



**COMUNE DI TOLFA**  
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

REG. GEN. 446

REG. SETT. 167

---

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE III**

---

OGGETTO: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE EX ARTT.164-165 DLGS 50/2016 PER LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO 'MANUFATTO EX IMPIANTO ABBATTIMENTO FERRO EX ACEA' SITO IN TOLFA VIA DELLA PACIFICA SNC NCT FG. 26 PART.LLA 21 -- APPROVAZIONE BANDO/DISCIPLINARE, DOCUMENTAZIONE DI GARA E SCHEMA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE CUP B49J21000060004 CIG 8708242C9F

Data 14.04.2021

---

Proposta senza impegno settore 3

## Proposta n. 563 del 13.04.2021

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE EX ARTT.164-165 DLGS 50/2016 PER LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO 'MANUFATTO EX IMPIANTO ABBATTIMENTO FERRO EX ACEA' SITO IN TOLFA VIA DELLA PACIFICA SNC NCT FG. 26 PART.LLA 21 -- APPROVAZIONE BANDO/DISCIPLINARE, DOCUMENTAZIONE DI GARA E SCHEMA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE CUP B49J21000060004 CIG 8708242C9F

### Premesso

Che il Comune di Tolfa ha inteso avviare procedura aperta per la concessione dei lavori per la valorizzazione di un deposito ex ACEA denominato “*deferrizzatore*” sito in via della Pacifica snc, attualmente in stato di disuso da destinare ad attività di produzione, lavorazione e somministrazione di prodotti agricoli locali;

Che a tal fine, si è provveduto ad avviare procedura esplorativa quale manifestazione di interesse tra operatori esterni, pubblicando sul sito web del Comune di Tolfa per 60 gg consecutivi bando ricognitivo quale manifestazione d’interesse (prot. 4537 del 30.4.2020);

Che successivamente in fase di dialogo competitivo ex art. 64 Dlgs 50/2026, la soc. TOLFALA’ S.C.A.R.L. con sede in Tolfa – 00059 - Via Lizzera 30/A , C.F./P.IVA 15719961003, ha inteso migliorare propria offerta migliorativa per un investimento complessivo sull’immobile di € **129.023,00** oltre IVA di legge;

che pertanto la offerta economica acquista al **prot. 13115 del 16.12.2020** da parte della soc. TOLFALA’ S.C.A.R.L. è stata dichiarata più vantaggiosa e quindi suscettibile di essere posta a base di gara pubblica:

### Considerato

Che l’intervento di cui alla proposta della soc. TOLFALA’ risulta composto dai seguenti documenti ed elaborati :

- *Capitolato lavori*
- *Elaborato grafico stato di fatto e di progetto*
- *Piano finanziario*
- *Relazione tecnica descrittiva*
- *Dichiarazione sostitutiva ex art. 80 Dlgs 50/2016*

Che l'intervento di cui sopra soggiace ad un tempo massimo di concessione di anni 30 così come previsto nell'avviso esplorativo fermo restando che ogni onere finanziario di realizzazione e gestione dell'immobile rimane ad esclusivo carico dell'Operatore Economico, al quale sono demandati anche ogni altro costo di conduzione e manutenzione del Bene immobile;

Che con Determinazione settoriale n. 99 del 24/02/2021 si è già provveduto ad approvare i documenti gara per la concessione in oggetto e a darne pubblica informazione nel sito istituzionale dell'Ente;

Che con Determinazione settoriale n. 149 del 31.03.2021 si è provveduto a chiudere negativamente l'esperimento di gara in oggetto, rilevata la mancata presentazione di offerte valide nei tempi previsti dal bando

Che pertanto si ritiene opportuno e vantaggioso per l'Ente riproporre procedura aperta per l'affidamento della concessione in oggetto:

**atteso**

Che ai sensi dell'art. 95 comma 3 Dlgs 50/2016 la concessione è affidata con il criterio dell'Offerta economicamente più vantaggiosa, ponendo a base di gara il progetto ed il piano degli investimenti proposto dalla soc. TOLFALA' S.C.A.R.L.

