

# **COMUNE DI PIGNA**

## **PROVINCIA DI IMPERIA**

Piazza Umberto I°, n. 1 – 18037 Pigna Te. 0184/241016 Fax 0184/241059 e mail: [comunepigna@tiscalinet.it](mailto:comunepigna@tiscalinet.it)  
Sito: [www.comune.pigna.im.it](http://www.comune.pigna.im.it)

### **AVVISO INDICATIVO DI PROJECT FINANCING (ai sensi art. 153 D.Lgs 163/06 e s.m.i.)**

Premesso che oggetto dell'avviso esplorativo è la ricerca, tramite progetti di attività, di idee progettuali e di soggetti interessati all'affidamento in concessione e/o in locazione del compendio immobiliare di proprietà comunale, di seguito meglio specificato, con interventi di ristrutturazione e/o adeguamento finalizzati alle/a attività proposte;

Premesso altresì che le dichiarazioni di interesse, che dovessero pervenire attraverso i propri progetti, non comporteranno alcun obbligo o impegno per l'Amministrazione Comunale che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non bandire la gara come anche di modificarne, sospenderne o revocarne termini e condizioni sotto riportati.

Pertanto nulla potrà pretendersi tra le parti in termini di risarcimenti, rimborsi, indennizzi o mancati guadagni di ogni genere e a qualsiasi titolo relativamente alle dichiarazioni di interesse che dovessero pervenire all'Amministrazione Comunale.

### **Il Comune di Pigna**

### **I N V I T A**

I soggetti interessati, aventi i requisiti di cui al successivo punto 6), a presentare proposta contenente la progettazione, realizzazione e gestione del compendio immobiliare di proprietà comunale, sito in Regione San Tommaso, già destinato a ex Caserma e parzialmente a scuola dell'obbligo, da riconvertire in "Struttura RSA ad Alta Medicalizzazione e Riabilitazione".

1. Oggetto dell'avviso: Si informa che l'Amministrazione Comunale di PIGNA ha inserito nel Programma triennale 2008/2010, elenco annuale 2008, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 in data 05 Maggio 2008, la progettazione, realizzazione e gestione del compendio immobiliare sito in Regione San Tommaso "ex Caserma Manfredi", da riconvertire in "Struttura RSA ad Alta Medicalizzazione e Riabilitazione", da realizzarsi con risorse totalmente a carico di operatori privati - senza alcuna compartecipazione finanziaria all'investimento da parte del Comune, se non mediante concessione e/o locazione del compendio immobiliare in proprietà - attraverso l'istituto della finanza di progetto di cui all'art. 153 e seguenti del D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Caratteristiche dell'intervento: il project financing è finalizzato alla progettazione, realizzazione e gestione del compendio immobiliare sito in Regione San Tommaso "ex Caserma Manfredi", da destinare, previa riconversione, in "Struttura RSA ad Alta Medicalizzazione e Riabilitazione".

L'intervento deve prevedere, quindi, il recupero funzionale dell'intero compendio immobiliare e la creazione di spazi dove sia possibile svolgere pienamente e nel rispetto delle norme in materia le funzioni e/o attività proposte. Infatti con il presente avviso, sulla base dell'indirizzo approvato dal Consiglio comunale di Pigna con delibera n.3, del 27 febbraio 2008, si intende raccogliere idee e selezionare progetti al fine di individuare le funzioni ed attività insediabili, le dimensioni e le caratteristiche tipologiche degli spazi indicati al successivo punto 3, nonché definire possibili forme di gestione.

Le proposte debbono essere coerenti con le scelte di natura strutturale, gli aspetti urbanistici ed edilizi ed il vincolo di destinazione dell'immobile ancorché scaduto.

### 3. Caratteristiche strutturali e urbanistiche:

#### aspetto urbanistico

Il compendio immobiliare è costituito da una struttura denominata "ex Caserma Manfredi" e da un'area della consistenza di mq. 8940 con entrostante n. 3 magazzini/depositi, censiti al Catasto del Comune di Pigna al foglio 34, rispettivamente al mappale n. 1148 e al mappale 829.

La destinazione prevista dal P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. n.69, in data 21 marzo 2003 è: zona TR2 (Distretto di trasformazione EX CASERME), RU (Sub Distretto per Ristrutturazione Urbanistica a destinazione prevalentemente pubblica mirate:

- 1) al riuso delle costruzioni delle ex caserme
- 2) al restauro e alla valorizzazione dei ruderi della chiesa romanica di San Tommaso.

*La connotazione ambientale, morfologica, funzionale e architettonica nonché gli obiettivi specifici e criteri guida, sono meglio dettagliati nelle Norme di Attuazione del Piano, disponibile c/o l'Ufficio tecnico comunale, a cui si rimanda.*

*L'area è soggetta a vincolo idrogeologico e beni ambientali (D.Lgs. 42/2004).*

#### Regimi di PTCP locale:

INSEDIATIVO  
ID-CO

VEGETAZIONALE  
COL-ISS

GEOMORFOLOGICO  
MO-B

#### aspetto edilizio

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra di circa mq. 5000 oltre a n.3 depositi di circa mq. 500 complessivi.

