

**INVITO PUBBLICO**  
**a presentare proposte preliminari costituenti**  
**“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE”**  
**al “PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SAN LORENZO – VIA DEI**  
**LUCANI”**  
**Deliberazione di Giunta Capitolina n. 157 del 02.08.2019**

**SEZIONE I) AMMINISTRAZIONE PROMOTTRICE**

**I.1) Denominazione, indirizzi e punti di contatto**

Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Rigenerazione Urbana - Via del Turismo 30, 00144 Roma.

Responsabile del Procedimento (RP): arch. Simona Campi;

Telefono: 06671073380;

E-mail: [manifestazioneinteresse.sanlorenzo@comune.roma.it](mailto:manifestazioneinteresse.sanlorenzo@comune.roma.it)

Orario di attività: da lunedì a venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00;

Web: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/sanlorenzo-lucani.html>

**SEZIONE II) OGGETTO DELL'INVITO**

**II.1) Oggetto ed obiettivi della manifestazione di interesse**

Roma Capitale, in aderenza ai principi ed alle indicazioni della Legge Regionale n. 7/2017 “*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*”, intende promuovere iniziative finalizzate all’attivazione di processi rigenerativi all’interno di contesti urbani degradati e caratterizzati dalla presenza di tessuti edilizi disorganici o incompiuti, ospitanti funzioni eterogenee, nonché di complessi edilizi o di singoli edifici in stato di abbandono, dismessi o inutilizzati, al fine di attivare processi di riqualificazione del tessuto urbano, promuovere nuovi modelli di welfare metropolitano e vocazioni economiche del territorio, favorendone sviluppo ed evoluzione.

Le iniziative si svilupperanno attraverso “call” per progetti innovativi mediante manifestazioni di interesse e procedure concorrenziali rivolte a investitori, operatori, progettisti organizzati in team multidisciplinari in dialogo con l’Amministrazione pubblica e le comunità del territorio. L’obiettivo è sostenere e accompagnare progetti di rigenerazione urbana di regia pubblica innovativi, aperti alle proposte imprenditoriali più avanzate, solidali con i territori per migliorare la qualità della vita degli abitanti e contribuire così a una reale innovazione urbana sostenibile.

Tra i contesti urbani ritenuti strategici per l’attivazione di tali processi rigenerativi è stato identificato, nel quartiere di San Lorenzo, un compendio immobiliare incluso nell’Ambito di Valorizzazione B7 del vigente PRG, compreso tra via dei Lucani, viale dello Scalo San Lorenzo, via degli Anamari, via di Porta Labicana e via dei Messapi (di seguito “Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani”). Il sito individuato è prevalentemente di proprietà privata, pur essendo presente un compendio di proprietà comunale le cui dimensioni e consistenza non consentono l’attivazione di un concreto ed autonomo intervento di rigenerazione.

Roma Capitale intende, pertanto, acquisire proposte preliminari costituenti manifestazione di interesse per la definizione del “Programma di Rigenerazione Urbana San Lorenzo – via dei Lucani, innanzi individuata, da parte di Soggetti interessati; le proposte preliminari, previa fase di partecipazione della cittadinanza, contribuiranno alla definizione di un Programma di Riqualificazione Urbana sul quale acquisire l’assenso delle proprietà private rappresentanti, al lordo delle proprietà comunali presenti in sito, almeno il 75% del complessivo imponibile catastale dell’Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani.

Nel caso non pervenissero proposte ritenute sostenibili, ovvero non si riesca ad ottenere la formale adesione di soggetti proprietari rappresentanti, al lordo delle proprietà del Comune, un imponibile catastale pari al 75% del complessivo imponibile catastale dell'area individuata per la realizzazione del "Programma di rigenerazione urbana San Lorenzo – via dei Lucani", l'Amministrazione Capitolina, al fine di impedire il prolungamento temporale dell'attuale condizione di degrado, procederà alla riqualificazione del compendio immobiliare, previa dichiarazione di pubblico interesse e conseguente sottoposizione dell'area al vincolo preordinato all'esproprio e al completamento delle inerenti procedure;

## **II.2) Area di intervento**

Il perimetro dell'Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani è incluso nell'Ambito di Valorizzazione B7 del PRG vigente ed è compreso tra: via dei Lucani, viale dello Scalo San Lorenzo, via degli Anamari, via di Porta Labicana e via dei Messapi (rif. art.5 del Disciplinare Tecnico e dei relativi Elaborati allegati).

