

## AVVISO

**AL FINE DELLA PRESENTAZIONE DI UNA PROPOSTA RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE IN CONCESSIONE DI LAVORI PUBBLICI EX ART. 183 COMMA 15 DEL D. L.VO 56/2016**

### **SI RENDE NOTO CHE**

**IL COMUNE DI OSPEDALETTI INTENDE PROMUOVERE IL COMPLETAMENTO , LA GESTIONE NONCHE' MANUTENZIONE ORDINARIA , STRAORDINARIA E PROGRAMMATA DELLA STRUTTURA UBICATA IN VIA CAVALIERI DI MALTA AD OSPEDALETTI AL FINE DI DESTINARLA A PARCHEGGIO A ROTAZIONE A PAGAMENTO**

**SECONDO L'INDIRIZZO ESPRESSO DALLA GIUNTA COMUNALE CON ATTO N. 120 DEL 18.10.2022 VOLTO ALLA PUBBLICIZZAZIONE DI TALE INTERVENTO AI FINI DI UNA EVENTUALE INIZIATIVA PRIVATA IN MERITO**

#### **1. FINALITA' DELL'AVVISO:**

Il presente avviso, è da intendersi quale atto finalizzato esclusivamente **a portare a conoscenza di eventuali operatori economici interessati la sopra riportata intenzione dell'Amministrazione** Comunale favorendo la massima partecipazione di soggetti in possesso di adeguata qualificazione, per la progettazione, il recupero e la gestione di un parcheggio a rotazione a pagamento mediante procedura di project financing che rimane comunque, pertanto, di esclusiva iniziativa privata .

Il presente avviso non costituisce fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti o invito ad offrire né un'offerta al pubblico (Art.1336 del C.C.) o promessa al pubblico (Art.1989 del C.C.), né bando di gara ai sensi del d. l.vo 50/2016.

L'Amministrazione Comunale si riserva la massima libertà di **non avvalersi dell'esito del presente avviso** qualora non riconosca confacente al pubblico interesse alcuna delle proposte attese, e quindi libera di non procedere all'indizione della successiva gara di cui all'art. 183 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, ovvero di non realizzare l'opera e ciò senza che i Soggetti interessati al presente avviso possano nulla pretendere a qualsiasi titolo nei confronti di questo Ente.

#### **2.**

##### **LUOGO DI ESECUZIONE:**

Ospedaletti , Via Cavalieri di Malta.

#### **3.**

##### **AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO:**

Autosilo destinato al parcheggio a rotazione , sita in Via Cavalieri di Malta e attualmente costituito da due piani destinati al ricovero delle auto oltre a spazi e locali di servizio, meglio identificati con apposita planimetria ( allegato A1- A2 ).

#### **4.**

##### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

L'intervento riguarda il recupero , la riqualificazione e la successiva gestione di un parcheggio a rotazione attualmente composto da 156 posti auto e 14 posti moto , in particolare dovranno essere effettuati tutti gli interventi atti a garantire la funzionalità dell'auto silo. ;

In via meramente indicativa, non vincolante e non esaustiva, ai fini della predisposizione della proposta da presentare si evidenziano le seguenti attuali necessità dell'immobile :

- Recupero degli impianti tecnologici , con particolare riferimento all'impianto ascensori , impianto gestione casse automatiche, sistema automatico per l'individuazione dei posti liberi;
- Posa di almeno due colonnine a doppia presa per la ricarica di auto elettriche da 22.50 Kwh;
- Realizzazione impianto fotovoltaico, preferibilmente a copertura dei vani scala al fine di limitare i costi di illuminazione dell'auto silo ;
- Verifica e contestuale progetto per l'ottimale gestione dello smaltimento delle acque meteoriche : sono da comprendere i lavori per la realizzazione di un tombino di scarico per le acque meteoriche, di sezione adeguata , fino a vicino ritano denominato Carrubo ;
- Recupero o il completo rifacimento della segnaletica interna ed esterna con individuazione e posti e della loro numerazione ;
- Previsione di illuminazione interna a led ;
- Previsione impianto video sorveglianza ;

## 5.

### **VALORE SCADENZA e CANONE DELLA CONCESSIONE:**

Il valore della concessione cui è rivolto il presente avviso , costituito dal fatturato presunto derivante dalla gestione della struttura per tutta la durata della concessione stessa dovrà essere indicato dal promotore nel Piano Economico Finanziario e non potrà essere inferiore ad € 165.000.000,00 annui ( 156 posti \*0.5 tasso di utilizzo \*4 mesi \*360 ore mese \*1,5 tariffa= € 168.480,00 arrotondato ) come calcolati in base all'utilizzo medio annuo stimabile in oggi con l'applicazione delle tariffe approvato per il periodo transitorio, nelle more di recupero dell'impianto.

