

# ROMA



## **BANDO PUBBLICO Per la gestione della Città delle Arti Applicate**

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);

con la Memoria di Giunta n. 91 del 31/12/2018 sono state indicate le linee di indirizzo per la ridefinizione dello spazio e l'utilizzo dell'area corrispondente all'ex Città dell'Altra Economia (o ex CAE);

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;

dopo la conclusione del procedimento sono state selezionate quattro proposte che costituiscono la base per l'elaborazione del disciplinare del presente avviso;

dallo stesso concorso di idee è scaturito il nome da assegnare al complesso, che sarà pertanto di seguito denominato CITTÀ DELLE ARTI APPLICATE (ovvero C.A.A.);

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 dell'ex Mattatoio, su cui grava anche un vincolo di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004;

il bene sarà affidato con l'istituto della concessione amministrativa, normalmente configurata come concessione – contratto;

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;

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;

lo spazio oggetto del presente avviso è circoscritto alla sola superficie coperta di 2.355 mq suddivisa in quattro moduli;

Tutto ciò premesso

Roma Capitale, Dipartimento Turismo, Formazione Professionale e Lavoro – Servizio Sostegno ai Progetti di Impresa pubblica il presente avviso per l'individuazione di un concessionario cui affidare la gestione dello spazio denominato CITTÀ DELLE ARTI APPLICATE, ubicato in Roma, Largo Dino Frisullo snc, all'interno del complesso del Mattatoio.

## **1. OGGETTO DEL BANDO**

Scopo del presente Bando è quello di selezionare, secondo i criteri di seguito riportati, 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 (di seguito "Amministrazione") e il privato concessionario.

Il Bando ha per oggetto la valorizzazione dell'immobile, rientrante nel patrimonio indisponibile dell'Amministrazione e destinato all'uso pubblico, senza apportare trasformazioni edilizie e urbanistiche.

Nei punti successivi del presente Bando saranno indicate le condizioni e i termini di regolazione del rapporto, nonché le modalità di espletamento della procedura e i criteri di assegnazione in concessione dell'immobile.

Sono ammessi a partecipare alla selezione:

- imprese riunite in contratti di rete, di cui D.L. 10 febbraio 2009, n. 5, convertito in legge 9 aprile 2009, n. 33 e ss.mm.ii.;
- consorzi di imprese, di cui all'art. 2602 codice civile e consorzi "misti", in cui la partecipazione degli enti non imprenditori risulti dal regime di collaborazione specificatamente esplicitato nell'atto costitutivo e nello statuto del consorzio;
- società cooperative.

Qualora si intenda presentare domanda per conto di un operatore economico in fase di costituzione, l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti interessati, con l'impegno a costituirsi in una delle forme previste entro il termine di 60 gg. dall'eventuale aggiudicazione.

Le aggregazioni di imprese o società cooperative, già esistenti o da costituire, dovranno possedere i seguenti requisiti generali:

- utilizzare almeno una sede operativa nella Città Metropolitana di Roma;
- operatività prevalente all'interno della Città Metropolitana di Roma;
- non disporre già di altri spazi pubblici a qualunque titolo per l'esercizio della propria attività;

- essersi costituite nei 48 mesi precedenti la data di pubblicazione dell'avviso o essere in fase di costituzione all'atto della presentazione della domanda.

L'operatività prevalente nella Città Metropolitana di Roma, di cui al punto precedente, sarà calcolata in base alla presenza di almeno un indicatore di prevalenza relativa (ossia, un valore dell'indicatore maggiore rispetto a quello registrato in ogni altra sede) nella Città Metropolitana di Roma, tra:

- numero di addetti,
- numero di soci,
- fatturato,
- altri parametri economici (dove il fatturato non sia l'indicatore più rilevante), come ad esempio gli investimenti o la raccolta fondi.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento di imprese. È fatto altresì divieto ai singoli consociati di partecipare in qualsiasi altra forma.

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

La durata del diritto di concessione sarà pari ad anni sei decorrenti dalla data di consegna dell'immobile ed eventualmente rinnovabili previo ulteriore provvedimento autoritativo emanato dalla Struttura dell'Amministrazione che ha in carico il bene e comunque previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
- c) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

L'Amministrazione si riserva il diritto di procedere alla risoluzione unilaterale del contratto e alla sospensione immediata della concessione in caso di violazione del contratto o di eventuali regolamenti ad esso collegati. Si riserva altresì di procedere alla revoca della concessione per ragioni di pubblico interesse.

I titolari della concessione esercitano diritti speciali sul bene usualmente riservati ai pubblici poteri.

