



Prolungamento della Linea B della Metropolitana di Roma Tratta Rebibbia - Casal Monastero



**Procedura aperta di concessione
per progettazione, realizzazione e gestione**



Comune di Roma

Conferenza esplicativa - 27 Aprile 2010

PRINCIPALI NOVITA' DELLA PROCEDURA

1. **Aree** analiticamente individuate, da trasferire all'aggiudicatario
2. **Parametri urbanistici** di riferimento della proposta di valorizzazione analiticamente definiti
3. **Ulteriori criteri/elementi di valutazione** delle proposte:
 - Aumento % proposto sul valore delle aree
 - Qualità della proposta di valorizzazione (sotto il profilo urbanistico, architettonico, tecnologico, energetico, ambientale, tecnico-funzionale, dell'inserimento ambientale e paesaggistico)
4. **PEF**: Distinzione tra canone di **gestione** e canone di **disponibilità** (eventuale)
5. **Condizioni preliminari all'aggiudicazione definitiva**:
 - verifica di procedibilità tecnico-amministrativa sulla proposta di valorizzazione (possibile richiesta di modifiche/integrazioni che non alterino il PEF e l'assetto urbanistico proposti);
 - Atto d'impegno al finanziamento dell'investimento a carico del Concessionario, rilasciato da primari istituti di credito

“Procedura aperta per l'affidamento in concessione della progettazione esecutiva, della realizzazione del Prolungamento della Linea B della Metropolitana di Roma, tratta Rebibbia - Casal Monastero, e della successiva gestione degli impianti e dei servizi di stazione nonché delle aree e degli impianti destinati all'interscambio dei flussi passeggeri”

Riferimenti normativo - amministrativi:

- Art. 143 e segg. del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., D.P.R. 554/99
- Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3543 del 26 settembre 2006
- Ordinanze del Sindaco di Roma - Commissario Delegato n. 173 del 13 maggio 2009, n. 262 del 28 gennaio 2010, n. 267 del 12 marzo 2010 e relativo allegato A

1. progettazione esecutiva e realizzazione

- prolungamento della linea B della Metropolitana tratta Rebibbia - Casal Monastero
- parcheggi di interscambio e terminal bus

2. gestione

- servizi di stazione e manutenzione impianti non connessi con l'esercizio
- parcheggi di interscambio e manutenzione aree e impianti afferenti ai terminal bus

Crono-programma a base di gara

1.980 gg. naturali e consecutivi, di cui:

- **277** per progetto esecutivo verifiche ed indagini propedeutiche
- **75** per approvazione progetto ed eventuale revisione elaborati
- **1.628** per esecuzione lavori e prove funzionali

Durata della concessione, compresa fase realizzativa

Elemento di offerta comunque non superiore a **30 anni**

QUADRO ECONOMICO DELLA FASE REALIZZATIVA

			IMPORTI NETTO IVA	IVA	IMPORTI CON IVA
A	LAVORI A CORPO				
	A.1	Linea, stazioni e deposito			
	A.1.1	Opere e impianti civili e sistemazioni superficiali	225.105.239,12	22.510.523,91	247.615.763,03
	A.1.2	Armamento, impianti elettroferroviari e di esercizio	84.801.782,85	8.480.178,29	93.281.961,14
	A.2	Nodo di scambio e viabilità di accesso (opere civili e impianti)			
	A.2.1	Parcheggi e Bus Terminal	48.580.787,16	4.858.078,72	53.438.865,88
	A.2.2	Interventi sulla viabilità e sugli spazi esterni al nodo - sistemazioni idrauliche fossi	38.154.152,43	3.815.415,24	41.969.567,67
	A.3	Totale lavori	396.641.961,56	39.664.196,16	436.306.157,72
	A.4	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso			
	A.4.1	Oneri della sicurezza compresi nei lavori (4% di A.3)	15.865.678,46	1.586.567,85	17.452.246,31
	A.4.2	Oneri della sicurezza aggiuntivi	9.916.049,04	991.604,90	10.907.653,94
		Importo totale lavori a corpo (A.3 + A.4.2)	406.558.010,60	40.655.801,06	447.213.811,66
		Importo lavori a corpo soggetto a ribasso (A.3 - A.4.1)	380.776.283,10		
B	PROGETTAZIONE ESECUTIVA, DIREZIONE LAVORI, COORD. SICUREZZA				
	B.1	Progettazione esecutiva, Direzione lavori e Coord. Sicurezza (IVA 10%)	15.171.555,03	1.517.155,50	16.688.710,53
C	SOMME A DISPOSIZIONE DEL CONCESSIONARIO				
	C.1	Indagini archeologiche preventive (IVA 10%)	1.000.000,00	100.000,00	1.100.000,00
	C.2	Interventi su rete fognaria, PP.SS e illuminazione pubblica (IVA 20%)	8.599.438,24	1.719.887,65	10.319.325,89
	C.3	Oneri per conferimento a discariche autorizzate dei materiali di risulta delle lavorazioni (IVA 10%)	16.301.593,18	1.630.159,32	17.931.752,50
		IMPORTO TOTALE A BASE DI CONCESSIONE (A.3 + A.4.2 + B.1 + C.1+C.2+C.3)	447.630.597,05	45.623.003,53	493.253.600,58

FINANZIAMENTI PUBBLICI DISPONIBILI

Co-finanziamento pubblico disponibile pari a €167.354.854,23

FONTI DI FINANZIAMENTO

- fondi Comune di Roma: **€11.828.632,23**
- Legge N° 396 del 15.12.1990 (Roma Capitale): **€56.526.222,00**
- Finanziamento Regione Lazio (L.R. N° 4 del 28.04.05): **€99.000.000,00**

RIPARTIZIONE

- contributo in conto impianti a carico dell'Amministrazione Comunale, atto a finanziare parzialmente la fase realizzativa nella misura massima di **€100.092.468,18**
- Somme a disposizione della stazione appaltante: **€67.262.386,05** (espropri, imprevisti, accantonamenti, alta sorveglianza...)