Anche la durata della concessione dovrà essere oggetto di proposta da parte del promotore , sempre in stretta correlazione al piano economico finanziario, fermo un termine massimo di anni 12.

Il canone da riconoscere all'Amministrazione sarà anch'esso proposto nell'ambito del piano economico finanziario dal promotore designato e non potrà essere inferiore ad € 25.000,00 annui.

Si fa presente che sarà consentito promuovere un quadro economico che promuova canoni d'affitto a lungo termine a prezzo fisso per un numero di posti auto non superiore a 36 con canone calmierato per i residenti .

In nessun caso sarà invece consentito trasformare i locali in depositi

## 6.

### **CRONORGRAMMA :**

E' interesse dell'Amministrazione addivenire alla completamento dell'intervento di cui al presente avviso entro e non oltre il 30.06.2023 .

## 7.

**PREVISIONI URBANISTICHE:** L'opera è stata realizzata dall'Unità di missione nell'ambito del progetto " Programma celebrazioni 150 dall'unità d'Italia " ed è conforme alla strumentazione urbanistica .

Il progetto è da considerarsi come attività di recupero soggetto all'autorizzazione del Comune di Ospedaletti quale soggetto proprietario del bene .

## 8.

### **FINANZIAMENTO E REMUNERAZIONE:**

Il ristoro dell'impegno economico dell'operatore privato derivante dalla realizzazione delle opere eseguite verrà assicurato dai proventi della gestione della struttura, per un numero di anni pari alla durata della concessione, che sarà indicato nella proposta del promotore nell'ambito del piano economico finanziario e dell'offerta

## 9.

### **SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE:**

I soggetti indicati all'articolo 45 del D.lgs 50/2016, sia in forma singola che in raggruppamento permanente o temporaneo, in possesso dei requisiti previsti dagli articoli 80, 183 comma 8 e comma 17 del d. l.vo 50/2016. Parimenti il soggetto concorrente, singolo o consorziato o raggruppato ai sensi dell'articolo 45, potrà soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti richiesti anche avvalendosi di altro soggetto ai sensi dell'articolo 89 del D.lgs 50/2016 (avvalimento).

## 10.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA :**

I soggetti interessati dovranno:

- espletare sopralluogo **obbligatorio** presso la struttura interessata dall'intervento, entro e non oltre il 05.12.2022, da prenotarsi presso l'Ufficio LL.PP. telefonando ai n. 0184 6822326 / 01846822323;
- far pervenire la propria proposta, redatta in lingua italiana, al Comune di Ospedaletti **entro le ore 12.12.2022**

unicamente presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente con sede in XX Settembre 34, in apposita busta chiusa. All'esterno del plico dovrà essere riportata la dicitura: "proposta progetto di finanza per progettazione, realizzazione e gestione del parcheggio da realizzarsi presso l'area denominata " Comparto 1 " in Via Cavalieri di Malta" .

Si precisa che non saranno accettate proposte non precedute dal sopralluogo obbligatorio .

Il plico dovrà contenere:

**a) La proposta** di realizzazione in concessione dei lavori pubblici volti al recupero ed all'utilizzo della struttura oggetto del presente avviso e della gestione della stesa quale parcheggio a rotazione, debitamente sottoscritta, con indicato il nominativo, il codice fiscale e l'indirizzo di posta elettronica, unitamente ad una copia fotostatica del documento di identità del richiedente;

**b) una dichiarazione** resa ai sensi del D.P.R. 445/200 e s.m.i. che attesti:

- L'insussistenza delle cause di esclusione per la partecipazione alle procedure di affidamento degli appalti pubblici di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016;
- il possesso dei requisiti di cui al sopra esposto art. 9;

In caso di raggruppamenti e avvalimenti le dichiarazioni di cui ai punti a) e b) che precedono dovranno essere rese da tutti i partecipanti

**c) progetto di fattibilità tecnica ed economica**, redatto pertanto nei termini di cui all'art.23, commi 5 e 6 del D. L.vo 50/2016.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica, dovrà essere completo degli elaborati grafici esplicativi in modo da poter valutare l'opera progettata sotto il profilo tecnico- architettonico come di seguito riassunti :

