



COMUNE DI MARANO SUL PANARO

Provincia di Modena

SETTORE ASSETTO TERRITORIO, SERVIZI TECNOLOGICI, PATRIMONIO, DEMANIO

Prot. n°7899

Marano s/P li, 15 novembre 2007

AVVISO INDICATIVO PER LA RICERCA DEL PROMOTORE (ART. 153 E SEGUENTI DEL CODICE DEI CONTRATTI D.LGS. 163/2006)

RIQUALIFICAZIONE AREA “CAMPO SPORTIVO – PARCO FLUVIALE”

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio, Servizi Tecnologici, Patrimonio e Demanio del Comune di Marano sul Panaro (MO), comunica che:

- con delibera n° 48 del 25 settembre 2007, il Consiglio comunale di Marano sul Panaro ha provveduto alla variazione al programma delle opere pubbliche per il triennio 2007/2009, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n° 69 del 28 dicembre 2006, finalizzata all'inserimento, all'anno 2008, di intervento di riqualificazione dell'area del campo sportivo del Capoluogo, con risorse date dall'apporto di capitali privati, mediante concessione ex art. 153 e seguenti del D.Lgs. 163/2006 (project financing);
- con propria determinazione n° 291 del 13 novembre 2007 è stato approvato l'avviso indicativo per la ricerca del Promotore.

Finalità e descrizione dell'intervento.

L'intervento, descritto nella relazione tecnico – illustrativa allegata allo studio di fattibilità approvato con delibera della Giunta comunale n° 55 del 12 novembre 2007, prevede la realizzazione di una struttura ricettiva al servizio dell'adiacente area del Parco Fluviale di Marano sul Panaro, infrastruttura apprezzata ed usufruita da un'utenza estesa, oltre l'ambito comunale, fino all'intero territorio provinciale.

Localizzazione dell'intervento.

L'area, di proprietà comunale, è posta a Marano sul Panaro, presso il Parco Fluviale adiacente al fiume Panaro, in Via Circonvallazione Ovest, ed è individuata catastalmente al foglio n° 8 mappali 281 e 282, classificata dal vigente P.R.G. come di seguito:

- mappale 281: superficie 2.683 mq, zona territoriale omogenea per parcheggi (art. 87 N.T.A.);
- mappale 282: superficie 9.873 mq, parte zona territoriale omogenea “G2” verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo (art. 85 N.T.A.) e parte zona territoriale omogenea per parcheggi (art. 87 N.T.A.).

Importo dei lavori.

L'ammontare complessivo dei lavori è pari a **961.250,00 euro**, come di seguito articolato:

Indicazione dei lavori	unità di misura	quantità	prezzo unitario	importo
Sistemazione area				
Opere di urbanizzazione dell'area oggetto di intervento (parcheggi, aree pedonali, marciapiedi, viabilità, area gioco calcetto, aree a verde attrezzato)	mq	6.000,00	63,00	378.000,00
Percorsi in legno	mq	400,00	181,00	72.400,00
Recinzioni in legno	m	400,00	63,00	25.200,00
Pavimentazioni e finiture area bar/ristorante	mq	1.350,00	90,00	121.500,00
Impianto di irrigazione	a corpo	1,00	5.332,00	5.332,00
Demolizione tribune esistenti	mc	118,00	158,00	18.644,00
Impianto di illuminazione campo calcetto	a corpo	1,00	10.537,00	10.537,00
Pulizia e sistemazione sponde canale	mq	2.000,00	27,00	54.000,00
Somma sistemazione area				685.613,00
Ristrutturazione edificio ex spogliatoi				
Ristrutturazione edificio ex spogliatoi				99.410,00
Somma ristrutturazione edificio ex spogliatoi				99.410,00
Nuovo bar ristorante				
Nuovo bar ristorante				176.227,00
Somma nuovo bar ristorante				176.227,00
Sommano i lavori				961.250,00

L'importo dell'iniziativa, determinato in fase di valutazione preliminare dall'Amministrazione, resta comunque suscettibile di possibili variazioni in ragione degli standard costruttivi e tecnologici che saranno proposti.

Costo dell'intervento.

Il costo dell'intervento è stimato pari a **1.100.000,00 euro**, oltre agli oneri fiscali, come di seguito articolato:

Sommano i lavori	961.250,00
Oneri per l'attuazione D.Lgs. 494/96	26.250,00
Totale appalto	987.500,00
Competenze tecniche	
Progettazione, direzione lavori, contabilità, D.Lgs. 494/96, CNPAIA	112.500,00
Totale competenze tecniche	112.500,00
Costo intervento (imponibile)	1.100.000,00
Oneri fiscali	
Oneri fiscali aliquota 10%	98.750,00
Oneri fiscali aliquota 20%	22.500,00
Totale oneri fiscali	121.250,00
Totale generale	1.221.250,00

Finanziamento dell'intervento.

Gli oneri di realizzazione dell'intervento gravano sul Concessionario aggiudicatario della gara ai sensi dell'art. 155 del D.Lgs. 163/2006.

