



# UNIVERSITA' AGRARIA DI CESANO

## Provincia di Roma

### **BANDO DI GARA**

ALLEGATO "A"

**Bando, con procedura aperta, per l'affidamento in concessione della riqualificazione e gestione del complesso sportivo denominato "Rimessola" già parzialmente utilizzato come campo di calcio con annessi spogliatoi – docce, locale bar, piccolo ufficio, campo polivalente, campo di riscaldamento ed ex bocciodromo, appartenente al demanio collettivo di questa Università Agraria sito nel comune di Roma, frazione di Cesano al F.15 part. 24/p e 25/p ed al F. 14 partt. 1741, 1742, 650, 479, 1751, 1752 di complessivi Ha. 1.12.30.**

### **E' INDETTO**

un bando, con procedura aperta, per l'affidamento in concessione della riqualificazione e gestione del complesso sportivo denominato "Rimessola" sito nel Comune di Roma, frazione di Cesano, con decorrenza 10 anni dalla data di sottoscrizione e consegna dell' impianto, prorogabile sino ad un massimo di 40 anni su valutazione dell' Ente Affidante (si veda specifica art. 4 del presente bando).

#### **1. ENTE AFFIDANTE**

Università Agraria di Cesano –Borgo di Sopra n. 15 00123 Roma  
C.F.: 80225070582 P.Iva 07023781003 - tel./fax: 06.3037006  
email: info@agrariacesano.it pec: agrariacesano@pec.it

#### **2. OGGETTO DELLA GARA**

L'Università Agraria di Cesano intende affidare ai soggetti, di cui al successivo punto 3, in concessione un'area censita in NCT nel comune di Roma, frazione di Cesano, località "Rimessola" al F.15 part. 24/p e 25/p ed al F. 14 partt. 1741, 1742, 650, 479, 1751, 1752 di complessivi Ha. 1.12.30, già parzialmente utilizzata come campo di calcio con annessi spogliatoi – docce, locale bar, piccolo ufficio, campo polivalente, campo di riscaldamento ed ex bocciodromo, appartenente al demanio collettivo di questa Università Agraria.

La procedura prevede l'individuazione del concessionario che dovrà procedere alla riqualificazione e gestione del complesso sportivo denominato "Rimessola" tramite la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione di migliorie, il collaudo tecnico amministrativo e la gestione funzionale dell' impianto sportivo.

In sintesi l' attività riqualificazione e gestione oggetto della concessione comprende:

1. Servizio di custodia continua, senza interruzioni, dell'impianto affidato;
2. Rifacimento e manutenzione del campo da calcio e delle altre eventuali superfici sportive;
3. Rifacimento e manutenzione degli immobili, delle recinzioni interne ed esterne, nonché di tutte le aree di pertinenza dell'impianto (spogliatoi, tribune e servizi a supporto del campo);
4. Allestimento e gestione delle strutture ricettive all' interno all'impianto, ove queste esistano, per le quali si obbliga ad osservare tutte le norme igienico-sanitarie vigenti;

5. Progettazione, accensione, controllo e manutenzione - a norma di legge - degli impianti elettrico, termico ed idrico;
6. Pulizia generale dell'impianto e delle attrezzature, con particolare cura per l'igiene nei servizi igienici, spogliatoi, docce;
7. Assunzione in proprio di tutte le spese connesse e/o annesse alla gestione complessiva dell'impianto, comprese le utenze, la fornitura di materiali, l'acquisto e la manutenzione di macchine ed attrezzature per gli interventi manutentivi;
8. Eventuali oneri autorizzativi ai fini della ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito degli spazi appositamente concessi al gestore, l'Università Agraria si riserva la completa disponibilità degli spazi oggetto della concessione, sino ad un numero massimo di 12 (dodici) giornate annue, per iniziative proprie o patrocinata dall'Ente stesso.

