



Città di Cuneo

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 153 — comma da 1 a 14 — del decreto
legislativo 12 aprile 2006, n. 163 s.m.i.

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 153 — comma 1 — Codice dei contratti pubblici

Per la realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità... inseriti nella programmazione triennale e nell'elenco annuale di cui all'articolo 128, finanziabili in tutto o in parte con capitali privati, le amministrazioni aggiudicatrici possono, in alternativa all'affidamento mediante concessione ai sensi dell'articolo 143, affidare una concessione...

Piano triennale delle opere pubbliche

Il Comune di Cuneo, per l'annualità 2011, ha inserito nel Piano Triennale delle OO.PP. di cui all'art. 128 del D.lgs. n. 163/2006 da realizzarsi con il metodo della finanza di progetto l'intervento:

“Nuova piscina comunale coperta con vasca olimpica e gestione dell'intero complesso sportivo denominato Parco della Gioventù”

Importo stimato: € 9.330.000,00

[delibera CC n. 31 del 9 marzo 2010]

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 153 — comma 1 —
Codice dei contratti pubblici

**Deliberazione della Giunta comunale
n. 130 del 17 maggio 2011**

*...ponendo a base di gara
uno studio di fattibilità...*

Approvato lo studio di fattibilità «*...per la realizzazione e la gestione della nuova piscina olimpionica coperta e degli impianti sportivi esistenti nella zona denominata Parco della Gioventù...»*

Costo dell'opera: € 9.000.000,00

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 153 — comma 1 —
Codice dei contratti pubblici

**Deliberazione della Giunta comunale
n. 130 del 17 maggio 2011**

*...ponendo a base di gara
uno studio di fattibilità...*

Con lo stesso provvedimento venne indetta una procedura pubblica di finanza di progetto (project financing), prevista dall'articolo 153 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 s.m.i., con **gara unica** e con il criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** — per l'individuazione di un promotore per la concessione di progettazione definitiva, esecutiva, costruzione della nuova piscina comunale coperta con vasca olimpica e gestione dell'intero complesso sportivo denominato «Parco della gioventù»

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 153 — comma 1 e 2 —
Codice dei contratti pubblici

Bando di gara

...mediante pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti....

...ponendo a base di gara lo studio di fattibilità...

Il bando di gara [protocollo n. 30552 del 1° giugno 2011] viene pubblicato sulla G.U.C.E. n. [...] del [...] e fissa il termine perentorio delle ore 12,00 del 30 settembre 2011 per la presentazione delle offerte.

Il termine venne successivamente prorogato alla stessa ora del giorno 4 novembre 2011 con avviso protocollo n. 52103 del 26 settembre 2011.

- **Costo dell'opera:** € 9.000.000,00
- **Contributo del Comune:** € 8.000.000,00

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 2

Disciplinare di gara

Attività previste in capo al concessionario

*...progettazione definitiva ed esecutiva del nuovo impianto natatorio coperto...
...realizzazione dei lavori...*

- vasca olimpica coperta omologata per partite di pallanuoto e per attività natatorie agonistiche di eccellenza a livello regionale e nazionale, misure 51,50 x 21,00 m dotata di pontone mobile e profondità da circa 1,20 a circa 2,00 m, tribune da almeno 600 posti, spogliatoi, uffici e locali tecnici;
- vasca acquaticità coperta a bassa profondità, dimensioni minime 12,00 x 6,00;

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 2

Disciplinare di gara

*...progettazione definitiva ed esecutiva del nuovo impianto natatorio coperto...
...realizzazione dei lavori...*

Attività previste in capo al concessionario

Ristrutturazione, trasformazione e adeguamento delle strutture sportive esistenti ed eventuali integrazioni ,che dovranno comprendere almeno i seguenti impianti:

- Impianto natatorio scoperto anche se eventualmente trasformato per attività ricreative e ludiche.
- n. 2 campi tennis in terra rossa scoperti;
- n. 2 campi tennis in manto sintetico coperti;
- circuito protetto di ciclismo, pavimentato in asfalto, sviluppato su due anelli;
- pista artificiale di sci nordico, costituita da tre anelli per la tecnica libera e per il binario della tecnica classica;

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 2

Disciplinare di gara

...gestione e organizzazione delle strutture esistenti e delle aree di pertinenza dell'intero complesso sportivo denominato Parco della Gioventù composto dai seguenti impianti:

Attività previste in capo al concessionario

Impianti natatori:

- vasca nuoto coperta m. 25,00 x 12,50 — profondità m. 1,10÷1,80, volume acqua: m³ 343,75, superficie: m² 312,50;
- vasca tuffi coperta m. 12,00 x 12,00 — profondità m. 5,00, volume acqua: m³ 720, superficie: m² 150;
- vasca acquaticità coperta m. 12,00 x 4,00 — profondità m. 0,75, volume acqua: m³ 37,50, superficie: m² 48;
- vasca nuoto scoperta m. 50,00 x 21,00 — profondità m. 1,30÷2,20, volume acqua: m³ 2044, superficie: m² 1050;
- vasca acquaticità scoperta m. 18,00 x 8,00 — profondità m. 0,60÷0,75, volume acqua: m³ 97, superficie: m² 144;

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 2

Disciplinare di gara

Attività previste in capo al concessionario

...gestione e organizzazione delle strutture esistenti e delle aree di pertinenza dell'intero complesso sportivo denominato Parco della Gioventù composto dai seguenti impianti:

Impianti tennis e vari:

- n. 6 campi tennis in terra rossa scoperti e relativa palazzina servizi, spogliatoi, uffici ecc. ;
- n. 4 campi tennis in erba sintetica coperti;
- campo di beach volley;
- circuito protetto di ciclismo, pavimentato in asfalto, sviluppato su due anelli della larghezza di m. 5,00 rispettivamente di m. 600 e m. 400;
- pista artificiale di sci nordico, costituita da tre anelli per la tecnica libera e per il binario della tecnica classica.

