

**COMUNE DI ASSAGO**

**Provincia di Milano**

**Area Territorio e Patrimonio**

**AVVISO INDICATIVO DI PROJECT FINANCING**

Il Comune di Assago, ai sensi dell'art. 153, comma 3 e ss. del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.

**RENDE NOTO**

che intende attuare, mediante operazione di project financing, il seguente intervento:

**"Realizzazione di opere tecnologiche ed infrastrutturali e relativa gestione mediante sistema di automazione di un sistema di parcheggi di interscambio sito in Comune di Assago in via Di Vittorio e in Viale Milanofiori in prossimità della costruenda stazione della MM2 di Assago-Milanofiori Forum"**

L'opera è inserita nel Programma Triennale 2007-2009, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 in data 9 maggio 2007.

L'importo complessivo dell'intervento è indicativamente stabilito in € 6.099.600,00 (Euro seimilioninovanovemilaseicento/00), al netto di I.V.A.

Tale importo fa riferimento ad una stima parametrica dei quadri economici ed è quindi suscettibile di possibili modifiche in ragione degli standard tecnologici e costruttivi che si intendono proporre.

Il Promotore potrà presentare soluzioni progettuali che, nel rispetto delle norme urbanistiche e ambientali che prevedano la realizzazione su area demaniale di un parcheggio pubblico nelle aree demaniali indicate, di almeno n. 3.800 posti auto a rotazione.

L'intervento è da realizzarsi interamente con il concorso finanziario di privati senza alcuna compartecipazione finanziaria all'investimento da parte del Comune di Assago.

Saranno posti in capo al concessionario i canoni demaniali per l'occupazione del suolo e del sottosuolo della zona a parcheggio e gli oneri derivanti dallo spostamento dei sottoservizi eventualmente esistenti nell'area oggetto d'intervento.

Il concessionario dovrà attivarsi per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie da parte degli enti competenti e previste dalle norme in vigore per la tipologia di opere da realizzare anche in relazione alla loro localizzazione.

Il ristoro dell'impegno finanziario derivante dalla realizzazione delle opere verrà assicurato:

- mediante la gestione economica delle strutture in questione per un numero di anni pari alla durata della concessione indicata nella proposta;
- mediante altre possibili fonti di finanziamento derivanti dalla gestione di eventuali servizi secondo le proposte dei promotori che l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare sotto il profilo dell'opportunità.

Le proposte dovranno essere redatte in conformità a quanto previsto dall'art. 153, comma 1 del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i. e dovranno contenere la seguente documentazione prevista dal medesimo articolo:

- studio di inquadramento territoriale ed ambientale, conforme a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici;
- studio di fattibilità conforme a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici, da redigersi sulla base dei dati acquisibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

- progetto preliminare, conforme a quanto stabilito dall'art. 93 del D.Lgs. n. 163/06, da elaborarsi ed attuarsi nel rispetto della normativa statale, regionale e comunale vigente in materia urbanistico-ambientale;
- bozza di convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e l'eventuale aggiudicatario della gara di cui all'art. 155 del D.Lgs. n. 163/06, regolante quanto occorrente per la costruzione e gestione della struttura in oggetto;
- piano economico-finanziario dell'intervento asseverato da un istituto di credito o da una società di servizi costituita da un istituto di credito ed iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. n. 385/93 o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della L. n. 1966/39;
- specificazione delle caratteristiche del servizio e della relativa gestione;
- indicazione dei seguenti elementi di cui all'art. 83, comma 1 del D.Lgs. n. 163/06:
  - a) prezzo
  - b) qualità
  - c) pregio tecnico
  - d) caratteristiche estetiche e funzionali
  - e) caratteristiche ambientali
  - f) costo di utilizzazione e manutenzione
  - g) redditività
  - h) termine di consegna e di esecuzione lavori
  - i) durata del contratto di concessione

- j) modalità di gestione, livello delle tariffe e criteri di aggiornamento delle tariffe da praticare all'utenza
- le garanzie offerte dal promotore all'Amministrazione aggiudicatrice, ai sensi dell'art. 75 del D.Lgs. n. 163/06;
  - 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 ai sensi dell'art. 2578 del Codice Civile;
  - una dichiarazione di responsabilità redatta nella forma di cui agli artt. 47 e 38 del D.P.R. n. 445/00 attestante il possesso dei requisiti di promotore di cui all'art. 153, comma 2 del D.Lgs. n. 163/06.

## **REQUISITI**

Possono partecipare in qualità di promotori, i soggetti indicati dall'art. 153, comma 2 del D.Lgs. n. 163/06.

