



**AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
DEL COMUNE DI ROMA**

**AVVISO PUBBLICO  
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE (GARA ESPLORATIVA) PER LA  
REALIZZAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI**

L'ATER del Comune di Roma intende installare impianti fotovoltaici sulle coperture di edifici di sua proprietà o di sua gestione per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Scopo del presente avviso è esclusivamente quello di acquisire manifestazioni di interesse e disponibilità da parte di imprenditori per individuare, con una successiva procedura, un soggetto interessato alla progettazione, realizzazione, manutenzione e gestione degli impianti fotovoltaici tramite **affidamento in concessione del diritto d'uso delle coperture** degli edifici su cui si andranno a installare detti impianti.

**1. Oggetto e finalità della concessione**

L'Azienda si propone di realizzare, sulle coperture degli edifici ERP, impianti fotovoltaici con moduli rispondenti alle caratteristiche di cui all'allegato 1 del D.M. 06.08.2010, per la produzione di energia elettrica da immettere nella rete di trasporto nazionale.

La Concessione avrà una durata non superiore ai 30 anni decorrenti dalla messa in esercizio degli impianti.

La Concessione comporterà l'obbligo, a carico del Concessionario, della:

- a. progettazione, realizzazione e gestione, compresa la manutenzione degli impianti;
- b. manutenzione straordinaria delle coperture interessate dall'installazione secondo i termini e le modalità di cui al successivo art. 3;
- c. richiesta e acquisizione di tutte le autorizzazioni amministrative, nulla osta, pareri e quanto altro necessario per l'esecuzione delle opere relative sia agli impianti che al rifacimento delle coperture;
- d. la connessione alla rete e la messa in esercizio oltre al collaudo dei generatori fotovoltaici.

L'ATER, in qualità di "Soggetto Responsabile" ai fini del riconoscimento delle tariffe incentivanti previste dal Terzo Conto Energia, cederà al Concessionario i diritti di credito relativi alla vendita dell'energia prodotta, nonché alla tariffa incentivante che il Gestore dei Servizi Energetici (GSE) sarà tenuto a corrispondere allo stesso. Tali benefici saranno riconosciuti per tutta la durata della Convenzione che sarà stipulata tra ATER e GSE, ai sensi per gli effetti del D.M. 06.08.2010, per un periodo di anni 20 decorrenti dalla data di messa in esercizio dell'impianto.

Il "Soggetto Responsabile" avrà facoltà di consumare l'energia prodotta e di gestire, preferibilmente, con le modalità dello Scambio sul posto (SSP), la quantità di energia immessa in rete.

La realizzazione dell'intervento avverrà con risorse totalmente a carico del Concessionario aggiudicatario e dunque l'opera sarà realizzata interamente mediante apporto di capitali



## **AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMA**

privati (100%); l'Azienda non metterà a disposizione alcun contributo finanziario in conto capitale.

A conclusione della Concessione, l'ATER avrà facoltà di mantenere in esercizio l'impianto, divenendone esclusivo proprietario senza che il Concessionario possa vantare diritti di sorta; in alternativa potrà richiederne la rimozione e lo smaltimento a cura e spese del Concessionario, il quale provvederà al ripristino delle coperture a perfetta regola d'arte.

### **2. Luoghi di esecuzione**

Gli impianti dovranno essere realizzati sulle coperture degli edifici ERP di proprietà o in gestione all'ATER di Roma selezionate nell'Allegato A al presente avviso, in base alle caratteristiche e potenzialità delle superfici. A tal proposito si propone l'utilizzo di **128 coperture**, per una superficie complessiva di **84.229,40 mq**. Nell'allegato B sono riportate in varie scale di rappresentazione le planimetrie dei lotti dove ricadono gli edifici.

La localizzazione degli interventi può essere oggetto, a discrezione dell'Azienda, di eventuale modifica conseguente alla variazione di consistenza patrimoniale, in seguito alla vendita di alloggi/immobili o per costituzione di Condomini. E' facoltà del Concessionario proporre un numero di fabbricati inferiore a quello indicato dall'Azienda se lo riterrà più idoneo all'investimento.

Ai fini della valutazione della proposta di maggiore interesse, sarà presa in esame sia l'energia annua producibile sia l'estensione delle coperture sulle quali si effettuerà la manutenzione straordinaria come descritta al successivo articolo.

L'ATER si impegna a garantire al Concessionario l'accesso alle superfici delle coperture e agli impianti tutte le volte che ciò si renda necessario o anche semplicemente opportuno come, ad esempio, per controlli tecnici periodici o per vigilanza; quest'ultima, se prevista, rimane, comunque, a carico dell'operatore.

È facoltà dell'operatore delimitare, con opere di recinzione (leggere), gli spazi destinati agli impianti a scopo di protezione e tutela degli stessi, purché su ogni copertura sia sempre assicurato l'utilizzo dei locali tecnici preesistenti e delle aree destinate ad attività comuni (ad es. lavatoi e stenditoi) da parte dei residenti dell'edificio.

