



COMUNE DI PISTOIA

AVVISO INDICATIVO DI PROJECT FINANCING

(art. 152 e ss. D.Lgs. n. 163/2006)

Titolo I – Amministrazione aggiudicatrice

Art. I.1) Denominazione ed Indirizzo (a cui inviare le proposte)

Denominazione: Comune di Pistoia
Cod. Fiscale e Part. IVA 00108690470
Indirizzo Piazza del Duomo, n. 1
CAP: 51100 – PISTOIA - ITALIA
Telefono: + 0573 3711 (centralino) 0573 371537 (arch. M. Marlazzi),
0573 371545 (segretaria) e 0573 371390 (arch. L. Panerai)
Fax: 0573 371531
Indirizzo Internet: www.comune.pistoia.it

Art. I.2) Indirizzo presso il quale ottenere ulteriori informazioni

Settore Responsabile: Servizio Patrimonio
Responsabile del Procedimento: arch. Marco Marlazzi
Indirizzo: via dei Macelli 11c – 51100 Pistoia
Telefono: + 0573 371537
Fax: 0573 371531
Indirizzo e-mail: m.marlazzi@comune.pistoia.it

Titolo II – Oggetto dell'intervento

L'Amministrazione Comunale di Pistoia intende procedere alla realizzazione di un parcheggio interrato e al recupero del complesso immobiliare denominato "San Lorenzo", come indicato nel Piano triennale delle opere pubbliche 2007/2009 del Comune di Pistoia approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 148 del 18/12/2006.

L'intervento, da realizzarsi in project financing, riguarda la realizzazione e la gestione di un parcheggio interrato in piazza San Lorenzo, situata nel centro storico del Comune di Pistoia, e la ristrutturazione e la gestione dell'adiacente complesso immobiliare ex convento di San Lorenzo, con destinazione d'uso mista, prevalentemente terziario e residenziale, così come indicato dalla strumentazione urbanistica attualmente in corso di approvazione.

L'importo complessivo dell'intervento è stimato in 11.000.000,00 di euro così suddivisi:

- | | |
|--|-----------------|
| a. realizzazione parcheggio interrato: | € 3.960.000,00; |
| b. riqualificazione spazi pubblici: | € 1.815.500,00; |
| c. ristrutturazione immobile: | € 4.600.000,00; |
| d. spese tecniche: | € 622.500,00. |

Lo studio di fattibilità sintetico, comprensivo delle planimetrie con dettaglio delle indicazioni sul comparto di intervento, anche con riferimento alla strumentazione urbanistica e al regime vincolistico vigenti, è disponibile presso l'indirizzo di cui all'art. I.2), o scaricabile dal sito Internet all'indirizzo di cui all'art. I.1). Sullo stesso sito è disponibile altro materiale documentario e sarà curato l'aggiornamento dell'iter di approvazione della Variante generale al Prg per la Città Storica.

Per la realizzazione dell'intervento l'Amministrazione Comunale di Pistoia potrà, a titolo di prezzo, cedere in proprietà o altro diritto di godimento tutto o parte dell'immobile ristrutturato.

Titolo III – Informazioni generali per la predisposizione della proposta

Art. III.1) Requisiti del promotore

Possono presentare una proposta inerente alla realizzazione di quanto sopra esposto i soggetti di cui all'art. 153 del D.Lgs. n. 163/2006, in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti previsti dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006, nonché di quelli previsti dall'art. 99 del D.P.R. n. 554/1999, con l'indicazione specifica degli elementi costitutivi dei requisiti medesimi. Il possesso dei requisiti deve essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva di certificazioni e di atti di notorietà nelle forme di cui agli artt. 38, 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000.

In particolare, il requisito previsto dall'art. 99 comma 1 del D.P.R. n. 554/99, dell'aver partecipato in modo significativo alla realizzazione e alla gestione di interventi di natura ed importo almeno pari a quello della proposta nell'ultimo triennio, deve riferirsi allo svolgimento nei tre anni precedenti la data di pubblicazione del presente avviso.

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. n. 554/1999.

In caso di raggruppamento temporaneo di soggetti o di consorzio i requisiti previsti all'art. 98 comma 1 lettere a) e b) dovranno essere posseduti dalla capogruppo, dalle mandanti o dalle consorziate nella misura prevista dall'art. 95 del D.P.R. n. 554/1999.

Il promotore che al momento della presentazione della proposta non sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 98 del D.P.R. 554/1999, ivi compreso il caso di più imprese non ancora formalmente associate, deve obbligarsi ad associarsi con i partners necessari per conseguire detti requisiti (vds. delibera Autorità Vigilanza LL.PP. n. 20/2001).

Art. III.2) Contenuti della proposta

La proposta, redatta in lingua italiana su carta regolarizzata ai fini dell'imposta di bollo, dovrà contenere, nessuno escluso, tutti gli elaborati e gli elementi previsti dall'art. 153 del D.Lgs. 163 n. 2006. In particolare la proposta dovrà contenere:

- a. studio di inquadramento territoriale e ambientale;
- b. studio di fattibilità;
- c. progetto preliminare;
- d. bozza di convenzione;
- e. piano economico finanziario asseverato da soggetti abilitati ai sensi del comma 1 dell'art. 153 del D.Lgs. n. 163/2006;
- f. una specificazione delle caratteristiche dei servizi e della gestione;
- g. indicazione degli elementi di cui all'art. 83 comma 1 del D.Lgs. n. 163/2006;
- h. indicazione delle garanzie offerte;
- i. indicazione dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere d'ingegno, che non deve

superare il 2,5% del valore dell'investimento, come desumibile dal piano economico-finanziario di cui alla lettera e) del presente articolo;

- j. dimostrazione del possesso dei requisiti richiesti dalla leggi vigenti per i soggetti esecutori e gestori interni al promotore. In tal senso dovrà essere dichiarato: il possesso, ai sensi dell'art.99 comma 3 del D.P.R. 554/99, dei requisiti di cui all'art.98 del D.P.R. 554/99, anche in associazione e/o consorzio con altri soggetti; l'inesistenza delle situazioni indicate al comma 1 lettere a), d), f), g) e h) dell'art.75 del D.P.R. 554/99 così come modificato dal D.P.R. 412/00; l'esplicita autorizzazione ai sensi della legge 675/96, al trattamento dei dati personali ai fini connessi all'espletamento delle procedure di cui all'art. 153 del D.Lgs 163/06.