- a) Relazione illustrativa e tecnica
- b) Studio di prefattibilità ambientale;
- c) Studi necessari a promuovere un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera, corredati da accertamenti ed indagini preliminari - quali quelle impiantistiche e relative relazioni ed elaborati grafici - atti a pervenire ad una completa caratterizzazione delle territorio aree impegnate;
- d) Planimetria generale ed elaborati grafici di progetto;
- e) Calcolo sommario della spesa;
- f) Quadro economico di progetto;
- g) Cronoprogramma (comprensivo del dettaglio delle fasi di progettazione definitiva, esecutiva, costruzione, gestione);

**d) Bozza di convenzione;**

**e) Piano economico-finanziario**, comprendente in particolare l'analisi della fattibilità finanziaria degli investimenti (costi-ricavi), la proposta di durata della concessione e di canone concessorio, fermo il rispetto dei limiti specifici dettati a tal proposito dall'art.5 del presente avviso, asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo dell'articolo 183 del D Lgs 50/2016 nonché la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.

**f) Cauzione provvisoria** garanzia fideiussoria pari al 2 per cento del quadro economico dell'opera, sotto forma di cauzione o di fideiussione bancaria o assicurativa conforme ai dettami dell'articolo 93 commi 3,4,5 del D lgs 50/2016 nonché dall'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, nel caso di indizione di gara

**11.**

**ESAME DELLA PROPOSTA E PROCEDIMENTI SUCCESSIVI**

Ai sensi del disposto dell'art. 183 comma 15 del d. lvo 50/2016 L'Amministrazione entro e non oltre 90 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione della proposta con il presente avviso indicato, valuterà la fattibilità della proposta pervenuta, potendo richiedere al proponente eventuali modifiche del progetto che ritenga necessarie per l'approvazione. Il mancato adeguamento da parte del proponente comporterà l'impossibilità di approvare la proposta. Il progetto proposto, eventualmente modificato come da richiesta dell'Amministrazione, verrà inserito negli strumenti di programmazione dell'ente e approvato ai sensi di legge e quindi posto a base di gara secondo le modalità e le caratteristiche dettate dall'art. 183 comma 15.

**12.**

**CRITERI DI VALUTAZIONE IN CASO DI PLURALITA' DI PROPOSTE**

Ai fini della individuazione della miglior proposta da qualificare di "pubblico interesse", qualora il presente avviso raccolga l'interesse di più operatori economici, si procederà mediante apposita Commissione, previo esame comparativo, alla valutazione delle offerte secondo i seguenti criteri:

	<b>Proposta</b>	<b>Criterio</b>
<b>1</b>	Qualità del progetto di recupero	<b>1.</b> Qualità dell'impianto ascensore <b>2.</b> Qualità del progetto di gestione. Verifica delle attrezzature ed impianti usati per la gestione automatizzata del parcheggio ed uso di energie alternative per l'approvvigionamento di energia . <b>Punti 40</b>
<b>2</b>	Minor tempo previsto per progettazione ed esecuzione dei lavori espresso in mesi.	Minor tempo previsto per progettazione ed esecuzione dei lavori espresso in mesi. <b>Punti 20</b>
<b>3</b>	Canone concessorio.	Rialzo sul canone concessorio. <b>Punti 15</b>
<b>4</b>	Minore durata della concessione.	Minore durata della concessione. <b>Punti 15</b>
<b>5</b>	Minori tariffe proposte per il servizio	<b>Punti 10</b>

	Punti totali 100
--	------------------

In ogni caso L'Amministrazione resterà libera di decidere di realizzare l'opera in maniera diversa, senza cioè ricorrere al "progetto di finanza" di cui all' art. 183 D.Lgs. 50/2016, qualora non riconosca la completa corrispondenza di nessuna delle proposte eventualmente pervenute al "pubblico interesse" cui il presente avviso è rivolto, ferma adeguata motivazione, e ciò senza che i privati partecipanti possano nulla pretendere a qualsiasi titolo o ragione nei confronti di questo Comune.

**N.B. Il presente avviso non preclude agli interessati la possibilità di formulare ad altro titolo proposte ai sensi dell'art. 183 comma 15 d. l.vo 50/2016 relativamente al medesimo immobile. In tal caso le stesse, se pervenute prima della individuazione del proponente in esito al presente avviso, saranno valutate secondo i medesimi parametri sopra indicati in concorrenza con tutte le altre non configurando il presente un avvio di gara ma una semplice informativa al pubblico.**

Ospedaletti , lì 24.10.2022

Il Responsabile del Servizio  
( Arch. Massimo SALSI)

**Allegati :**

A1-A2 : Planimetria dell'autosilo.  
B Prospetti e sezioni .

Il Responsabile del Servizio  
Arch.  
Massimo SALSI

