

CONCORSO DI IDEE
PER LA SELEZIONE DI PROFESSIONISTI PER LA PROGETTAZIONE
DI UN INTERVENTO RESIDENZIALE DI *HOUSING* SOCIALE IN VIA LONGO – TERAMO

PREMESSE

Investire Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito “**Il SGR**”), soggetto giuridico di tipo privato, con sede in Roma Piazza del Gesù, 48, è una società leader in Italia nella gestione di fondi immobiliari chiusi riservati ad investitori istituzionali.

Il SGR ha istituito il fondo di investimento di tipo chiuso riservato ad investitori istituzionali e denominato “**HS Italia Centrale**” (di seguito il “Fondo”), promosso dalle fondazioni CARISAP e TERCAS ed avente quale finalità quella di gestire professionalmente e valorizzare il proprio patrimonio realizzando i propri investimenti immobiliari con il fine di contribuire ad incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti nel D.M. 22 aprile 2008 e in attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa previsto dal DPCM 16 luglio 2009, nonché coniugando contenuti sociali ed obiettivi di redditività atti a realizzare condizioni di interesse, non solo economico, per potenziali investitori istituzionali che si prefiggono finalità etiche.

Il Fondo è partecipato dal Fondo Investimenti per l’Abitare (FIA) gestito da CDP Investimenti SGR S.p.A. e fa parte del Sistema Integrato dei Fondi immobiliari (SIF) per la realizzazione e la gestione di progetti di edilizia privata sociale di cui al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa previsto dal DPCM 16 luglio 2009.

In data 27 giugno 2012 con comunicazione prot. n. HS-IC/DV/mb/12/820, Il SGR ha proposto al Comune di Teramo di partecipare al Fondo mediante il conferimento del complesso immobiliare di proprietà del Comune medesimo sito in Teramo tra le vie Longo e Giovan Battista Campano (il “Complesso Immobiliare” e/o l’“Area”).

Il Comune, d’intesa con ATER di Teramo, ha sottoscritto una convenzione nella quale declina i tempi di liberazione del Complesso Immobiliare dagli attuali conduttori/occupanti.

In relazione al progetto di riqualificazione dell’Area, che prevede, in ogni caso, la demolizione degli edifici attualmente esistenti previo trasferimento degli attuali conduttori/occupanti degli stessi in altri alloggi, il FIA ha espresso il proprio parere favorevole all’investimento da parte del Fondo sul presupposto che - prima della cessione del Complesso Immobiliare al Fondo - il Comune abbia approvato, eseguito e portato a termine il piano di mobilità degli attuali conduttori/occupanti.

Con delibera del Consiglio Comunale del 3 luglio 2012 n. 34, il Comune - nell’ambito del piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del 2012 redatto ai sensi dell’articolo 58 della L. 133/2008 - ha individuato il Complesso Immobiliare quale bene non strumentale all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, inserendolo nell’elenco degli immobili cedibili ed ha indicato l’opportunità di prevederne la dismissione nell’ambito di programmi di *social housing*.

In data 23/04/14 Il SGR ha sottoscritto un Accordo di Investimento con il Comune di Teramo per l’attuazione del progetto di edilizia privata sociale in attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa previsto dal DPCM del 16/07/09 con riferimento all’Area, avente ad oggetto la realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/04/08 (l’“Iniziativa”).

In attesa del perfezionamento dell’iter amministrativo di liberazione del Complesso Immobiliare e di conferimento dello stesso al Fondo, il Comune di Teramo – attuale proprietario - ha autorizzato il Fondo ad indire il presente concorso (il “Concorso”), fermo restando che l’affidamento dei servizi tecnici di cui al successivo punto 1 potrà avvenire solo dopo e solo nel caso in cui il Fondo sia divenuto proprietario del Complesso Immobiliare.

Si precisa altresì che il Fondo si riserva la facoltà di recedere da qualsiasi impegno conseguente al presente Concorso nel caso in cui l’Iniziativa di *housing* sociale oggetto delle intese intercorse con il Comune di Teramo dovesse subire variazioni rispetto all’attuale perimetro e progetto.

1. DEFINIZIONE DEL CONCORSO

Con la presente Il SGR, in nome e per conto del Fondo Immobiliare etico “Fondo HS-Italia Centrale”, indice il Concorso volto ad individuare la migliore proposta progettuale per la realizzazione dell’Iniziativa, tenendo presente quanto già descritto in premessa, nonché i vincoli generali derivanti dal contesto sociale, normativo e di budget relativi all’Iniziativa stessa.

