

COMUNE DI RIMINI*Avviso pubblico di Project Financing*

INE

Il Comune di Rimini Direzione Infrastrutture, Mobilità e Ambiente **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 parcheggio multipiano nell'area Scarpetti e di un parcheggio modulare nell'area adiacente Via Italo Flori

L'opera è inserita nel Programma 2007-2008 -2009, approvato con Delibera di C.C. n. 29 del 22/3/2007

OBIETTIVI

La proposta dovrà soddisfare l'esigenza di parcheggio nei siti individuati anche a seguito dell'intenzione dell'Amministrazione Comunale di liberare le aree di parcheggio a ridosso della Rocca Malatestiana, al fine di porre il monumento nella giusta rilevanza.

Il Promotore potrà presentare soluzioni progettuali che, nel rispetto delle indicazioni urbanistiche e ambientali disposte dalla normativa vigente e delle prescrizioni contenute nello studio di fattibilità approvato con deliberazione di G.C. n. 140 del 19/04/2007 immediatamente eseguibile, ed in particolare con riferimento alla destinazione ai servizi pubblici, prevedano la realizzazione nelle aree oggetto di intervento, come meglio contrassegnate negli elaborati costituenti lo studio fattibilità:

1) un parcheggio multipiano con tre livelli interrati, un livello a terra in parte scoperto ed in parte coperto nell'area Scarpetti (Largo Bertuzzi) attualmente occupata da viabilità e parcheggio pubblico con una capacità di parcheggio complessivo pari a circa 1.000 autovetture;

2) un parcheggio di tipo modulare a due livelli nell'area Fracassi ubicata in Via Italo Flori attualmente occupata da parcheggio pubblico e utilizzata per il mercato cittadino. Tale parcheggio dovrà avere una capacità di parcheggio complessivo di circa 178 autovetture nei giorni dedicati al mercato cittadino e 237 posti auto in tutti gli altri giorni.

Il costo presunto ed indicativo delle opere è stato stimato dall'Amministrazione in circa Euro 18.000.000,00 oltre ad oneri di legge e somme a disposizione dell'Amministrazione. Il proponente dovrà indicare il diverso costo delle opere secondo il proprio progetto proposto.

Le aree interessate dall'intervento sono di proprietà comunale.

L'accessibilità alle autorimesse per le auto dovrà essere garantita in modo tale che i flussi di traffico in entrata ed in uscita disturbino il meno possibile la viabilità circostante.

Si precisa che il numero dei posti auto sopraindicato previsti nello studio di fattibilità è da intendersi in modo indicativo e comunque non dovrà essere inferiore a quello complessivamente previsto.

Il piano economico-finanziario non dovrà prevedere alcun esborso monetario da parte dell'Ente quale corrispettivo, anche parziale, per la realizzazione della struttura. Il corrispettivo per il costo di costruzione dell'opera e per il relativo avviamento di gestione

dovrà essere acquisito dalle entrate derivanti dalla gestione dell'opera per la durata della concessione.

A tale riguardo si precisa che 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 profilo dell'opportunità, della rispondenza all'interesse pubblico e della legittimità le altre possibili fonti di finanziamento contenute nelle proposte dei Promotori.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

La proposta del promotore dovrà essere consegnata alla Amministrazione completa della documentazione prevista dall'articolo 153 del Decreto legislativo n.163/2007. Il promotore dovrà quindi proporre la 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 architettoniche e studio di fattibilità approvato dall'Amministrazione Comunale, ed in particolare la proposta sarà corredata da:

- 1.- Studio inquadramento territoriale ed ambientale
- 2.- Studio di fattibilità
- 3.- Progetto preliminare
- 4.- Bozza di convenzione
- 5.- Piano economico-finanziario asseverato in modalità cartacea e su supporto informatico in modalità attiva e dinamica. Il piano economico finanziario dovrà evidenziare i valori degli indicatori economici e finanziari di dottrina (VAN, TIR, ADSCR, LLCR);
- 6.- Specificazione delle caratteristiche del servizio e della relativa gestione;
- 7.- Indicazione degli elementi di valutazione delle offerte e relativi pesi in relazione alla gara di cui all'art.155 c.1 D.Lgs.163/06, come di seguito riportati:
 - Prezzo
 - Valore architettonico dell' opera
 - Misure di mitigazione dell'impatto ambientale
 - Elementi di arredo urbano della piazza e delle opere fuori terra
 - Elementi di rendita del parcheggio aggiuntivi alla gestione (ad esempio pubblicità) da considerare nel PEF
 - Tempo di esecuzione dei lavori
 - Rendimento
 - Durata di concessione
 - Modalità di gestione, livello delle tariffe e criteri di aggiornamento delle tariffe da praticare all'utenza, sia per la rotazione sia per l'affidamento del diritto di uso esclusivo ai residenti
- 8.- 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.
- 9.- 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 all'art. 153 c. 2 del D. Lgs. 163/2006, art. 99 del D.P.R. n. 554/1999 e art. 38 del D. Lgs. 163/06, 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.
- 10.-Dichiarazione di accettazione incondizionata del successivo inserimento nel quadro economico del progetto preliminare da porre nella successiva fase di gara

dei costi gravanti sull'Amministrazione comunale in ordine all'iniziativa in oggetto, tali comunque da non alterare significativamente il quadro finanziario proposto dal promotore, tra i quali, in via esemplificativa e non esaustiva, quelli per pubblicazione avvisi, bando di gara ed esito, per attività di consulenza giuridica ed economica di supporto nelle fasi della procedura per le attività di commissioni giudicatrici. L'obbligo di rimborso si intende automaticamente trasferito al Concessionario se diverso dal Promotore.

I documenti riferiti ad elaborati progettuali di cui ai precedenti punti ,dovranno essere presentati in duplice copia cartacea e su supporto informatico.

REQUISITI DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA

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 dal 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 Promotore dovrà dimostrare di possedere i requisiti di cui all'art. 98 del D.P.R. 554/99, eventualmente associando o consorziando altri soggetti .

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Le proposte dei Promotori dovranno pervenire, **a pena di esclusione**, a mezzo raccomandata del servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, in busta chiusa e sigillata, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno Sabato 30 giugno 2007 (oppure, nel caso in cui entro tale scadenza non siano state presentate proposte, entro il 31 dicembre 2007), al Comune di Rimini – Direzione Affari Generali – U.O. Contratti, Gare e Servizi Generali – Piazza Cavour n.27 – 47900 Rimini**. E' consentita anche la consegna a mano entro il suddetto termine all'Ufficio Protocollo Generale della Stazione Appaltante sito in Piazza Cavour n.27, che ne rilascerà' apposita ricevuta, tutti i giorni escluso il sabato dalle ore 9,00 alle 13,00, ad eccezione del martedì' e del giovedì' con orario anche pomeridiano dalle ore 15,30 alle 17,00, ed eccezionalmente nella **giornata di sabato 30 giugno 2007 dalle ore 9,00 alle ore 13,00**.

Sulla busta, oltre alla esatta indicazione della ragione sociale del mittente con il relativo indirizzo, dovrà' essere chiaramente riportato l'oggetto dell'intervento come di seguito indicato **"Proposta di Project Financing per la realizzazione di un parcheggio multipiano nell'area Scarpetti e di un parcheggio modulare nell'area adiacente Via Italo Flori"**.

VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

La procedura di valutazione sarà' condotta ai sensi degli artt.153 ss D.Lgs.163/06: si procederà alla individuazione del Promotore mediante la valutazione effettuata da

apposita Commissione per la valutazione tecnica, economica e amministrativa delle proposte formulate dai potenziali promotori secondo gli elementi di seguito riportati, che avra' facolta' di chiedere integrazioni e approfondimenti.