ULTERIORE SOSTEGNO FINANZIARIO

Principalmente tramite il **trasferimento di aree di proprietà comunale**, sulle quali i concorrenti possono proporre operazioni di valorizzazione immobiliare

Valore stimato delle aree: **255.095.460,00 €**, al netto dell'aumento offerto

Aree:

- P.P. Pietralata e P.P. Tiburtino, Monti Tiburtini, S. Maria del Soccorso, Rebibbia, Torraccia-Casal Monastero (PROPRIETA' COMUNALE)
- Nodi di scambio di Torraccia e Casal Monastero (DA ESPROPRIARE)

Delimitazioni di dettaglio delle aree e parametri urbanistici di riferimento contenuti nell'**OC 262/2010**, come modificata dall'**OC 267/2010** e relativo **allegato A**

Inquadramento dell'intervento

Scelte di sistema

Il tracciato plano-altimetrico

Problematiche esistenti

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO



CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Lunghezza: 3.60 km (2.98 km prolungamento, 0.62 km collegamento deposito)

3 stazioni: San Basilio, Torracchia, Casal Monastero-GRA

2 nodi di scambio

1 deposito terminale

AREE INTERESSATE

l'area di **Rebibbia**, da via Tiburtina a via Casale S. Basilio

l'area dell'insediamento storico di **S. Basilio** (via Recanati-Morrovalle)

l'area di **Torraccia**: proposta di intervento di recupero urbano - area libera a verde/servizi

l'area di **Casal Monastero** (stazione e NdS): verde di standard - viale Eretum

l'area esterna al PdZ (deposito): **via di S. Alessandro**

Progettuali

- tracciato e stazioni di limitata profondità
- deposito terminale collocato all'aperto

Tecnico - costruttive

- galleria a canna unica in galleria artificiale, metodo cut & cover, tipo top/down
- sottoattraversamento del GRA con specifico manufatto a spinta
- stazioni di modulo 150 m. realizzate tra paratie con metodo cut & cover

IL TRACCIATO PLANOALTIMETRICO (1/2)



Il tracciato ha inizio alla fine del tronchino di Rebibbia

Segue la giacitura di via Tiburtina - Brandizzi Gianni, "risalendo" al 2% da quota 19.2 m.s.l.m. (tronchino) a q. 25 (San Basilio)

Il primo pozzo di metà tratta è su area verde di v. Brandizzi Gianni

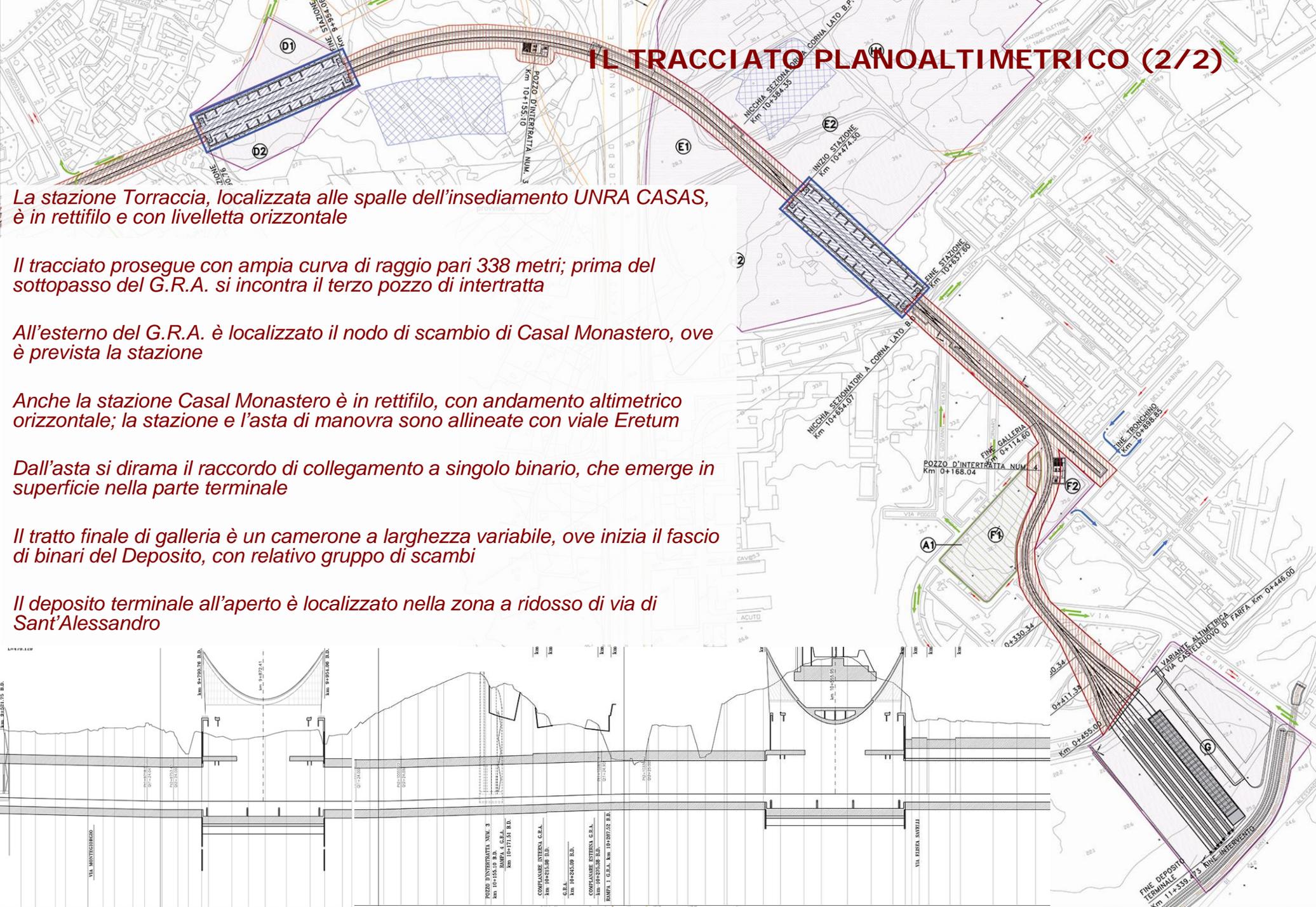
La prima stazione è sul viale Recanati-Morrovalle di San Basilio

La stazione di S. Basilio è in rettilifo con livelletta orizzontale

Il tracciato prosegue verso Torraccia con pendenza media -2‰

Il secondo pozzo di metà tratta è collocato presso l.go Arquata del Tronto (area antistante mercato coperto)

IL TRACCIATO PLANOALTIMETRICO (2/2)



La stazione Torracchia, localizzata alle spalle dell'insediamento UNRA CASAS, è in rettilineo e con livellata orizzontale

Il tracciato prosegue con ampia curva di raggio pari 338 metri; prima del sottopasso del G.R.A. si incontra il terzo pozzo di intertratta

All'esterno del G.R.A. è localizzato il nodo di scambio di Casal Monastero, ove è prevista la stazione

Anche la stazione Casal Monastero è in rettilineo, con andamento altimetrico orizzontale; la stazione e l'asta di manovra sono allineate con via Eretum

Dall'asta si dirama il raccordo di collegamento a singolo binario, che emerge in superficie nella parte terminale

Il tratto finale di galleria è un camerone a larghezza variabile, ove inizia il fascio di binari del Deposito, con relativo gruppo di scambi

Il deposito terminale all'aperto è localizzato nella zona a ridosso di via di Sant'Alessandro

LEGENDA

INTERFERENZA TRACCIATO	
	Edificio la cui proiezione orizz. interseca il tracciato
	Fabbricati oggetto di indagini posti a meno di 30m dall'asse del tracciato
	Fabbricati oggetto di indagini posti ad oltre 30m dall'asse del tracciato
	Pertinenza del fabbricato inclusa nella relativa scheda
1	Codice numerico relativo alla scheda di indagine

