

PROVINCIA DI LATINA*Avviso pubblico indicativo di project financing*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 152 e ss. del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 (il "Codice") e del Regolamento adottato con D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 (il "Regolamento"),

SI RENDE NOTO

- che nel Programma Triennale dei lavori pubblici 2007 - 2009 , e nell'Elenco annuale 2007, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale 30.03.2007, n. 31, è prevista la realizzazione dell'opera pubblica denominata "Lavori di Straordinaria manutenzione per l'adeguamento della sede dello Stabilimento Balnerare in Località Capo Portiere di Latina";
- che, con Deliberazione del 23.04.2007 n° 78 la Giunta provinciale ha espresso la volontà di procedere all'affidamento del contratto di concessione di lavori pubblici ex Art. 143 del "Codice", mediante la procedura del "Project Financing", ai sensi dell'Art.153 e seguenti dello stesso "Codice" e che, pertanto, l'opera pubblica potrà essere realizzata con finanziamento interamente a carico di soggetti privati;
- che, la Provincia intende sollecitare, ai sensi del ripetuto art. 153 del Codice, i soggetti privati a farsi promotori della realizzazione dell'opera pubblica meglio denominata " **Riqualificazione dello Stabilimento Balneare di Capo Portiere della Marina di Latina**".

1. Contenuti del contratto di concessione oggetto di aggiudicazione.*i.* Realizzazione dell'opera pubblica.

L'aggiudicatario dovrà realizzare i lavori di restauro e risanamento

conservativo e di riqualificazione dell'area pertinente l'edificio di proprietà provinciale sito all'interno dello stabilimento balneare sul lungomare di Latina, distinto al catasto terreni del Comune di Latina al Fg. 251 part. 113 e porzione della strada provinciale S.p. Lungomare Pontino, attualmente adibita a parcheggio.

L'arenile di pertinenza dello Stabilimento, della superficie di mq. 1351, costituente DEMANIO MARITTIMO, è stata oggetto di Concessione a favore della Provincia di Latina, giusto provvedimento n° 10 rilasciato dal Comune di Latina in data 23/05/2002.

Il primo piano dell'edificio, adibito ad abitazione, è attualmente occupato senza titolo. Sarà cura del Concessionario espletare le procedure per il rilascio dell'immobile.

I lavori dovranno curare, necessariamente:

- il ripristino di tutte le facciate esterne;
- la sostituzione degli infissi;
- il rifacimento degli impianti idrico-sanitari ed elettrici;
- la realizzazione dell'impianto di climatizzazione;
- il rifacimento della copertura, compresa l'impermeabilizzazione e la coibentazione;
- la riqualificazione degli spazi interni per l'inserimento di locali necessari alla sicurezza dei bagnanti;
- la riqualificazione degli spazi esterni.

I lavori, in ogni caso, dovranno consentire di conformare lo stabilimento balneare alla normativa vigente, con particolare

riferimento ed attenzione alla normativa del Comune di Latina, della Capitaneria di Porto, nonché alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

L'intervento ricopre un'importanza centrale nel contesto della riqualificazione della marina di Latina. Pertanto, nell'esecuzione dei lavori, sarà necessario utilizzare materiali e colori che rispettino la storicità dell'edificio, armonizzare gli stessi con il progetto comunale relativo alla riqualificazione del molo di Capoportiere. Inoltre, dovranno essere svolti lavori sul fronte strada finalizzati alla collocazione di marciapiedi, fioriere, lampioni e simili per proseguire l'attività di riqualificazione già intrapresa con la ristrutturazione degli edifici adiacenti.

Il costo di realizzazione dell'intervento al netto d'IVA, per la tipologia delle lavorazioni richieste, è stimabile nell'importo presunto di € 700.000.

Gestione dell'opera pubblica.

L'aggiudicatario potrà gestire l'opera pubblica realizzata con le modalità indicate nella proposta risultata aggiudicataria e dettagliate nella convenzione da stipularsi con la Provincia di Latina, per un periodo comunque non superiore a quello di legge.

Equilibrio economico-finanziario del progetto.

L'attività di gestione dell'opera pubblica costituirà l'unico corrispettivo per la realizzazione della stessa, non essendo previsto alcun contributo a titolo di prezzo per le finalità di cui all'art. 143, comma 4 del Codice.

2. Soggetti abilitati alla presentazione delle proposte.

Sono ammessi a presentare proposte tutti i soggetti indicati all'art. 153, comma 2 del Codice, in possesso dei requisiti specifici di cui all'art. 99 del Regolamento, oltre che dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del Codice.

