

**RICERCA DI MERCATO – “PROGETTO CASA” PER IL PERSONALE
DELL’AERONAUTICA MILITARE**

1. L’Aeronautica Militare, sensibile alle esigenze del personale che sopporta notevoli disagi per il pendolarismo giornaliero a medio e lungo raggio tra la propria dimora e la sede di servizio, intende esperire la presente ricerca di mercato per verificare la possibilità di favorire l’acquisto, per il proprio personale militare, di una unità abitativa nelle località viciniori alla sede di servizio.

Tale esigenza è particolarmente sentita per l’area di Roma ove insistono numerosi Enti militari e dove, peraltro, i prezzi del mercato immobiliare risultano particolarmente onerosi.

La Forza Armata ravvisa nel soddisfacimento della menzionata esigenza *un interesse statale/pubblico interesse* consistente nel primario interesse dell’A.M. alla immediata reperibilità del personale militare operante nel Presidio, finalità al momento non garantita dal ridotto numero di alloggi di servizio disponibili a fronte delle esigenze e delle richieste.

2. Quanto sopra premesso, l’A.M. ha l’intendimento di verificare se, sull’area romana, vi sia la possibilità di realizzare abitazioni a condizioni economiche accessibili al personale militare A.M., esaminando eventuali proposte da parte di privati.

Si vuol fare riferimento a soluzioni abitative che, pur non essendo classificate come “opere pubbliche”, ma assolvendo ad una funzione di *“interesse statale/pubblico interesse”*, potrebbero essere realizzate da privati in *edilizia convenzionata*. La localizzazione dei citati beni immobili avverrebbe, previo accordo con le Autorità comunali e regionali, ai sensi del Dpr. 383/94. Ciò consentirebbe la realizzazione degli immobili anche in deroga agli strumenti urbanistici, secondo i parametri stabiliti nei punti successivi.

3. I progetti dovranno proporre delle soluzioni abitative con le seguenti caratteristiche:
- totale complessivo delle unità abitative 210 (duecentodieci) con una variazione numerica in più o in meno fino al 20%, di cui:
 - 140 (centoquaranta) appartamenti di 75 mq netti circa di calpestio interno circa, oltre a un balcone di circa 15 mq;
 - 70 (settanta) appartamenti di 95 mq netti circa di calpestio interno circa, oltre due balconi di circa 10 mq. l’uno;
 - entrambe le tipologie dovranno avere una pertinenza garage (15 mq) e cantina (5 mq) per un totale di circa 20 mq di calpestio netti circa;
 - i tagli degli appartamenti dovranno essere così realizzati:
 - 75 mq netti circa di calpestio costituiti da: ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, ripostiglio, doppio bagno;
 - 95 mq netti circa di calpestio costituiti da: ingresso-soggiorno-angolo cottura camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, camera da letto singola, ripostiglio, doppio bagno;
 - realizzazione di palazzine indicativamente di 15 appartamenti ciascuna, con un massimo di cinque piani fuori terra ad uso abitativo e un piano interrato per garage e cantine. Agli appartamenti al piano terra sarà abbinata in proprietà un’area di giardino di superficie di circa 40 mq;

- le palazzine dovranno essere provviste di recinzioni perimetrali e per quanto attiene le aree interne si dovrà prevedere aree a verde, percorsi pedonali e carrabili per l'accesso ai garage e alle cantine, illuminazione del comprensorio, sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane con l'immissione nella fognatura comunale, cancello/i elettrico per l'accesso al comprensorio.
4. Le caratteristiche tecniche dei progetti abitativi da proporre, dei materiali da impiegare, delle finiture e degli impianti da installare sono descritte nel capitolato in allegato alla presente ricerca di mercato in formato PDF.
5. Le proposte delle unità abitative dovranno avere il prezzo massimo di: appartamenti Euro 1950 al mq. compresi il 50% dei muri perimetrali, balconi euro 700 al mq, garage e le cantine euro 900 al mq., compresi il 50% dei muri perimetrali, l'area-giardino degli appartamenti posti al piano terra euro 150 al mq.
6. Le proposte dovranno pervenire entro il 10 dicembre 2009, secondo le seguenti modalità:
- 1° Busta dovrà contenere la seguente documentazione:
- A) dichiarazione, ai sensi del DPR n. 445/2000, sottoscritta dal proponente del progetto o dal legale rappresentante del proponente con la quale si dichiara di aver preso visione del “Capitolato Tecnico e che il progetto proposto è conforme allo stesso e alle indicazioni del presente avviso di ricerca di mercato”;
- B) dichiarazione, ai sensi del DPR n. 445/2000, sottoscritta dal proponente del progetto o dal legale rappresentante con la quale si attesti:
- la proprietà dell'area interessata dal progetto;
 - l'attività d'impresa di costruzioni svolta, ovvero l'indicazione di quale impresa s'intenda utilizzare per la realizzazione del progetto;
 - di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazione;
 - di non aver avuto sentenze di condanna passate in giudicato, ne procedimenti penali in corso;
 - di essere disponibile, nel caso che il progetto venga prescelto, a stipulare apposita assicurazione a garanzia degli anticipi/acconti versati dal personale A.M. che intenda procedere all'acquisto degli immobili oggetto della presente ricerca di mercato, fino alla effettiva stipula del contratto definitivo;
 - di essere disponibile a presentare eventuale ulteriore documentazione necessaria per il prosieguo della presente procedura amministrativa;
- C) la descrizione e la localizzazione delle aree sulle quali si ipotizza la nascita dell'insediamento, sottoscritta dal proponente dello studio di fattibilità/progetto o dal legale rappresentante. In tale descrizione dovrà, altresì, essere evidenziato:
- l'attuale destinazione urbanistica dell'area interessata dal progetto;
 - gli eventuali vincoli o servitù gravanti sull'area (ambientali, archeologici, ecc.);
 - la distanza dalle principali vie di comunicazioni (strade, ferrovia, metro o altro);
 - la presenza di trasporti pubblici (es: linea bus, linea metro);