Durata del contratto di concessione.

La previsione di durata del contratto di concessione è pari a **30 anni**.

Il Proponente potrà indicare una diversa durata del periodo di concessione in relazione a proprie valutazioni di costruzione del piano economico finanziario.

Progettazione.

La progettazione dovrà essere svolta con riferimento alla normativa vigente in materia di lavori pubblici ed alle norme e vincoli di ogni natura in essere.

In particolare, il progetto dovrà avere attenzione al rispetto dell'ambiente naturale circostante l'area. La proprietà dei progetti presentati è degli autori, ad eccezione del progetto ritenuto di pubblico interesse la cui proprietà viene acquisita dall'Amministrazione dalla data della valutazione positiva. Il Progettista ne conserva la proprietà intellettuale senza diritto a compensi per l'autore da parte dell'Amministrazione.

Il Proponente potrà presentare soluzioni progettuali innovative ed originali che dimostrino, sotto il profilo tecnico ed economico, di essere capaci di dare attuazione alle finalità contenute nello studio di fattibilità, documento da ritenersi puramente indicativo, senza vincoli per il Proponente o preclusioni alla possibilità di promuovere proposte diverse, integrative o alternative.

Autorizzazioni.

L'Appaltatore dovrà curare inoltre tutti i rapporti con enti terzi per le necessarie autorizzazioni.

Gestione.

L'opera realizzata con oneri a carico del Concessionario, verrà gestita a cura e spese del Concessionario stesso.

Soggetti abilitati a presentare le Proposte.

Possono presentare proposte relative alla realizzazione del suddetto intervento, i Soggetti indicati al comma 2 dell'art. 153 del D.Lgs. 163/2006, dotati di idonei requisiti tecnici, organizzativi, finanziari e gestionali.

Procedura per la presentazione della Proposta.

La Proposta, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal legale rappresentante, dovrà essere presentata in plico, chiuso e sigillato con ceralacca o con timbro dell'Impresa e controfirmato sui lembi di chiusura, sul quale dovrà essere riportata, oltre all'indicazione del mittente, la dicitura : "**Proposta, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. 163/2006, per i lavori di riqualificazione dell'area "Campo Sportivo – Parco Fluviale" – Concessione per la progettazione, la costruzione, la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria**".

Nel plico dovranno essere contenute due buste, contrassegnate dalle lettere "**A**" e "**B**".

La busta "**A**", a sua volta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, nonché contrassegnata all'esterno con la dicitura "**Busta "A" – Documentazione Amministrativa**", dovrà contenere una autocertificazione circa il possesso dei requisiti richiesti dalle leggi vigenti al Proponente, salvo successiva verifica.

La busta "**B**", a sua volta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, nonché contrassegnata all'esterno con la dicitura "**Busta "B" - Proposta**", dovrà contenere i seguenti elaborati:

- studio di inquadramento territoriale e ambientale;
- studio di fattibilità;
- progetto preliminare;
- bozza di convenzione, da stipulare tra l'Amministrazione concedente e l'eventuale aggiudicatario della gara di cui all'art. 155 del D.Lgs. 163/2006, con specificazione, tra l'altro:
 - dei criteri di aggiornamento delle tariffe da applicare all'utenza;
 - il ricorso, in caso di controversie, alla giurisdizione ordinaria del Foro di Modena;
- piano economico finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966;
- indicazione degli elementi di cui all'articolo 83, comma 1, del D.Lgs. 163/2006;
- indicazione delle garanzie offerte dal Proponente all'Amministrazione;
- importo delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile. Tale importo, soggetto all'accettazione da parte dell'Amministrazione, non può superare il 2,5% del valore dell'investimento, come desumibile dal piano economico-finanziario;

- ❑ cronoprogramma di realizzazione di tutte le attività, dall'affidamento della concessione all'entrata in esercizio dell'opera;
- ❑ il verbale di sopralluogo eseguito alla presenza di un tecnico dell'Amministrazione;
- ❑ copia su supporto informatico di tutti gli elaborati costituenti la Proposta.

Termine di presentazione della Proposta.

La Proposta dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Marano sul Panaro (MO), Piazza Matteotti n° 17, a mezzo servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata o a mano, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 18 febbraio 2008**, a pena di esclusione dalla gara.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile.

Ai fini del rispetto del suddetto termine perentorio faranno fede esclusivamente la data e l'ora dell'arrivo apposte sul plico a cura dell'Ufficio Protocollo del Comune di Marano sul Panaro.

Si precisa che tale Ufficio osserva il seguente orario: dal lunedì al sabato dalle ore 8.45 alle 12.45 ed inoltre il giovedì dalle ore 14.45 alle 17.30.

Successivamente, entro i termini previsti dalla normativa vigente, l'Amministrazione provvederà:

- ❑ alla nomina del Responsabile del procedimento ed alla relativa comunicazione ai Proponenti;
- ❑ alla verifica della completezza dei documenti presentati e all'eventuale richiesta di integrazione.

