



Proposta n. 115 del 14/12/2017
Deliberazione n. del

ASSESSORATO Sindaco

SERVIZIO SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

Proposta di deliberazione che si sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE SULLA PROPOSTA DI PROJECT FINANCING PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE INERENTE L'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI VERDE ATTREZZATO, PIAZZA PUBBLICA E AUTORIMESSA IN PIAZZA DELLA LIBERTÀ CON APPORTO DI CAPITALI PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 183, COMMA 15 DEL D.LGS. 50/2016 E LA GESTIONE IN CONCESSIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI A PAGAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE;

Premesso che:

- l'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016, prevede: "Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, incluse, non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente. La proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. Nel caso di strutture destinate alla nautica da diporto..... . Il piano economico-finanziario comprende l'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. La proposta è corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 17, dalla cauzione di cui all'articolo 93, e dall'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, nel caso di indizione di gara. L'amministrazione aggiudicatrice valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della proposta. A tal fine l'amministrazione aggiudicatrice può invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente non apporta le modifiche richieste, la proposta non può essere valutata positivamente. Il progetto di fattibilità eventualmente modificato, è inserito negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ed è posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti; il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato. Il progetto di fattibilità approvato è posto a base di gara, alla quale è invitato il proponente. Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto. Nel bando è specificato che il promotore può esercitare il diritto di prelazione. I concorrenti, compreso il promotore, devono essere in possesso dei requisiti di

cui al comma 8, e presentare un'offerta contenente una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché le eventuali varianti al progetto di fattibilità; si applicano i commi 4, 5, 6, 7 e 13. Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti indicati nel comma 9. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al comma 9.”

- l'Amministrazione comunale ha recentemente completato l'attivazione della zona a traffico limitato nel centro storico assicurando da una parte una migliore razionalità dei parcheggi all'interno di tale area e dall'altra circoscrivendo la possibilità di fruizione degli stessi nei periodi di limitazione ai soli residenti in possesso dell'opportuno pass di ingresso;
- a seguito dell'attivazione del ZTL sopracitata, al fine di sopperire ai posti auto mancanti nelle adiacenze del centro storico, è opportuno reperire urgentemente di un area da adibire a parcheggio;

Preso atto che la ditta AJ MOBILITA' Srl, con sede in via Flaminia Km 131,15 Spoleto (PG) ha manifestato a questa Amministrazione il proprio interesse ad assumere la gestione in concessione dei parcheggi pubblici a pagamento del territorio comunale e ha presentato con prot. n. 51389 in data 20.12.2016 una proposta di project financing per l'affidamento della concessione inerente l'intervento per la realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in piazza della libertà con apporto di capitali privati ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016;

Valutato che:

- la proposta di project financing prevede una serie di interventi volti ad una completa riqualificazione di un'area all'interno del centro abitato attraverso essenzialmente la:
 - riorganizzazione dello spazio dell'attuale piazza della Libertà ad oggi frammentato e privo di una connotazione urbana;
 - realizzazione di un'area adibita a verde attrezzato, una piazza pubblica e dei posti auto a raso;
 - realizzazione di un parcheggio costituito su due livelli interrati;
 - la demolizione dell'attuale fabbricato destinato a sede della Pro Loco con la ricostruzione di un edificio pubblico di maggiore cubatura;
- la ditta AJ MOBILITA' Srl, con sede in via Flaminia Km 131,15 Spoleto (PG), risulta in possesso dei requisiti di Legge in riferimento alle qualificazioni previste per la gestione di tali infrastrutture;

Considerato che:

- questa Amministrazione con nota a mezzo PEC prot. 2644 in data 23.01.2017 ha richiesto alla ditta AJ MOBILITA' Srl, con sede in via Flaminia Km 131,15 Spoleto (PG), l'integrazione documentale al project financing di cui sopra;
- la ditta AJ MOBILITA' Srl ha presentato con nota prot. n. 19348 in data 17.05.2017 l'integrazione documentale

richiesta;

