

Dipartimento Turismo, Formazione Professionale e Lavoro  
Direzione Formazione Professionale e Lavoro  
Servizio Progetti Di Sostegno Alle Imprese ( Ex Autopromozione Sociale)  
Ufficio Gestione E Coordinamento Attività E Risorse Ex Art. 14 Legge 266/97

## Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QA/648/2020 del 17/12/2020

NUMERO PROTOCOLLO QA/46093/2020 del 17/12/2020

**Oggetto: approvazione dell'avviso pubblico finalizzato all'affidamento in concessione della ex Città dell'Altra Economia (CAE)**

**IL DIRETTORE**

**DIEGO PORTA**

Responsabile procedimento: DIEGO PORTA

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:  
DIEGO PORTA

**PREMESSO CHE**

~ la Città dell'Altra Economia è nata nell'ambito del programma di recupero dell'ex Mattatoio di Testaccio, in esecuzione del progetto, approvato con deliberazione di G.C. n. 554 del 5/08/2004, con cui fu realizzato il restauro conservativo integrale delle strutture e degli edifici storici (portico e Pese);  
 la struttura è inserita nel complesso dell'ex Mattatoio ed è composta da un piazzale di circa 3.500 mq, utilizzato per l'organizzazione di eventi, e da un'area coperta di circa 2.355 mq suddivisa in vari moduli;  
 con Memoria di Giunta n. 91 del 31 Dicembre 2018 sono state delineate le linee di indirizzo per la ridefinizione dello spazio e l'utilizzo dell'area della Città dell'Altra Economia;  
 nella stessa Memoria è stato disposto di realizzare una procedura comparativa ad evidenza pubblica finalizzata al nuovo affidamento dell'area;  
 con D.D. n. QA120 del 4/03/2019 è stato avviato il processo partecipativo, denominato "CALL FOR IDEAS - Mattatoio e Artigianato 4.0 (spazio ex Città dell'Altra Economia)", finalizzato all'acquisizione di progetti per l'allestimento, la rigenerazione e la gestione dello spazio ex CAE;  
 all'esito del procedimento sono state selezionate quattro proposte;  
 da tali proposte sono stati ricavate le idee da cui scaturiscono il nuovo nome da assegnare al complesso, che sarà pertanto di seguito ridenominato CITTÀ DELLE ARTI APPLICATE (ovvero C.A.A.), e le linee guida concernenti l'allestimento e la destinazione degli spazi;  
 come previsto dalla citata Memoria di Giunta 91/2018, le attività economiche che nasceranno presso la CITTÀ DELLE ARTI APPLICATE dovranno essere declinate secondo una visione alternativa di spazio pubblico, concependo un luogo deputato all'incontro, alla formazione, alla contaminazione di saperi, alla condivisione di mestieri e tecnologie; combinando l'ambiente delle "botteghe" artigianali con la didattica dei mestieri, aggiornata al metodo del laboratorio digitale e dell'economia collaborativa;  
 la realizzazione di ogni attività dovrà altresì essere vincolata al rispetto dei principi di eco-compatibilità, trasparenza, equità e solidarietà, buona occupazione e partecipazione, in un quadro di coerenza con le destinazioni urbanistiche previste dal Piano di Utilizzazione del complesso Monumentale dell'ex Mattatoio, su cui grava anche un vincolo di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004.

