

COMUNE DI SAN CESAREO
(Provincia di Roma)

Avviso indicativo di finanza di progetto
(art. 153, decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i.)

Il Comune di San Cesareo (RM), con sede in Piazzale dell'Autonomia n. 1, comunica, a chiunque abbia interesse, quanto di seguito riportato nel presente avviso.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE VI

Geom. Giulio Cupellini

- Visto l'art. 153 del D.Lgs. 12/04/2006, n. 163 "Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi, forniture";
- Visto il Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2007/2009, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 22 del 27/04/2007, esecutiva ai sensi di legge;

RENDE NOTO

che nel programma delle opere pubbliche è stato inserito, tra gli obiettivi strategici, il seguente intervento da attuarsi con operazione di finanza di progetto ("project financing"), di cui all'art. 153 e ss. del citato D.Lgs. 163/2006:

"Realizzazione del nuovo Centro Fieristico di San Cesareo

in Via Maremmana III"

Localizzazione dell'intervento: loc. "Faeta" – Via Maremmana III –
Comune di San Cesareo.

Importo presunto dell'intervento: € 13.500.000,00 (tredicimilioni
cinquecentomila/00).

Descrizione dell'intervento

Come noto, il Comune di San Cesareo concede il proprio patrocinio alle edizioni annuali della Fiera campionaria artigianale e commerciale di San Cesareo che si svolge presso i locali "ex capannoni C.P.O." ed aree limitrofe di proprietà comunale, siti in loc. "Facta", Via Maremmana III inferiore. La continua crescita di tale manifestazione e la necessità di soddisfare le esigenze degli operatori commerciali nel territorio comunale, sempre più proiettato verso lo sviluppo e le opere strategiche, hanno indotto l'Amministrazione a programmare la realizzazione di un nuovo Centro Fieristico permanente.

Il principio ispiratore di questa nuova opera pubblica è quello di creare un grande spazio flessibile, "duttile", da destinare ad attività espositive, artistiche, congressuali e capace di proporsi sia a livello regionale che nazionale, in grado di ospitare anche taluni eventi sportivi indoor (ad esempio tiro con l'arco, pattinaggio su ruote, ecc.). In concreto, il sito dovrà contemplare e racchiudere in sé tre aree:

- un'area fieristica, da destinare alla valorizzazione, all'incentivazione ed alla promozione delle attività artigianali locali e regionali;
- un'area espositiva, che costituisca un "contenitore" per raduni, manifestazioni, mostre e rassegne per divulgare il patrimonio storico e culturale del territorio e le sue tradizioni, per accogliere laboratori di sperimentazione pluridisciplinare e per offrire uno spazio per giovani artisti;
- un'area convegni, da destinare a congressi, conferenze, seminari,

concerti, spettacoli, recital, rappresentazioni teatrali di rilievo non solo locale.

Dovranno essere previsti, inoltre, uffici amministrativi, parcheggi con adeguato numero di posti auto, servizi igienici e punti di ristoro e/o ristorante.

L'area prescelta, che giustifica l'intervento, è infatti già in posizione strategica, grazie soprattutto alla facilità di collegamento con l'autostrada A1 Roma – Napoli (casello San Cesareo distante appena 600 metri), alla vicinanza alla Via Casilina (distante circa 800 metri) ed al nodo ferroviario di Zagarolo; essa è inoltre ubicata in prossimità del Centro sportivo comunale "R. Pera", in adiacenza alla zona industriale D1 di San Cesareo ed è accessibile direttamente dalla Via Maremmana III o da Via Iaconelli, che la separa dal complesso industriale D1. Morfologicamente pressoché pianeggiante, essa ha un'estensione di circa mq 36.500.

Sull'area insistono due capannoni industriali prefabbricati, non più adibiti ad utilizzo produttivo, ed un manufatto avente struttura in muratura e copertura su capriate metalliche, privo di serramenti ed infissi, impiegato per il rimessaggio di autoveicoli ed autocarri.

Inquadramento urbanistico e vincoli

L'area interessata dall'intervento è di proprietà comunale. Nel vigente PRG ricade in tre diverse zone e precisamente:

- zona D1 – Sottozona per attività artigianali e piccola industria, per mq 18.000 circa;
- zona F3 – Sottozona per verde pubblico, per mq 8.000 circa;

- zona G1 – Sottozona per servizi privati di uso pubblico, per mq 10.500 circa.

Sull'area non insistono vincoli di carattere paesistico, storico, artistico, archeologico, idrogeologico e/o di qualsiasi altra natura tranne quello sismico imposto con D.M. 1° aprile 1983 (II categoria S = 9).

Va comunque verificata la presenza, sull'area individuata, di eventuali ulteriori vincoli e, qualora ve ne siano, è necessario richiedere un parere agli organi competenti.