### **3.SOGGETTI AMMESSI**

Sono ammessi i richiedenti appartenenti alle seguenti categorie:

3.1. Società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, compresi eventuali raggruppamenti dei medesimi soggetti: in quest'ultimo caso dovrà essere costituito apposito comitato di gestione il quale, in caso di aggiudicazione della gara, dovrà essere formalizzato mediante apposito atto notarile.

3.2. Società, cooperative, ATI (associazione temporanea di impresa)

3.3. Ai concorrenti singoli è richiesto, per la partecipazione alla gara, il possesso dei seguenti requisiti:

- non essere incorsi in una delle cause di esclusione di cui all'art. 38 co.1 del D.lgs. 163/2006, né nella condizione prevista dall' art. 1 bis. co.14 della legge 18/10/2001 n. 383 e s.m.i., né in altra situazione di interdizione alla contrattazione e partecipazione alle gare con Amministrazioni pubbliche;
- essere in possesso, alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, dell'iscrizione al Registro delle Imprese di cui all' art. 39 del D.lgs. 163/2006 qualora a tale iscrizione siano tenuti ai sensi della normativa vigente al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

I requisiti necessari per la partecipazione alla gara devono essere posseduti alla data della scadenza per la presentazione delle offerte e, in capo all' aggiudicatario, devono permanere alla stipula del contratto e per tutto il periodo di svolgimento della concessione.

Coloro che intendono partecipare alla gara sono tenuti a prendere esatta conoscenza, oltre che degli atti e dei modelli di gara, anche delle circostanze particolari e generali che possono influire sulla determinazione dell' offerta.

### **4.DURATA DEL CONTRATTO**

La concessione avrà la durata di n.10 anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione e consegna dell'impianto, prorogabile sino ad un massimo di n. 40 anni in base alla volontà dell' Ente ed i risultati di gestione del concessionario.

La durata della concessione sarà valutata dall'Ente e potrà essere rinnovata in maniera commisurata al valore degli interventi di miglioria e/o manutenzione che il concessionario eseguirà, al fine di consentire un equo ammortamento della spesa sostenuta.

Il concessionario che vorrà richiedere il rinnovo della concessione dovrà presentare apposita istanza all' Ente almeno un anno prima della scadenza, previa rivalutazione del prezzo della concessione in relazione al valore assunto dal suolo ed in base alle norme vigenti all' epoca del rinnovo.

Si precisa che l'area oggetto del contratto verrà concessa in diritto di superficie ai sensi e per gli effetti degli art. 952 e 965 c.c. con specifica sospensione del diritto di accensione ai sensi dell'art. 924 c.c. e seg.ti.

La concessione si risolverà, con perdita del diritto di superficie, nelle ipotesi in cui il concessionario/superficiario sia inadempiente degli obblighi assunti dal presente bando ed in virtù dei quali la concessione con il relativo diritto di superficie è stato concesso, sia nei confronti dell' Ente che nei confronti di soggetti terzi. Pertanto, nell'ipotesi di detta risoluzione, l' Ente rientrerà di diritto in possesso del complesso sportivo oggetto del bando e di ogni impianto e/o edificio che ad esso accede, sollevandosi da qualsiasi responsabilità che il concessionario/superficiario possa avere contratto con soggetti terzi.

Parimenti, in virtù di quanto sancito dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Agricoltura - con determinazione dirigenziale del 19.03.2010 avente ad oggetto “USI CIVICI – Autorizzazione, a sanatoria del mutamento di destinazione d' uso di terreni di demanio collettivo loc. Rimessola destinati a centro sportivo polivalente”, il terreno oggetto del presente bando, per il quale è stato autorizzato il mutamento di destinazione d' uso, qualora ne cessi lo scopo e venga meno il servizio di pubblica utilità, tornerà alla sua originaria destinazione di uso civico, ed in quanto tale sarà inalienabile, inusucapibile ed imprescrittibile (legge n. 1766/1927).