Qualora, nella data fissata entro il termine di cui al comma successivo per la stipulazione del contratto di locazione, il soggetto scelto secondo le procedure di gara non compare, l'Amministrazione, in mancanza di una valida giustificazione, lo dichiara decaduto dalla aggiudicazione.

L'offerta contenuta nella domanda di partecipazione al bando è valida per 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione. Decorso inutilmente tale termine, senza che sia sottoscritto il relativo contratto, il concorrente potrà svincolarsi dalla propria offerta ovvero confermarla in seguito ad una richiesta dell'Amministrazione. In caso di conferma dell'offerta successiva al termine andrà estesa anche l'efficacia della garanzia fideiussoria rilasciata in fase di partecipazione alla gara.

## 2. REQUISITI DI AMMISSIONE

Con riferimento ai requisiti di ordine generale previsti dalla normativa vigente per la partecipazione alle procedure ad evidenza pubblica, fatte salve le esigenze di verificare ulteriori requisiti di compatibilità con i principi enunciati in premessa, si precisa che:

- per i requisiti di ordine morale, si fa riferimento a:
  - cause di esclusione sancite dall'art. 80 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici"; il concorrente deve pertanto dichiarare di non rientrare nei casi di esclusione dettati dalla norma e di possedere tutti i requisiti previsti in sede di presentazione della domanda di partecipazione al bando; l'Amministrazione potrà verificarne la veridicità;
  - l'esistenza e la sussistenza nei propri confronti, o se trattasi di persona giuridica dei rappresentanti legali e dei soci della società, delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n° 159 (disposizioni antimafia);
  - la sussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo e sussistenza di contratti di lavoro o incarichi attribuiti dal soggetto concorrente ad ex dipendenti che hanno esercitato nei loro confronti poteri autoritativi e negoziali per conto dell'amministrazione concedente, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto;

- la capacità economica e finanziaria dell'operatore economico può essere provata mediante una o più delle seguenti referenze:

- idonee dichiarazioni bancarie o, se del caso, comprovata copertura assicurativa contro i rischi professionali;
- presentazione dei bilanci o di estratti di bilancio qualora la pubblicazione del bilancio sia obbligatoria in base alla legislazione del paese di stabilimento dell'operatore economico; una dichiarazione concernente il fatturato globale e, se del caso, il fatturato del settore di attività oggetto dell'appalto,
- al massimo per gli ultimi tre esercizi disponibili in base alla data di costituzione o all'avvio delle attività dell'operatore economico, nella misura in cui le informazioni su tali fatturati siano disponibili.

L'operatore economico, che per fondati motivi non sia in grado di presentare le referenze richieste dall'Amministrazione, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante un qualsiasi altro documento considerato idoneo dall'Amministrazione stessa.

- la capacità tecnica dell'operatore economico può essere dimostrata, *inter alia*, attraverso:

- un elenco di prestazioni eseguite negli ultimi cinque anni, con indicazione dei rispettivi importi, date e destinatari, pubblici o privati;
- l'indicazione dei tecnici o degli organismi tecnici, che facciano o meno parte integrante dell'operatore economico, e di quelli responsabili del controllo della qualità;
- una descrizione delle attrezzature tecniche e delle misure adottate dall'operatore economico per garantire la qualità, nonché degli strumenti di studio e di ricerca delle imprese;

- l'indicazione dei titoli di studio e professionali degli imprenditori o dei dirigenti delle imprese;
- una dichiarazione indicante l'organico medio annuo delle imprese e il numero dei dirigenti durante gli ultimi tre anni;
- una dichiarazione indicante l'attrezzatura, il materiale e l'equipaggiamento tecnico di cui l'imprenditore o il prestatore di servizi disporrà per realizzare l'intervento.

Gli operatori economici non ancora costituiti alla data della presentazione della domanda dovranno costituirsi entro 60 gg. dalla comunicazione dell'Amministrazione con cui verrà formalizzata l'idoneità all'insediamento presso il complesso CITTÀ DELLE ARTI APPLICATE.

Gli operatori economici già costituiti dovranno risultare in regola con tutti gli adempimenti di legge e dovranno altresì:

- essere nel pieno e libero esercizio di tutti i diritti ed avere piena capacità operativa; pertanto non dovranno trovarsi in stato di liquidazione, fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata o avvio della cessazione di attività;
- non aver registrato nell'ultimo esercizio perdite eccedenti un terzo del capitale sociale ovvero aver reintegrato il capitale secondo le modalità previste dalla legge (per le società soggette a tale obbligo).

### **3. CAUSE DI ESCLUSIONE**

Saranno escluse dal processo di selezione le domande:

- presentate da soggetti privi dei requisiti di partecipazione;
- pervenute oltre la scadenza;
- presentate con modalità differenti da quelle indicate nel presente avviso.