Ai fini dell'affidamento del contratto di concessione, il soggetto individuato come promotore, ai sensi dell'art. 154 del Codice, dovrà dimostrare di possedere i requisiti di cui all'art. 98 del Regolamento, eventualmente associando o consorziando altri soggetti, al momento dell'indizione della gara di cui all'art. 155 del Codice.

3. Presentazione delle proposte.

i. Contenuto delle proposte.

Le proposte dovranno essere redatte nel rispetto di quanto disposto dall'art. 153, comma 1 del Codice e, pertanto, dovranno contenere almeno la presente documentazione:

- studio di inquadramento territoriale ed ambientale;
- studio di fattibilità;
- progetto preliminare, redatto ai sensi dell'art. 93, comma 3 del Codice e comprendente i documenti di cui agli artt. da 18 a 24 del Regolamento;
- bozza di convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione provinciale e l'aggiudicatario della concessione;
- piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti indicati all'art. 153, comma 1 del Codice;

- adeguata illustrazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- indicazione degli elementi di cui all'art. 83, comma 1 del Codice;
- indicazione delle garanzie offerte dal promotore all'Amministrazione aggiudicatrice;
- indicazione dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensiva anche dei diritti sulle opere di ingegno ai sensi dell'art. 2578 del codice civile, nel limite massimo del 2,5% del valore dell'investimento, come desumibile dal piano economico-finanziario.

Le proposte dovranno, altresì, contenere la dichiarazione, da rendersi nelle forme di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del possesso dei requisiti di cui agli artt. 38 e 153, comma 2, del Codice e 99 del Regolamento.

I documenti consistenti in elaborati progettuali o, comunque, contenenti elaborati progettuali dovranno essere presentati in duplice copia cartacea e su supporto informatico.

Termini e modalità di presentazione delle proposte.

Le proposte, in lingua italiana, dovranno pervenire in un plico debitamente chiuso in modo da garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, al seguente indirizzo "Provincia di Latina – Ufficio Protocollo - posta in arrivo, Via A. Costa, n.1 - Latina" **entro le ore 13,00 del 30.06.2007**, tramite il servizio postale, agenzia di

recapito autorizzata o con consegna diretta a mano. Per il rispetto del termine predetto farà fede il timbro apposto dal personale addetto all'Ufficio Protocollo - posta in arrivo. Si segnala che l'Ufficio Protocollo - posta in arrivo è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì esclusi i festivi, dalle ore 8:00 alle ore 14:00 e nei giorni di Martedì e Giovedì, anche dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

All'esterno del plico dovrà essere riportata la seguente dicitura: **“NON APRIRE – Proposta di *project financing* “ Riqualficazione dello Stabilimento Balneare di Capo Portiere della Marina di Latina”**, nonché il mittente ed il relativo recapito.

Non saranno ammesse le proposte che risultino redatte in modo imperfetto o irregolare, che siano subordinate a condizioni o riserve, ovvero che presentino l'omissione, anche parziale, delle documentazioni o delle autocertificazioni richieste.

Qualora, entro il termine indicato, non fosse pervenuta alcuna proposta, ne sarà consentita la presentazione, con le medesime modalità, entro le ore 13,00 del 31 dicembre 2007.

4. Valutazione delle proposte.

Allo scadere del termine indicato per la presentazione delle proposte, la Provincia procederà, ai sensi dell'art. 154 del Codice, alla valutazione dell'idoneità tecnica delle stesse e della loro rispondenza al pubblico interesse. Nel caso in cui pervengano più proposte, la Provincia procederà a tali valutazioni compiendo un esame comparativo. Ai fini di una adeguata ponderazione delle proposte, la Provincia potrà chiedere tutti i chiarimenti

ritenuti opportuni. Parimenti, saranno sentiti i proponenti che ne facciano richiesta.

I criteri per la valutazione delle proposte presentate riguarderanno la fattibilità delle stesse sotto il profilo costruttivo, urbanistico e ambientale, nonché della qualità progettuale, della funzionalità, della fruibilità dell'opera, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, dei tempi di ultimazione dei lavori, delle tariffe da applicare, della metodologia di aggiornamento delle stesse, del piano economico-finanziario e del contenuto della bozza di convenzione. Sarà verificata, inoltre, l'assenza di elementi ostativi alla loro realizzazione.