Roma Capitale si riserva la facoltà di valutare le proposte preliminari riguardanti anche aree non comprese nel perimetro di intervento, ma adiacenti al medesimo, in ragione del grado di strategicità e di integrazione con l'Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani oggetto del presente invito.

## **SEZIONE III) INFORMAZIONI DI CARATTERE GIURIDICO, ECONOMICO E FINANZIARIO**

### **III.1) Riferimenti normativi**

Dalla procedura in oggetto, che ha mera natura di sollecitazione pubblica all'elaborazione di un'ipotesi progettuale, realizzativa e gestionale, non deriva l'instaurazione di alcun vincolo contrattuale o l'insorgenza di obbligazioni giuridiche, fermo rimanendo il rispetto dei principi generali ed ineludibili di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, non discriminazione e mutuo riconoscimento.

Il presente avviso non costituisce, pertanto, invito a presentare offerte e non pone in essere alcuna procedura concorsuale o paraconcorsuale, né prevede la formazione di una graduatoria di merito.

Dal presente avviso non deriverà alcun accordo di tipo economico.

### **III.2) Condizioni di partecipazione**

Possono partecipare alla presente procedura i raggruppamenti costituiti o costituendi e le forme associative comunque denominate (di seguito "team"), che raccolgano il consenso, coordinino e raggruppino, a titolo esemplificativo e non esaustivo, almeno i seguenti soggetti:

- 1) soggetti con specifiche competenze professionali: architetti, ingegneri, paesaggisti, project manager, ecc;
- 2) soggetti investitori e finanziatori;
- 3) soggetti realizzatori;
- 4) soggetti gestori.

Nell'adesione all'Invito a manifestare interesse saranno specificati i principi di organizzazione del gruppo di progetto, il rispettivo ruolo assegnato a ciascuno dei suoi membri e l'accordo giuridico previsto.

I team partecipanti potranno avvalersi, nell'ambito di un approccio multidisciplinare, di consulenti e collaboratori quali, a titolo esemplificativo, artisti, animatori sociali, esperti multimediali, ecc., anche se non iscritti a Ordini o Registri professionali. Di ogni singolo consulente o collaboratore dovrà essere dichiarata la qualifica e la natura della consulenza o della collaborazione. Compiti e attribuzione dei consulenti e/o collaboratori saranno definiti all'interno del team senza che ciò abbia rilevanza nei rapporti con Roma Capitale.

All'interno di ogni team, dovrà essere nominato un capogruppo, unico, responsabile e

referente nei confronti di Roma Capitale.

Ciascun componente del team (capogruppo, membro del team, consulente, collaboratore) potrà formulare una sola proposta preliminare. Mentre i soggetti proprietari o titolari dei diritti reali sui beni immobili interessati potranno aderire anche ad una pluralità di proposte preliminari.

Ai team partecipanti alla presente fase di manifestazione di interesse verrà riconosciuta una premialità nelle fasi successive dell'iter.

Ciascun team, unitamente alla propria "Manifestazione di interesse", dovrà allegare la documentazione richiamata al punto IV.4 con particolare riferimento alla dichiarazione di assenso da parte dei proprietari degli immobili rappresentanti, al lordo delle proprietà comunali, almeno il 75% del complessivo imponibile catastale dell'Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani, contenente asseverazione della titolarità e della consistenza dei beni.

I partecipanti dovranno attestare - a pena di esclusione - il possesso dei requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e di capacità economica-finanziaria e gestionale previsti nel Disciplinare Tecnico (rif. art. 8).