Sono altresì cause di esclusione:

- l'esistenza a proprio carico, o se trattasi di persona giuridica a carico dei rappresentanti legali della società o della società medesima, delle condizioni che determinano la preclusione all'accesso alle procedure di contrattazione con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 80 del Decreto Legislativo n° 50 del 18.4.2016;

- la sussistenza nei propri confronti, o se trattasi di persona giuridica dei rappresentanti legali e dei soci della società, delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n° 159 (disposizioni antimafia);

- la sussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo e sussistenza di contratti di lavoro o incarichi attribuiti dal soggetto concorrente ad ex dipendenti che hanno esercitato nei loro confronti poteri autoritativi e negoziali per conto dell'amministrazione concedente, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

#### **4. AGGIUDICAZIONE**

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo i criteri di valutazione indicati all'art. 6.

Ai fini della valutazione delle proposte si formerà un'apposita Commissione.

La Commissione in seduta pubblica procederà alla lettura delle domande pervenute via PEC e all'apertura dei plichi presentati dai concorrenti. In primis saranno verificati i requisiti per l'ammissione alla gara dei partecipanti. Si procederà quindi alla verifica dei requisiti di partecipazione e all'apertura delle offerte tecniche ed economiche.

In seguito, in seduta riservata, la Commissione procederà alla valutazione delle offerte ed assegnerà ai singoli concorrenti il punteggio secondo i criteri previsti nel presente avviso

La Commissione infine renderà nota la graduatoria provvisoria. L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Dopo l'aggiudicazione provvisoria l'Amministrazione si riserva di effettuare ulteriori controlli sui requisiti dell'Aggiudicatario. Espletati tali controlli si procederà alla pubblicazione della graduatoria finale e all'aggiudicazione definitiva.

Con avviso sul portale di Roma Capitale alle pagine [https://www.comune.roma.it/web/it/bandi-e-concorsi.page?struttura=dip\\_lz](https://www.comune.roma.it/web/it/bandi-e-concorsi.page?struttura=dip_lz) si darà comunicazione delle sedute pubbliche e di tutte le decisioni adottate dall'Amministrazione.

L'Amministrazione si riserva in ogni caso la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione della concessione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto e/o per ragioni di pubblico interesse, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

In caso di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo e amministrazione controllata dell'operatore economico aggiudicatario della concessione ovvero risoluzione anticipata della convenzione per inadempienze contrattuali o recesso, fatte salve eventuali iniziative legali ai fini del risarcimento del danno nei confronti del Concessionario, l'Amministrazione si riserva la facoltà di interpellare gli altri operatori utilmente posizionati in graduatoria, secondo l'ordine di punteggio acquisito, ai fini di un eventuale affidamento alle medesime condizioni già proposte dall'operatore aggiudicatario in sede di offerta.

La documentazione presentata dai partecipanti non verrà restituita e sarà acquisita dall'Amministrazione.

#### **5. CONVENZIONE DI CONCESSIONE**

La Convenzione (ovvero Contratto) di Concessione sarà stipulata entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Sono a carico del concessionario le spese del contratto e tutti gli oneri connessi alla sua stipula.

## 6. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

Applicando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, saranno valutati i seguenti aspetti:

- **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);

### Valutazione del prezzo dell'offerta

L'importo del canone concessorio è stato determinato sulla base di una perizia estimativa con riferimento ai dati pubblicati dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare). La base è stata posta considerando la superficie coperta – pari a 2.355 mq, corrispondenti ai quattro moduli del complesso - cui è stata sottratta la superficie destinata agli usi comuni, comprese le porzioni dell'immobile messe a disposizione dell'Amministrazione secondo le necessità della stessa, per un totale di circa 300 mq. All'importo così determinato è stata applicata un'ulteriore riduzione del 10% per i motivi meglio dettagliati al successivo punto 7,3. L'Offerta Economica sarà pertanto articolata sul rialzo percentuale del canone concessorio, partendo dalla base di € 18.000,00 mensili che verranno corrisposti dal Concessionario a decorrere dal terzo esercizio e per quelli successivi ad esso.

### Elemento di valutazione quantitativa

L'offerta economica sul canone di concessione (massimo punti 20) sarà valutata con il criterio proporzionale, assegnando il massimo punteggio (20) al rialzo maggiore ed attribuendo gli altri punteggi in proporzione, sulla base della seguente formula:

$$P_i = C_i \times 20 / C_{max}$$

dove  $C_{max}$  è il rialzo massimo offerto, mentre  $C_i$  e  $P_i$  sono rispettivamente il rialzo offerto ed il punteggio attribuito ad ogni concorrente con offerte inferiori a quella massima.

