

**COMUNE DI RIMINI**

*Avviso pubblico di project financing per la realizzazione di un sistema di parcheggi comprendente la costruzione di un parcheggio interrato, la realizzazione di un parcheggio a raso e la riqualificazione del lungomare frontistante la «Ex Colonia Murri».*

Il Comune di Rimini Direzione Pianificazione Territoriale, via Rosaspina n. 21

rende noto

che intende affidare la concessione di progettazione, costruzione e gestione, mediante procedura di Project Financing, ai sensi del Capo III del D.Lgs. n. 163/2006, del seguente intervento:

Realizzazione di un sistema di parcheggi comprendente la costruzione di un parcheggio interrato, la realizzazione di un parcheggio a raso e la riqualificazione del lungomare frontistante la "Ex Colonia Murri"

L'opera è stata inserita, con apposita variazione di bilancio approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 07/08/2007, nella Programmazione dei Lavori Pubblici 2007-2009 all'annualità 2007.

L'Amministrazione Comunale di Rimini intende procedere alla riqualificazione dell'area antistante la Ex Colonia Murri che prevede la realizzazione di un parcheggio interrato posto sotto l'attuale lungomare G. di Vittorio, nonché il contestuale arredo delle aree sovrastanti ed adiacenti unitamente alla realizzazione di un parcheggio a raso (mq 2.848), alla riorganizzazione della viabilità circostante, ed alla ristrutturazione degli edifici di proprietà pubblica posti nell'area ex Colonia Murri, nel rispetto dell' "Accordo di programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 in variante al PRG del Comune di Rimini ed al PTCP della Provincia di Rimini finalizzato alla riqualificazione urbana e turistica della località Bellariva nel Comune di Rimini" tra la Regione Emilia-Romagna, la Provincia di Rimini, e il Comune di Rimini.

Il Promotore potrà presentare soluzioni progettuali innovative ed originali che dimostrino sotto il profilo tecnico ed economico, nel rispetto delle indicazioni urbanistiche e ambientali disposte dalla normativa vigente, di essere capaci di dare attuazione alle finalità contenute nello studio di fattibilità approvato il con deliberazione di Giunta Comunale n. 80 del 19/02/2008, evidenziando puntualmente come l'idea forza proposta dal progettista sulla base delle finalità dell'Amministrazione esposte nello studio costituisca la soluzione attuale ed adeguata al raggiungimento dell'interesse pubblico e delle finalità dello studio di fattibilità redatto dall'Amministrazione.

#### Caratteristiche principali delle opere

La Proposta dovrà rispondere alle esigenze dell'Amministrazione descritte nello studio di fattibilità approvato dal Comune di Rimini che costituisce un riferimento per il Promotore.

In particolare, il Promotore dovrà prevedere la realizzazione sotto l'area oggetto di intervento, come meglio contrassegnata negli elaborati costituenti lo studio di fattibilità, di un'autorimessa interrata per autoveicoli e moto, delle opere di sistemazione di superficie del lungomare, di interventi di viabilità stradale, la realizzazione di un parcheggio a raso e la ristrutturazione di due palazzine e di parte di una terza.

Fermo restando quanto indicato con maggiore dettaglio nello studio di fattibilità e in base ai dati di input indicati dall'Amministrazione per le proprie valutazioni economiche e finanziarie, il parcheggio interrato dovrà comprendere almeno 263 posti auto destinati alla sosta a rotazione pubblica secondo le modalità proposte dal Promotore e nel rispetto dei limiti temporali previsti dalla Legge.

L'accessibilità carrabile all'autorimessa dovrà essere garantita in modo tale che i flussi di traffico in entrata ed in uscita disturbino il meno possibile la viabilità esistente.

La soluzione progettuale proposta dovrà evidenziare l'attenzione riposta dal Progettista ai temi di protezione e valorizzazione ambientale, di risparmio energetico e di utilizzazione di tutte le tecnologie e best practice ad oggi conosciute per i temi su indicati.

#### Integrazione tra i progetti

L'Amministrazione promuove la finalità di riqualificazione urbana della propria zona a mare mediante l'iniziativa di Project Financing che interessa il tratto di Lungomare compreso tra Via Siracusa e Piazzale Gondar.

In considerazione dell'adiacenza con l'intervento privato di recupero e riqualificazione del compendio denominato Ex Colonia Murri e della naturale connessione tra i due interventi, il Promotore dovrà considerare fin dalla fase di progettazione preliminare tutti gli aspetti tecnici di connessione tra i due interventi ed il contesto urbano.