La concessione si risolverà altresì di diritto qualora l' aggiudicatario non rispetterà le tempistiche e modalità relative agli impegni assunti in virtù della proposta progettuale presentata secondo le scadenze temporali indicate nella stessa.

La concessione si risolverà con efficacia immediata qualora il concessionario:

- non abbia rinnovato la fideiussione bancaria o assicurativa con cadenza annuale per l'importo minimo di 14.037,50 (dicasi quattordicimilatrentasette/50) quale canone di redditività annuale della struttura oggetto di concessione così come a suo tempo determinato dal perito demaniale della Regione Lazio;
- si renda moroso relativamente al pagamento di due mensilità consecutive dei canoni di concessione oggetto dell' offerta economica.

Alla scadenza, in caso di risoluzione anticipata, o per mancato rinnovo del contratto, l' Università Agraria diverrà proprietaria degli impianti e degli edifici che su di essa sono stati realizzati senza che il concessionario abbia nulla a pretendere.

## **5.PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

I partecipanti dovranno presentare in busta chiusa e sigillata, apposita istanza di partecipazione (allegato “B”) nella quale dovranno essere autocertificati, secondo le modalità indicate dal DPR 445/00, i requisiti richiesti all'art.3, la dichiarazione di aver preso visione del bando e della convenzione e di aderire integralmente a quanto in essi indicati; la dichiarazione di aver preso visione dell'impianto.

L'istanza, redatta in lingua italiana ed in regola con le disposizioni sul bollo, dovrà essere sottoscritta nelle modalità indicate nella scheda di partecipazione al bando (allegato B) e trasmessa obbligatoriamente, a mano o mediante servizio postale tramite raccomandata a/r all'Università Agraria di Cesano entro **28 febbraio 2015** (farà fede il timbro di arrivo e non di partenza). La busta dovrà recare, oltre all'indirizzo sopraindicato, la seguente dicitura: **bando per l'affidamento in concessione mediante gara pubblica della riqualificazione e gestione del complesso sportivo denominato “Rimessola” sito nel Comune di Roma, frazione di Cesano**

L'Università Agraria declina ogni responsabilità per eventuali ritardi del servizio postale.

Per ciascuno dei soggetti di cui al precedente punto 3):

- è ammessa solo l'offerta per la gestione di tutti gli impianti indicati al punto 2) e non per un singolo impianto.

Unitamente all' istanza di partecipazione dovranno essere allegate due buste chiuse e sigillate in ognuna delle quali dovrà essere inserita apposita dichiarazione autocertificata, nella quale verranno indicati gli elementi che contribuiranno alla determinazione del punteggio, secondo quanto specificato dall'art. 8. Le buste, che verranno denominate:

BUSTA n.1 – offerta tecnico - qualitativa

BUSTA n.2 – offerta economica

dovranno essere inserite nel plico contenente l'istanza.

E' obbligatoria la presentazione dell'offerta economica.

Non verranno prese in considerazione offerte economiche inferiori all' importo di € 14.037,50 (dicasi quattordicimilatrecentasette/50) annui.

La Commissione giudicatrice, nominata dal Presidente di concerto con il Segretario, aperti i lavori in seduta pubblica (alla quale potranno partecipare i Legali Rappresentanti dei concorrenti), dispone l'apertura dei soli plichi pervenuti in tempo utile; attesta la regolarità formale dei plichi e delle buste 1) e 2) in essi contenute e di seguito:

- Apre la busta contenete la documentazione amministrativa accertando l'esistenza e la regolarità dei documenti in essa contenuti, di cui ne dà lettura.

In caso di mancata presentazione anche di un solo documento, ovvero in caso di irregolarità o carenze non sanabili, e fermo restando l'eventuale esercizio della facoltà di cui all'art. 46 del D.lgs 163/2006 si procederà all'esclusione del concorrente.

- Apre la busta contenete l'offerta tecnico - qualitativa e verifica che il contenuto corrisponda a quanto richiesto.