### **3. Manutenzione straordinaria coperture – Standard minimi di esecuzione**

L'intervento standard di rifacimento delle coperture, quale beneficio per l'Azienda in cambio del diritto d'uso dei tetti, prevede almeno l'esecuzione delle seguenti lavorazioni, volte ad garantire la tenuta del manto impermeabile e la finitura con la pavimentazione:

#### **a) Copertura piana**

- ✓ demolizione e rimozione di tutti gli strati di pavimentazione e impermeabilizzazione esistenti, fino al raggiungimento dell'estradosso del solaio;
- ✓ ricostruzione del massetto delle pendenze, se necessario;



**AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
DEL COMUNE DI ROMA**

- ✓ applicazione di primer adesivo bituminoso;
- ✓ posa in opera di n. 2 strati di membrana impermeabilizzante di spessore minimo pari a 4 mm;
- ✓ realizzazione di massetto di posa per la nuova pavimentazione;
- ✓ posa in opera di pavimentazione in piastrelle di marmette di cemento;
- ✓ rifacimento dei bocchettoni di impluvio.

**b) Copertura a falde**

- ✓ rimozione manto di coppi con eliminazione degli elementi rotti e lesionati;
- ✓ rimozione dei manti impermeabili e di ogni eventuale strato di materiale esistente fino al raggiungimento dell'estradosso del solaio o dell'eventuale tavolato, pianellato, tavellonato;
- ✓ applicazione di primer adesivo bituminoso;
- ✓ posa in opera di n. 2 strati di membrana impermeabilizzante di spessore minimo pari a 4 mm;
- ✓ posa in opera di manto di coppi con riutilizzo di quelli precedentemente rimossi e ritenuti in buono stato.

E' a carico del Concessionario ogni onere per eventuali opere provvisorie e per apprestamenti di sicurezza relativi sia ai lavoratori che ai residenti.

Il Concessionario può proporre interventi alternativi (o migliorativi) a quelli sopra indicati, purché tali proposte non comportino alcuna richiesta economica aggiuntiva.

Costituiscono elementi migliorativi della soluzione standard:

1. la previsione di uno strato di materiale termo-coibente e relativa barriera al vapore di spessore adeguato;
2. l'innalzamento del parapetto perimetrale delle terrazze di copertura piana fino al raggiungimento dell'altezza prevista per legge;
3. il rifacimento degli impianti idrici ed elettrici dei locali tecnici esistenti in copertura;
4. il rifacimento degli intonaci di rivestimento dei locali tecnici e delle murature esistenti (parapetti, muri divisorii, cavedi, ecc.);
5. il rifacimento delle canne di esalazione al livello delle coperture e sostituzione degli elementi parapigioggia dei comignoli;
6. la realizzazione di colonne discendenti per l'allontanamento delle acque piovane lungo i prospetti;
7. la rimozione o la bonifica degli elementi contenenti amianto.



## **AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMA**

Il rifacimento della copertura e l'installazione degli impianti non dovranno comportare, in alcun modo, incrementi dei carichi sul solaio superiori al 20% di quelli esistenti.

### **4. Soggetti interessati e documentazione**

Possono rispondere al presente avviso tutti i soggetti elencati all'art. 34 del D. Lgs. 163/2006 ed in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38 del medesimo Decreto. Ciascun soggetto che intende far valutare la propria proposta è invitato a produrre uno studio di fattibilità di massimo 50 fogli (100 pagine) contenente i seguenti aspetti:

- ✓ presentazione del proponente: dati essenziali dell'iscrizione alla C.C.I.A.A., ragione sociale, nominativi dei legali rappresentanti e direttori tecnici o equivalenti; in caso di persona giuridica non italiana, possesso di autorizzazioni necessarie per l'affidamento in oggetto; fatturato globale degli ultimi tre anni 2007/2010;
- ✓ proposta di schema contrattuale nella quale sono indicati, in maniera chiara ed esaustiva i contributi e ruoli delle parti, nonché i vincoli giuridici ed i riferimenti normativi;
- ✓ proposta di piano economico indicativo;
- ✓ numero di edifici e superfici di copertura sulle quali si prevede di intervenire per il rifacimento del manto e della pavimentazione e per l'istallazione degli impianti fotovoltaici;
- ✓ proposte tecniche migliorative ai fini dell'intervento di manutenzione straordinaria delle coperture (v. precedente paragrafo 3);
- ✓ durata dell'eventuale rapporto contrattuale;
- ✓ garanzie offerte e richieste;
- ✓ potenza fotovoltaica complessivamente installata, costi e ricavi annui degli impianti;
- ✓ documento riassuntivo di sintesi avente lo scopo di illustrare gli elementi salienti e i punti di forza della propria proposta.

I proponenti dovranno inoltre evidenziare se lo schema proposto sia già stato attuato o previsto per altre Amministrazioni Pubbliche. Per la redazione dello studio di fattibilità non è previsto alcun compenso, né rimborso spese.