Criteri di valutazione delle Proposte.

Le Proposte saranno selezionate da un'apposita Commissione mediante applicazione dei seguenti criteri di valutazione comparativa espressi con la rispettiva incidenza, ai sensi dell'art. 154, comma 1 del D.Lgs. 163/2006:

criteri di valutazione comparativa		punteggio massimo
1°)	fattibilità della Proposta sotto il profilo costruttivo e architettonico	10
2°)	fattibilità della Proposta sotto il profilo ambientale, l'uso di tecnologie pulite, le soluzioni per il risparmio energetico, l'impatto ambientale	25
3°)	qualità progettuale	15
4°)	tempi di ultimazione dei lavori della concessione	10
5°)	tariffe da applicare e metodologia di aggiornamento	10
6°)	valore economico e finanziario del piano	10
7°)	contenuto della bozza di convenzione	20
punteggio complessivo		100

Per ognuno dei criteri sopra esposti, la Commissione esprimerà un giudizio sintetico corrispondente alle seguenti percentuali del punteggio massimo:

giudizio sintetico	% del punteggio massimo
ottimo	100
buono	75
discreto	50
sufficiente	25
insufficiente	0

Si precisa che l'Amministrazione procederà alla valutazione anche in presenza di un'unica Proposta. Qualora in una delle Proposte venga riconosciuto il pubblico interesse, l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 154 del D.Lgs. 163/2006, individuerà a suo insindacabile giudizio, la Proposta da mettere a gara, secondo il successivo art. 155, da svolgere con il criterio dell'offerta economicamente vantaggiosa di cui all'art. 83 comma 1 del D.Lgs 163/2006, ponendo a base di gara il progetto preliminare presentato dal Promotore, eventualmente modificato sulle base delle determinazioni,

nonché i valori degli elementi necessari per la determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa nelle misure previste dal piano economico finanziario presentato dal Promotore.
La Proposta ritenuta di pubblico interesse dalla Commissione, sarà sottoposta all'approvazione della Giunta comunale.

Riserve.

L'Amministrazione si riserva, nel rispetto del principio di non discriminazione dei Proponenti, di chiedere adeguamenti, modifiche e integrazioni degli elaborati costituenti le Proposte, utili per addivenire ad una più completa cognizione e valutazione delle Proposte pervenute.

Si precisa, inoltre, che la presentazione delle Proposte:

- non determina alcun obbligo di accoglimento da parte dell'Amministrazione che si riserva la più ampia discrezionalità di valutazione in merito, senza che dalla partecipazione al presente avviso possa sorgere diritto alcuno in capo ai Proponenti in merito a rimborsi di natura economica;
- non vincola l'Amministrazione, che potrà decidere di realizzare diversamente l'intervento proposto, qualora nessuna proposta sia ritenuta idonea in esito della valutazione. In tale ipotesi nulla potranno richiedere ad alcun titolo i Proponenti, rimanendo, pertanto, l'Amministrazione libera di non procedere alla successiva fase di gara ed affidamento, ivi compreso il caso in cui per gravi motivi o per sopravvenute esigenze di pubblico interesse, la facoltà di non dare corso alla presente procedura.

Documentazione.

La documentazione inerente l'intervento è visionabile presso il Settore Assetto del Territorio, Servizi Tecnologici, Patrimonio e Demanio del Comune di Marano sul Panaro, Piazza Matteotti, 17 – 41054 Marano sul Panaro (MO), tel. 059.70.57.11, fax 059.70.51.58, nelle giornate di martedì, giovedì e sabato, dalle ore 8.00 alle ore 12.30, previo appuntamento telefonico.

I Soggetti interessati avranno facoltà di visionare ed ottenere copia del materiale tecnico in possesso dell'Amministrazione, previo pagamento dei costi di duplicazione.

Sopralluogo.

I Soggetti che intendono partecipare alla procedura in qualità di Proponenti, sono tenuti ad effettuare apposito sopralluogo alla presenza di un tecnico dell'Amministrazione che rilascerà apposito verbale, da inserire a corredo della documentazione relativa alla Proposta.

A tal fine si informa che il funzionario incaricato del sopralluogo è l'ing. Germano Caroli (tel. 059.70.57.11) o suo sostituto (tel. 059.70.57.50).

Pubblicazione.

L'avviso è pubblicato per 60 (sessanta) giorni all'Albo Pretorio del Comune di Marano sul Panaro (MO), sul sito internet del Comune: www.comune.marano.mo.it e sul sito informatico presso la Regione Emilia Romagna www.sitar-er.it.

Privacy.

I dati raccolti in occasione del presente procedimento verranno trattati da questa Amministrazione conformemente alle disposizioni del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. 196/2003) e saranno comunicati a terzi solo per motivi inerenti la stipula e la gestione del contratto.

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio,
Servizi Tecnologici, Patrimonio e Demanio
F.to ing. Germano Caroli