- questa Amministrazione, al fine della valutazione preliminare dell'istanza di project financing, con nota prot. 22702 in data 6.06.2017 ha convocato una Conferenza di Servizi da svolgersi in data 9.06.2017 con i Responsabili dei Servizi coinvolti dalla presente proposta;
- la Conferenza di Servizi svoltasi in data 9.06.2017 non ha raggiunto un'adeguata quota di partecipazione da parte degli interessati;
- questa Amministrazione con nota prot. 34380 in data 23.08.2017 ha convocato una seconda Conferenza di Servizi da svolgersi in data 7.09.2017 per la valutazione dalla presente proposta;
- dalla riunione svoltasi in data 7.09.2017 sono emerse alcune lacune documentali ed elementi di criticità;
- questa Amministrazione, al fine della valutazione positiva della proposta di project financing, con nota prot. 41883 in data 13.10.2017 ha richiesto alla ditta AJ MOBILITA' Srl una revisione del progetto di fattibilità tecnico-economico;
- la ditta AJ MOBILITA' Srl ha presentato con nota trasmessa a mezzo PEC prot. n. 42961 in data 20.10.2017 la revisione progettuale come sopra richiesta;
- questa Amministrazione, con nota a mezzo PEC prot. 51434 in data 5.12.2017 ha richiesto alla ditta AJ MOBILITA' Srl la presentazione di una soluzione progettuale riferita esclusivamente alla demolizione e ricostruzione dell'attuale fabbricato destinato a sede della Pro Loco;
- la ditta AJ MOBILITA' Srl ha presentato con nota trasmessa a mezzo PEC prot. n. 51894 in data 11.12.2017 adesione alla richiesta di revisione progettuale, garantendo la presentazione dell'integrazione della stessa entro 30 giorni dall'adozione della deliberazione per la dichiarazione di pubblico interesse;
- la proposta di project financing per l'affidamento della concessione inerente l'intervento per la realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in piazza della libertà con apporto di capitali privati ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016 proposta dalla ditta AJ MOBILITA' Srl, è contenuta in un progetto di fattibilità composto dai seguenti elaborati:

Generali

- RT/01 Relazione generale;
- RT/02 Relazione tecnica illustrativa;
- RG Relazione geologica;
- PSC Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- SSC Stima sommaria dei costi;
- QE Quadro economico;
- Capitolato speciale descrittivo e prestazionale opere edili e impianti;

Stato di fatto

- SF/01 Inquadramento;
- SF/02 Rilievo metrico architettonico e planimetrico;
- SF/03a Rilievo metrico architettonico e planimetrico;
- SF/03b Rilievo metrico architettonico e planimetrico;
- SF/04 Rilievo fotografico;

Architettonico

- AR/01 Planimetria generale;
- AR/02 Planimetria P.zza Pelosi;
- AR/03 Planimetria P.zza delle Libertà;
- AR/04 Pianta autorimessa piano interrato livello -1;

- AR/05 Pianta autorimessa piano interrato livello -2;
 - AR/06a Sezioni;
 - AR/06b Sezioni;
 - AR/07 Edificio commerciale;
 - AR/08 Sistemi urbani e posizionamento impianti tecnici;
- Strutturale
- ST/01 Pianta autorimessa strutturale pali e fili fissi;
 - ST/02 Pianta autorimessa paratia 1/2;
 - ST/03 Pianta autorimessa paratia 2/2;
 - IA/01 Pianta autorimessa – impianti antincendio;
 - IE/01 Pianta autorimessa – impianti elettrici;
 - IM/01 Pianta palazzo – impianti meccanici;

Considerato che:

- la suddetta proposta si sostanzia nella gestione della concessione dei parcheggi pubblici del territorio comunale e dell'affidamento in concessione inerente l'intervento per la realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in piazza della libertà con apporto di capitali privati per un costo totale d'investimento pari ad € 4.554.257,00;
- la conduzione completa del servizio inerente i parcheggi pubblici e le attività gestionali connesse prevede una durata della concessione pari a 21 anni;
- la proposta di gestione del servizio prevede anche il pagamento all'Amministrazione di un canone di concessione annuo di € 100.000,00 (al netto di IVA e rivalutazioni ISTAT);

Preso atto che la proposta presentata dalla ditta AJ MOBILITA' Srl, con sede in via Flaminia Km 131,15 Spoleto (PG), è completa della documentazione prevista dal citato comma 15 dell'art. 183 ed, in particolare, comprende:

- progetto di fattibilità tecnico-economica;
- bozza di convenzione;
- piano economico-finanziario asseverato dalla Core Finance – Società di revisione Srl con sede in via Andrea Alfano Bolino, 22 Salerno (SA) N° iscrizione Registro Imprese di Salerno 05231020651 – REA 430057, la quale attesta la coerenza nel suo complesso sulla base della durata prevista del progetto, del tempo di esecuzione dei lavori ed inizio della gestione, del costo complessivo del progetto, e la specificazione delle caratteristiche della gestione;

Preso atto che:

- la proposta predetta è altresì corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 17 dell'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016;
- a seguito della dovuta istruttoria da parte del Dipartimento Governo del Territorio e della Polizia Locale sono emerse le sottoelencate caratteristiche dell'intervento:

| | |
|--|----------------|
| - Costo totale dell'investimento: | € 4.554.257,00 |
| - Costo dell'intervento per la realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in piazza della Libertà: | € 3.875.650,00 |
| - Durata piano economico-finanziario: | 21 anni |
| - Durata della progettazione ed esecuzione dell'opera: | 30 mesi |
| - Canone di concessione annuo (dal 3° anno): | € 100.000,00 |
| - Costi di manutenzione annui del parcheggio: | € 40.000,00 |

| | |
|--|-------------------------|
| - Ricavi annui previsti da sanzioni amministrative: | € 70.000,00 |
| - Assunzione personale part-time per la gestione del parcheggio: | 10 unità |
| - Numero degli stalli attuali a pagamento: | 264 |
| - Tariffa oraria degli stalli attuali a pagamento: | € 0,50 (1° - 2° anno) |
| (a partire dell'esito positivo del collaudo del parcheggio multipiano) | € 1,00 (3° - 6° anno) |
| | € 1,20 (7° - 10° anno) |
| | € 1,50 (11° - 14° anno) |
| | € 1,70 (15° - 18° anno) |
| | € 2,00 (19° anno) |
| - Numero degli stalli da realizzare con il presente intervento: | 161 |
| - Tariffa oraria degli stalli da realizzare a pagamento: | € 0,80 (3° - 6° anno) |
| | € 1,00 (7° - 10° anno) |
| | € 1,20 (11° - 14° anno) |
| | € 1,40 (15° - 18° anno) |
| | € 1,70 (19° anno) |
| - Gestione dei posti auto sul territorio: | circa 1.000 |

Considerato che, a seguito dell'istruttoria preliminare sopraindicata, l'intervento proposto è sostenibile sotto il profilo della fattibilità tecnica;

Ritenuto che, alla luce del Piano Economico Finanziario presentato, l'intervento proposto risulta ad una prima analisi sostenibile sotto il profilo della fattibilità economica e finanziaria;

Preso atto di prevedere apposito atto di frazionamento catastale rivolto all'identificazione del bene oggetto di concessione;

Valutato necessario richiedere i dovuti pareri di Legge agli Enti preposti preliminarmente all'approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica;

Ritenuto che si rende opportuno dichiarare la volontà al trasferimento del bene oggetto della presente proposta dalla categoria dei beni demaniali alla categoria dei beni disponibili;

Precisato che la proposta riguarda la realizzazione di interventi non presenti nella programmazione triennale dei LL.PP. ed il relativo elenco annuale con la possibilità di avvalersi secondo i termini di Legge di un'impresa avente le necessarie qualificazioni previste per la realizzazione di infrastrutture viarie;

Ritenuto inoltre che:

- l'Amministrazione comunale intende dichiarare, come in effetti con il presente atto dichiara, il pubblico interesse sulla proposta progettuale presentata dalla ditta AJ MOBILITA' Srl, con sede in via Flaminia Km 131,15 Spoleto (PG), nonché di esprimere un preliminare giudizio positivo di fattibilità;
- ai sensi di quanto previsto dall'art. 183 comma 15, il progetto predetto sarà inserito negli strumenti di programmazione, in particolare nel programma triennale delle opere pubbliche ed il relativo elenco annuale, approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente e posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti;

Visto il D.Lgs. 19.04.2016 n. 50 e s.m.i.;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

SI PROPONE

1. Di dare atto che:

- le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- la ditta AJ MOBILITA' Srl, con sede in via Flaminia Km 131,15 Spoleto (PG), ha presentato con prot. n. 51389 in data 20.12.2016 una proposta di project financing per l'affidamento della concessione inerente l'intervento per la realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in piazza della libertà con apporto di capitali privati ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016, la quale è contenuta in uno studio di fattibilità composto dai seguenti elaborati:

Generali

- RT/01 Relazione generale;
- RT/02 Relazione tecnica illustrativa;
- RG Relazione geologica;
- PSC Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- SSC Stima sommaria dei costi;
- QE Quadro economico;
- Capitolato speciale descrittivo e prestazionale opere edili e impianti;

Stato di fatto

- SF/01 Inquadramento;
- SF/02 Rilievo metrico architettonico e planimetrico;
- SF/03a Rilievo metrico architettonico e planimetrico;
- SF/03b Rilievo metrico architettonico e planimetrico;
- SF/04 Rilievo fotografico;