Il Concorso ha per oggetto l'Area, posta nelle immediate vicinanze del centro storico di Teramo, adiacente via Longo, parallela di via De Gasperi.

L'Ente banditore affiderà al vincitore del Concorso i servizi tecnici per la realizzazione di un complesso edilizio residenziale di *housing sociale*, quali:

- Progettazione preliminare;
- Progettazione definitiva;
- Progettazione esecutiva;
- Direzione lavori;
- Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione.

Il costo complessivo stimato dell'Iniziativa (il "Budget") è pari a circa € 16.000.000,00 (euro sedicimilioni//00), oneri professionali ed amministrativi inclusi.

2. OGGETTO E OBIETTIVI DEL CONCORSO DI IDEE

Il Concorso è finalizzato alla raccolta di idee e proposte progettuali per la realizzazione di un complesso edilizio residenziale di *housing sociale*, di superficie utile (Su) pari a circa 11.000 mq, composto da servizi di tipo residenziale, commerciale e urbano. L'obiettivo principale è quello di progettare un complesso edilizio in grado di integrarsi con l'esistente, nonché di caratterizzarsi con una propria identità, creando una nuova centralità locale.

L'area urbana adiacente via Longo (parallela di via De Gasperi), ricade nella zona nord-est di Teramo, in prossimità del nucleo storico, separata da quest'ultimo dal fiume Vezzola. Il ponte San Francesco, costeggiando l'Area attraverso via Longo e via De Gasperi, diviene un collegamento diretto con la città storica: pertanto l'Area occupa dal punto di vista urbanistico una posizione rilevante di visibilità per chi arriva in città. Il contesto urbano di riferimento è caratterizzato da una edificazione di tipo intensiva e monofunzionale; l'Area oggetto del Concorso si compone di sei palazzine pluripiano risalenti agli anni '60 e '70, non soggette a vincolo monumentale ed edificate ad una quota inferiore rispetto alla via De Gasperi.

L'ambito urbano oggetto del Concorso, di superficie complessiva pari a circa 20.000 mq, è parte integrante di un Piano di Edilizia Economica Popolare e rappresenta la zona a più alta concentrazione di edilizia residenziale pubblica. Dal punto di vista urbanistico si tratta di un intervento di riqualificazione urbana: considerato lo stato di degrado dell'edificato, il soggetto banditore prevede un progetto di demolizione totale e ricostruzione.

Il Concorso, organizzato in due fasi, prevede:

- **FASE 1:** richiesta di partecipazione e presentazione del Curriculum Vitae professionale.
- **FASE 2:** svolgimento di sopralluogo sull'Area, consegna da parte di Il SGR delle Informazioni (come nel seguito descritte) e presentazione della seguente documentazione:
 - o elaborazione e rappresentazione di proposte progettuali (*concept*) secondo quanto previsto dall'articolo 7 - Modalità di elaborazione e di rappresentazione delle proposte progettuali;
 - o offerta economica;
 - o cronoprogramma di massima dell'intera Iniziativa.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE AL CONCORSO

Il Concorso è aperto agli architetti e agli ingegneri in possesso delle abilitazioni, ai quali non sia inibito, al momento della partecipazione, l'esercizio della libera professione per legge, per contratto, nonché per procedimento disciplinare. I professionisti possono partecipare nelle seguenti forme:

- a) liberi professionisti associati;
- b) società di professionisti;
- c) società di ingegneria;
- d) raggruppamenti temporanei;
- e) consorzi stabili di professionisti e ingegneria.

Non potrà essere riconosciuta altra forma di partecipazione al di fuori di quelle indicate. A tutti i fini del Concorso, il gruppo designerà un capogruppo e costituirà un'entità unica e, inoltre, la paternità delle proposte espresse verrà riconosciuta, a parità di titoli e diritti, a tutti i membri del gruppo. I concorrenti in gruppo potranno avvalersi di consulenti o collaboratori.

Per promuovere la presenza di giovani professionisti nei gruppi concorrenti al bando, i raggruppamenti temporanei o associazioni devono prevedere la presenza di almeno un professionista, iscritto da meno di cinque anni all'Ordine professionale della Provincia di Teramo.

Per promuovere il territorio, i concorrenti al bando devono prevedere all'interno dei raggruppamenti temporanei o associazioni la presenza di almeno due professionisti iscritti all'Ordine professionale della Provincia di Teramo con anni di iscrizione superiore a cinque.

Infine, i concorrenti al bando devono prevedere all'interno dei raggruppamenti temporanei o associazioni la presenza di un professionista esperto in:

- efficienza energetica;
- sostenibilità ambientale;
- *social housing* o esperienze analoghe in ambito di progettazione residenziale.