Poiché il territorio di San Cesareo è ricco di presenze archeologiche, dovrà essere effettuato uno studio archeologico preliminare ed il progetto preliminare, prima della sua approvazione, dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza Archeologica per il Lazio, ai sensi dell'art. 2-ter (verifica preventiva dell'interesse archeologico) del D.L. 26 aprile 2005, n. 63 come convertito dalla L. 109/2005.

Il promotore dovrà inoltre verificare l'esistenza o meno, sull'area interessata dall'intervento, del gravame di uso civico.

Soluzione proposta nello studio di massima in relazione ai fabbisogni da soddisfare

Inserito su una superficie di circa mq 36.500, il Centro Fieristico multimediale dovrà essere frutto di uno studio analitico e funzionale, mirante prioritariamente a consentire la massima flessibilità di gestione sfruttando la migliore tecnologia e condizioni di comfort, adeguate alle diverse e molteplici attività che al suo interno potranno essere realizzate, allo scopo di ottimizzarne la gestione operativa mediante un utilizzo "continuativo" ed efficiente.

Lo studio di massima del nuovo Centro Fieristico, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 34 del 02/03/2007, fornisce una distribuzione schematica delle possibili volumetrie: tale distribuzione deve essere considerata puramente indicativa e non esaustiva della disposizione che si intende proporre.

Normativa di riferimento

Il progetto dovrà essere redatto in accordo con tutte le norme vigenti ed in particolare:

- D.Lgs. 163/2006 – Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi, forniture;
- D.P.R. 554/1999 – Regolamento di attuazione legge quadro in materia di lavori pubblici;
- Normativa relativa alla progettazione ed alla programmazione delle opere attinenti i centri fieristici;
- Normativa relativa alla realizzazione di spazi pubblici;
- Legge 122/89 – Disposizioni in materia di parcheggi e successive modificazioni;
- D.M. Interni n. 38/96 – Normativa antincendio;
- Legge 46/1990 – Norme per la sicurezza degli impianti.

Proposta: termini, requisiti del promotore, contenuti minimi

I soggetti di cui al comma 2 dell'art. 153 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., di seguito denominati "Promotori" ed in possesso dei requisiti di legge, potranno presentare, entro le ore 12:00 del 31/07/2007, una proposta completa di tutti gli elementi indicati dalla citata legge e di seguito meglio descritti per l'intervento da realizzare.

Sono considerati promotori i soggetti indicati nell'art. 153, comma 2, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. dotati di idonei requisiti tecnici, organizzativi, finanziari e gestionali, specificati dall'art. 99 del D.P.R. 554/1999. Al fine di ottenere l'affidamento della concessione, il promotore deve comunque possedere, anche associando o consorziando altri soggetti, i requisiti previsti dall'art. 98 del D.P.R. 554/1999.

Il plico contenente la proposta, da presentarsi in lingua italiana ed in forma unitaria in quanto avente ad oggetto sia la realizzazione dell'opera sia la gestione della stessa, dovrà contenere, **in duplice copia, a pena di inammissibilità:**

1. **uno studio di inquadramento territoriale ed ambientale,** conforme a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici, che dovrà contenere:

a) un accurato rilievo dell'area con quote altimetriche e sezioni caratteristiche;

b) tutte le indagini preliminari e relative relazioni necessarie alla realizzazione di un'opera pubblica (D.P.R. 554/1999, art. 18, comma 2) e fondamentali per la realizzazione di un Centro Fieristico;

c) lo studio di impatto ambientale da sottoporre all'Ufficio V.I.A., qualora necessario;

d) la documentazione necessaria per acquisire la variante urbanistica ai sensi delle vigenti normative;

e) la verifica dell'esistenza o meno del gravame di uso civico sull'area interessata dall'intervento;

2. **uno studio di fattibilità,** conforme a quanto stabilito dalla normativa

vigente in materia di lavori pubblici;

3. un progetto preliminare conforme a quanto stabilito dall'art. 93 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. ed ai sensi degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 554/1999, da elaborarsi ed attuarsi nel rispetto della normativa statale, regionale e comunale vigente in materia urbanistico-ambientale;

