .**
- **f) Qualificazione SOA nelle categorie e classifiche adeguate alla entità delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie da realizzare**
- **g) Descrizione e presentazione aziendale dell'Operatore Economico , delle caratteristiche statutarie in relazione alle finalità dell'avviso .**

tale documentazione dovrà essere fornita a cura dell'Operatore Economico richiedente invito alla partecipazione del successivo dialogo competitivo . La forma, le dimensioni ed il contenuto sono in libera scelta di presentazione .

Oltre alla suddetta documentazione comprovante il possesso dei requisiti dovrà essere allegata :

- **h)** istanza in carta intestata avente per oggetto : “Piano di Zona S. Severa Nord. Manifestazione di interesse alla partecipazione alla gara negoziata attraverso dialogo competitivo art. 64 Dlgs 50/2016- richiesta di invito “
- **i)** visura camerale CC.I.AA dell’ Operatore Economico con oggetto statutario
- **l)** DURC in validità
- **m)** dichiarazione personale del legale rappresentante sul possesso dei requisiti soggettivi art. 80 Dlgs 50/2016 sulla insussistenza dei seguenti reati :
 - a) *delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI-del.consiglio;*
 - b) *delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;*
b-bis) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
 - c) *frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;*
 - d) *delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;*
 - e) *delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive,modificazioni;*
 - f) *sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014,n.24;*
 - g) *ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.*
- **n)** Copia documento di identità del legale rappresentante

Durante il procedimento di selezione la SA potrà chiedere ogni integrazione documentale conoscitiva atta a meglio qualificare l’Operatore Economico da invitare a successivo dialogo. Tutte le richieste di informazioni specifiche e dati dimostranti i fattori di valutazione cui sopra, saranno avviate a mezzo PEC e nello stessa modalità ricevute .

Nel caso di richieste di invito al dialogo superiori a 3 , sarà istituita apposita commissione esterna qualificata atta a valutare e meglio ponderare il valore tecnico – economico – gestionale degli Operatori Economici da invitare a dialogo competitivo . La commissione sarà composta :

- Dirigente di Ente Regionale/comunale con qualifica alla gestione e realizzazione di interventi residenziali pubblici
- Dirigente di Ente Regionale/o professionista con qualifica gestionale e progettuale in interventi di edilizia residenziale pubblica
- Professionista con qualificate competenze economiche per valutazione del valore e congruità delle opere realizzate

La commissione durante le sedute che riterrà opportuno redigerà verbali di valutazione con riferimento ai fattori ed indicatori fissati nel presente avviso .

A conclusione del procedimento di valutazione saranno individuati 3 Operatori Economici da invitare a dialogo . Nel verbale conclusivo se ne daranno le giustificazioni opportune le quali risulteranno insindacabili per la SA . In caso di partecipazione fino a 3 Operatori Economici Idonei ,gli stessi saranno ammessi di diritto senza pre valutazione . In caso di partecipazione di 1 solo Operatore Economico , se ritenuto idoneo per i requisiti di cui sopra si applicherà comunque un dialogo competitivo con l'Amministratore Comunale al fine di verificare la congruità della proposta , delle opere pubbliche compensative e dei valori economici di 1° cessione delle unità abitative , il tutto nell'interesse esclusivo del Comune di Tolfa .

La documentazione e la trasmissione

Tutta la documentazione richiesta nel presente avviso di manifestazione di interesse dovrà essere fornita in formato digitale (PDF – adobe) in tavole A4 – A3 nel numero ed impaginazione che l'Operatore riterrà più opportuno . Dovranno altresì essere specificati :

- Indirizzo legale
- Recapiti telefonici
- PEC per comunicazioni

Tutta la documentazione ivi riportata dovrà essere spedita a mezzo PEC al seguente indirizzo :

protocollotolfa@legalmail.it entro e non oltre il 30° giorno di pubblicazione del presente avviso sul sito Istituzionale del Comune di Tolfa

FAQ

Eventuali richieste di quesiti , specifiche tecniche o amministrative dovranno essere inviate al seguente indirizzo :- **arch. Ermanno Mencarelli presso - protocollotolfa@legalmail.it**

Le risposte saranno fornite sempre a mezzo PEC entro gli ultimi 3 giorni utili di scadenza del presente avviso . Si informa che il Piano di Zona è pubblicato integralmente sul sito istituzionale on line "COMUNE DI TOLFA" .

Procedure di salvaguardia

Il presente avviso pubblico non pre costituisce diritti alcuno ai partecipanti alla manifestazione di interesse ,ne alla fase del dialogo competitivo successivo . L'Amministratore sarà libera di non selezionare alcun Operatore Economico e di non aggiudicare la procedura in questione , se dovessero intervenire motivazioni ostative di pubblico interesse che possano pregiudicare l'intervento in oggetto e le sue finalità pubblicistiche .

- il Responsabile del procedimento è : **arch. Ermanno Mencarelli** - Servizio III – 0766.93901

f.to
Servizio III edilizia – urbanistica
Arch. Ermanno Mencarelli

Firmato digitalmente da: MENCA
RELLI ERMANN
Ruolo: RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
Organizzazione: COMUNE DI TOLFA
Unità: TOLFA (RM) PIAZZA VITTORIO VENETO 12 CAP 00059
Data: 24/04/2018 12:00:56