Successivamente in una o più sedute riservate procede alla valutazione dell'offerta e attribuisce i relativi punteggi. In seconda seduta pubblica comunicherà i punteggi attribuiti e procederà all'apertura della busta contenete l'offerta economica, attribuendo il relativo punteggio e formando la graduatoria definitiva.

## **6.OFFERTA TECNICO - QUALITATIVA ( BUSTA 1 )**

L'offerta tecnico - qualitativa dovrà contenere:

1) capacità tecniche:

- relazione tecnica illustrativa sintetica delle opere che si intendono realizzare;
- relazione del programma di riqualificazione e gestione dell'impianto;

2) capacità economica:

- presentazione bilancio almeno ultimo esercizio.

## **7.CRITERI E PUNTEGGI DI AGGIUDICAZIONE**

La concessione della ristrutturazione e gestione dell'impianto sportivo "Rimessola" verrà aggiudicata mediante procedura aperta con il criterio dell' offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell' art. 83 del D.lgs. 163/06, l' offerta è valutabile in base ad elementi di natura tecnico-qualitativa ed economica sugli aspetti migliorativi e di dettaglio che l' aggiudicatario si impegnerà ad apportare nel corso della concessione.

L'Amministrazione dell' Ente procederà a suo insindacabile giudizio alla scelta dell' offerta che riterrà preferibile tenuto conto degli elementi economici, tecnici e qualitativi della proposta tecnica, delle garanzie di capacità e serietà degli offerenti dell' offerta economica.

I criteri in base ai quali sarà aggiudicata la concessione sono:

offerta tecnico - qualitativa– max. 70 punti  
offerta economica – max. 30 punti

L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio secondo i criteri di seguito elencati:

A - Punti da 1 a 5 assegnati mediante la valutazione del radicamento sul territorio nel bacino di utenza dell'impianto, in termini di consistenza associativa e organizzativa.

B - Punti da 1 a 10: assegnati mediante la valutazione della qualità della proposta di gestione delle attività sportive;

C - Punti da 1 a 10: assegnati mediante la valutazione delle tempistiche di esecuzione dei lavori esplicitate nella proposta progettuale che il concessionario presenterà;

D - Punti da 1 a 40: assegnati mediante la valutazione delle migliorie eseguite sull'impianto, mediante la realizzazione di manutenzioni straordinarie, di adeguamento funzionale delle strutture esistenti e di nuova impiantistica.

E - Punti da 1 a 5: assegnati mediante la valutazione della compatibilità dell'attività sportiva esercitata con quella praticabile nell'impianto.

## **8.OFFERTA ECONOMICA ( BUSTA 2)**

L'offerta economica dovrà essere accompagnata da un piano economico finanziario che illustri gli introiti annui presunti, per lo svolgimento delle attività che saranno svolte nell'impianto sportivo, nonché i costi presunti annui, per ciascuno degli anni di durata della concessione, sostenuti dal concorrente medesimo per la gestione dell'impianto.

Nella busta n. 2 dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, l'offerta relativa al canone annuo di concessione, espressa distintamente in cifre ed in lettere, come da **allegato D**.

Non verranno prese in considerazione offerte economiche inferiori all'importo previsto di € 14.047,50 (dicasi quattordicimilatrentasette/50) annui.

## **9.ASSEGNAZIONE**

La concessione sarà assegnata alla ditta/associazione e/o società che avrà presentato l'offerta più valida con il seguente criterio:

- 1- miglior offerta rispetto al canone annuo di concessione così come stabilito a suo tempo dal perito demaniale della Regione Lazio;
- 2- migliore soluzione tecnica – progettuale e di inserimento ambientale (a valutarsi da apposita commissione costituita dalla Università Agraria);

## **10.CONVENZIONE**

Il rapporto contrattuale con l'affidatario, sarà disciplinato, oltre che dal relativo contratto che verrà rogato mediante atto pubblico a seguito dell'esito della procedura di aggiudicazione, anche dall'apposita convenzione allegata al presente bando (si veda Allegato C) e della quale ciascun partecipante deve dichiarare di averne conoscenza e di accettarla in ogni sua parte.