4. una bozza di convenzione da stipularsi tra il Comune di San Cesareo e l'eventuale aggiudicatario della gara di cui all'art. 155 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., regolante quanto occorrente per la realizzazione e gestione dell'opera in oggetto, compresi i servizi annessi e che dovrà contenere, **a pena di inammissibilità**, l'accettazione incondizionata della preventiva adozione ed approvazione, da parte delle autorità competenti, della variante urbanistica e del rilascio di tutti i nulla osta, concessioni, autorizzazioni e permessi necessari per la realizzazione dell'opera. La bozza di convenzione dovrà contenere, altresì, tutti gli elementi richiesti dal D.P.R. 554/1999, art. 86. Alla bozza di convenzione dovrà essere allegato anche un regolamento di gestione del Centro Fieristico in cui dovranno proporsi all'Amministrazione le modalità organizzative (costo al pubblico dei servizi offerti, es. parcheggi, sale convegni), capacità occupazionali del nuovo Centro Fieristico, azioni di pubblicizzazione e promozione della struttura a livello regionale e nazionale, ecc.) e di gestione degli spazi e locali. Nella convenzione il promotore potrà prevedere anche eventuali servizi o condizioni economiche favorevoli al Comune (percentuale sugli introiti derivanti dalla vendita dei biglietti di ingresso al Centro Fieristico, sconti ai residenti, disponibilità di sale, spazi ed uffici per

manifestazioni comunali o per l'allestimento di servizi comunali, ecc.),
che saranno oggetto di valutazione;

5. un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito
o da società di servizi costituita dall'istituto di credito stesso e iscritta
nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106
del T.U. della legge in materia bancaria e creditizia, di cui al D.Lgs.
01/09/1993, n. 385 o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1, della
L. 23/11/1939, n. 1966;

6. la specificazione delle caratteristiche del servizio della gestione
dell'opera nonché l'indicazione degli elementi di cui all'art. 83, comma
1, del D.Lgs. 163/2006, delle garanzie offerte dal promotore
all'Amministrazione aggiudicatrice;

7. l'indicazione dell'importo delle spese sostenute per la
predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle
opere d'ingegno, di cui all'art. 2578 del codice civile. Tale importo
soggetto ad accettazione da parte dell'Amministrazione aggiudicatrice,
non deve superare il 2,5% del valore dell'investimento come desumibile
dal piano economico-finanziario;

8. accettazione incondizionata della corresponsione di tutti i costi
sostenuti dall'Amministrazione comunale in ordine all'iniziativa in
oggetto, tra i quali gli eventuali costi per consulenze ed advisors legali,
per spese tecniche ed economiche inerenti ad ogni fase dalla procedura,
per l'attività della commissione per la valutazione delle proposte, per
l'aggiudicazione della concessione (compresa la procedura in due fasi ai
sensi dell'art. 155 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i), per le spese di

pubblicazione del presente avviso e di tutti i successivi. A tale scopo il promotore dovrà dichiarare di obbligarsi a versare nelle casse comunali, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, tutti gli importi che il Comune anticiperà fino alla data in cui l'Amministrazione si pronuncerà sulla proposta. Resta inteso che, in ogni caso, qualora il promotore risultasse soggetto diverso dal concessionario aggiudicatario, sarà quest'ultimo a rimborsare le spese versate dal promotore. Le spese per la commissione che valuterà le proposte sono presuntivamente stimate in € 50.000,00 (cinquantamila/00), tenuto conto della delibera n. 190 del 22/11/2004 del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma. Tale obbligo si intende automaticamente trasferito al concessionario aggiudicatario se diverso dal promotore;

9. dichiarazione del possesso dei requisiti previsti dalle leggi vigenti oltre che per il promotore anche per i soggetti costruttori e gestori di servizi, associati o consorziati o interni al promotore, salvo verifica successiva da parte dell'Amministrazione comunale

10. le garanzie offerte dal promotore dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 75 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

11. ulteriore garanzia: dichiarazione del promotore di fornire una cauzione pari all'importo di cui all'art. 153, comma 1, quinto periodo, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. su richiesta dell'Amministrazione, prima dell'indizione del bando di gara.

Rappresentazione dell'opera progettata

Al fine di meglio illustrare l'intervento progettuale, i promotori possono far pervenire anche una rappresentazione in plastico dell'opera.

Modalità di presentazione delle proposte

Le proposte, complete di tutti gli elementi di cui sopra, dovranno pervenire, a pena di inammissibilità, in plico chiuso e sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura, al Protocollo Generale del Comune di San Cesareo (RM) – Piazzale dell'Autonomia, n. 1, c.a.p. 00030, anche tramite consegna manuale, entro le ore 12.00 del 31/07/2007. All'esterno del plico dovrà indicarsi il mittente e, a pena di inammissibilità, la dicitura "Project financing – Realizzazione del nuovo Centro Fieristico di San Cesareo in Via Maremmana III".

Si sottolinea la necessità per l'Amministrazione di avere a disposizione anche una copia dei documenti su supporto informatico da allegare alle 2 (due) copie cartacee.

La presentazione della proposta non vincola in alcun modo l'Amministrazione alla realizzazione di detto intervento con le modalità di cui agli artt. 153 e segg. del D.Lgs. 163/2006, a seguito della valutazione insindacabile dell'Amministrazione stessa, e ciò senza che i privati aspiranti promotori possano pretendere, a qualsiasi titolo e ragione, nei confronti di quest'Amministrazione, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c.