Architettonico

- AR/01 Planimetria generale;
- AR/02 Planimetria P.zza Pelosi;
- AR/03 Planimetria P.zza delle Libertà;
- AR/04 Pianta autorimessa piano interrato livello -1;
- AR/05 Pianta autorimessa piano interrato livello -2;
- AR/06a Sezioni;
- AR/06b Sezioni;
- AR/07 Edificio commerciale;
- AR/08 Sistemi urbani e posizionamento impianti tecnici;

Strutturale

- ST/01 Pianta autorimessa strutturale pali e fili fissi;
- ST/02 Pianta autorimessa paratia 1/2;
- ST/03 Pianta autorimessa paratia 2/2;
- IA/01 Pianta autorimessa – impianti antincendio;
- IE/01 Pianta autorimessa – impianti elettrici;
- IM/01 Pianta palazzo – impianti meccanici;

2. **Di approvare** la proposta di project financing per la realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in piazza della libertà con apporto di capitali privati e la gestione dei posti auto nel territorio comunale, nella completezza degli elaborati elencati in premessa, costituente il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento secondo quanto previsto dal citato art.183 del DLgs 50/2016;

3. Di dare atto che:

- la suddetta proposta si sostanzia nella concessione del servizio di gestione dei parcheggi pubblici a pagamento del territorio comunale e dell'affidamento in concessione inerente l'intervento per la realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in piazza della libertà con apporto di

capitali privati per un importo pari ad € 4.554.257,00;

- la gestione del servizio di gestione dei parcheggi pubblici a pagamento del territorio comunale e le attività gestionali connesse prevede una durata della concessione pari a 21 anni;
- la proposta di gestione del servizio prevede anche il pagamento all'Amministrazione di un canone di concessione annuo di € 100.000,00 (al netto di IVA e rivalutazioni ISTAT);

4. **Di dare atto** inoltre che la proposta medesima:

- è completa della documentazione prevista dal citato comma 15 dell'art. 183 ed, in particolare, comprende uno studio di fattibilità, una bozza di convenzione e il piano economico-finanziario asseverato dalla Core Finance – Società di revisione Srl con sede in via Andrea Alfano Bolino, 22 Salerno (SA) N° iscrizione Registro Imprese di Salerno 05231020651 – REA 430057 la quale attesta la coerenza nel suo complesso sulla base della durata prevista del progetto, del tempo di esecuzione dei lavori ed inizio della gestione, del costo complessivo del progetto, e la specificazione delle caratteristiche della gestione;
- è corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 17 dell'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016;

5. **Di nominare** promotore, per il project financing in oggetto, la ditta AJ MOBILITA' Srl, con sede in via Flaminia Km 131,15 Spoleto (PG);

6. **Di dichiarare** il pubblico interesse della proposta progettuale su citata, nonché di esprimere un preliminare giudizio di fattibilità;

7. **Di dare atto** altresì che la predetta proposta, quale progetto di fattibilità tecnica ed economica, verrà posta a base di gara nel procedimento per l'affidamento dell'appalto mediante la procedura prevista dall'art. 183 del D.Lgs n. 50/2016;

8. **Di precisare** che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 183 comma 15, il progetto predetto sarà inserito negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente e posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti;

**Il Responsabile del Servizio Programmazione
territoriale e pianificazione urbanistica
dott. arch. Andrea Cucchiaroni**

**IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO
GOVERNO DEL TERRITORIO
arch. Luca Lozzi**



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2017 / 115**

Ufficio Proponente: **Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale**

Oggetto: **DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE SULLA PROPOSTA DI PROJECT FINANCING PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE INERENTE L'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI VERDE ATTREZZATO, PIAZZA PUBBLICA E AUTORIMESSA IN PIAZZA DELLA LIBERTÀ CON APPORTO DI CAPITALI**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 15/12/2017

Il Responsabile di Settore

arch. Luca Lozzi

Il presente atto è sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 23, 25 D.P.R. 445/2000 e artt .20, 21 D.Lgs. 82/2005 da:

LOZZI LUCA;1;1478919



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2017 / 115**

Ufficio Proponente: **Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale**

Oggetto: **DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE SULLA PROPOSTA DI PROJECT FINANCING PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE INERENTE L'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI VERDE ATTREZZATO, PIAZZA PUBBLICA E AUTORIMESSA IN PIAZZA DELLA LIBERTÀ CON APPORTO DI CAPITALI**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 15/12/2017

Il Responsabile di Settore

arch. Luca Lozzi

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: Parere Non Necessario

Data 15/12/2017

Responsabile del Servizio Finanziario

DR.SSA LAURA FELICI