PROBLEMATICHE ESISTENTI *Indagine sui fabbricati*



PRINCIPALI EDIFICI INTERFERENTI (RESIDENZIALI)

ED n. 37 – 4 piani fuoriterra + 1 piano seminterrato

ED n. 42 - 4 piani fuoriterra + 1 piano interrato

ED n. 63 – 4 piani fuoriterra + 1 piano seminterrato



CARATTERISTICHE

- deposito ausiliario, all'aperto in un'area di 30.000 mq
- fascio di ricovero di 8 binari (di cui 2 attrezzati per lavaggio e pulizia interna)
- officina per manutenzione corrente (ulteriori 2 binari) attrezzata per treni a 6 pezzi
- fabbricato servizi

armamento tipo "Milano", consente di porre il piazzale al di sopra del livello di esondazione con $TR = 200$ anni



IL PROGETTO DEFINITIVO

Nodo di scambio Casal Monastero

TIPOLOGIA

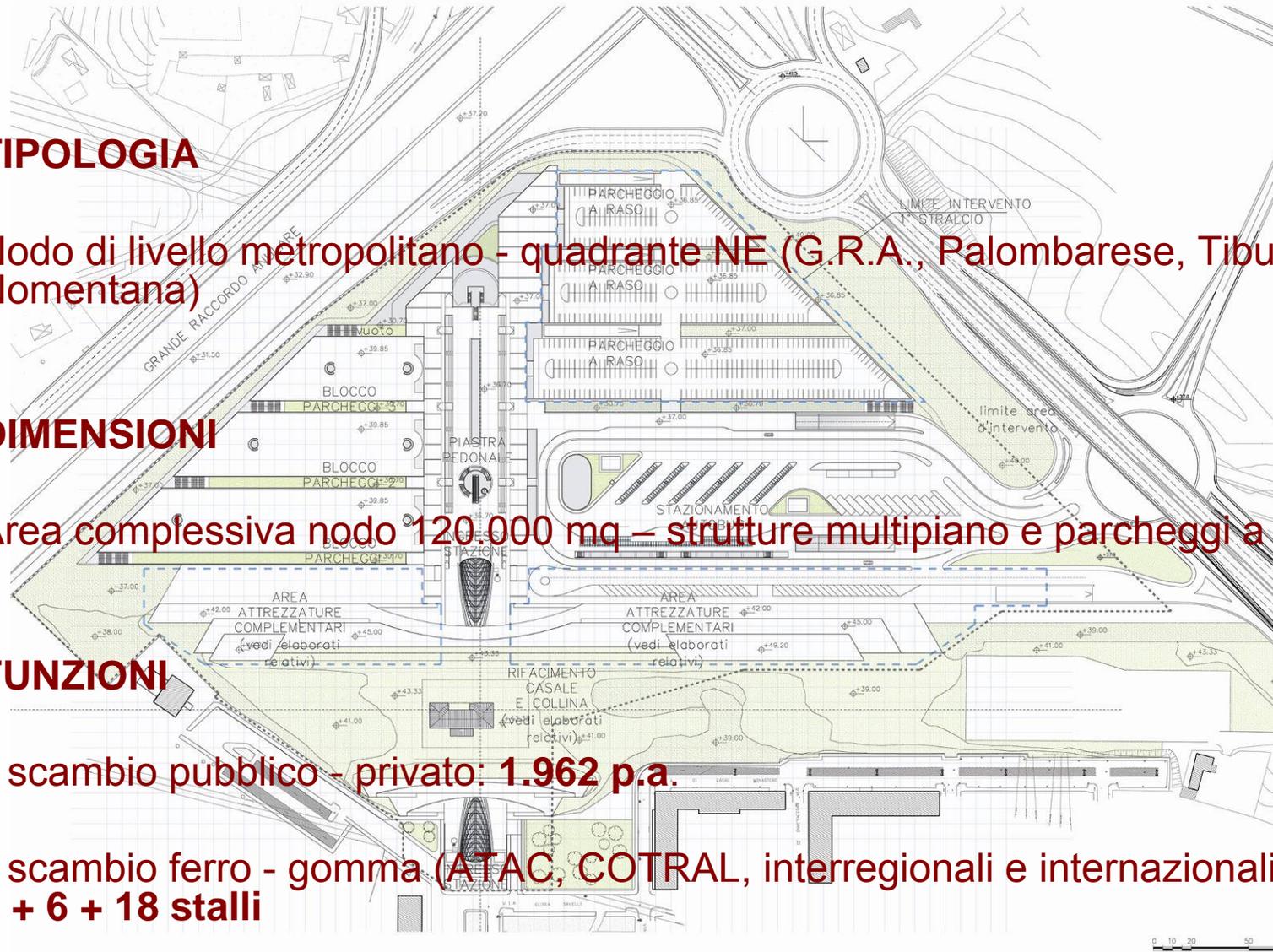
Nodo di livello metropolitano - quadrante NE (G.R.A., Palombarese, Tiburtina, Nomentana)

DIMENSIONI

Area complessiva nodo 120.000 mq – strutture multipiano e parcheggi a raso

FUNZIONI

- scambio pubblico - privato: **1.962 p.a.**
- scambio ferro - gomma (ATAC, COTRAL, interregionali e internazionali): **3 + 6 + 18 stalli**



TIPOLOGIA

Nodo di pertinenza locale

DIMENSIONI

Area complessiva nodo e stazione 45.000 mq – parcheggi a raso

FUNZIONI

- scambio pubblico – privato, kiss & ride.
- scambio ferro – gomma con stazionamenti per linee locali



IL PROGETTO DEFINITIVO

Riassetto della viabilità



Svincolo a due livelli: accesso al Nodo non interferente con flussi di traffico della viabilità principale (Palombarese – GRA)

Nuovo svincolo Centrale del Latte: rampe di ingresso/uscita G.R.A., complanari per 400 m a nord e a sud, riorganizzazione dei flussi mediante rotatorie

Demolizione dei 2 impalcati sul G.R.A., nuovo cavalcavia in posizione assiale rispetto gli esistenti

ARMAMENTO

SISTEMA DI ALIMENTAZIONE E TRAZIONE ELETTRICA

IMPIANTO DI SEGNALAMENTO

IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE, TELECOMANDO E SUPERVISIONE

IMPIANTI DI LINEA E DI STAZIONE

IMPIANTI PER CONTROLLO ACCESSI E BIGLIETTAZIONE (stazioni e terminal bus)