Valutazione delle proposte, individuazione della proposta da mettere in gara

Entro 15 giorni dalla ricezione delle proposte, l'Amministrazione provvederà alla nomina ed alla comunicazione agli aspiranti promotori del Responsabile del procedimento.

Ai fini dell'individuazione della proposta da qualificare di pubblico interesse e, quindi, da mettere in gara ex art. 155, D.Lgs. 163/2006, l'Amministrazione, mediante apposita commissione, procederà, previo esame comparativo in caso di pluralità di proposte, alla valutazione nei termini di legge; nell'ambito di tale valutazione, l'Amministrazione si riserva di richiedere adeguamenti, modifiche e o integrazioni del progetto preliminare che i promotori sono tenuti ad apportare sulla base di qualsiasi esigenza e determinazione evidenziata dal responsabile del procedimento, pena la decadenza.

In particolare, secondo quanto prescritto dall'art. 154 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., la valutazione comparativa, che sarà effettuata utilizzando i fattori di valutazione sotto riportati, riguarderà la fattibilità delle proposte presentate sotto il profilo costruttivo, urbanistico ed ambientale, nonché della qualità progettuale, della funzionalità, della fruibilità dell'opera, dell'accessibilità al pubblico, del rendimento, del costo di gestione di manutenzione, della durata 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.

Sarà verificata, inoltre, l'assenza di elementi ostativi alla loro realizzazione e saranno sentiti i promotori che ne facciano richiesta.

Fattori di valutazione

1. Tempi di realizzazione: 10 punti se il tempo dichiarato è uguale o inferiore a 900 giorni.

Per le riduzioni di tempo inferiori a 900 giorni, il punteggio è incrementato con la seguente formula: giorni offerti in riduzione x 10:100 giorni;

2. Fruibilità dell'opera (es. aspetti architettonici, urbanistici, ambientali, funzionalità, assenza di barriere architettoniche, ecc): massimo punti 40;

3. economicità di gestione e sicurezza di esercizio (es. consumi energetici, manutenzione degli edifici/impianti, sistemi di videosorveglianza, sistemi di climatizzazione, ecc.): massimo punti 40;

4. aspetti di gestione, con particolare riferimento ai contenuti della bozza di convenzione (durata, capacità occupazionali, costi dei servizi al pubblico, ecc.): massimo punti 40.

Diritto di prelazione

Si evidenzia che, ai sensi dell'art. 154 del D.Lgs. 163/2006, al promotore che abbia presentato una proposta valutata idonea in base a quanto riportato al precedente punto, sarà garantito il diritto ad essere preferito ai soggetti di cui all'art. 155 del D.Lgs. 163/2006, ove lo stesso eserciti la facoltà di adeguare la propria proposta a quella giudicata più conveniente dal Comune di San Cesario.

Precisazioni

I promotori, qualora ne faranno richiesta, avranno la facoltà di visionare lo studio di massima predisposto dal Comune di San Cesario. Si precisa che tale studio di massima è da ritenersi puramente indicativo giacché, con esso, si vuole solo promuovere l'idea di realizzare il Centro Fieristico ed i relativi servizi annessi, senza vincoli per il soggetto promotore o preclusioni alla possibilità di promuovere proposte diverse,

integrative e/o alternative che comunque saranno sottoposte a valutazioni.

Si informa, ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali"), che i dati forniti dai partecipanti sono necessari per la gestione del presente procedimento, sono raccolti ed in parte pubblicati, in applicazione delle vigenti norme in materia di appalti pubblici, a cura del Settore VI – Ufficio Lavori Pubblici.

Informazioni e la documentazione relativa all'intervento sono disponibili presso l'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di San Cesario, nei giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 9:00 alle ore 12:00. E' possibile concordare preventivamente anche appuntamenti con il Responsabile del procedimento.

Del presente avviso è data pubblicità mediante:

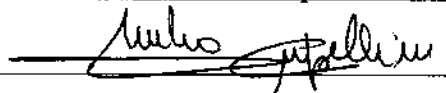
- trasmissione alla Commissione della Comunità europea in data 17/05/2007;
- pubblicazione su Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
- affissione presso l'Albo pretorio del Comune di San Cesario per 60 giorni continuativi;
- pubblicazione su due quotidiani a diffusione nazionale;
- pubblicazione su due quotidiani a diffusione locale;
- inserzione sul sito internet www.serviziocontrattipubblici.it;
- inserzione sul sito internet dell'Osservatorio dei lavori pubblici;
- inserzione sul sito internet www.polmunsancesareo.it.

Responsabile del procedimento: geom. Giulio Cupellini. tel. 06
95898238.

Dalla residenza municipale, li 17/05/2007

Il Responsabile del Settore VI

Geom. Giulio Cupellini



COPIA TR,