## **PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA**

La proposta, redatta in lingua italiana, dovrà pervenire con qualunque mezzo di spedizione ovvero a mano, al protocollo generale del Comune di Assago - Via dei Caduti, 7 – 20090 Assago, entro le ore 12.00 del centottantesimo giorno successivo alla pubblicazione del presente avviso indicativo ex art. 153, comma 1 del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i. sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Il plico contenente la proposta dovrà essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e recare all'esterno la ragione sociale e l'indirizzo del proponente nonché la dicitura **"Proposta di Project Financing per la realizzazione di**

**opere tecnologiche ed infrastrutturali e relativa gestione mediante sistema di automazione di un sistema di parcheggi di interscambio sito in Comune di Assago in via Di Vittorio e in Viale Milanofiori in prossimità della costruenda stazione della MM2 di Assago-Milanofiori Forum“.**

Resta integralmente a rischio del proponente il mancato recapito del plico nel termine previsto.

### **PROCEDURA DI VALUTAZIONE**

L'Amministrazione procederà alla valutazione della fattibilità delle proposte e alla individuazione di quella di pubblico interesse ai sensi dell'art. 154 del D.Lgs. n. 163/06 e da mettere a gara, anche in presenza di una sola proposta.

La valutazione delle proposte sarà effettuata entro tre mesi dalla scadenza del termine per la presentazione delle proposte..

Per la valutazione tecnica, economica e amministrativa delle proposte, l'Amministrazione si avvarrà di apposita commissione che le esaminerà comparativamente, sentiti i promotori che ne facciano richiesta.

Le proposte saranno valutate tenendo conto dei seguenti criteri fra quelli indicati dall'art. 154 del D.Lgs. n. 163/06 e attribuendo punteggi secondo i seguenti limiti:

	<b>Elementi di valutazione</b>	Punti	Punteggio totale per voce
<b>A</b>	<b>Progetto architettonico</b>	<b>35</b>	
1	Tipologia costruttiva e qualità progettuale,		12

	urbanistica ed ambientale		
2	Funzionalità ed accessibilità dell'opera		15
3	Tempo di ultimazione lavori		8
<b>B</b>	<b>Piano gestionale e fruibilità dell'opera</b>	<b>40</b>	
1	Modalità di gestione mediante sistemi di automazione		10
2	Tariffe e loro incremento nel tempo		18
3	Fruibilità dell'opera		12
<b>C</b>	<b>Piano economico finanziario</b>	<b>25</b>	
1	Rendimento		6
2	Costo di gestione e manutenzione		2
3	Durata della concessione		3
4	Valore del piano economico finanziario		3
5	Contenuto della bozza di convenzione		11
	<b>Punteggio Totale</b>	<b>100</b>	

e con le seguenti precisazioni:

- l'elemento di cui alla lettera A1 verrà valutato anche in relazione alla disponibilità residua di parcheggi durante l'esecuzione dei lavori, alla sistemazione in superficie dell'arredo urbano e delle tecniche costruttive utilizzate in ragione del minor impatto del cantiere sulla viabilità, sui luoghi, ecc. Verranno inoltre valutate le offerte migliorative rispetto al numero minimo di posti richiesto nel presente avviso indicativo.
- l'elemento di cui alla lettera A2 verrà valutato anche in relazione alle soluzioni progettuali che meglio soddisfino l'esigenza di accedere al

parcheggio, interferendo il meno possibile con la viabilità circostante e possibilmente migliorandola;

- l'elemento di cui alla lettera A3 potrà variare tra un termine massimo di mesi 24 (ventiquattro) ed un termine minimo di mesi 6 (sei). Al termine minimo sarà assegnato un punteggio pari a 7. Al termine massimo sarà assegnato un punteggio pari a zero. Per le altre proposte si procederà con una proporzione lineare.
- l'elemento di cui alla lettera B1 verrà valutato in rapporto al sistema organizzativo adottato per la gestione dei parcheggi anche con riguardo ad esperienze simili già funzionanti e collaudate;
- l'elemento di cui alla lettera B2 verrà valutato con riferimento al sistema tariffario adottato per l'uso del parcheggio, alle diversificazioni tariffarie per particolari categorie di utenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: categoria dei residenti nel Comune), alla periodicità ed ai criteri di aggiornamento, alla concertazione con il Comune per l'aggiornamento tariffario e l'integrazione con il sistema cittadino di parcheggi.
- l'elemento di cui alla lettera B3 verrà valutato anche in ragione dell'orario di apertura della struttura al pubblico, dei sistemi di qualità e sicurezza adottati e dell'integrazione con il sistema di parcheggi pubblici del Comune;
- per 'rendimento' (C1) si intende la quota percentuale relativa al canone annuo offerto.
- per quanto concerne la 'durata della concessione' (C3), il punteggio sarà assegnato in ragione inversamente proporzionale alla durata stessa. A tal proposito si precisa che la durata della concessione potrà variare tra un

minimo di anni 20 (venti) ed un massimo di anni 30 (trenta). Al promotore che richiede una durata della concessione pari al massimo verrà attribuito un punteggio pari a zero. Una durata minima avrà un punteggio pari a 3. Per le offerte intermedie si procederà proporzionalmente.