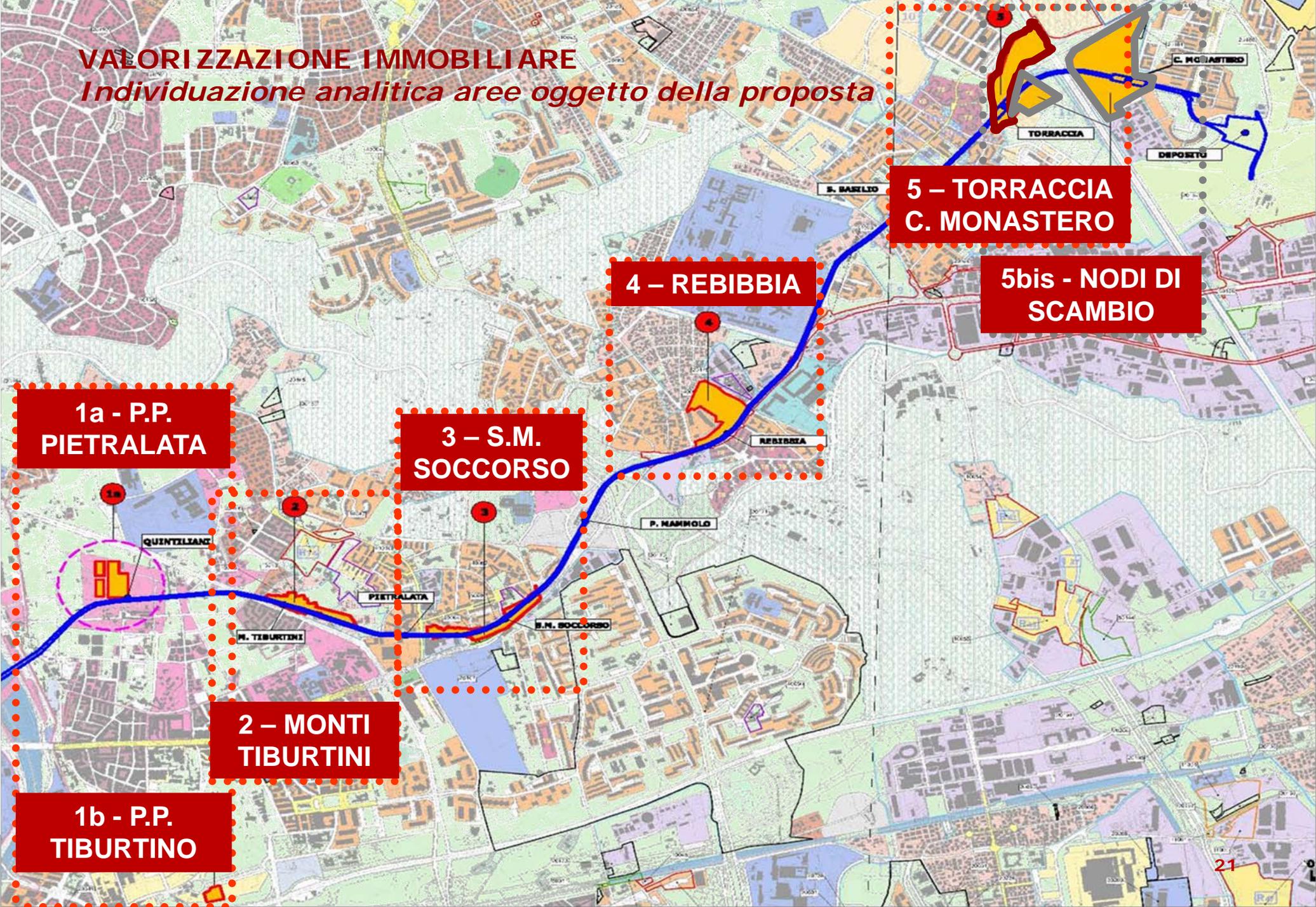
Risoluzione interferenze con pp.ss.

Sistemazione idraulica fossi intercettati

Demolizione e ricostruzione collina artificiale e casale
in corrispondenza del NdS di Casal Monastero

VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Individuazione analitica aree oggetto della proposta