Non saranno prese in considerazione le "Manifestazioni di interesse" formulate dai team i cui membri si trovino nelle condizioni previste dal Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia" ovvero rispetto ai quali ricorrano cause che comunque determinino l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

## **SEZIONE IV) PROCEDURA**

### **IV.1) Materiali informativi**

Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Rigenerazione Urbana mette a disposizione, a titolo gratuito, di coloro che intendano partecipare alla manifestazione di interesse, attraverso il Portale di Roma Capitale <http://www.comune.roma.it> e il sito web del dipartimento PAU <http://www.urbanistica.comune.roma.it/sanlorenzo-lucani.html>

I seguenti materiali informativi:

- Disciplinare tecnico e allegati:
  - Elab. 1: Relazione illustrativa.
  - Elab. 2: Inquadramento "Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani":
    - 2.a: Contesto d'inserimento.
    - 2.b: Perimetro su CTRN scala 1:2.000.
    - 2.c: Perimetro su foto aerea scala 1:2.000.
  - Elab. 3: Consistenze edilizie "Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani" scala 1:2.000.
  - Elab. 4: Documentazione fotografica.

È inoltre messa a disposizione la base vettoriale della Carta Tecnica Regionale in formato dwg scala 1: 5.000.

### **IV.2) Lingua Ufficiale**

Unica lingua ufficiale è l'italiano. Il materiale presentato in lingua diversa da quella ufficiale dovrà essere corredato dalla traduzione giurata in lingua italiana. In caso di traduzioni allegate fa fede esclusivamente la versione italiana.

### **IV.3) Termini di scadenza e modalità di consegna**

I termini temporali per presentare le proposte scadranno il 90<sup>mo</sup> giorno dalla data di pubblicazione del presente "Invito pubblico", cioè il giorno .../.../.... Tutta la documentazione richiesta al punto IV.4) del presente Invito dovrà pervenire, entro le ore 24,00 del .../.../.... al seguente indirizzo PEC:

[pecmanifestazioneinteresse.sanlorenzo@pec.comune.roma.it](mailto:pecmanifestazioneinteresse.sanlorenzo@pec.comune.roma.it)

### **IV.4) Modalità di presentazione delle proposte**

Coloro che intendono aderire alla “Manifestazione di interesse” dovranno presentare la seguente documentazione, entro i termini di cui al punto IV.3).

La proposta costituente “Manifestazione di interesse” dovrà essere inviata in un’unica PEC con il seguente oggetto:

“Manifestazione di interesse al “Programma di Rigenerazione Urbana San Lorenzo – Via dei Lucani”

Alla PEC dovranno essere allegate due cartelle informatiche denominate:

- cartella A - Documentazione amministrativa;
- cartella B - Documentazione tecnica.

La PEC, inclusa l’allegata documentazioni amministrativa e tecnica, non potrà superare i 60 MB; i files allegati dovranno essere in formato .pdf.

La cartella A “Documentazione amministrativa” dovrà contenere:

a) adesione all’invito a manifestare interesse sottoscritta dal Capogruppo. Si precisa che nel caso di team non ancora costituiti, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il predetto team. L’adesione dovrà espressamente indicare il motto identificativo della proposta da riportarsi su tutti gli elaborati, inoltre nello stesso documento dovrà essere resa:

b) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii. oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza, con la quale il concorrente attesti la situazione e il possesso dei requisiti personali di cui al punto 8 e l’insussistenza delle cause di incompatibilità di cui al punto 9 del Disciplinare Tecnico;

c) limitatamente ai raggruppamenti temporanei:

c.1) se già formalmente costituiti: copia autentica dell’atto di mandato collettivo speciale, con l’indicazione del soggetto designato quale capogruppo, della quota di partecipazione; in alternativa, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale si attesti che tale atto è già stato stipulato, indicandone gli estremi e riportandone i contenuti;

c.2) se non ancora costituiti: dichiarazione di impegno irrevocabile alla futura costituzione, mediante conferimento di mandato con rappresentanza al soggetto designato quale capogruppo, corredato dall’indicazione della quota di partecipazione di ciascun componente sottoscritto da tutti i medesimi componenti del raggruppamento;