### Valutazione della proposta

Il progetto verrà valutato secondo indici qualitativi ponderati con criteri motivazionali

### Elementi di valutazione qualitativi

1. POTENZIALITÀ DEL PROGETTO	FATTORE
VALORE COMPLESSIVO	35
1. a) Descrizione sintetica della proposta progettuale – max 1 pagina. 1. b) Descrizione articolata della proposta progettuale che contenga le modalità di attuazione (a titolo esemplificativo: la modalità di gestione del coworking; le attività di incubazione e tutoraggio; le attività di formazione e i servizi di consulenza; le attività di rete e partnership; le attività di marketing territoriale, gli eventi e il coinvolgimento della comunità locale; il piano generale di promozione e comunicazione);	

1. c) Descrizione dell'utilizzo degli spazi, con relativo progetto di massima, per le attività previste secondo la destinazione dei luoghi indicata al successivo art. 7, con cronoprogramma (modello Gantt) da cui si evinca l'avvio e lo sviluppo delle attività nell'arco temporale di assegnazione.	
---	--

2. MIGLIORAMENTO DEGLI SPAZI	FATTORE
VALORE COMPLESSIVO	10
Descrizione del progetto di miglioramento degli spazi che comprenda:	
2. a) programma di manutenzione ordinaria e straordinaria;	
2. b) eventuali proposte per gli spazi esterni (sistemi di guardiania e manutenzione del verde, pulizia ordinaria e straordinaria)	
2. c) eventuale ulteriore arredo/allestimento degli spazi interni e sviluppo di eventuali interventi di adeguamento impiantistico e funzionale	

3. PIANO DI SOSTENIBILITÀ ECONOMICA	FATTORE
VALORE COMPLESSIVO	35
Descrizione articolata della sostenibilità economica dell'investimento, con allegato prospetto economico per ognuno degli anni di concessione.	
3. a) Cantierabilità (max 5) - valutata sulla base di due parametri: - individuazione del personale con le necessarie competenze (max 3 punti); - individuazione delle eventuali autorizzazioni per l'esercizio dell'attività (max 2 punti).	
3. b) Piano fattibilità (max 10) - valutato sulla base di tre parametri: - congruità fra obiettivi di vendita ed investimenti (max 5 punti); - esperienza del proponente nel settore e nella gestione d'impresa (max 3 punti); - analisi del mercato di riferimento (max 2).	
3. c) Redditività (max 5): capacità di raggiungimento del punto di pareggio entro i termini del prospetto economico collegato alla durata della concessione;	
3. d) Copertura finanziaria (max 5): sostenibilità finanziaria degli investimenti iniziali e dell'attività, con particolare riferimento all'analisi del flusso di cassa nei primi due anni.	
3. e) Contenuto innovativo (max 5): aspetti innovativi del progetto in termini di prodotto e di processo;	
3. f) Stima dell'impatto sociale e ambientale (max 5): livello di responsabilità sociale ed ambientale espresso in tutto il progetto produttivo, incluse le relazioni con fornitori e clienti e le azioni volte a sostenere filiere corte locali e la partecipazione diretta degli stakeholders (lavoratori, soci, clienti, fornitori, enti pubblici ecc).	

### **Criteri motivazionali**

Potenzialità del progetto	
0,00	aspetto non valutabile per mancanza degli elementi richiesti
da 0,01 a 0,30	Potenzialità del progetto sufficientemente idonea
da 0,31 a 0,65	Potenzialità del progetto discretamente idonea
da 0,66 a 1,00	Potenzialità del progetto buona e idonea

Miglioramento degli spazi	
0,00	aspetto non valutabile per mancanza degli elementi richiesti
da 0,01 a 0,30	Miglioramento degli spazi sufficientemente idoneo



da 0,31 a 0,65	Miglioramento degli spazi discretamente idoneo
da 0,66 a 1,00	Miglioramento degli spazi buono e idoneo

Piano di sostenibilità economica	
0,00	aspetto non valutabile per mancanza degli elementi richiesti
da 0,01 a 0,30	Piano di sostenibilità economica sufficientemente idoneo
da 0,31 a 0,65	Piano di sostenibilità economica discretamente idoneo
da 0,66 a 1,00	Piano di sostenibilità economica buono e idoneo

Il calcolo del punteggio complessivo verrà effettuato utilizzando la seguente formula:

$$C(a) = \text{En} [W_i * V(a)_i] + M$$

Dove:

$C(a)$  = indice di valutazione dell'offerta (a)

n = numero totale dei requisiti

$W_i$  = punteggio attribuito al requisito (i)

$V(a)_i$  = coefficiente dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra 0,1 e 1,00

En = sommatoria

M = punteggio dell'elemento di valutazione quantitativa

I coefficienti  $V(a)_i$  per gli elementi di natura qualitativa sono così determinati:

- la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base ai criteri motivazionali;
- la trasformazione della suddetta media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta in coefficienti definitivi, riportando ad 1 la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti la gara verrà aggiudicata all'operatore che ha totalizzato il punteggio più alto nella "Valutazione della proposta". In caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio in seduta pubblica.