che costituisce valutazione tecnica il seguente parametro attributivo dei pesi

Progetto migliorativo in termini di soluzioni ecosostenibili e di inserimento nel contesto	20
Soluzioni migliorative in merito alla manutenzione complessiva dell'immobile	20
Riduzione della durata della concessione	30
Punt. Max	<b>70</b>

Che al valore prezzo è attribuito un parametro massimo di **30** punti

Che possono partecipare Operatori Economici purchè aventi finalità ed obiettivi statuari compatibili alle finalità dell'avviso pubblico richiamato;

Che la lettera di partecipazione allegata alla presente determinazione costituisce disciplinare di gara alla quale gli Operatori economici dovranno aderire;

Che in caso di mancate offerte migliorative si procederà alla aggiudicazione della concessione in favore della soc. TOLFALA' scarl, previa verifica dei requisiti di legge, la quale anch'essa dovrà formulare propria offerta migliorativa.

Visto

Dlgs 50/2016

L.120/2020 art..1

Dlgs 267/00

**DETERMINA**

Per quanto in premessa che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto

a) Ai sensi dell'art. 32 c.1 Dlgs 50/2016, di indire nuova procedura di gara aperta ai sensi del combinato disposto dell'art. 60 e dell'art. 95 c.3 Dlgs 50/2016 per l'affidamento della concessione dei lavori e la gestione dell'immobile comunale ex deposito ACEA sito in Tolfa via della Pacifica snc distinta in catasto al fg.26 part. 21, per quanto previsto nel progetto redatto dalla soc. TOLFALA' S.C.A.R.L. con sede in Tolfa – 00059 - Via Lizzera 30/A, C.F/P.IVA 15719961003;

b) Approvare quali documenti di gara, come allegati al presente provvedimento:

**Schema Bando/Disciplinare di gara (All.1)**

- **Schema di domanda di partecipazione alla gara (All.2)**

- **Offerta migliorativa/Progetto (All.3)** così composto:

- Capitolato lavori
- Elaborato grafico stato di fatto e di progetto
- Piano finanziario
- Relazione tecnica descrittiva;

c) Di ricorrere al sistema AVCPASS per la verifica dei requisiti in capo all'aggiudicatario e di richiedere il relativo PASSOE all'operatore economico partecipante, così come meglio precisato nel disciplinare di gara allegato;

e) Di precisare, ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 32, comma 2, del D.Lgs. 50/2019, che:

- il fine che si intende perseguire con il contratto è la **“CONCESSIONE EX ARTT.164-165 DLGS 50/2016 PER LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO “MANUFATTO EX IMPIANTO ABBATTIMENTO FERRO EX ACEA”**.

- l'oggetto del contratto sono i lavori di **“RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO “MANUFATTO EX IMPIANTO ABBATTIMENTO FERRO EX ACEA”** per l'importo di €. 129.023,00 oltre IVA di legge al 22%;

f) Dare atto che:

1. la modalità di scelta del contraente ai sensi del D. Lgs 50/2016 , determinando a contrarre i lavori in oggetto, è la procedura di cui all'art.60 DLgs. 50/2016 con il criterio di aggiudicazione di cui all'art. 95 comma 3 secondo il miglior rapporto qualità/prezzo Dlgs. 50/2016 ovvero offerta economicamente più vantaggiosa;
2. il perfezionamento del contratto avrà luogo mediante sottoscrizione del documento di stipula ai sensi dell'art. 32 comma 8 del Dlgs 50/2016;

g) Ai sensi dell'art. 3 della legge n. 136/2010, i contratti di cui alla presente deliberazione sono sottoposti alle norme concernenti la tracciabilità dei flussi finanziari, a pena della risoluzione di diritto degli stessi;

h) Il presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo Pretorio On-Line dell'Ente e nella sezione “Amministrazione Trasparente” – “Bandi di gara e contratti” del sito istituzionale dell'Ente;

II RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Arch. Ermanno Mencarelli)

---

**Come indicato nel testo, i pareri, se previsti, sono allegati al presente Atto.**