In ogni caso l'aggiudicatario della concessione sarà tenuto a realizzare, con il coordinamento del Comune di Rimini, un processo condiviso per rendere compatibile il progetto presentato con il progetto adiacente per tutti gli aspetti progettuali, strutturali ed operativi con particolare riferimento alle quote esecutive, ai percorsi pedonali e carrabili, alle reti infrastrutturali, alle aree verdi, alle aree pavimentate ed agli elementi di arredo urbano.

In particolare, tenuto conto che l'arredo urbano ed il progetto delle aree verdi e pavimentate avrà la funzione di caratterizzare l'immagine complessiva dell'ambito territoriale urbano interessato dai due interventi, dovrà integrarsi col futuro assetto del lungomare,

#### Proprietà delle aree e delle opere

Tutte le opere realizzate dal Concessionario sulle aree pubbliche saranno di proprietà pubblica fin dal momento della loro realizzazione nel rispetto dei limiti temporali previsti dalla Legge e dal contratto di concessione.

L'Amministrazione non sarà tenuta a concedere garanzie reali o obbligatorie a favore dell'Aggiudicatario per la realizzazione delle opere, né l'Aggiudicatario potrà costituire garanzie od oneri reali sulle Opere Pubbliche realizzate.

Qualora il Promotore avanzi una proposta che includa ulteriori aree od opere considerate necessarie o influenti per garantire l'equilibrio del Piano Economico Finanziario, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di valutare la fattibilità dell'iniziativa senza vincoli di valutazione favorevole in relazione alla valutazione del pubblico interesse della proposta, purché la proposta progettuale contenga copia degli atti negoziali, con firma autentica delle parti sottoscrittenti, di titolarità in capo al proponente della disponibilità delle aree per tutti gli interventi ivi localizzati, escludendo fin da ora, in linea generale, la possibilità di dare avvio a procedure di esproprio.

#### Costo delle opere

Il costo presunto ed indicativo delle opere stimato dall'Amministrazione (escluso l'acquisto a carico dell'Amministrazione stessa delle aree del patrimonio dello Stato, quantificato in Euro 1.600.000,00) è pari a Euro 8.182.000,00 (al netto di IVA).

Il Piano Economico Finanziario presentato dal Promotore potrà prevedere un esborso monetario da parte dell'Ente quale contributo pubblico, per la realizzazione degli interventi non superiore ad € 5.910.000,00 (IVA al 10% compresa) che verrà erogato ad intervenuto positivo collaudo delle opere. Il

Promotore prevedrà nel Piano Economico Finanziario il rimborso all'Amministrazione dei costi di assistenza al RUP sostenuti per la procedura di affidamento della concessione, nonché quelli relativi alla pubblicazione dell'avviso, del bando di gara e dell'esito di gara nella misura massima pari ad Euro 30.000,00. Saranno posti in capo al Concessionario gli oneri derivanti dallo spostamento dei sottoservizi presenti nell'area oggetto d'intervento.

L'Amministrazione si riserva di valutare sotto il profilo dell'opportunità, della rispondenza all'interesse pubblico e della legittimità le altre possibili fonti di finanziamento contenute nelle proposte presentate.

#### Informazioni sulla procedura

In considerazione della complessità delle opere e della loro gestione, dell'impatto architettonico, ambientale ed economico che avranno sul territorio di Rimini, l'Amministrazione, in fase di valutazione della rispondenza al pubblico interesse delle proposte, potrà chiedere ai Promotori, anche mediante audit in contraddittorio, maggiori approfondimenti e maggiori dettagli anche progettuali, nonché, ove l'Amministrazione lo ritenga utile, di modificare e rimuovere gli ostacoli e le previsioni, di natura tecnica, economica o convenzionale, che precludono la valutazione favorevole di quanto proposto.

L'Amministrazione, per garantire la massima partecipazione, la parità di trattamento dei concorrenti e il raggiungimento delle finalità perseguite dall'operazione promossa, procederà ad indicare sul proprio sito internet dalla data di pubblicazione del presente avviso sulla GURI le date per il sopralluogo sulle aree oggetto della procedura che dovrà essere effettuato

dal Legale rappresentante del Promotore o da un suo delegato munito di procura speciale, in contraddittorio con l'Amministrazione.

#### Società di Progetto

L'Aggiudicatario della concessione 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 ammontare minimo del capitale sociale pari a Euro 1.600.000,00 per la realizzazione e gestione del contratto di concessione.