Saranno ritenute idonee le offerte che avranno conseguito un punteggio di almeno 60/100.

## **7. CONDIZIONI D'USO DEL BENE**

Il Concessionario del bene dovrà garantire:

- 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.

## 7.1 VALORIZZAZIONE DEL BENE

I progetti di valorizzazione dell'immobile dovranno tenere conto delle finalità d'uso individuate attraverso la "CALL FOR IDEAS", di cui in premessa, realizzata per l'acquisizione di idee finalizzate all'allestimento, rigenerazione e gestione dello spazio ex CAE, ora CITTÀ DELLE ARTI APPLICATE.

La sistemazione dei quattro moduli che compongono la superficie coperta dovrà pertanto essere il più aderente possibile alle indicazioni scaturite dal processo partecipativo denominato "CALL FOR IDEAS", come di seguito delineate.

Per le lavorazioni nei settori dell'artigianato tutelato si specificano le seguenti categorie:

Colonna SETTORE: settori tutelati ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale del Lazio num. 3 del 17 febbraio 2015 e articolo 2, comma 3, del regolamento Reg. regionale del Lazio 4 Agosto 2016 n. 17, di cui all'Allegato A [http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_main/tbl\\_regolamenti/17\\_Allegati\\_A\\_e\\_B.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_main/tbl_regolamenti/17_Allegati_A_e_B.pdf)

Colonna CATEGORIA: attività prevalenti che si intendono incentivare poiché maggiormente legate all'artigianato artistico sul territorio di Roma.

SETTORE	CATEGORIA
<b>I. Abbigliamento su misura</b>	Sartorialità creativa, con particolare riferimento al costume e alla moda
<b>II. Cuoio, pelletteria e tappezzeria</b>	Lavorazione di tessuti provenienti da fonti sostenibili e non animali, ad elevato valore progettuale e di design
<b>III. Decorazioni IV. Fotografia, riproduzione disegni e pittura</b>	1. Fotografo 2. Illustratore 3. Pittore
<b>V. Legno e affini</b>	1. Scultore 2. Ebanista
<b>VI. Metalli comuni</b>	1. Fonderia artistica 2. incisore di metalli 3. bronzista
<b>VII. Metalli pregiati, pietre preziose, pietre dure e lavorazioni affini</b>	1. Argentieri-orafi 2. Incastonatore di arte orafa
<b>VIII. Strumenti musicali</b>	Liutaio
<b>IX. Tessitura, ricamo ed affini</b>	• Tessitura artistica e ricamo, anche tramite materiali pregiati • Arazzi
<b>X. Vetro, ceramica, pietra ed affini</b>	1. Ceramista 2. Lavorazione artistica del vetro 3. Incisore di marmi 4. Scultore
<b>XI. Carta, attività affini e lavorazioni varie</b>	Stamperia di pregio
<b>XII. Restauro</b>	Restauratori e conservatori nel settore dell'ebanisteria, delle sculture, delle opere pittoriche e delle pellicole antiche

## **Modulo 1 (struttura in muratura)**

### **Primo piano**

- Uffici gestionali e amministrativi per direzione e coordinamento aperti al pubblico per attività di informazione
- Segreteria gestione degli eventi e della manutenzione ordinaria del complesso
- Uffici a supporto dei servizi di consulenza alle start-up
- Ufficio di Sviluppo finanziario - per la ricerca dei finanziamenti, per il Crowdfunding o il fundraising

### **Piano terra**

- Emittente Radio collegata ad Ufficio Comunicazione, per la divulgazione sui social degli eventi, delle innovazioni delle tecniche artigiane presenti nella C.A.A.
- Botteghe artigianali
- Designers Shop, Showroom, Temporary Shop
- Spazio museale creato da artisti

## **Modulo 2**

- Makers space/Temporary Stall - ambiente unico con funzioni laboratoriali condivise che offrono strumentazioni e tecniche a favore dell'artigianato tutelato (vedi tabella sopra riportata) combinate con quelle della digital fabrication, basate su metodologie digitali (artigianato 4.0 e attrezzature 3D); lo spazio aperto al pubblico può contenere eventuali compartimentazioni mobili e deve prevedere l'esposizione di prodotti e dei metodi di lavorazione.
- Designers Cafè/Cafè delle Arti: bar-bistrot, nello stesso luogo dove ora è collocato un bar, concepito come luogo di incontro gastronomico e artistico e rappresentativo del concetto di sostenibilità dell'intera struttura.