~Premesso inoltre che:

riguardo ai modi di utilizzo del bene, disciplinati dalla normativa vigente, i criteri applicati rientrano nell'istituto della concessione amministrativa, normalmente configurata come concessione – contratto, una fattispecie complessa risultante dalla convergenza di un atto unilaterale autoritativo, appunto la concessione, e di una convenzione integrativa del suo contenuto, di natura privatistica, fonte di obblighi e diritti reciproci dell'Ente concedente e del privato concessionario;

l'atto di concessione deve, di regola, prevedere: i) l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione; ii) la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse;

scopo dell'avviso pubblico (di seguito anche "bando") è quello di selezionare i soggetti che gestiranno la CITTÀ DELLE ARTI APPLICATE, all'esito del perfezionamento degli atti di concessione del bene e di contrattualizzazione tra Roma Capitale e il privato concessionario;

la durata del diritto di concessione sarà pari ad anni 6 decorrenti dalla data di consegna dell'immobile ed eventualmente rinnovabili;

la Convenzione (ovvero Contratto) di Concessione sarà stipulata entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva e dovrà prevedere tra gli obblighi in capo al Concessionario:

- vigilanza diurna e notturna;
- conferimento dei rifiuti solidi e smaltimento delle acque bianche e di quelle reflue;
- manutenzione ordinaria e pulizia di tutte le aree, comprese quelle comuni;
- manutenzione dell'immobile e degli impianti;
- valorizzazione del bene.
- utilizzo del bene coerentemente con i vincoli di tutela, pena la revoca della concessione.

## CONSIDERATO CHE

~Considerato che:

fatti salvi i requisiti di partecipazione e la cause di esclusione indicati nell'avviso, saranno ammesse alla procedura ad evidenza pubblica: imprese riunite o consorzi di imprese, associate secondo le forme meglio specificate nel bando, nonché le società cooperative;

le aggregazioni di imprese e le società cooperative potranno essere già costituite ovvero potranno costituirsi entro i termini indicati nell'avviso;

la gara verrà aggiudicata al soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;

la valutazione dei progetti sarà effettuata da un'apposita Commissione;

ai fini della valutazione si prenderanno in considerazione:

- elementi di natura quantitativa quale il prezzo dell'offerta rispetto alla base d'asta (max 20 punti);
- elementi di natura qualitativa, quali la potenzialità del progetto, il miglioramento degli spazi, il piano di sostenibilità economica (max 80 punti).

Considerato altresì che:

la superficie coperta oggetto del bando è suddivisa in quattro moduli che dovranno essere valorizzati tenendo conto delle finalità d'uso individuate attraverso la "CALL FOR IDEAS" e dettagliate all'interno dell'avviso;

poiché l'Amministrazione intende promuovere iniziative a sostegno delle attività innovative di impresa in modalità di coworking, anche allo scopo di sostenere i costi di manutenzione del complesso e le spese di funzionamento dei servizi annessi gestiti dal Concessionario, all'interno di uno dei quattro moduli dovrà essere individuata un'area condivisa adibita alle postazioni di imprese che saranno successivamente selezionate mediante specifiche procedura ad evidenza pubblica;

Il piazzale prospiciente la C.A.A. non rientra nella concessione; le offerte potranno tuttavia contenere proposte di allestimento e arredo dello spazio esterno prendendo spunto dalle idee già vagliate attraverso la CALL FOR IDEAS; è altresì previsto l'utilizzo temporaneo del piazzale da parte del concessionario per l'organizzazione di eventi a fronte dell'impegno alla sua manutenzione e tenendo comunque conto dei vincoli riportati nel bando;

il Concessionario dovrà porre a disposizione dell'Amministrazione alcune porzioni dell'immobile secondo le necessità della stessa;

l'immobile sarà assegnato nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova;

resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti i lavori di recupero e adeguamento, inclusi quelli necessari per adattare i locali alle specifiche attività da svolgervi, comunque compatibili con i vincoli di salvaguardia dell'immobile;

saranno a carico del concessionario gli oneri della manutenzione ordinaria; il concessionario sarà tenuto altresì ad eseguire ovvero a consentire l'esecuzione delle opere di ripristino, restauro o ristrutturazione dell'immobile in tempi prestabiliti, secondo i provvedimenti che verranno adottati dall'Amministrazione in qualità di stazione appaltante;