- la presenza di infrastrutture di utilità sociale (es: scuole, ospedali, uffici pubblici, centri commerciali);
- D) la descrizione e la rappresentazione grafica del progetto composto da n. 210 appartamenti con una variazione numerica in più o in meno del 20% e composto indicativamente da 14 edifici da 15 appartamenti ciascuno, con garage e cantina per un totale di 20 mq circa, di cui:
- n. 140 appartamenti di mq 75 netti di calpestio circa, oltre a un balcone di 15 mq;
 - n. 70 appartamenti di mq 95 netti di calpestio circa, oltre a 2 balconi di 10 mq ciascuno, sottoscritta dal proponente del progetto o dal legale rappresentante;
 - entrambe le tipologie dovranno avere una pertinenza garage (15 mq) e cantina (5 mq) per un totale di circa 20 mq di calpestio netti circa;

La busta n.1 dovrà essere chiusa e sigillata con nastro adesivo, il frontespizio dovrà contenere la seguente dicitura:

nome e cognome del proponente
indirizzo

**BUSTA CONTENENTE
PROPOSTA TECNICA
“PROGETTOCASA”
PER IL PERSONALE A.M.**

2° Busta: dovrà contenere la seguente dichiarazione:

A) Il sottoscritto, aderendo alla ricerca di mercato dell’A.M. del...., con scadenza il 10 dicembre 2009, dichiara di offrire il progetto di cui alla allegata busta n. 1 relativo alla realizzazione di palazzine indicativamente da 15 unità abitative ciascuno, con un massimo di cinque piani fuori terra e un piano interrato per i garage e cantine, e per un numero complessivo di 210 appartamenti (*ovvero indicare il numero diverso con una variazione numerica in più o in meno fino al 20% rispetto a 210*) di cui n. 140 appartamenti di mq 75 netti di calpestio circa, oltre balcone di 15 mq e n. 70 appartamenti di mq 95 netti di calpestio circa, oltre 2 balconi di 10 mq ciascuno con la relativa pertinenza – di garage (15 mq) e cantina (5 mq) per complessivi mq. 20 di calpestio circa - secondo le caratteristiche del capitolato tecnico allegato alla presente ricerca di mercato. Agli appartamenti al piano terra sarà abbinata in proprietà un’area di giardino di mq 40 circa.

Il prezzo offerto è il seguente:

- appartamento di mq 75 interni di calpestio circa, con prezzo al metro quadro di euro....., dotato di un balcone di mq 15 circa con un prezzo al metro quadro pari a Euro.....
Il prezzo complessivo dell’appartamento suindicato - “chiavi in mano” - è di Euro.....
- appartamento di mq 95 interni di calpestio circa, con prezzo al metro quadro di euro....., dotato di due balconi di mq 10 circa l’uno con un prezzo al metro quadro pari a Euro.....
Il prezzo complessivo dell’appartamento suindicato - “chiavi in mano” - è di Euro.....
- garage (mq 15 circa) e cantina (mq 5 circa) per un totale di mq 20 di calpestio circa, con prezzo al metro quadro di Euro..... al mq, per un

- importo complessivo del garage + cantina “prezzo chiavi in mano” pari a Euro.....
- area-giardino di circa 40 mq per gli appartamenti posti al pianterreno prezzo al mq per un importo “prezzo chiavi in mano” dell’area giardino pari a euro....

Tempi di consegna: gli immobili saranno ultimati entro il.....

B) Si dichiara di essere consapevole che la presente ricerca di mercato ha esclusivamente un carattere ricognitivo e come tale non costituisce nessun impegno per l’Aeronautica Militare nel prosieguo della procedura amministrativa in atto. Si dichiara, altresì, di essere consapevole che la presentazione e la ricezione della proposta, non costituisce presupposto o motivo per qualsivoglia pretesa nei confronti dell’A.M. neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga prescelta o meno, sia che l’AM proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento degli obiettivi oggetto della presente ricerca di mercato.