d) dichiarazione di assenso ai contenuti della proposta da parte dei titolari di proprietà degli immobili rappresentanti, al lordo delle proprietà comunali, almeno il 75% del complessivo imponibile catastale dell’“Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani”, contenente asseverazione della titolarità e della consistenza dei beni;

e) dossier in formato A4 (composto da massimo 10 facciate foglio A4, massimo 1.500 caratteri/pagina) contenente “Curriculum professionale del raggruppamento partecipante” che evidenzi il profilo multidisciplinare complessivo ed i profili professionali e di esperienza acquisita dai componenti il team;

f) piano preliminare economico/finanziario/gestionale della proposta preliminare (composto da massimo 10 facciate foglio A4, compresa la copertina, massimo 1.500 caratteri/pagina), sviluppato per un periodo di medio termine non inferiore a quindici anni. Si precisa che nella presente fase di presentazione di proposta preliminare, l’aspetto finanziario rappresenta solo una dichiarazione di intenti da parte del team partecipante. Gli impegni definitivi del raggruppamento saranno definiti in sede di confronto concorrenziale (fase successiva all’adozione del Programma Urbanistico).

Le firme richieste potranno essere apposte digitalmente o autografe, in quest’ultimo caso il documento sottoscritto dovrà essere accompagnata da copia del/i documento/i di identità valido/i del/i sottoscrittore/i.

La cartella B “Documentazione tecnica” dovrà contenere:

g) Relazione tecnica (composta da massimo 10 facciate foglio A4, compresa la copertina, massimo 1.500 caratteri/pagina, file .pdf) che illustri sinteticamente l’adesione della proposta preliminare al presente Invito pubblico ed al Disciplinare tecnico di cui alla Deliberazione in oggetto, trattando i seguenti aspetti: l’approccio generale del progetto,

le finalità perseguite e gli obiettivi sviluppati, l'indicazione delle attività introdotte con la descrizione delle superfici ad esse dedicate e delle iniziative intraprese inerenti gli aspetti finanziari e gestionali della proposta;

h) N.2 Tavole formato A1 (definizione min. 150 DPI), organizzate liberamente e contenenti almeno:

- Concept e ideogrammi funzionali (disegni, schizzi, ecc.);
- Planovolumetrico significativo della proposta preliminare con riportati i principali profili e sezioni nella scala più opportuna. Tabella riassuntiva delle nuove consistenze edilizie. Rappresentazioni tridimensionali della proposta preliminare e quanto altro ritenuto necessario ai fini illustrativi della proposta stessa.

Non saranno ammessi elaborati ulteriori o diversi da quelli indicati dal presente invito e dal Disciplinare Tecnico.

Tutti gli elaborati dovranno chiaramente riportare il motto identificativo indicato nell'Adesione all'invito a manifestare interesse sottoscritta dal Capogruppo (vedi punto a) precedente).

Salvo l'identificativo del motto, gli elaborati tecnici dovranno essere anonimi e senza alcun segno di riconoscimento e dovranno essere redatti in lingua italiana.

#### **IV.5) Quesiti**

Eventuali domande di chiarimento sul tema della "Manifestazione di interesse" potranno pervenire all'indirizzo mail: [manifestazioneinteresse.sanlorenzo@comune.roma.it](mailto:manifestazioneinteresse.sanlorenzo@comune.roma.it), all'attenzione del responsabile del procedimento.

Le risposte ai quesiti pervenuti saranno pubblicate nel sito del Dipartimento PAU nella sezione FAQ all'indirizzo web:

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/sanlorenzo-lucani.html>

#### **IV.6) Esito della partecipazione**

A conclusione della fase di presentazione delle proposte preliminari costituenti "Manifestazione di interesse", l'Amministrazione Capitolina, previa verifica di completezza della Documentazione amministrativa, avvierà, sul portale di Roma Capitale, una consultazione on line aperta ai cittadini e a tutte le realtà territoriali, sociali ed economico produttive interessate, finalizzata alla partecipazione e all'invio dei contributi migliorativi con particolare riferimento al sistema dei servizi e spazi pubblici offerti dalle singole proposte preliminari pervenute, che verranno resi pubblici in forma anonima.