## **Modulo 3**

- DesignersHub: Aule polifunzionali dedicate alla didattica, alla formazione, conferenze, processi partecipativi, eventi cinematografici, mostre.
- Spazio Baby a supporto del coworking.
- Scuola di cucina popolare: area ristoro rivolta agli utenti della C.A.A. e intesa come laboratorio artigianale e formativo di cucina 4.0 dei prodotti agroalimentari.

## **Modulo 4**

Il modulo dovrà essere multifunzionale. Tale multifunzionalità potrà essere realizzata tramite la progettazione di un allestimento modulare, che possa rispondere alle esigenze di seguito declinate:

Funzione A: Ambiente unico in modalità di coworking adibito alle postazioni delle imprese insediate per lo sviluppo delle loro attività artigianali tutelate e digitali.

Funzione B: Spazio polifunzionale destinato ad ospitare gli eventi - mostre espositive artistiche, nuove tecnologie, set fotografici, sala proiezioni, installazioni artistiche - e/o sede di rassegne, mercati.

## **Coworking**

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.

Con riferimento al Modulo 4, il progetto di rifunionalizzazione presentato dai partecipanti al presente Bando dovrà pertanto prefigurare l'ottimizzazione e l'adattabilità dello spazio attraverso sistemi modulari flessibili e riconfigurabili in grado di valorizzare la dimensione e le caratteristiche del locale. Il Modulo 4 potrà essere adibito a spazio polifunzionale in occasione di eventi, rassegne, mercati ovvero essere attrezzato come area condivisa adibita alle postazioni di imprese che verranno selezionate all'esito di procedure ad evidenza pubblica che verranno bandite dall'Amministrazione. Alle imprese sarà richiesto un contributo mensile per l'assegnazione delle postazioni a seguito della selezione dei progetti imprenditoriali meritevoli di essere incentivati.

## **Spazio esterno**

Il piazzale prospiciente la C.A.A. non rientra nella concessione. Le offerte possono tuttavia contenere proposte di allestimento e arredo dello spazio esterno prendendo spunto dalle idee già vagliate attraverso la CALL FOR IDEAS, quali, a titolo esemplificativo:

- conversione delle aree a verde in giardini di forma esagonale con seduta perimetrale
- utilizzo di un'area verde per la realizzazione di un giardino sensoriale per utenti 0-6 anni
- intervento per attrezzare dal punto di vista impiantistico l'area esterna che accoglierà gli operatori in occasione di rassegne/fiere/mercati
- realizzazione di un apiario didattico sperimentale con centralina di biomonitoraggio e serra per produzione di piante mellifere.

È previsto l'utilizzo temporaneo del piazzale da parte del concessionario per l'organizzazione di eventi a fronte dell'impegno alla sua manutenzione ordinaria tale da assicurare un adeguato e costante livello di pulizia e decoro.

L'utilizzo del piazzale dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione, prevedendo esclusivamente manifestazioni culturali e ricreative compatibili con la tutela del contesto vincolato del complesso.

A tale proposito, si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- sarà consentita esclusivamente l'installazione di manufatti rimovibili e tutti i manufatti allestitivi dovranno carattere di stretta temporaneità e di totale reversibilità;
- al termine delle manifestazioni tutte le aree interessate siano integralmente pulite e ripristinate al meglio nello stato attuale dei luoghi;
- sugli allestimenti e sui gazebo sarà evitata la presenza di scritte e/o sponsorizzazioni, di dimensioni impattanti con le visuali del contesto monumentale del Mattatoio e del Monte;
- per una maggiore tutela paesaggistica, l'altezza massima del colmo della copertura di eventuali allestimenti o gazebo sarà contenuta al di sotto dei m. 3, così da risultare minore l'impatto con il contesto monumentale;

- per le aree in cui è presente la vegetazione dovrà essere conservata ed eventualmente ripristinata se danneggiata nel corso della manifestazione e/o nel corso dell'installazione degli allestimenti;
- le eventuali emissioni sonore legate allo svolgimento del programma siano attentamente contenute entro la soglia del non disturbo civico, evitando tassativamente ogni nocumento alle cose immobili fragili e alle persone;
- non dovranno essere danneggiati gli arredi e gli elementi architettonici presenti nell'area ed in particolare non potranno essere posizionati allestimenti a ridosso dei recinti e sarà vietata l'infissione a terra, sui muri, o su qualunque altro elemento del complesso monumentale di qualsivoglia elemento, pannelli, cavi, corpi illuminanti, ecc.
- i corpi illuminanti dovranno essere autoportanti ed in linea con le vigenti normative e dovranno mantenersi sui toni della scala cromatica del bianco.