**1a - P.P.
PIETRALATA**

**3 - S.M.
SOCCORSO**

4 - REBIBBIA

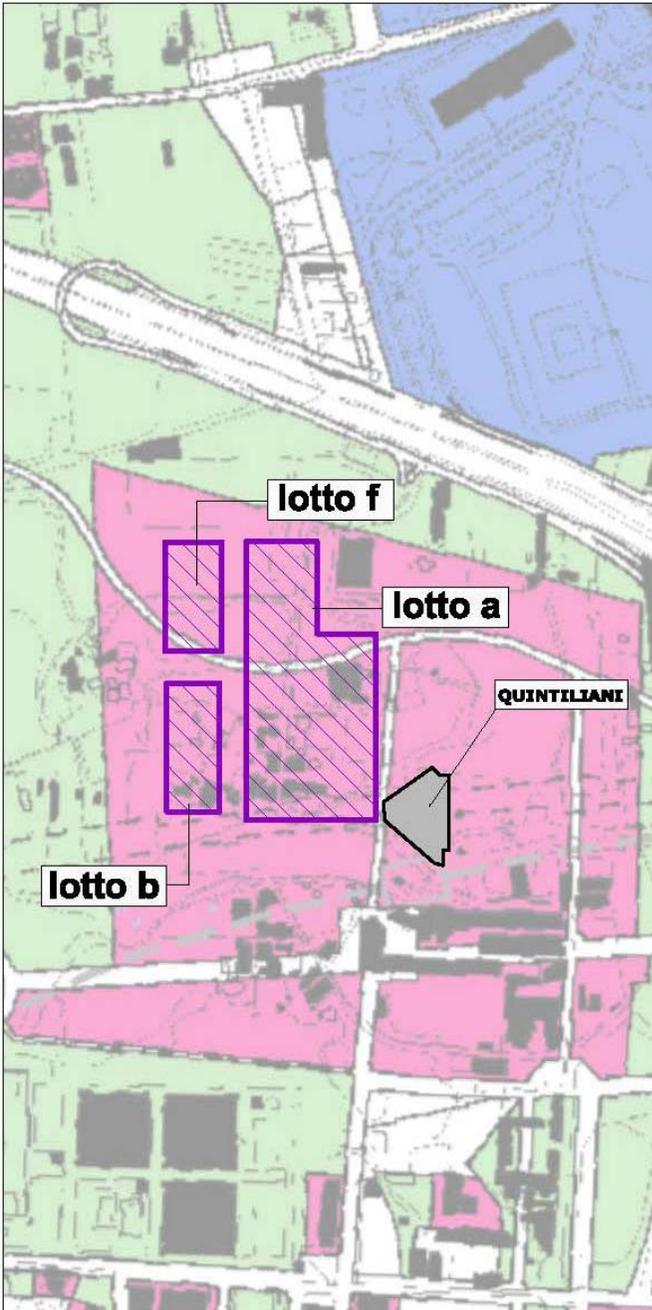
**5 - TORRACCIA
C. MONASTERO**

**5bis - NODI DI
SCAMBIO**

**2 - MONTI
TIBURTINI**

**1b - P.P.
TIBURTINO**

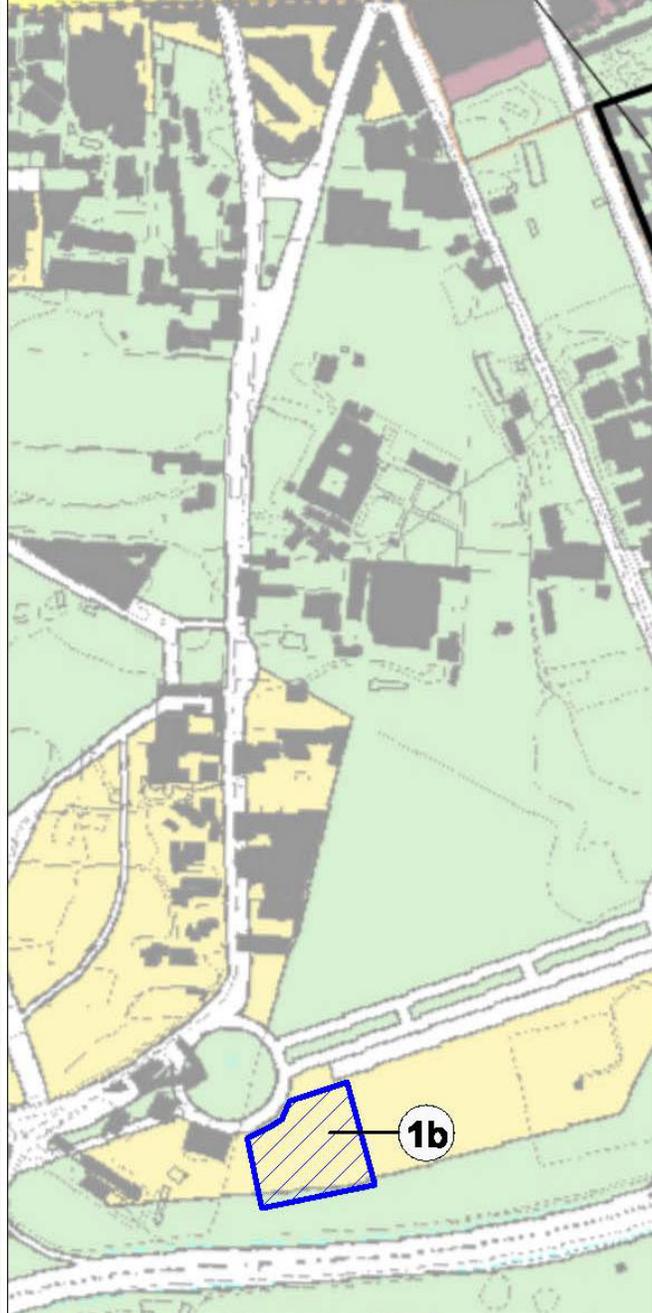
1a . P.P. PIETRALATA (progetto unitario A, lotti a, b, f)



Area proposta per la valorizzazione	Superficie utile lorda	SUL residenziale (mq)	SUL non residenziale (mq)	SUL quota flessibile (mq)
Superficie territoriale (mq)	SUL totale Realizzabile (mq)			
24.800	107.400	0	107.400	0
Volumetrie	343.800 mc			

MODALITA' DI ATTUAZIONE	CONDIZIONI/PRESCRIZIONI
attuazione delle previsioni del P.P. Pietralata (modalità di attuazione diretta)	<u>destinazioni ammesse:</u> solo "attività terziarie"; <u>prescrizioni normative:</u> P.P. Pietralata (progetto unitario area A) approvato con Del. G.R.L. n. 79/2001 e Del. G.C. n. 156/2006 (variante)

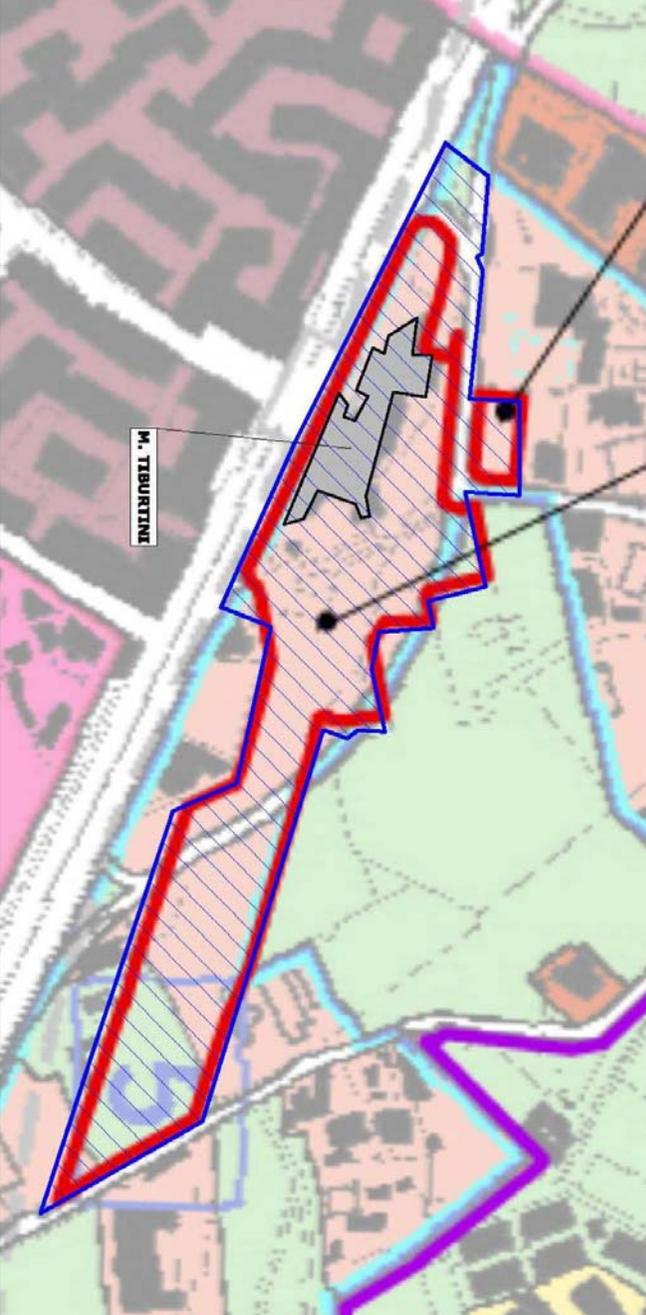
STANDARD URBANISTICI
Parcheggi pertinenziali da reperire all'interno del lotto. Gli altri standard saranno computati sulla base delle prescrizioni normative del P.P. e localizzati <u>all'esterno del lotto</u>



1b. P.P. TIBURTINO (progetto unitario A lotto T2)