L'area complessiva circostante il corpo di fabbrica è di forma rettangolare per una superficie complessiva pari a circa mq. 8940.

La riqualificazione e la ristrutturazione del compendio immobiliare avverrà con finanziamenti privati, secondo un apposito studio di fattibilità che dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale.

4. Luogo di esecuzione: Comune di Pigna – Regione San Tommaso; trattasi di immobili con aree annesse, in piena proprietà del Comune, per un'area complessiva di circa 9.000 mq indicativi.

5. Costo stimato dell'intervento: l'ammontare dell'investimento per la realizzazione di tutti gli interventi è stimato in Euro 6.800.000 (seimilioni e ottocentomila), comprensivo del costo di costruzione totale, delle spese tecniche, degli oneri di urbanizzazione e altri oneri comunali, di spese varie, al netto di Iva.

Tutti i costi che si rendessero necessari alla predisposizione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, nonché in fase di realizzazione dell'intervento, sono a carico del promotore, così come i costi per i rilievi dettagliati dell'area e degli immobili oggetto di intervento, le analisi geologiche, geotecniche e sismiche ed altre analisi anche in sito.

6. Soggetti ammessi: sono ammessi a presentare proposte tutti soggetti indicati all'art. 153, comma 2 del D.Lgs. 163/06 in possesso dei requisiti specifici di cui all'art. 99 del D.P.R. 554/99, oltre che dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del D.Lgs. 163/06.

Ai fini dell'affidamento del contratto di concessione, il soggetto individuato come promotore, ai sensi dell'art. 154 del D.Lgs. 163/06 e smi, dovrà dimostrare di possedere i requisiti di cui all'art. 98 del D.P.R. 554/99, eventualmente associando o consorziando altri soggetti, al momento dell'indizione della gara di cui all'art. 155 del D.Lgs. 163/06 e smi.

7. Requisiti di partecipazione: la progettazione dovrà essere redatta da professionisti abilitati e regolarmente iscritti agli ordini professionali. Le imprese che non possiedono la qualificazione per prestazioni di progettazione possono costituire associazioni temporanee con i soggetti di cui all'art. 90 comma 1 lettere d), e) ed f) del D.Lgs. 163/06 e smi.

8. Proposte: i soggetti in possesso dei requisiti sopra indicati potranno presentare al Comune di Pigna – Piazza Umberto I°, n.1 una proposta contenente quanto prescritto all'art. 153 del D.Lgs. 163/06 e smi.

In particolare, la proposta pervenuta dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- uno studio di inquadramento territoriale ed ambientale;
- uno studio di fattibilità;
- un progetto preliminare;
- una bozza di convenzione;
- un 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 o da una società di revisione;
- una specificazione delle caratteristiche del servizio e della relativa gestione;
- l'indicazione degli elementi di cui all'art. 83 comma 1 del D.Lgs 163/06;
- le garanzie di cui all'art. 155, comma 2, del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163, costituite dalla garanzia, pari al due per cento dell'investimento, sotto forma di cauzione o di fideiussione con le modalità di cui all'art. 75 del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e impegno a versare, su richiesta dell'Amministrazione aggiudicatrice, prima della pubblicazione dell'avviso di gara, un'ulteriore cauzione pari all'importo di cui all'art. 153, comma 1, quinto periodo, del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163;
- l'indicazione delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, soggette all'accettazione dell'Amministrazione aggiudicatrice, con un massimo previsto nel 2,5% del valore dell'investimento come desumibile dal piano economico-finanziario comprensivo anche delle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 del codice civile;
- una dichiarazione, da rendersi nelle forme di cui al Dpr 28.12.2000 n.445, del possesso dei requisiti di cui agli articoli 38 e 153 comma 2 del D.Lgs 163/06 e 99 del Dpr 554/99.

La proposta, in lingua italiana, dovrà pervenire in un plico debitamente chiuso e siglato sui lembi di chiusura, in modo da garantirne l'integrità, recante esternamente l'indicazione del mittente e l'oggetto della proposta: "PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE DELLA STRUTTURA COMUNALE "EX CASERMA MANFREDI", entro e non oltre le ore 12.00 del 29 novembre 2008 al seguente indirizzo: Comune di Pigna – Piazza Umberto I°, n.1 18037 Pigna(IM) Italia, a pena di inammissibilità

L'amministrazione potrà chiedere chiarimenti o integrazioni in ordine alla documentazione presentata. L'amministrazione potrà altresì richiedere che vengano apportate modifiche o integrazioni alla proposta e si riserva comunque la facoltà di non dare corso alla presente procedura, in ogni sua fase, per motivate ragioni di pubblico interesse.

In ogni caso la presentazione delle proposte non vincola l'amministrazione che potrà quindi decidere di realizzare diversamente gli interventi proposti; in tal caso nulla potranno pretendere ad alcun titolo i soggetti proponenti. La proposta è vincolante per il promotore.