In merito alle utenze, qualora non fossero giustamente intestate al gestore, il nuovo affidatario si impegna ad avviare le procedure per la loro voltura o eventuale nuova attivazione.

## **11.SUB CONCESSIONE E APPALTO DI LAVORI**

È vietato sub concedere a terzi le attività oggetto dell' affidamento o di modificare la destinazione d' uso dell' impianto o di parte di esso, pena la risoluzione della concessione.

La volontà di ricorrere all' eventuale affidamento a terzi in sub-concessione delle attività, deve espressamente essere dichiarata già in sede di offerta, previo parere favorevole dell'Ente, pena l' impossibilità di ricorrere alla sub-concessione stessa in corso di esecuzione.

Non è stabilito il limite minimo dei lavori da appaltare, il concessionario se non ha dichiarato in sede di offerta di voler progettare e/o eseguire direttamente i lavori o se non qualificato per le fasi di progettazione ed esecuzione dei lavori, dovrà appaltare a soggetti terzi in possesso degli appositi requisiti e nel rispetto delle norme di cui al .D.lgs. 163/2006 applicabili in virtù della natura dell' affidamento.

## **12.ALTRE INFORMAZIONI**

I patti che regolano la gestione sono contenuti nel presente bando di gara che può essere ritirato presso Università Agraria di Cesano – Borgo di Sopra n. 15 00123 Roma  
tel./fax: 06.3037006 email: info@agrariacesano.it pec: agrariacesano@pec.it.  
Altresi il bando completo di gara è reperibile sul sito internet dell' Università Agraria di Cesano al sito [www.agrariacesano.it](http://www.agrariacesano.it).

## **13.MOTIVI DI ESCLUSIONE DELLA GARA:**

Determina l' esclusione dalla gara :

- il fatto che il plico contenente i documenti per la partecipazione alla gara non pervenga alla sede dell' Università Agraria di Cesano, entro il termine perentorio previsto dall' art. 5;
- la mancata indicazione sul plico esterno generale del riferimento alla gara cui l' offerta è rivolta;
- la mancata sigillatura del plico o della busta contenente l' offerta economica con modalità di chiusura ermetica che ne assicurino l' integrità ed impediscano l' apertura senza lasciare manomissioni.
- la ricezione del plico contenente l' offerta oltre i termini indicati all' art. 5;
- l' omissione anche se una delle dichiarazioni inerenti l' inesistenza delle cause di esclusione ed il possesso dei requisiti di ordine generale e speciale per l' ammissione alla gara anche se derivante dal fatto che tale dichiarazione non sia sottoscritta o non rechi allegata la copia del documento di identità del sottoscrittore;
- il mancato possesso dei concorrenti dei requisiti indicati nell' art. 3;
- la presentazione di un offerta che al termine del procedimento di verifica sia risultata non affidabile;

## **14.NORME GENERALI**

Resta ad esclusivo rischio del mittente l' invio per posta o mediante altro mezzo idoneo, qualora, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

Trascorso il termine fissato, non viene riconosciuta valida alcun' altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Non si darà corso all' apertura del plico chiuso che non risulti pervenuto entro il termine fissato, sul quale non sia apposto il mittente e/o la scritta relativa alla specificazione del servizio oggetto della gara.

Non sarà ammessa alla gara l' offerta che risulti priva di alcuno dei documenti richiesti. Non sono, altresì, ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni.

E' espressamente stabilito che l' impegno della società, associazione e/o ente è valido, al momento stesso dell' offerta; mentre l' amministrazione Università Agraria, resterà vincolata solo ad intervenuta stipula del relativo contratto.

Entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, il vincitore della gara dovrà stipulare il contratto di concessione per la riqualificazione e gestione del complesso sportivo, alle condizioni tutte, nessuna esclusa di cui al presente bando.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta valida, a seguito della quale, si procederà alla stipula della convenzione ed al rogito del relativo contratto.

Le spese afferenti il perfezionamento della concessione (spese contrattuali, imposta di bollo, imposta di registrazione, diritti di segreteria e quant'altro dovuto) si intendono a totale carico del concessionario.

Parimenti, saranno a totale carico ed onere del concessionario le spese relative alla stipula mediante atto pubblico del contratto.

Nessun compenso o rimborso spetta alle ditte, società e/o associazioni per la redazione, compilazione ed ogni spesa riconnessa all'offerta tecnica presentata.

Relativamente a quanto non previsto nel presente bando si rinvia alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia di contratti pubblici.

L'associazione, società o ditta concorrente, con la presentazione e sottoscrizione dell'offerta, si impegna e si obbliga ai seguenti adempimenti nel termine che gli verrà assegnato dall'Università Agraria:

- a) rilascio di fideiussione bancaria o assicurativa per l'importo di 14.037,50 (dicasi quattordicimilatrentasette/50) quale canone di redditività annuale della struttura oggetto di concessione così come a suo tempo determinato dal perito demaniale della Regione Lazio, da stipulare a cadenza annuale per l'intera durata della concessione. Relativamente al primo anno di concessione, la garanzia dovrà essere presentata prima della stipula del contratto, pena la mancata aggiudicazione nei confronti del concorrente aggiudicatario;
- b) versamento del deposito per le spese contrattuali (imposta di bollo, imposta di registrazione, diritti di segreteria e quant'altro dovuto);
- c) versamento con cadenza mensile del canone di concessione annuale oggetto dell'offerta economica, pena la risoluzione immediata della concessione stessa nell'ipotesi di morosità del concessionario;
- d) invio di qualsiasi altro documento che dovesse dimostrarsi necessario per perfezionare il contratto;
- e) stipula del contratto;
- f) elaborazione del progetto esecutivo delle opere da realizzare ed ottenimento dell'approvazione dello stesso da parte delle Autorità preposte con spese a suo esclusivo carico.

In caso di inosservanza, anche di uno solo di detti obblighi, il concessionario incorrerà nella decadenza da ogni suo diritto, salvo restando per l'Università Agraria ogni e qualsiasi azione per il risarcimento del danno.

L'Università Agraria si riserva l'insindacabile facoltà di non dar luogo al bando o di prorogarlo, senza che i concorrenti possano avanzare pretesa alcuna al riguardo.

Il presente bando è redatto in conformità a quanto deliberato dal Consiglio dell'Ente in data 19 dicembre 2014 con delibera n. 19 avente ad oggetto "BANDO DI GARA CAMPO SPORTIVO" nella quale si conferiscono espressamente poteri al Segretario ed al Presidente per lo svolgimento delle attività necessarie per l'avvio della procedura di affidamento in oggetto.

Per la presente concessione si adottano le seguenti forme di pubblicità:

- sito internet dell'Università Agraria di Cesano al sito [www.agrariacesano.it](http://www.agrariacesano.it).

## **15. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/03, si informa che i dati forniti dai concorrenti nel procedimento di gara saranno oggetto di trattamento, da parte dell' Università Agraria di Cesano (titolare del trattamento), nell'ambito delle norme vigenti, esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto conseguente all'aggiudicazione della concessione.

## **16. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Di Carmine Michela.

### **Allegati:**

- schema di istanza di partecipazione (allegato B)
- schema di convenzione (allegato C)
- schema di offerta economica (allegato D)
- schema modulo autocertificazione antimafia (allegato E)

Data, 19.12.2014

Il Responsabile del Procedimento  
Dott.ssa Michela Di Carmine