Elementi di valutazione			
A - Progetto architettonico		300	
a1 - Tipologia costruttiva e qualità progettuale, urbanistica		50	
a2 - Elementi di riduzione dell'impatto ambientale dei piani fuori terra		60	
a3 - Elementi di arredo urbano e di verde pubblico delle opere		60	
a4 - Funzionalità ed accessibilità al pubblico		50	
a5 - Tempo di ultimazione dei lavori		80	
B - Piano gestionale e fruibilità dell'opera		250	
b1 - Modalità di gestione		50	
b2 - Tariffe e loro incremento nel tempo		120	
b3 - Fruibilità delle opere		80	
C - Piano economico finanziario		450	
c1 - Rendimento (eventuale canone offerto al Comune)		100	
c2 - Costo di gestione e manutenzione		50	
c3 - Elementi di rendita dei parcheggi aggiuntivi alla gestione		50	
c4 - Durata della concessione		100	
c5 - Valore del piano economico finanziario		70	
c6 - Bozza di convenzione		80	
Totale		1000	1000

Si precisa che:

- ♦ Gli elementi di cui alle lettere a.2 e a.3 verranno valutati anche in relazione alla sistemazione in superficie, dell'arredo urbano e delle tecniche costruttive utilizzate in ragione del minor impatto dei cantieri sulla viabilità delle piazze;
- ♦ L'elemento di cui alla lettera a.4 verrà valutato anche in relazione alle soluzioni progettuali che meglio soddisfino l'esigenza di accedere ai parcheggi con l'auto, interferendo il meno possibile con la viabilità circostante;
- ♦ L'elemento di cui la lettera b.1 verrà valutato in rapporto al sistema organizzativo adottato per la gestione;
- ♦ L'elemento b.2, verrà valutato con riferimento al sistema tariffario adottato per le auto anche in ragione alla frequenza ed ai criteri di aggiornamento;
- ♦ L'elemento b.3, verrà valutato anche in ragione dell'orario di apertura della struttura al pubblico e sulla base della diversificazione delle tariffe applicate, per le diverse fasce orarie (vedi uso notturno);
- ♦ Per "rendimento" si intende il canone annuo a favore del Comune;
- ♦ Per quanto riguarda la "durata della concessione" (elemento c4) il punteggio sarà assegnato in ragione inversamente 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 approvato il Progetto Preliminare facente parte integrante della proposta e nominato il Promotore.

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 in 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, per individuare le due migliori offerte, se esistenti, al fine di esperire la successiva procedura negoziata, da svolgersi fra il soggetto 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.

Nella procedura negoziata il promotore potrà adeguare la propria proposta a quella giudicata dall'amministrazione più conveniente.

In questo caso, il Promotore risulterà aggiudicatario della concessione.

DOCUMENTAZIONE IN VISIONE

- 1) Studio di fattibilità approvato con deliberazione di G.C. n. 140 del 19/04/2007 immediatamente eseguibile;
- 2) Delibera di Giunta Comunale n. 294 del 16/04/1999 per 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.

Tali elaborati sono visionabili presso la Direzione Infrastrutture Mobilità e Ambiente di questo Comune sita in Via Rosaspina n.21, 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 proposte, presso la copisteria Elio-Copy Service snc sita in Rimini, Via Flaminia 175/C (tel 0541/307689), pagando il costo delle copie e sollevando altresì il Comune di Rimini da qualsiasi implicazione derivante dai rapporti instaurati tra la stessa copisteria ed il soggetto interessato.

Responsabile del Procedimento e' l'Ing. Massimo Totti Direttore Infrastrutture, Mobilità e Ambiente del Comune di Rimini (Tel. 0541/704816 – fax 0541/704728).

Si dispone la pubblicazione del presente Avviso come segue:

- Albo Pretorio sino alla scadenza del 30/06/2007;
- Sito del Comune www.comune.rimini.it/servizi/gare_appalti
- Sito regionale www.sitar-er.it/
- Sito Ministero Infrastrutture
- Trasmissione all'Autorita' per la Vigilanza sui Contratti Pubblici.
- Inserzione sulla GURI

Rimini, 19 Aprile 2007

Direttore Infrastrutture Mobilità e Ambiente


Ing. Massimo Totti