C) Si dichiara, altresì, di essere a conoscenza che:

- ove la presente proposta sia ritenuta idonea in base ai parametri della presenta ricerca e abbia avuto una significativa adesione da parte del personale;
- sia stata completata la procedura per la dichiarazione di “interesse statale/pubblico interesse”;
- venga stipulata una convenzione tra la Regione Lazio, il Comune dell’area di Roma, l’A.M., e il soggetto proponente;

i rapporti di compravendita degli immobili saranno posti in essere direttamente tra il proponente del progetto e il personale militare interessato rimanendo l’Aeronautica Militare estranea ai menzionati rapporti commerciali.

Data e firma

La busta n. 2 dovrà essere chiusa e sigillata con nastro adesivo, il frontespizio dovrà contenere la seguente dicitura:

nome e cognome del proponente
indirizzo

BUSTA CONTENENTE
L’OFFERTA ECONOMICA DELLA
PROPOSTA “PROGETTO CASA”
PER IL PERSONALE A.M.

3° Busta La busta n. 1 e la busta n. 2 dovranno essere inserite insieme in un’altra busta (3° Busta) chiusa e sigillata con nastro adesivo, il frontespizio dovrà contenere la seguente dicitura:

nome e cognome del proponente
indirizzo

NON APRIRE
BUSTA CONTENENTE

**L'OFFERTA ECONOMICA E LA
PROPOSTA TECNICA
"PROGETTO CASA"
PER IL PERSONALE A.M.**

Tale busta dovrà pervenire (a mano o a mezzo postale) entro il 10 dicembre 2009 al:

**MINISTERO DELLA DIFESA
Comando Aeronautica Militare Roma – Ufficio Alloggi
Viale Dell'Università 4
R O M A**

7. Criteri di selezione delle proposte pervenute:

Una Commissione provvederà alla selezione delle proposte pervenute ammettendo al proseguimento dell'iter amministrativo tutte le proposte che abbiano rispettato i parametri indicati dal presente bando.

Successivamente l'Aeronautica Militare provvederà ad espletare una indagine interna presso il personale militare con sede di servizio nell'area romana al fine di individuare il progetto/studio di fattibilità verso il quale il personale militare A.M. evidenzia un maggiore interesse all'acquisto degli alloggi.

Il progetto/studio di fattibilità con il maggior numero di adesioni sarà considerato idoneo e verrà proposto dall'A.M., nell'ambito di una "Conferenza di Servizi", al Comune dell'area di Roma interessato, alla Regione Lazio e al soggetto proponente, al fine di ottenere l'attestazione di "edilizia convenzionata eseguita da soggetti privati avente caratteristica di opera di interesse statale/pubblico interesse".

Successivamente verrà stipulata apposita Convenzione tra l'A.M., il Comune dell'area di Roma, la Regione Lazio e il soggetto privato proponente con la quale saranno riportate le condizioni del progetto/studio di fattibilità e nella quale il soggetto privato proponente s'impegna a stipulare contratti di vendita degli immobili in Convenzione con il personale A.M. al prezzo in essa stabilito. In tale Convenzione dovrà essere allegata copia della Polizza assicurativa stipulata dal Proponente del progetto a garanzia degli anticipi/acconti versati dal personale A.M. che intenda procedere all'acquisto degli immobili, fino alla stipula del contratto definitivo.

Ove si raggiunga un significativo numero di adesioni per più progetti/studi di fattibilità, la F.A. si riserva in sede di "Conferenza di servizi" di presentare più di un progetto/studio di fattibilità.

Si precisa fin d'ora che, i contratti preliminari e definitivi di vendita dei menzionati immobili sono stipulati direttamente tra il soggetto privato proponente e il personale A.M., rimanendo per tutti gli aspetti contrattuali delle compravendite la Forza Armata totalmente estranea.

La presente ricerca di mercato viene pubblicizzata nel seguente modo:

- sito internet www.aeronautica.difesa.it.

Inoltre, il presente avviso viene inviato alla Direzione Generale dei Lavori e del Demanio per eventuali ulteriori forme di pubblicità.

Punti di contatto:

- **per aspetti tecnici:**
 - **Brig. Gen. PELUSO 06/4986/5860;**

- **per aspetti connessi alle modalità di consegna delle “offerte”:**
 - **Ten. Col. MARCELLI 06/4986/5898;**

- **per aspetti connessi a chiarimenti di ordine amministrativo:**
 - **Col. MOSCINI 06/4986/4939;**
 - **Magg. GUIDONI 06/4986/6362;**
 - **Col. NUZZO 06/4986/3675;**
 - **Ten. Col. PROVENZA 06/4986/3044.**