- con riferimento al 'contenuto della bozza di Convenzione' si segnala che essa dovrà contenere espressamente l'impegno, da parte dell'aggiudicatario, a farsi carico di tutti i costi sostenuti, ovvero da sostenere, dall'amministrazione comunale in ordine all'iniziativa in oggetto, tra i quali eventuali costi che dovessero rendersi necessari per consulenze legali, tecniche ed economiche, inerenti ad ogni fase della procedura, per la nomina e l'attività della commissione per la valutazione delle proposte nonché per l'aggiudicazione della concessione e per le spese di pubblicazione degli avvisi e dei bandi di gara, con la precisazione che tale obbligo si intende automaticamente trasferito al concessionario aggiudicatario qualora diverso dal promotore.

Conclusa l'istruttoria delle proposte, previa eventuale richiesta di chiarimenti ai proponenti, verrà individuata quella ritenuta di pubblico interesse per l'Amministrazione.

La presentazione di proposte non vincola l'Amministrazione che si riserva di non accettarle qualora le ritenesse non fattibili dal punto di vista tecnico od economico, o non rispondenti al pubblico interesse, anche in caso di diverse motivazioni sopravvenute.

Il Comune si riserva la facoltà di sospendere in qualsiasi fase la procedura in oggetto per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

In nessuna delle ipotesi sopramenzionata i promotori avranno titolo a richiedere al Comune indennizzi o rimborsi di sorta.

L'Amministrazione si riserva inoltre la facoltà di richiedere o apportare modifiche alla proposta che avrà individuato come maggiormente rispondente alle esigenze dell'Ente.

Ai sensi dell'art. 155, comma 4 del D.Lgs. n. 163/06, nel caso in cui non risulti aggiudicatario, il promotore avrà diritto al pagamento delle spese sostenute per la presentazione della proposta pari all'importo indicato nella proposta stessa e comunque nel limite del 2,5% del valore dell'investimento.

#### **SVOLGIMENTO DELLA GARA, OBBLIGHI E DIRITTI DEL PROMOTORE**

Qualora una delle proposte venga riconosciuta di pubblico interesse, il Comune procederà, ai sensi dell'art. 155 del D.Lgs. n. 163/06, ad indire una gara con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per individuare le due offerte migliori, se esistenti, al fine di dar corso alla successiva procedura negoziata da svolgere fra il promotore e i presentatori delle due migliori offerte.

La proposta del promotore posta a base di gara, è vincolante per lo stesso qualora non ci siano altre offerte in gara. A tal fine, prima dell'indizione del bando, il promotore è tenuto a versare una cauzione pari al 2% del valore dell'investimento ed una ulteriore cauzione fissata dal bando, in misura pari all'importo delle spese per la predisposizione della proposta esposto nella proposta stessa e comunque non superiore al 2,5% del valore dell'investimento.

#### **DOCUMENTAZIONE IN VISIONE**

1. Linee guida relative alle aree parcheggio MM/Forum individuate con il n° 1 – 2 – 3 e 4.
2. Stralcio ortografico con individuazione aree
3. Estratto mappa catastale
4. Stralcio Azzonamento del P.R.G. vigente

Referente: Responsabile Unico del procedimento – Geom Ivan Brivio –  
Responsabile Area Territorio e Patrimonio del Comune di Assago

Il presente Avviso indicativo verrà pubblicato ai sensi dell'art. 153, comma 3 del D.Lgs. n. 163/06:

- all'Albo Pretorio del Comune di Assago per 60 giorni;
- sul Sito Internet del Comune di Assago (profilo committente);
- sul Sito informatico del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti;
- sul Sito informatico presso l'Osservatorio dei Lavori Pubblici;
- sul Sito Finanza di Progetto della Regione Lombardia;
- trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici;
- inserzione sulla GURI;
- spedizione alla GUCE (in data 19/12/2007 n. 2007-105105)

e inoltre su n. 2 quotidiani per estratto.

Assago, li 20/12/2007

**Il Responsabile dell'Area Territorio e Patrimonio**

**(Brivio Geom. Ivan)**