L'Amministrazione Capitolina si riserva, anche ad esito del processo partecipativo, di procedere alla formazione ed all'approvazione, secondo le procedure di legge, del Programma Urbanistico, con facoltà di selezionare esclusivamente gli aspetti ritenuti più interessanti delle singole manifestazioni di interesse/proposte preliminari pervenute, anche se presentate da soggetti diversi, ottenendo il preventivo consenso/adesione dei soggetti titolari della proprietà dell'Area da rigenerare San Lorenzo – via dei Lucani rappresentanti, al lordo delle proprietà del Comune, un imponibile catastale pari al 75% del complessivo imponibile catastale.

Successivamente all'adozione del "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SAN LORENZO – VIA DEI LUCANI", Roma Capitale procederà all'indizione del bando di confronto concorrenziale, con offerta vincolante, per l'attuazione del Programma di rigenerazione e ciò anche nelle more del completamento dell'iter di approvazione dello strumento urbanistico e quindi con aggiudicazione sospensivamente condizionata all'esecutività del Programma di rigenerazione.

Approvato il Programma di Rigenerazione Urbana San Lorenzo – via dei Lucani verrà sottoscritta apposita convenzione volta a regolare le specifiche obbligazioni tra il soggetto pubblico e i soggetti privati, nonché le reciproche cessioni e perequazioni patrimoniali e immobiliari.

#### **IV.7) Esame della Documentazione amministrativa delle "Manifestazioni di interesse"**

L'esame della Documentazione amministrativa delle "Manifestazioni di interesse" avrà luogo presso Roma Capitale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Rigenerazione Urbana, Via del Turismo 30, Roma.

## **SEZIONE V) ALTRE INFORMAZIONI**

### **V.1) Informazioni complementari**

La deliberazione di Giunta Capitolina, di approvazione degli indirizzi e delle modalità per la formazione del "Programma di Rigenerazione Urbana San Lorenzo – Via dei Lucani" nonché per l'Invito pubblico a presentare proposte preliminari costituenti "Manifestazione di interesse" al Programma e relativo Disciplinare Tecnico è la n. 157 del 02.08.2019.

La Determinazione Dirigenziale n..... del .....approva l'Invito Pubblico ed il Disciplinare Tecnico ed i relativi elaborati tecnici. In caso di contrasto tra l'Invito Pubblico ed il Disciplinare Tecnico prevale il contenuto del Disciplinare Tecnico.

Il trattamento dei dati personali avverrà in conformità alle disposizioni di cui al Regolamento (UE) 2016/ 679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e del D. Lgs. n. 196/2003 e successive integrazioni per le parti ancora applicabili ove non in contrasto con il predetto Regolamento.

Pertanto i componenti dei team acconsentono espressamente affinché i dati stessi possano essere contenuti, custoditi ovvero trasmessi anche su supporto magnetico, elettronico o telematico e possano essere trattati o utilizzati anche in relazione agli obblighi legali di acquisizione d'ufficio dei dati e controlli a campione di cui agli articoli 71 e 72 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 (come parzialmente modificato dall'art. 15 della Legge 12 novembre 2011, n. 183), da effettuarsi presso Enti terzi e previste obbligatoriamente in tale ultima normativa in tema di autocertificazione. Acconsentono inoltre affinché i dati oggetto di trattamento possano essere conosciuti da dipendenti di "ROMA CAPITALE" o da detti "Enti Terzi" specificatamente autorizzati al trattamento in qualità di responsabili e/o incaricati, con esclusivo riferimento ai dati strettamente necessari, pertinenti e non eccedenti in rapporto alla finalità del trattamento come espressamente sopra indicata.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente bando, si rimanda al Disciplinare Tecnico.

### **V.2) Organismo giurisdizionale responsabile delle eventuali procedure di ricorso.** TAR Lazio.