Area proposta per la valorizzazione	Superficie utile lorda	SUL residenziale 30%	SUL non residenziale 20%	SUL quota flessibile 50%
Superficie territoriale (mq)	SUL totale realizzabile (mq)	(mq) abitazioni singole - NTA: art. 6 comma 1 lett. a)	(mq) commerciale, servizi, turistico-ricettive, produttive, parcheggi – NTA: art. 6 comma 1 lett. b, c, d, e, g	(mq) In relazione alle esigenze dell'operatore
6.000	31.250	9.375	6.250	15.625
Volumetrie	100.000 mc			
MODALITA' DI ATTUAZIONE			CONDIZIONI /PRESCRIZIONI	
attuazione diretta ad esito dell'approvazione della variante per cambio della destinazione d'uso di parte della capacità edificatoria (da "non residenziale" a "residenziale" e "quota flessibile")			<u>prescrizioni normative</u> : P.P. Tiburtino approvato (progetto unitario area A, Del. G.R.L. n. 4/2002 e Del. G.C. n. 1003/2004)	
STANDARD URBANISTICI				
Parcheggi pertinenziali da reperire all'interno del lotto.				
Altri standard computati sulla base delle prescrizioni normative del P.P. e localizzati all'interno del lotto				

2. MONTI TIBURTINI (in prossimità della stazione)

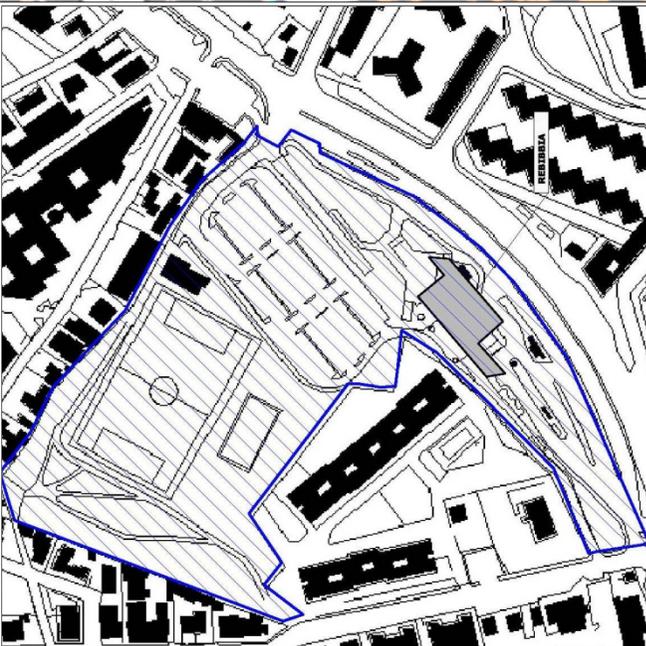
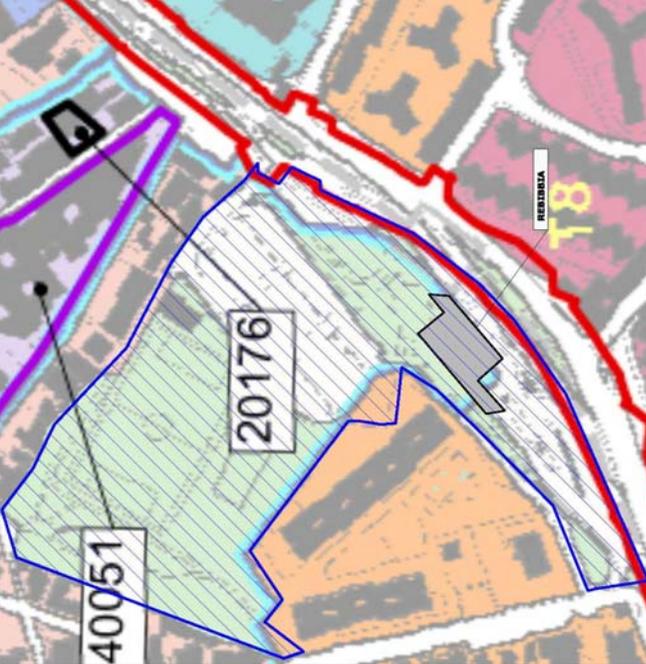


Area proposta per la valorizzazione	Superficie utile lorda	SUL residenziale 30%	SUL non residenziale 20%	SUL quota flessibile 50%
Superficie territoriale (mq)	SUL totale realizzabile (mq)	(mq) abitazioni singole – NTA: art. 6 comma 1 lett. a	(mq) commerciale, servizi, turistico-ricettive, produttive, parcheggi – NTA: art. 6 comma 1 lett. b, c, d, e, g	(mq) In relazione alle esigenze dell'operatore
24.000	14.400	4.320	2.880	7.200
MODALITA' DI ATTUAZIONE	CONDIZIONI/PRESCRIZIONI			
attuazione in variante al PRG con modalità indiretta	<p>Il mix funzionale proposto per ciascuna area è indicativo. Le diverse destinazioni d'uso possono essere distribuite liberamente sulle aree n. 2, 3, 4, 5, garantendo il rispetto del mix funzionale sulla SUL complessiva (R: 30, NR: 20, QF: 50).</p> <p><u>obbligo di realizzare</u> n. 300 posti auto a servizio della stazione metropolitana esistente</p>			
STANDARD URBANISTICI (MQ)				
Il calcolo è indicativo. Lo standard deve essere computato sulla base del mix funzionale di ciascuna area e nel rispetto delle NTA: artt. 7 e 8				
Abitanti: 307	Verde	Servizi	Parcheggi	TOTALE
Residenziale	2.918	1.997	1.843	6.758
Non residenz	1.152	0	1.152	2.304

3. SANTA MARIA DEL SOCCORSO



Area proposta per la valorizzazione	Superficie utile lorda	SUL residenziale 30%	SUL non residenziale 20%	SUL quota flessibile 50%
Superficie territoriale (mq)	SUL totale realizzabile (mq)	(mq) abitazioni singole – NTA: art. 6 comma 1 lett. a	(mq) commerciale, servizi, turistico-ricettive, produttive, parcheggi – NTA: art. 6 comma 1 lett. b, c, d, e, g	(mq) In relazione alle esigenze dell'operatore
32.000	19.200	5.760	3.840	9.600
MODALITA' DI ATTUAZIONE	CONDIZIONI/PRESCRIZIONI			
attuazione in variante al PRG con modalità indiretta	Il mix funzionale proposto per ciascuna area è indicativo. Le diverse destinazioni d'uso possono essere distribuite liberamente sulle aree n. 2, 3, 4, 5, garantendo il rispetto del mix funzionale sulla SUL complessiva (R: 30, NR: 20, QF: 50).			
STANDARD URBANISTICI (MQ)				
Il calcolo è indicativo. Lo standard deve essere computato sulla base del mix funzionale di ciascuna area e nel rispetto delle NTA: artt. 7 e 8				
Abitanti: 410	Verde	Servizi	Parcheggi	TOTALE
Residenziale	3.891	2.662	2.458	9.011
Non residenz	1.536	0	1.536	3.072