#### Modalità di partecipazione

Il Promotore dovrà presentare una proposta, in duplice copia cartacea e in copia informatica su CD, ordinata mediante documento di indice, completa della progettazione preliminare redatta ai sensi dell'art. 93 - c. 3 - del D. Lgs. 163/2006 e comprendente i documenti di cui agli artt. da 18 a 24 del D.P.R. 554/99, sulla base e nel rispetto delle previsioni dello studio di fattibilità approvato dall'Amministrazione Comunale, corredata dai seguenti documenti:

1. Studio inquadramento territoriale ed ambientale
2. Studio di fattibilità amministrativo-giuridico, economico finanziario, tecnico, completo della specificazione dell'idea forza progettuale e della capacità di raggiungere le finalità dell'Amministrazione.
3. Progetto Preliminare (come sopra richiamato), che, per la natura complessa e l'entità dell'intervento, al fine di permettere la migliore valutazione comparativa, dovrà essere corredato dalla relazione illustrativa di tutte le opere proposte e delle funzioni ad esse destinate, completa delle soluzioni progettuali adottate e delle finalità perseguite dall'Amministrazione come indicate nel proprio studio di fattibilità. Il Progetto Preliminare dovrà essere accompagnato da un'adeguata descrizione dei

lavori, che contenga una puntuale specificazione di tutti gli elementi del progetto, della loro descrizione con particolare riferimento:

- alle scelte progettuali generali e specifiche riguardo all'architettura, alle strutture, alle reti infrastrutturali, all'arredo urbano, al verde
- alle soluzioni che garantiranno l'accessibilità totale ai diversamente abili
- alla durabilità dei materiali e delle scelte tecniche
- alla facilità ed economia della manutenzione degli spazi pubblici, del verde e delle reti infrastrutturali
- alle misure adottate a garanzia della sicurezza per gli utenti degli spazi pubblici
- alle scelte progettuali di risparmio energetico ed all'introduzione di tecnologie innovative per la gestione delle opere ai fini del rispetto dell'ambiente.

Il Progetto Preliminare e i documenti progettuali devono essere sottoscritti in modo leggibile dal Progettista incaricato, con espressa indicazione del nominativo del capo progetto e degli eventuali progettisti del Gruppo di Progettazione, permettendo all'Amministrazione di comprendere la distribuzione, nell'ambito dell'eventuale Gruppo di progettazione, dei seguenti ruoli: Capo-progetto, Progettisti delle strutture, Progettisti degli impianti elettrici e meccanici, Progettisti del verde e del paesaggio, Progettisti dell'arredo urbano.

4. Bozza di convenzione tra l'Amministrazione e l'aggiudicatario della concessione, nella quale si preveda, tra le altre condizioni, per il caso di controversie, il ricorso alla giurisdizione ordinaria del Foro di Rimini
5. 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, ai sensi dell'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, con

evidenziazione del VAN e del TIR, in forma cartacea in duplice copia e in forma elettronica-informatica in modalità dinamica leggibile con software del sistema Office. Nel Piano Economico Finanziario dovranno essere inoltre puntualmente declinate le voci di costo delle diverse categorie di intervento per permettere la valutazione della proposta.

6. Una relazione di Specificazione delle caratteristiche del servizio e della relativa gestione delle opere e dei servizi oggetto della Proposta, anche con riferimento alla differenza tra gestione affidata ai terzi diversi dal concessionario, ove tale ipotesi sia stata proposta.
7. Il piano di manutenzione delle Opere Pubbliche
8. L'indicazione degli elementi di cui all'articolo 83, comma 1 del D.Lgs. n. 163/2006.
9. Le garanzie offerte dal Promotore all'Amministrazione Aggiudicatrice.
10. L'indicazione delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta, 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 Cod. Civ.
11. Dichiarazione/i, nelle forme di cui agli artt. 46- 47 e 38 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. del possesso dei requisiti di cui agli articoli 38 e 153 c. 2 del D. Lgs. 163/2006, ed all'art. 99 del D.P.R. n. 554/1999, riferita anche ai Soggetti costruttori, finanziatori e gestori interni al Promotore, rilasciata/e, con riguardo ai soggetti obbligati, dal/i Legale/i Rappresentante/i e corredata/e da copia di un valido documento di identità dei sottoscrittori.