9. Valutazione delle proposte: l'amministrazione procederà alla valutazione delle proposte pervenute secondo i profili indicati all'art. 154 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i, entro 180 giorni dalla ricezione delle proposte. La valutazione delle proposte pervenute sarà effettuata sulla base dei seguenti elementi, per un punteggio massimo complessivo pari a 100 (cento), in base ai seguenti criteri elencati in ordine decrescente:

A = PROGETTO fino a 30 punti

A1 Valorizzazione urbanistica, specificando gli usi previsti in relazione alla prefigurata centralità dell'area

A2 Inserimento paesaggistico, in rapporto con le limitrofe preesistenze di valore storico, architettonico e paesaggistico

A3 Qualità progettuale (anche relativamente allo studio delle tipologie edilizie e alla configurabilità degli spazi pubblici) e dettaglio progettuale con indicazione anche dell'impiego di materiali tipici

B = PIANO ECONOMICO FINANZIARIO fino a 40 punti

- B1. Vantaggi in termini economici per il Comune (es. canone concessione e/o locazione dei locali di proprietà comunale, piano occupazionale; gestione delle spese accessorie, ecc.);
- B2. Fattibilità dell'intervento per il soggetto promotore in rapporto al rendimento atteso;
- B3. Qualità della convenzione (comprese le garanzie sulla progettazione, sulla buona esecuzione e gestione alle spese accessorie, al controllo della amministrazione, ecc.);
- B4. Durata della concessione.

C = PIANO GESTIONALE fino a 30 punti

- C1 Tariffe da applicare per i vari servizi e metodologie di aggiornamento
- C2 Costo di gestione e manutenzione
- C3 Tempi di ultimazione dei lavori

Successivamente la proposta risultata la migliore della selezione verrà messa a gara ai sensi dell'art. 155 e ss. del D.Lgs. 163/06.

In forza delle modifiche introdotte dal D.Lgs. 113//07 all'art. 153, comma 3 ultimo capoverso del D.Lgs. 163/06, non è previsto alcun diritto a favore del promotore ad essere preferito ai soggetti di cui all'art. 155, comma 1 lettera b) del D.Lgs. 163/06.

8. Corrispettivo per la realizzazione: Il corrispettivo per la realizzazione di tali opere è connesso alla gestione economica della struttura oggetto dell'intervento stesso, mediante contratto di concessione, ai sensi dell'art. 143 D.Lgs. n. 163/2006, per la durata della convenzione di costruzione e gestione.

Il Comune costituirà un diritto di concessione e/o locazione a favore del concessionario sull'intero compendio di proprietà comunale oggetto dell'intervento, avente la destinazione a residenza con le finalità menzionate.

L'investimento sarà remunerato attraverso la gestione della struttura realizzata per un congruo numero di anni.

Vincoli finanziari, gestionali ed organizzativi:

a) gli aspiranti promotori devono presentare proposta unitaria sia per la realizzazione dell'opera sia per la successiva gestione della stessa;

b) non essendo prevista alcuna forma di finanziamento pubblico per la realizzazione dell'opera di cui al presente avviso, le proposte devono contemplare che gli investimenti necessari siano a totale carico del concessionario;

c) la durata della concessione è indicata dal promotore, nei limiti previsti dalla legge e costituisce elemento di valutazione della proposta.

Il concessionario dovrà attivarsi per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni previste dalle normative vigenti in materia per la tipologia di opere da realizzare anche in relazione alla loro localizzazione e utilizzo.

9. Documentazione in visione: i soggetti interessati avranno la facoltà di visionare e ottenere ulteriore materiale tecnico su supporto informatico in possesso dell'Amministrazione comunale in relazione all'intervento in questione, che consiste in:

- Norme tecniche di attuazione del PRG;
- Schema Progetto di massima per la riconversione della ex Caserma Manfredi;
- Planimetria dei locali della struttura;
- Planimetria delle aree,
- Foto delle aree oggetto di intervento e degli immobili limitrofi;

-Carta tecnica regionale.

E' consentito inoltre ai soggetti interessati l'accesso ai luoghi, al fine di realizzare gli opportuni sopralluoghi, previo accordo con il responsabile del procedimento.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si intendono qui richiamate, a tutti gli effetti, le disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

10. Trattamento dati personali: I dati personali forniti saranno trattati, ai sensi del decreto legislativo 196/2003, per le finalità e le modalità previste dal presente avviso di project financing e per lo svolgimento delle attività connesse alla stipulazione e gestione dell'eventuale successivo rapporto concessorio.

Il presente "avviso indicativo" verrà affisso all' Albo Pretorio di questo Comune, pubblicato sul sito informatico ("profilo di committente") del Comune medesimo ed inviato per la pubblicazione sui siti informatici di cui all'art. 66, comma 7, del D.Lgs. 163/2006.

11. Altre informazioni:

Per quanto non previsto dal presente avviso, si rinvia alla normativa di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni.

Settore Responsabile: Segreteria comunale

Responsabile del procedimento: Arch. Gianni Ughetto

tel. 0184/241016

fax 0184/541059

e-mail: [comunepigna@tiscalinet.it](mailto:comunepigna@tiscalinet.it)

Il Segretario comunale  
f.to Dr. Luigi Maurelli

Il Responsabile del Procedimento  
F.to Arch. Gianni Ughetto