E' gradita la presenza all'interno dei raggruppamenti di professionalità elevate che abbiano avuto esperienze significative in ambito di nuove centralità urbane.

Tutti i concorrenti, sia singoli che in forma di raggruppamento o associazione, dovranno dichiarare di non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 38 del D.Lgs. 163/2006.

4. INCOMPATIBILITÀ DEI PARTECIPANTI

Sono esclusi dal Concorso i soggetti che si trovino nelle condizioni previste dall'art. 38 del D.Lgs. 163/2006 e dall'art. 253 del D.P.R. 207/2010. Non possono partecipare al Concorso:

- a) gli amministratori e i dipendenti del soggetto banditore, i loro coniugi, i loro parenti e affini fino al terzo grado compreso;
- b) gli amministratori e i dipendenti del Comune di Teramo anche con contratto a termine, nonché i consulenti dello stesso;
- c) coloro che hanno rapporti di lavoro dipendente con Enti, Istituzioni e/o Amministrazioni Pubbliche.

Il SGR può disporre l'esclusione dei concorrenti in qualsiasi momento della procedura del Concorso ove venga accertata la mancanza di tali requisiti.

5. MODALITÀ DI ISCRIZIONE AL CONCORSO – FASE 1

La domanda di iscrizione è obbligatoria e deve essere inviata a Il SGR entro e non oltre il 20/07/2014. La lingua ammessa per la corrispondenza e per gli elaborati è quella italiana.

La domanda di iscrizione deve essere redatta in carta semplice. Nella richiesta di iscrizione al Concorso dovranno essere indicati:

- Riferimenti della capogruppo del RTP - domicilio/recapito, telefono, fax, PEC, e-mail e qualifica del capogruppo designato;
- Riferimenti di tutti i mandanti della RTP - domicilio/recapito, telefono, fax, PEC, e-mail e qualifica di ogni singolo mandante.

Alla domanda di iscrizione dovrà essere allegato il Curriculum Vitae generale di ogni singolo componente del Raggruppamento dei professionisti con individuazione di tutti i progetti realizzati negli ultimi 10 anni con evidenza degli interventi di tipo residenziale, di riqualificazione urbana, nonché di progettazione di spazi pubblici e servizi. In tutti i progetti menzionati dovrà essere evidenziato:

- l'importo complessivo di ogni progetto;
- la specifica funzione svolta (Progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, Direzione Lavori etc.);
- il nominativo del committente indicando i riferimenti del referente/Responsabile del Procedimento.

Il SGR valuterà con una propria commissione interna i Curricula ricevuti e si riserverà di selezionare, per la successiva Fase 2, un numero massimo di 15 partecipanti sulla base di criteri discrezionali. La commissione valuterà la possibilità di richiedere chiarimenti e un incontro con i singoli partecipanti al fine di approfondire aspetti di particolare interesse.

6. PARTECIPAZIONE AL CONCORSO – FASE 2

I partecipanti alla Fase 2, selezionati da Il SGR, dovranno predisporre una proposta progettuale sulla base delle informazioni che il soggetto banditore fornirà sull'Iniziativa (volumetrie massime, destinazioni d'uso e percentuale di incidenza sul totale, altezze e indici di copertura, rapporto minimo di superfici da destinare a spazi pubblici, modalità e tempistica della realizzazione dell'intervento, etc. – di seguito le "Informazioni"), corredato da tutti gli elaborati tecnici occorrenti.

7. MODALITÀ DI ELABORAZIONE E DI RAPPRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PROGETTUALI

Le proposte progettuali dovranno essere rappresentate mediante i seguenti elaborati che dovranno essere presentati in unica copia in formato digitale (.pdf):

- relazione tecnica illustrativa e descrittiva di massimo 10 facciate UNI A4 contenente:
 - o una descrizione della strategia di intervento. In tale capitolo i progettisti dovranno in prima analisi individuare e proporre una strategia di intervento che consenta la realizzazione dei lavori per lotti di intervento (palazzine). Tale strategia dovrà inoltre tenere in considerazione le problematiche logistiche e di sicurezza legate alla gestione del cantiere e definire le soluzioni tecniche e tecnologiche mirate a minimizzare il costo dell'intervento.
 - o descrizione della proposta progettuale;
 - o descrizione dei materiali impiegati, delle soluzioni tecniche e impiantistiche ipotizzate.
- elaborati grafici in un numero massimo di 10 facciate in formato UNI A3; la composizione degli elaborati è libera.