La valutazione delle proposte pervenute sarà effettuata sulla base dei seguenti elementi, per un punteggio massimo complessivo pari a 100 (cento), composto come di seguito:

- 1 - Valore tecnico delle opere sotto il profilo costruttivo, urbanistico e ambientale (al massimo punti 30);
- 2 - Funzionalità e fruibilità dell'opera (al massimo punti 10);
- 3 - Costo di gestione e manutenzione (al massimo punti 10);
- 4 - Durata della concessione (al massimo punti 15);
- 5 - Tempi di ultimazione dei lavori della concessione (al massimo punti 20);
- 6 - Tariffe da applicare e metodologia di aggiornamento (al massimo punti 5);
- 7 - Contenuto della bozza di convenzione (al massimo punti 5);
- 8 - Valore del piano economico-finanziario (al massimo punti 5)

Si precisa a titolo esemplificativo e non esaustivo che:

- l'elemento di cui al numero 1 sarà valutato anche in relazione alla capacità del progetto di inserirsi nel più generale contesto della riqualificazione della marina di Latina, nonché di rispettare la storicità dell'edificio dello stabilimento balneare e l'intervento comunale previsto per la riqualificazione del molo di Capoportiere;
- l'elemento di cui al numero 2 sarà valutato alla luce della capacità del progetto di garantire la fruibilità privilegiata dell'opera da parte dei dipendenti della Provincia e, in generale, del pubblico degli utenti;
- l'elemento di cui al numero 4 sarà valutato attribuendo maggior valore alla concessione di minore durata;
- l'elemento di cui al numero 5 sarà valutato guardando alla capacità del progetto di conciliare la qualità dell'opera con i tempi di realizzazione dei lavori;
- l'elemento di cui al numero 6 sarà valutato guardando alla proporzione tra la qualità dei servizi offerti all'utenza ed i livelli delle tariffe nonché in relazione alla diversificazione delle tariffe in considerazione dell'opportunità di garantire un accesso privilegiato ai servizi in favore del personale dipendente della Provincia e in relazione alle diverse fasce stagionali;
- l'elemento di cui al numero 7 sarà valutato tenendo conto della necessità di garantire una chiara definizione dei rapporti giuridici tra il candidato aggiudicatario del contratto di concessione e la Provincia.

La Provincia potrà chiedere adeguamenti, modifiche ed integrazioni dei progetti preliminari di cui alle proposte presentate.

5. Dichiarazione di pubblico interesse e svolgimento della gara di cui all'art. 155 del Codice.

Al termine della valutazione condotta alla luce dei criteri indicati al paragrafo precedente e verificata l'assenza di cause ostative alla realizzazione del progetto, la Provincia selezionerà la proposta migliore e la dichiarerà di pubblico interesse. A far data da tale dichiarazione, il soggetto proponente la proposta di pubblico interesse assumerà, ad ogni effetto di legge, la qualifica di **promotore**. Dopo la dichiarazione di pubblico interesse la Provincia provvederà ad indire la gara prevista dall'art. 155 del Codice mediante la pubblicazione di un avviso. Saranno posti a base di gara il progetto del promotore, eventualmente riadattato sulla base dei *desiderata* della Provincia, nonché tutti gli elementi (economico-finanziari e giuridici, presenti nella bozza di convenzione e nel piano economico-finanziario) della proposta necessari a determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83, comma 1 del Codice. **La procedura sarà mirata alla selezione di massimo due offerte.** Laddove la gara andasse deserta o, comunque, nessuna proposta risultasse migliore rispetto a quella di pubblico interesse, la concessione sarà aggiudicata al promotore che resterà vincolato al rispetto degli impegni assunti nella propria proposta. Diversamente, nel caso in cui almeno una proposta si rivelasse migliore rispetto a quella di pubblico interesse, sarà ingaggiata una procedura negoziata tra il soggetto o i soggetti selezionati nella procedura concorsuale ed il promotore. In ogni caso, la concessione sarà aggiudicata al promotore qualora quest'ultimo adegui la propria proposta all'offerta ritenuta più conveniente, esercitando il diritto riconosciuto dall'art. 154 del Codice.

Il concessionario avrà la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di progetto, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, con il capitale minimo previsto dal codice civile per la tipologia prescelta. Nel caso in cui il concorrente della gara di cui all'art. 155 sia costituito da più soggetti, nell'offerta dovrà essere indicata la quota di capitale sociale di ciascun soggetto.

6. Informazioni.

Il responsabile del procedimento è l'Ing. Massimo Di Marco, in servizio presso la Provincia di Latina - Settore Fabbricati, al quale potranno essere richieste notizie di carattere tecnico ed amministrativo (tel 0773-401365, fax. 0773-401396, e-mail m.dimarco@provincia.latina.it).

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

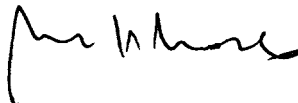
I dati forniti e raccolti in occasione del presente intervento saranno trattati dalla Provincia di Latina conformemente alle disposizioni del codice in materia di protezione dei dati personali approvato con D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Latina, 15.05.07

Il Dirigente

Responsabile del Procedimento

Ing. Massimo Di Marco



COPIA T