Termine per la presentazione delle domande

La Proposta, indirizzata al Comune di Rimini – U.O. Contratti, Gare e Servizi Generali – Piazza Cavour n.27, dovrà pervenire **entro le ore 13:00 del 180° giorno dalla data di pubblicazione del presente avviso sulla GURI.**

Il plico dovrà recare all'esterno la ragione sociale e l'indirizzo del Promotore nonché la dicitura **"Proposta di Project Financing per la realizzazione di un sistema di parcheggi comprendente un parcheggio interrato, la realizzazione di un parcheggio a raso e la riqualificazione del Lungomare frontistante la ex Colonia Murri"** e dovrà pervenire a mezzo servizio universale postale o tramite agenzia di recapito autorizzato o consegna a mano. Resta integralmente a rischio del Proponente il mancato recapito del plico nel termine previsto.

La proprietà dei progetti presentati è degli autori, ad eccezione del progetto ritenuto di pubblico interesse la cui proprietà verrà acquisita dal Comune dalla data della valutazione positiva del pubblico interesse. Il Progettista ne conserva la proprietà intellettuale senza diritto a compensi per l'autore da parte del Comune.

#### Requisiti di partecipazione

Possono partecipare in qualità di Promotori i soggetti indicati all'art. 153 – c. 2 – del D. Lgs. 163/2006, in possesso dei requisiti specificati all'art. 99 del D.P.R. 554/99, oltre che di quelli generali previsti dalla vigente normativa (inclusi coloro che svolgono in via professionale attività finanziaria, assicurativa, tecnico operativa, di consulenza e di gestione nel campo dei Lavori Pubblici o pubblica utilità e dei servizi alla collettività, che negli ultimi tre anni hanno partecipato in modo significativo alla realizzazione in Project Financing di interventi di natura ed importo almeno pari a quelli oggetto della proposta).

Possono altresì partecipare i soggetti appositamente costituiti in ATI, nei quali comunque devono essere presenti in misura maggioritaria soci aventi requisiti di esperienza e professionalità stabiliti dalla comma 1 dell'art. 99 del D.P.R. n. 554/99.

Ai fini di ottenere l'eventuale affidamento della concessione, il Soggetto individuato quale aggiudicatario della concessione dovrà dimostrare di possedere i requisiti di cui all'art. 98 del D.P.R. 554/99, eventualmente associando o consorziando altri soggetti.

### Procedura di valutazione

L'Amministrazione valuterà le proposte che siano complete dei documenti richiesti dal presente Avviso.

L'Amministrazione valuterà la fattibilità delle Proposte presentate sotto il profilo costruttivo, urbanistico e ambientale, nonché della qualità progettuale, della funzionalità, della fruibilità dell'opera, dell'accessibilità al pubblico, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, dei tempi di ultimazione dei lavori della concessione, delle tariffe da applicare, della metodologia di aggiornamento delle stesse, del valore economico e finanziario del piano e del contenuto della bozza di convenzione, verificando l'assenza di elementi ostativi alla loro realizzazione e, esaminando le proposte stesse anche comparativamente, sentiti i Promotori che ne facciano richiesta, mediante un'apposita Commissione che attribuirà il proprio giudizio secondo i seguenti criteri di distribuzione del punteggio complessivo di 100 punti:

- a) fattibilità delle Proposte presentate sotto il profilo costruttivo, architettonico, della qualità progettuale e capacità di rispondere alle esigenze dell'Amministrazione – fino a punti 10
- b) fattibilità delle Proposte presentate sotto il profilo ambientale, l'uso di tecnologie pulite, le soluzioni per il risparmio energetico, la raccolta differenziata dei rifiuti nel corso della gestione, l'impatto ambientale e modalità con la quale tali aspetti rispondono alle finalità dello studio di fattibilità – fino a punti 10
- c) funzionalità delle opere – fino a punti 10
- d) fruibilità delle opere, anche con riferimento alle caratteristiche delle soluzioni per la sicurezza urbana e per il controllo delle opere realizzate – fino a punti 5

- e) accessibilità al pubblico, anche con riferimento ai diversamente abili – fino a punti 4
- f) rendimento delle Opere Pubbliche e degli altri eventuali interventi funzionali – fino a punti 5
- g) costo e soluzioni adottate per la manutenzione e la gestione delle Opere Pubbliche – fino a punti 10
- h) durata della concessione – fino a punti 10
- i) tempi di ultimazione dei lavori della concessione – fino a punti 5
- j) tariffe da applicare alle Opere Pubbliche – fino a punti 7
- k) metodologia di aggiornamento delle tariffe – fino a punti 5
- l) valore economico e finanziario del piano – fino a punti 10
- m) contenuto della bozza di convenzione – fino a punti 9

Si precisa che:

- ♦ L'elemento di cui alla lettera a) verrà valutato anche in relazione alla sistemazione in superficie, dell'arredo urbano e delle tecniche costruttive utilizzate in ragione del minor impatto del cantiere sulla viabilità.
- ♦ Le proposte verranno valutate anche in ragione dell'orario di apertura delle strutture al pubblico sulla base delle tariffe applicate per le diverse fasce orarie (vedi uso notturno).