Gli operatori economici potranno effettuare un sopralluogo presso la C.A.A. per prendere cognizione dei luoghi e acquisire ulteriori informazioni utili ai fini della partecipazione al bando previo appuntamento da concordare con gli uffici attraverso la mail: [formazione lavoro.sostegnoimprese@comune.roma.it](mailto:formazione lavoro.sostegnoimprese@comune.roma.it).

Allo stesso recapito si potranno richiedere informazioni sul procedimento.

## **7.2 AREE COMUNI E SPAZI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE**

Oltre ai servizi igienici aperti al pubblico, sono identificate come aree comuni:

- una sala riunioni posta al piano superiore del Modulo 1, di circa 38 mq;
- una sala attrezzata per riunioni/convegni/eventi posta al Modulo 3, di circa 115 mq;
- spazi espositivi per circa 140 mq e relativi servizi.

Come sarà meglio dettagliato nella Convenzione di Concessione, il Concessionario si impegna a porre a disposizione dell'Amministrazione alcune porzioni dell'immobile, secondo le necessità dell'Amministrazione stessa, per eventi o periodi specifici che saranno preventivamente comunicati.

Oltre al piazzale, gli spazi a disposizione dell'Amministrazione sono le sale riunioni e le aree espositive.

## **7.3 PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

L'immobile sarà assegnato nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Restano 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.

Il concessionario si obbliga 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.

Sono a carico del concessionario gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile. L'immobile oggetto della Concessione fa parte del patrimonio indisponibile di Roma Capitale ed il complesso monumentale dell'ex Mattatoio è oggetto di vincolo puntuale ai sensi del D.Lgs. 42/04; pertanto anche per le opere di ordinaria manutenzione deve essere rilasciata apposita autorizzazione e dovranno essere acquisiti i pareri degli uffici competenti, quali Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e Sovrintendenza Capitolina.

Rientrano nella manutenzione ordinaria tutti gli interventi volti a conservare l'integrità dell'immobile concesso in uso che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso. In particolare vi rientrano i lavori di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture di locali in uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti.

Per manutenzione ordinaria si intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori.

Rientrano in ogni caso nella manutenzione ordinaria tutte le riparazioni necessarie e/o opere che rispondono a specifiche esigenze dell'aggiudicatario in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile assegnato.

L'aggiudicatario assume l'obbligo di conservare gli immobili assegnati in ottimo stato di conservazione e manutenzione, così da poterli riconsegnare, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

L'immobile è soggetto a vincolo architettonico e paesaggistico e non può quindi essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla propria conservazione o comunque non compatibili con le caratteristiche del complesso.

Il Concessionario assume a proprio carico i costi riguardanti i consumi di acqua, luce, gas, telefono e Internet nella misura accertata, ed ogni altro onere tributario concernente la Concessione.

E' fatto espresso divieto di modificare, anche temporaneamente, la destinazione convenzionale dell'immobile, cedere rami d'azienda per lo svolgimento di attività o prestazioni stabilite dalla Convenzione, ovvero dare in sub-concessione, totale o parziale, il bene, pena la decadenza della Concessione e l'incameramento della cauzione definitiva.

Al fine di verificare le condizioni d'uso dell'immobile nel corso del periodo di vigenza della Concessione, Il Concessionario dovrà consentire le ispezioni del personale incaricato dall'Amministrazione.

Qualsiasi eventuale variazione rispetto alle condizioni previste nel Contratto deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione.

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 è stata individuata tenendo conto dei valori in comune commercio, come determinati dai competenti uffici dell'Agenzia del demanio, ridotti di circa il 10%.

La base del canone concessorio è pertanto di euro 216.000,00 annui, cui sarà applicata la percentuale di rialzo dell'offerta.

Il canone non è dovuto per i primi due anni di esercizio in ragione dell'impegno economico richiesto per l'avvio delle attività. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

L'imposta di registro inerente al contratto di concessione sarà a carico del Concessionario e sarà calcolata nella misura del 2% dei canoni di concessione per tutta la durata della stessa.

L'Amministrazione garantirà alle imprese insediate l'allaccio alla rete idrica, fognaria ed elettrica, la connessione alla linea telefonica ed internet e l'erogazione del gas, i cui costi di utilizzo saranno interamente a carico delle imprese per tutta la durata della convenzione o del contratto d'insediamento.

Alle realtà insediate si richiede il 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 dell'ex Mattatoio.