### **5. Consegna della documentazione**

Gli interessati dovranno far pervenire la documentazione sopra elencata in busta chiusa con nastro adesivo e controfirmata sui lembi di chiusura, a mezzo di servizio postale, raccomandato o celere, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzato, ovvero mediante consegna a mano entro e non oltre le ore 12,00 del giorno **09.02.2011**. Le modalità di consegna a mano della documentazione è consentita dalle ore 9:30 alle 13:00 dal **Lunedì al Venerdì presso l'Archivio Generale dell'Azienda, Lungotevere Tor di Nona, 1 – 00186 Roma**.

I plichi contenenti la documentazione prescritta dovranno recare all'esterno, oltre l'intestazione e l'indirizzo del mittente la seguente dicitura:

**A.T.E.R. DEL COMUNE DI ROMA  
UFFICIO APPALTI  
LUNGOTEVERE TOR DI NONA, 1 – 00186 ROMA  
“Partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse per la realizzazione di impianti  
fotovoltaici”**



**AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
DEL COMUNE DI ROMA**

**6. Procedura per la valutazione della proposta di maggiore interesse**

La documentazione presentata dai soggetti interessati sarà esaminata e valutata da apposita commissione, sulla base dei seguenti criteri, sottocriteri e relativi punteggi:

DESCRIZIONE		PUNTEGGIO PARZIALE	PUNTEGGIO MASSIMO
<b>a.</b> Produzione energia annua minima attesa e garantita dall'impianto fotovoltaico (kWh/anno) kW <sub>off</sub> = potenza complessiva offerta max kW <sub>off</sub> = potenza max tra quelle offerte		$P_i = 45 \frac{kW_{off}}{max kW_{off}}$	45
<b>b.</b> Numero di fabbricati sui quali svolgere i lavori di rifacimento della copertura	da 1 a 70	5	10
	da 71 a 100	7	
	da 101 a 128	10	
<b>c.</b> Superfici di tetti interessata dai lavori di rifacimento della copertura	fino a 43.000 mq	7	15
	da 43.001 mq a 65.000 mq	10	
	da 65.001 a 84.229,40 mq	15	
<b>d.</b> Quota (espressa in termini percentuali per anno) del guadagno ricavabile dalla vendita dell'energia prodotta che il Concessionario intende riconoscere all'Azienda		4	4
<b>e.</b> Quota (espressa in termini percentuali per anno) del risparmio conseguito sul costo dell'energia non prelevata che il Concessionario intende riconoscere all'Azienda (risparmio sulla bolletta)		4	4
<b>f.</b> Proposte migliorative rispetto all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria delle coperture (v. art. 3 Avviso).	1. Adeguamento parapetto	1,5	12
	2. Rifacimento impianti locali tecnici	1	
	3. Rifacimento intonaci, ecc	2	
	4. Rifacimento comignoli, ecc	1,5	
	5. Realizzazione colonne discendenti	3	
	6. Rimozione e bonifica amianto	3	
<b>g.</b> Miglioramento performance energetica dell'immobile grazie ad un pacchetto di isolamento in copertura		10	10
<b>Totale punteggio</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

Al termine dell'esame, l'Azienda valuterà l'opportunità e la fattibilità di bandire una procedura selettiva da determinarsi secondo le norme vigenti in materia di contratti pubblici.

Il materiale potrà essere restituito ai soggetti richiedenti, con spese a loro carico, al termine della presente procedura.



**AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
DEL COMUNE DI ROMA**

**7. Procedura per l'individuazione del Concessionario**

La proposta che avrà totalizzato il maggior punteggio, con i criteri di cui al precedente par. 6, sarà dichiarata di maggiore interesse da parte dell'Azienda e inserita nel programma triennale dei LL.PP., ovvero nell'elenco annuale, ovvero negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'ATER. Quest'ultima si riserva, con una procedura selettiva da determinarsi secondo le norme vigenti in materia di contratti pubblici, di mettere a base di gara la migliore offerta (studio di fattibilità) per individuare il Concessionario al quale affidare la progettazione, realizzazione e gestione (compresa la manutenzione) degli impianti.

**8. Forme di pubblicità**

La pubblicazione della presente manifestazione di interesse avviene:

- ✓ sul sito internet dell' Azienda [www.aterroma.it](http://www.aterroma.it);
- ✓ sulla G.U.C.E.;
- ✓ sulla G.U.R.I.;
- ✓ sull'Albo Pretorio del Comune di Roma;
- ✓ sui siti internet previsti dalla normativa al riguardo;
- ✓ su n. 4 quotidiani: due a diffusione nazionale e due a diffusione locale.

**9. Informazioni e chiarimenti**

Eventuali richieste di chiarimenti possono essere indirizzate all'ATER di Roma ai seguenti indirizzi:

- per chiarimenti di natura amministrativa Ufficio Appalti: tel. 066884-2216/2293; mail: [ufficioappalti@pec.aterroma.it](mailto:ufficioappalti@pec.aterroma.it);
- per chiarimenti di natura tecnica Ufficio Staff Area Tecnica: tel. 06/68842407; mail: [s.serafini@aterroma.it](mailto:s.serafini@aterroma.it).

**Responsabile del Procedimento: Ing. Giuseppe Tubolino**

**IL DIRETTORE GENERALE f.f.  
Giuseppe Tubolino**