4. REBIBBIA

Area proposta per la valorizzazione	Superficie utile lorda	SUL residenziale 30%	SUL non residenziale 20%	SUL quota flessibile 50%
Superficie territoriale (mq)	SUL totale realizzabile (mq)	(mq) abitazioni singole – NTA: art. 6 comma 1 lett. a	(mq) commerciale, servizi, turistico-ricettive, produttive, parcheggi – NTA: art. 6 comma 1 lett. b, c, d, e, g	(mq) In relazione alle esigenze dell'operatore
52.100	31.260	9.378	6.252	15.630
MODALITA' DI ATTUAZIONE	CONDIZIONI /PRESCRIZIONI			
attuazione in variante al PRG con modalità indiretta	<p>Il mix funzionale proposto per ciascuna area è indicativo. Le diverse destinazioni d'uso possono essere distribuite liberamente sulle aree n. 2, 3, 4, 5, garantendo il rispetto del mix funzionale sulla SUL complessiva (R: 30, NR: 20, QF: 50).</p> <p><u>obbligo di garantire</u> una Superficie minima di 8.300 mq per campo da calcio e 5.000 mq per verde pubblico (computabili come standard urbanistici –NTA: art. 8).</p>			
STANDARD URBANISTICI (MQ)				
Il calcolo è indicativo. Lo standard deve essere computato sulla base del mix funzionale di ciascuna area e nel rispetto delle NTA: artt. 7 e 8				
Abitanti: 667	Verde	Servizi	Parcheggi	TOTALE
Residenziale	6.335	4.335	4.001	14.671
Non residenz	2.501	0	2.501	5.002

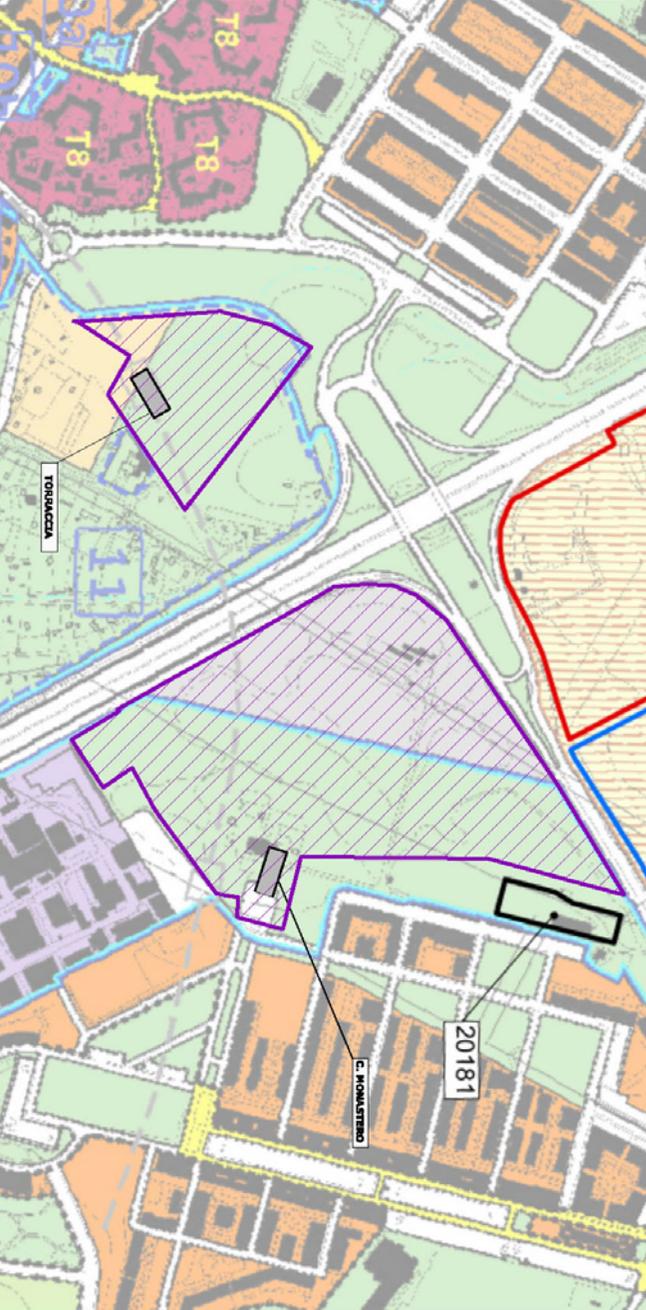
5. TORRACCIA – CASAL MONASTERO



Area proposta per la valorizzazione	Superficie utile lorda	SUL residenziale 30%	SUL non residenziale 20%	SUL quota flessibile 50%
Superficie territoriale (mq)	SUL totale realizzabile (mq)	(mq)	(mq)	(mq)
		abitazioni singole – NTA: art. 6 comma 1 lett. a	commerciale, servizi, turistico-ricettive, produttive, parcheggi – NTA: art. 6 comma 1 lett. b, c, d, e, g	In relazione alle esigenze dell'operatore
53.000	31.800	9.540	6.360	15.900

MODALITA' DI ATTUAZIONE	CONDIZIONI/PRESCRIZIONI
attuazione in variante al PRG con modalità indiretta	Il mix funzionale proposto per ciascuna area è indicativo. Le diverse destinazioni d'uso possono essere distribuite liberamente sulle aree n. 2, 3, 4, 5, garantendo il rispetto del mix funzionale sulla SUL complessiva (R: 30, NR: 20, QF: 50).

STANDARD URBANISTICI (MQ)				
Il calcolo è indicativo. Lo standard deve essere computato sulla base del mix funzionale di ciascuna area e nel rispetto delle NTA: artt. 7 e 8				
Abitanti: 678	Verde	Servizi	Parcheggi	TOTALE
Residenziale	6.445	4.410	4.070	14.925
Non residenz	2.544	0	2.544	5.088



5bis. TORRACCIA – CASAL MONASTERO (Nodi di Scambio)

Area proposta per la valorizzazione	Superficie utile lorda	SUL residenziale 30%	SUL non residenziale 20%	SUL quota flessibile 50%
Superficie territoriale (mq)	SUL totale realizzabile (mq)	(abitazioni singole - art. 6 comma 1 lett. a)	(commerciale, servizi, turistico-ricettive, produttive, parcheggi – art. 6 comma 1 lett. b, c, d, e, g)	(In relazione alle esigenze dell'operatore)
149.170	119.336	0*	119.336*	0*

MODALITA' DI ATTUAZIONE	CONDIZIONI /PRESCRIZIONI
Attuazione delle previsioni di PRG (Nodo di scambio)	<p><u>* destinazioni ammesse:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>art. 95 NTA</u> funzionali alle esigenze del nodo e complementari, quali servizi per l'utenza • <u>con le deroghe consentite dalle OC 129/2008 e 246/2009</u> servizi di interesse pubblico (attività socio-sanitarie, ricreative e per il tempo libero), residenziale (<i>solo housing sociale come definito da L.R. 21/09</i>), direzionali e turistico-ricettive

VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Conformità urbanistica e trasferimento delle aree

Eventuali **varianti urbanistiche** connesse alla proposta di valorizzazione saranno predisposte dall'Amministrazione Comunale dopo l'aggiudicazione definitiva (adottate dal Consiglio Comunale secondo la procedura più idonea)

La stipula della convenzione per l'attuazione della proposta di valorizzazione costituisce titolo per **l'immissione in possesso** delle aree a favore del Concessionario.