I soggetti insediati si impegnano nei confronti dell'Amministrazione a fornire la collaborazione necessaria al corretto svolgimento delle attività e a trasmettere puntualmente i dati e la documentazione richiesti per il monitoraggio e la valutazione delle fasi di attuazione del cronoprogramma.

La Convenzione di Concessione impegna i soggetti insediati ad utilizzare gli spazi e i servizi in modo conforme alle leggi ed esclusivamente per lo svolgimento delle attività produttive e culturali dichiarate, nonché a sottoporre all'approvazione preventiva dell'Amministrazione comunale qualsiasi variazione delle attività o dell'uso degli spazi.

Il Concessionario risponde della regolarità delle proprie attività ed esonera pertanto l'Amministrazione da ogni responsabilità circa le conseguenze di un uso improprio o irregolare degli spazi e dei servizi concessi.

Il Concessionario è inoltre responsabile della custodia e della manutenzione degli spazi, degli arredi e delle attrezzature concessi in uso, inclusi i locali e le cose utilizzati in comune.

## **8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA**

Per presentare domanda di partecipazione al bando, dovrà essere utilizzata esclusivamente la modulistica allegata al presente bando.

Le domande dovranno essere inoltrate esclusivamente mediante PEC all'indirizzo [protocollo.turismoformazione lavoro@pec.comune.roma.it](mailto:protocollo.turismoformazione lavoro@pec.comune.roma.it)

La domanda dovrà essere compilata in tutte le sue parti, sottoscritta da tutti i proponenti e corredata da fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dalle dichiarazioni richieste nel modello di presentazione della domanda.

Nell'oggetto della domanda si dovrà riportare la seguente dicitura: "BANDO PUBBLICO PER LA GESTIONE DELLA CITTÀ DELLE ARTI APPLICATE".

La mancata sottoscrizione della domanda costituisce irregolarità non sanabile e pertanto motivo di esclusione d'ufficio.

Le domande dovranno pervenire entro e non oltre il 120° giorno a partire dalla data di pubblicazione del bando.

Le domande ricevute oltre tale scadenza saranno considerate non ammissibili.

## **9. CAUZIONI: GARANZIE FIDEIUSSORIE**

A titolo di cauzione provvisoria, l'offerta deve essere corredata da una garanzia fideiussoria pari al 4% del prezzo base della gara. La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, in contanti, con bonifico, in assegni circolari presso la Tesoreria di Roma Capitale ovvero può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano dei requisiti di solvibilità previsti dalle leggi.

A titolo di cauzione definitiva, l'aggiudicatario si impegna a sottoscrivere idonea garanzia fideiussoria, rilasciata da istituti bancari e/o assicurativi che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi, pari al 10% dell'importo contrattuale individuato nel costo complessivo del canone concessorio, come calcolato all'esito dell'espletamento del presente bando, per l'intera durata della Concessione (6 anni). La garanzia, che si attiva alla data di stipula del contratto, è definitivamente svincolata all'esito della conclusione della Concessione, più sei mesi aggiuntivi per l'attività di verifica da parte dell'Amministrazione.

Roma Capitale si riserva di respingere la garanzia/fidejussione presentata qualora la stessa non risulti conforme ai requisiti di legge.

Se il Concessionario non rispetterà le destinazioni d'uso, le condizioni e le prescrizioni previste nel contratto di concessione, tra cui quelle già esplicitate nel presente bando, l'Amministrazione potrà interrompere la concessione, oltre che richiedere il risarcimento degli eventuali danni o dei mancati canoni, nonché richiedere l'escussione della garanzia fideiussoria.

## **10. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

I dati personali forniti all'Amministrazione saranno oggetto di trattamento esclusivamente per le finalità del presente Bando e per scopi istituzionali. Il trattamento dei dati in questione è presupposto indispensabile per la partecipazione al presente Bando e per tutte le conseguenti attività. I dati personali saranno trattati per il perseguimento delle sopraindicate finalità in modo lecito e secondo correttezza, nel rispetto del codice in materia di protezione dei dati personali di cui



al D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii, anche con l'ausilio di mezzi elettronici e, comunque, automatizzati.

I dati personali forniti saranno trattati da Roma Capitale nell'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri (art. 6 par.1 lett. e Regolamento 2016/679 GDPR) contemplati dall'ordinamento (art. 97 Cost., art.1 Legge n.241/1990 e artt.1, 10 e 11 D.lgs. n.165/2001).

L'interessato potrà esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del citato Codice (D.Lgs. n. 196/2003, TESTO AGGIORNATO AL DECRETO DI ADEGUAMENTO AL GDPR).

allegati:

- modulo di partecipazione al bando;
- planimetrie.