in considerazione degli scopi di ottimizzazione e valorizzazione del bene, dell'effettiva fruibilità dello stesso da parte della collettività, dello stato di conservazione degli immobili e della conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria a carico del concessionario nonché delle particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile cui il concessionario parteciperà con finanziamenti propri, la base di

importo del canone concessorio sarà individuata tenendo conto dei valori in comune commercio, come determinati dai competenti uffici dell'Agenzia del demanio, ridotti di circa il 10% e con la previsione di una sospensione del canone per i primi due anni di esercizio in ragione dell'impegno economico richiesto per l'avvio delle attività;

a titolo di cauzione provvisoria, l'offerta deve essere corredata da una garanzia fideiussoria pari al 4% del prezzo base della gara;

a titolo di cauzione definitiva, l'aggiudicatario sarà tenuto a sottoscrivere idonea garanzia fideiussoria, rilasciata da istituti bancari e/o assicurativi che rispondano dei requisiti di solvibilità previsti dalle leggi, pari al 10% dell'importo contrattuale individuato nel costo complessivo del canone concessorio.

Considerato infine che:

le domande di partecipazione al bando dovranno essere inoltrate esclusivamente mediante PEC;

saranno considerate ammissibili solo le domande pervenute entro e non oltre il 120° giorno dalla data di pubblicazione del bando nell'Albo Pretorio on line di Roma Capitale.

- Visto “l’avvenuto accertamento di insussistenza di situazioni di conflitto di interessi in attuazione all’art. 6 bis della L. n. 241/90 e degli artt. 6 comma 2 e 7 del D.P.R. n. 62/2013” e ss.mm.ii.;
- Visto il D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni o integrazioni;
- Visto lo Statuto di Roma Capitale approvato con deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 8 del 7 marzo 2013, come modificato con Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 1 del 9 gennaio 2018 e Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 5 del 30 gennaio 2018;
- Vista la Deliberazione di G.C. n. 154 del 2 agosto 2019;
- Vista la Memoria di Giunta n. 91 del 31 Dicembre 2018;
- Vista la documentazione esibita in atti.

## **DETERMINA**

~~per i motivi di fatto e diritto esposti in narrativa:

1. di approvare l’Avviso Pubblico denominato “BANDO PUBBLICO Per la gestione della Città delle Arti Applicate”, sub “Allegato A” parte integrante del presente provvedimento.
2. di procedere alla pubblicazione dell’Avviso Pubblico nell’Albo Pretorio on line di Roma Capitale e nel sito istituzionale di Roma Capitale nelle pagine del Dipartimento Turismo, Formazione professionale e Lavoro.
3. la pubblicazione dell’Avviso Pubblico costituirà esclusivamente un invito a partecipare alla procedura ad evidenza pubblica: le offerte e i progetti eventualmente pervenuti non determineranno alcun vincolo per l’Amministrazione Capitolina ai fini dell’effettiva assegnazione del bene.

Nelle more della conclusione delle procedure di selezione delle offerte, si attuerà una verifica patrimoniale e tecnica sullo stato dell’immobile allo scopo di individuare eventuali criticità concernenti le condizioni d’uso e gli interventi prioritari ai fini della manutenzione straordinaria delle strutture oggetto di concessione.

All’esito dell’eventuale aggiudicazione e della stipula del contratto di concessione, si provvederà con successivi atti alla regolarizzazione contabile delle entrate derivanti dagli oneri concessori.

**IL DIRETTORE  
DIEGO PORTA**

DESCRIZIONE
PLANIMETRIA.pdf
M1.pdf
M2.pdf
M3.pdf
M4.pdf
memoria_giunta_n.91_CAE.pdf
Determina_15102_04_03_2019_LZ02.pdf
delibera_approvazione_progetto_cae_n°554_2004.pdf
ALLEGATO_A_AVVISO_PUBBLICO_ex_CAE.pdf
AllegatoB_Modulo_Partecipazione.pdf
Checklist_D.D.79599_signed.pdf