Per quanto riguarda la "durata della concessione" il punteggio sarà assegnato in ragione direttamente proporzionale alla durata stessa.

Con riguardo al criterio di assegnazione dei punteggi delle singole offerte, la Commissione applicherà i criteri e le formule di cui agli allegati del DPR 554/99 (metodo del "confronto a coppie" per gli elementi qualitativi e metodo "aggregativo-compensatore" per gli elementi di tipo quantitativo).

Conclusa l'istruttoria delle proposte pervenute, attraverso un esame comparativo preceduto da eventuale richiesta di chiarimenti sulle singole proposte presentate, verrà

segnalata all'Amministrazione concedente per la valutazione di pubblico interesse la proposta che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato. La valutazione delle proposte sarà effettuata entro 4 mesi dalla ricezione delle stesse; ove necessario, il Responsabile del Procedimento concorderà per iscritto con il Promotore un più lungo programma d'esame e valutazione.

Qualora ad una delle proposte venga riconosciuto il pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale provvederà, ai sensi dell'art. 155 del D. Lgs.163/2006, ad indire una gara da svolgersi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ponendo a base di gara il Progetto Preliminare della proposta stessa, per individuare le due migliori offerte, se esistenti, al fine di esperire la successiva procedura negoziata, da svolgersi fra il Promotore della proposta prescelta e i soggetti presentatori di queste ultime. Se alla gara ha partecipato un unico soggetto, la procedura negoziata si svolgerà fra il Promotore e quest'ultimo. La procedura negoziata garantirà ai partecipanti più rilanci e verrà condotta secondo le modalità che saranno indicate dall'amministrazione nella lettera di invito alla negoziazione, tenuto conto della natura e della complessità delle proposte.

#### DOCUMENTAZIONE IN VISIONE

- 1) Studio di fattibilità approvato con deliberazione di G.C. n° 80 del 19/02/2008;
- 2) Delibera di Giunta Comunale n° 294 del 16/04/1999 con oggetto "Testo unico per la regolamentazione dei parcheggi pubblici del Comune di Rimini";
- 3) PIANO URBANO DELLA MOBILITA' della Città di RIMINI – Situazione attuale della regolamentazione della sosta e delle principali intersezioni;
- 4) Piano dell'Arenile approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 28/03/2006 con particolare riferimento agli elaborati grafici che vanno dalla Tav. 17 alla Tav. 37 compresa;

5) Documentazione dell'Accordo di Programma in variante al PRG del Comune di Rimini ed al PTCP della Provincia di Rimini finalizzato alla riqualificazione urbana e turistica della località "Bellariva" nel Comune di Rimini;

Tali elaborati potranno essere visionati presso la Direzione Pianificazione Territoriale - Ufficio del Geom Carlo Lisi (tel 0541-704693) - in via Rosaspina n° 21 di Rimini, nei giorni lavorativi dalle ore 09.00 alle ore 13.00, sabato escluso.

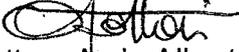
E' possibile acquistarne copia, previa prenotazione, fino a dieci giorni antecedenti il termine di presentazione delle offerte, presso Elio Copy Service -Centro Direzionale Flaminio - Via Flaminia n.175/c - Rimini - Tel.0541/307689.

Si dispone la pubblicazione del presente Avviso come segue: Affissione presso l'Albo Pretorio del Comune di Rimini **sino alla data di scadenza del presente avviso**, Sito del Comune di Rimini [www.comune.rimini.it/servizi/gare\\_appalti](http://www.comune.rimini.it/servizi/gare_appalti), Sito regionale [www.sitar-er.it/](http://www.sitar-er.it/), Trasmissione all'Autorita' per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, Inserzione sulla GURI e sulla GUCE.

**Il presente avviso è stato trasmesso alla GUCE il 02/04/2008**

Rimini, 27/03/2008

Direzione Pianificazione Territoriale

  
Il Direttore Arch. Alberto Fattori