La proposta dovrà essere corredata da cauzione provvisoria nella misura e con le caratteristiche di cui all'art. 75 D.Lgs. n. 163/2006.

La presentazione della proposta implicherà da parte dei presentatori l'accettazione integrale delle condizioni e clausole previste dal presente avviso.

Art. III.3) Modalità di presentazione della proposta

La proposta, completa dei documenti e delle dichiarazioni sostitutive di cui, rispettivamente, ai precedenti artt. III.1) e III.2), dovrà essere redatta in lingua italiana e sottoscritta dal legale rappresentante. Qualora la proposta provenga da un raggruppamento di imprese o da un consorzio la proposta dovrà essere sottoscritta dai rispettivi legali rappresentanti.

La proposta dovrà essere corredata da fotocopia semplice del documento di identità del/i sottoscrittore/i e inserita in un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, che dovrà essere inviato all'indirizzo di cui all'art. I.2).

Il plico dovrà riportare all'esterno gli estremi completi del mittente e la seguente dicitura:

“INTERVENTO IN PROJECT FINANCING PER IL RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO SAN LORENZO E PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO INTERRATO”.

Il plico contenente la proposta dovrà pervenire, a pena di inammissibilità alla valutazione, **entro le ore 12.00 del giorno 30 giugno 2007.**

Il recapito del plico, da effettuare con ogni mezzo disponibile inclusa la consegna a mano, la consegna mediante agenzia di recapito, il servizio postale, ecc. rimane ad esclusivo rischio del mittente che pertanto non potrà sollevare eccezione ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile per fatti e circostanze non imputabili al Comune di Pistoia.

Art. III.4) Valutazione delle proposte

L'Amministrazione Comunale procederà alla valutazione delle proposte pervenute, ai sensi dell'art. 154 del D.Lgs. n. 163/2006 entro 4 (quattro) mesi dalla scadenza prevista all'art. III.3) del presente avviso per la presentazione della proposta.

Ove necessario, il responsabile del procedimento, concorderà per iscritto con il/i proponente/i un più lungo periodo di esame e di valutazione.

Si procederà comunque alla valutazione anche in presenza di un'unica proposta.

Il Comune si riserva, nel rispetto del principio di non discriminazione dei concorrenti, di chiedere adeguamenti, modifiche e integrazione degli elaborati costituenti la proposta, utili per addivenire ad una più completa cognizione e valutazione delle proposte pervenute.

La proposta è vincolante per il promotore ed è garantita dalla cauzione ad essa obbligatoriamente allegata. La presentazione delle proposte non vincola l'Amministrazione precedente, che potrà decidere di realizzare diversamente gli interventi proposti, qualora nessuna proposta sia ritenuta idonea in esito della valutazione. In tale ipotesi nulla potranno richiedere ad alcun titolo i soggetti proponenti.

Ai fini dell'individuazione della migliore proposta ovvero della dichiarazione di pubblico interesse della proposta pervenuta, il Comune di Pistoia, avvalendosi di apposita commissione che sarà nominata successivamente alla scadenza del termine di cui all'art. III.3), procederà, previo esame comparativo in caso di pluralità di proposte, alla valutazione delle proposte secondo quanto previsto dall'art. 154 del D.Lgs. n. 163/2006 ed in applicazione dei parametri generali ivi elencati, quali eventualmente specificati prima dell'avvio della procedura di valutazione.

Ai sensi dell'art.153 comma 3 ultimo capoverso del D.Lgs. 163/2006 è previsto il diritto a favore del promotore ad essere preferito ai soggetti di cui all'art. 155 comma 1 lettera b) del D.Lgs. n. 163/2006, ove lo stesso promotore intenda adeguare il proprio progetto all'offerta economicamente più vantaggiosa presentata dai predetti soggetti offerenti.

Art. III.5) Altre informazioni

Il presente avviso è stato trasmesso alla GUCE in data 15.3.2007 e sarà pubblicato integralmente all'Albo pretorio del Comune di Pistoia, sul sito Internet del Comune di Pistoia, sui siti Internet della Regione Toscana e del Ministero Infrastrutture e Trasporti e, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana nonché su 4 (quattro) quotidiani di cui due a diffusione nazionale e due a diffusione regionale.

Tutti i documenti in possesso dell'amministrazione comunale necessari alla formulazione della proposta nonché gli appuntamenti per gli eventuali sopralluoghi sulle aree di intervento possono essere richiesti l'indirizzo di cui all'art. I.2).

Chiarimenti in merito al presente avviso potranno altresì essere richiesti per iscritto al medesimo indirizzo medesimi recapiti fino alle ore 12,00 del 15.6.2007. Le risposte e le informazioni aggiuntive saranno rese disponibili sul sito Internet del Comune di Pistoia.

Lo studio di fattibilità con relative tavole grafiche e riepilogo superfici e caratteristiche degli immobili è disponibile sul sito: http://www.comune.pistoia.it/assetto_terri/

Comune di Pistoia, lì 15.3.2007

Il Direttore d' Area
Arch. Marco Marlazzi