L'immissione in possesso avverrà mediante **trasferimento del diritto di superficie**.

Il **trasferimento della proprietà**, ove previsto (non all'interno delle fasce di rispetto della linea) sarà disposto solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo delle opere

Definizione della proposta

- **relazione descrittiva** (tipologia degli interventi previsti, dimensionamenti, destinazioni d'uso, standard urbanistici);
- **inquadramento urbanistico** (rispetto al sistema infrastrutturale, ambientale ed insediativo);
- **relazione descrittiva delle opere e degli edifici** (criteri di progettazione, caratteristiche tecniche, dotazioni tecnologiche e di provvedimenti e installazioni impiantistiche per il risparmio energetico);
- **elaborati grafici** in scala adeguata, riportanti:
 - a) l'individuazione aree e edifici su base catastale;
 - b) la planimetria generale dell'intervento
 - c) la planimetria delle opere di urbanizzazione;
 - d) lo sviluppo plano-volumetrico esemplificativo dell'intera proposta di assetto;
 - e) la planimetria e altimetria delle opere viarie principali.

- Bando di gara e rettifiche
- Disciplinare di gara aggiornato
- Capitolato Speciale (Norme generali -aggiornato- e allegati)
- Progetto definitivo
- Schema di Convenzione aggiornato
- O.C. nn. 262/2010, 267/2010 e relativo allegato A

a) Tipologie e tecniche costruttive alternative e/o complementari che consentano di ridurre l'impatto del progetto in superficie

- limitare demolizioni fabbricati
- ridurre tempi e dimensioni aree cantieri, soprattutto in presenza attività e traffico

b) Tecniche speciali per la difesa dei fabbricati e sistema di monitoraggio

- migliorare efficacia e semplicità esecutiva interventi di protezione (metodologie e tecniche)
- realizzare sistema di monitoraggio per rispondere in tempo reale a situazioni "critiche"

c) Ottimizzazione del tratto terminale (linea, nodi di scambio e deposito)

- semplificare assetto funzionale 2 nodi di scambio
- ridurre occupazione suolo per opere superficiali
- ridurre impatti sulle preesistenze (casale, PdZ Casal Monastero)

Servizi di stazione

- vigilanza
- accoglienza e assistenza all'utenza
- pulizia
- manutenzione manufatti, arredi, impianti... (esclusi impianti DCT, DCM, radio terra-treno, emissione titoli e controllo accessi)

Servizi sulle aree dei Parcheggi di interscambio e terminal bus

- vigilanza e controllo (sala gestione e controllo)
- pulizia
- manutenzione manufatti, pavimentazioni stradali, arredi, impianti.....
(esclusi servizi controllo accessi e cassa pagamenti per i parcheggi, emissione titoli per i terminal bus)

Qualità della proposta di valorizzazione immobiliare sotto il profilo:

- urbanistico
- architettonico
- tecnologico (risparmio energetico)
- tecnico-funzionale
- dell'inserimento ambientale e paesaggistico

(migliore integrazione dei vari aspetti)

OFFERTA ECONOMICA
Elementi di valutazione

E1. RIDUZIONE TEMPO esecuzione lavori
<= 365/1628 gg. naturali e consecutivi

E2. RIBASSO percentuale sull'**IMPORTO DEI LAVORI** a base di gara
pari ad **€380.776.283,10**

AUMENTO percentuale sull'importo del **VALORE DELLE AREE**
stimato in un minimo di **€255.095.460,00**

E3. RIBASSO percentuale sul **CANONE DI GESTIONE**, pari ad **€3.500.000,00**

E4. RIDUZIONE DURATA DELLA CONCESSIONE (realizzazione e gestione),
rispetto durata massima pari a 30 anni.

*** Piano Economico Finanziario** da allegare all'offerta economica

OFFERTA ECONOMICA
Equilibrio del PEF

<u>FASE CONCESSIONE</u>	<u>APPORTI FINANZIARI</u>
REALIZZAZIONE	R1) Contributo in conto impianti a carico dell'A.C.: <u>€ 100.092.468,18 (MAX)</u>
	R2) Contributo in conto impianti a carico del concessionario: valore aree valorizzazione immobiliare al lordo dell'aumento offerto (<u>≥ 255.095.460,00 €</u>)
	R3) Eventuale finanziamento aggiuntivo
GESTIONE	C1) <u>Canone annuo di disponibilità</u> a carico dell'A.C. (in base a importo non coperto da R1 e R2, durata concessione e SSC = 4%)
	C2) <u>Canone annuo di gestione</u> a carico dell'A.C. al netto del ribasso (≤ 3,5 mln €)
	C3) <u>Sfruttamento commerciale</u> stazioni e nodi di scambio

AGGIUDICAZIONE

Offerta economicamente più vantaggiosa

			PUNTI	
T.1	Qualità tecnica della proposta di realizzazione delle opere			
	T.1.a	Tipologia e tecniche costruttive alternative e/o complementari che consentono di ridurre l'impatto del progetto in superficie	25	40
	T.1.b	Tecniche speciali per la difesa dei fabbricati e sistema di monitoraggio	5	
	T.1.c	Ottimizzazione del tratto terminale (linea, nodi di scambio e deposito)	10	
T.2	Qualità della proposta di piano di gestione delle stazioni e dei nodi di scambio			10
T.3	Qualità della proposta di valorizzazione immobiliare sotto il profilo urbanistico, architettonico, tecnologico, tecnico-funzionale, nonché dell'inserimento ambientale e paesaggistico			10
OFFERTA TECNICA			MAX	60

E.1	Riduzione del tempo di esecuzione dei lavori (espresso in giorni)			5
E.2	Minore differenza fra importo offerto per l'esecuzione dei lavori e prezzo offerto per l'acquisizione delle aree			20
E.3	Ribasso percentuale sul canone di gestione			10
E.4	Riduzione della durata della concessione rispetto alla durata massima di anni 30 (mesi 360), comprensiva del periodo di realizzazione e di quello di gestione (espresso in mesi)			5
OFFERTA ECONOMICA			MAX	40

AGGIUDICAZIONE

Principali passaggi procedurali

- Istruttoria offerte e verifiche
- Determinazione graduatoria e offerta economicamente più vantaggiosa
- Aggiudicazione provvisoria (verifica requisiti e cause esclusione)
- *Istruttoria di procedibilità tecnico-amministrativa sulla proposta di valorizzazione dell'aggiudicatario provvisorio (da parte A.C.)*
- *Approvazione proposta immobiliare e PEF (da parte A.C.)*
- Aggiudicazione definitiva (previo atto impegno al finanziamento rilasciato da primario istituto di credito)
- *Approvazione varianti urbanistiche connesse al progetto e alla proposta di valorizzazione (da parte A.C.)*
- Stipula convenzione di concessione