Tutta la documentazione dovrà essere consegnata all'arch. Paolo Zappa di Il SGR al seguente indirizzo di posta elettronica:

p.zappa@investireimmobiliare.it

(n.b.: si ricorda che nell'indirizzo di posta elettronica indicato la dimensione di ogni singola mail non può superare i 10 mb)

Nell'oggetto delle e-mail, e nella documentazione di gara di ogni singolo soggetto che parteciperà al Concorso, dovrà essere chiaramente indicata la seguente dicitura:

"Concorso di idee per la selezione di professionisti per la progettazione di un intervento residenziale di housing sociale in Via Longo a Teramo"

In ogni tavola dovranno essere riportati i nominativi dei professionisti partecipanti alla gara.

8. SELEZIONE DELLE CANDIDATURE

La commissione giudicatrice provvederà alla attribuzione di punteggi secondo i criteri di seguito riportati:

- **SCELTE PROGETTUALI: da 1 a 55 punti**

Di seguito di esplicitano i principali parametri che si terranno in considerazione per la valutazione delle proposte:

- inserimento nel contesto urbanistico;
- specificità, innovazione e qualità della soluzione proposta in relazione alle finalità e agli obiettivi fissati dal bando;
- qualità architettonica della soluzione proposta anche riguardo ai temi:
 - o della ricucitura con il sistema fuviale e urbano;
 - o della definizione degli spazi aperti e degli assetti tipologici innovativi;

- della flessibilità delle soluzioni tipologiche in relazione alla destinazione residenziale;
- dell'individuazione del mix di servizi accessori alla funzione residenziale.
- ricorso a soluzioni progettuali sostenibili con particolare riguardo a soluzioni di qualificazione e sostenibilità energetica.
- **CURRICULUM VITAE GENERALE DEL TEAM DI PROFESSIONISTI: da 1 a 30 punti**
- **OFFERTA ECONOMICA: (da 1 a 15)**

Sull'importo degli onorari determinati in riferimento al DM 143/2013. Le modalità di presentazione dell'offerta economica saranno dettagliate in sede di sopralluogo.

9. COMMISSIONE

La commissione sarà composta da n° 4 esponenti di Il SGR, 1 esponente di fama internazionale designato da Il SGR, 1 esponente della Fondazione Housing Sociale ed 1 un esponente designato da Il SGR all'interno di una terna di professionisti proposta dal CNI e dal CNA.

10. CALENDARIO DEL CONCORSO

Il Concorso si svolgerà secondo le seguenti date (n.b.: da ritenersi indicative, ad eccezione della prima):

- **entro il 21 luglio 2014** i professionisti interessati dovranno far pervenire a Il SGR la domanda di iscrizione redatta in carta semplice e il Curriculum Vitae;
- **entro il 31 luglio 2014** i professionisti selezionati alla Fase 2 saranno convocati presso l'Area per un sopralluogo e la consegna delle Informazioni;
- **entro il 31 ottobre 2014** i professionisti interessati dovranno consegnare a Il SGR le proposte progettuali;
- **entro il 30 Novembre 2014** Il SGR selezionerà, fermo restando quanto indicato nelle premesse, il vincitore con il quale sottoscriverà un incarico professionale per l'avvio delle attività tecniche.

Si precisa infine che:

- *la partecipazione al Concorso è a titolo gratuito, non sono previsti rimborsi spese.*
- *Il SGR si riserva, senza la necessità di darne motivazione, di non procedere ad alcuna selezione e/o annullare la presente lettera di invito senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni, indennizzi, compensi nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 cod. civ.;*
- *la presente costituisce esclusivamente un invito a presentare idee e non una proposta contrattuale ai sensi dell'art. 1326 cod. civ., né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 cod. civ. In tale ambito, tutte le attività che si renderanno necessarie da parte Vostra o di Vostri collaboratori o consulenti per valutare lo stato dell'iniziativa, predisporre soluzioni progettuali e addivenire alla formulazione delle idee, rimarranno a Vostro esclusivo carico. Ciascun partecipante, nel partecipare al Concorso, accetta implicitamente che tutte le attività svolte sono assunte a proprio rischio sino alla eventuale sottoscrizione di un contratto scritto disciplinante il conferimento di un incarico professionale. Di conseguenza, partecipando al Concorso, ciascun partecipante si obbliga in modo espresso a manlevare e tenere indenne Il SGR e il Fondo da qualsiasi pretesa o richiesta fosse avanzata da Suoi dipendenti, consulenti, collaboratori o da terzi in relazione all'attività prestata ai fini della partecipazione al Concorso.*

10. INFORMAZIONI

Per qualsiasi ulteriore informazione è possibile inviare una e-mail all'arch. Paolo Zappa:

p.zappa@investireimmobiliare.it