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

**Articolo 143 — comma 3 —
Codice dei contratti pubblici**

Corrispettivo per il concessionario

La controprestazione a favore del concessionario consiste, di regola, unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati.

La controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati, incamerandone i proventi.

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

**Articolo 143 — comma 3 —
Codice dei contratti pubblici**

Corrispettivo per il concessionario

La controprestazione a favore del concessionario consiste, di regola, unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati.

Al fine di assicurare il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario dell'investimento è previsto da parte del Comune di:

- contribuire alle spese di costruzione per un importo massimo soggetto a ribasso d'asta di € 8.000.000,00;
- contribuire alle spese di gestione dell'attuale impianto per un importo annuo pari ad € 175.000,00 oltre all'IVA per il periodo dal 3 settembre 2012 alla data di entrata in funzione della nuova vasca olimpica e comunque per massimo 450 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo da parte dell'amministrazione comunale;
- permettere al concessionario di intervenire sui volumi esistenti dell'impianto natatorio coperto per realizzare locali e gestire attività affini (SPA, Fitness, Wellness, palestra, acquaticità, ristorazione ecc.);
- permettere al concessionario di proporre una diversa destinazione d'uso per gli impianti e le strutture esistenti, con l'unico obbligo di mantenere le dotazioni minime esplicitate all'art. 2;
- permettere al concessionario di proporre ampliamenti all'interno dell'area sportiva del Parco della Gioventù, che rispettino le previsioni urbanistiche e/o normative specifiche.

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 49

Disciplinare di gara

Criteri di valutazione delle offerte

...La scelta del concessionario avrà luogo utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto stabilito dall'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dall'art. 91 del D.P.R. n. 554/99, sulla base dei seguenti elementi di valutazione e relativi sub-pesi...

- Progetto preliminare: massimo punti 50/100
- Progetto pluriennale di gestione: massimo punti 38/100
- Offerta economica: massimo punti 12/100

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 49

Disciplinare di gara

Progetto preliminare [50/100]

...La scelta del concessionario avrà luogo utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto stabilito dall'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dall'art. 91 del D.P.R. n. 554/99, sulla base dei seguenti elementi di valutazione e relativi sub-pesi...

Sistemazione definitiva degli impianti natatori: **massimo punti 20/100** — Sub pesi:

- *Valore architettonico delle opere: punti 11*
- *Sistema tecnologico e prestazionale adottato per i principali elementi costruttivi (strutture portanti, copertura, murature, tipologia di vasca, ecc.): punti 9*

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 49

Disciplinare di gara

Progetto preliminare [50/100]

...La scelta del concessionario avrà luogo utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto stabilito dall'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dall'art. 91 del D.P.R. n. 554/99, sulla base dei seguenti elementi di valutazione e relativi sub-pesi...

Approfondimento con indicazione delle migliori tecniche-progettuali in termini di contenimento del fabbisogno energetico, utilizzo energie rinnovabili e viabilità di accesso relative alla costruzione della nuova piscina con vasca olimpica e pertinenze relative:
massimo punti 30/100 — Sub pesi:

- *Interventi e soluzioni per contenimento consumi energetici: punti 15*
- *Soluzioni per produzione energia con utilizzo fonti rinnovabili: punti 10*
- *Sistemi di trattamento acque impianto natatorio: punti 2*
- *Soluzioni viabilità provvisoria coincidenti con la viabilità definitiva: punti 3*

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 49

Disciplinare di gara

Progetto pluriennale di gestione [38/100]

...La scelta del concessionario avrà luogo utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto stabilito dall'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dall'art. 91 del D.P.R. n. 554/99, sulla base dei seguenti elementi di valutazione e relativi sub-pesi...

Progetto delle attività sportive e ricreative che verranno avviate: **massimo punti 14/100** — Sub pesi:

- *Gestione delle attività sportive (amatoriali e agonistiche), aumento/differenziazione delle attività sportive praticabili, tipologia di impiantistica omologata per gare (a livello locale, regionale e nazionale): punti 9*
- *Gestione delle attività ricreative, wellness, centri estetici, commercio, ambito bar/ristorazione: punti 3*
- *Fruibilità degli impianti in termini di orari e di giorni di apertura annuale: punti 2*

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 49

Disciplinare di gara

...La scelta del concessionario avrà luogo utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto stabilito dall'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dall'art. 91 del D.P.R. n. 554/99, sulla base dei seguenti elementi di valutazione e relativi sub-pesi...

Progetto pluriennale di gestione [38/100]

- Progetto organizzativo e di conduzione delle attività: **punti 6**
- Assetto tecnologico: **massimo punti 6/100** —
Sub pesi:
 - *Caratteristiche del sistema informativo: servizi forniti all'utenza e possibilità di accesso ai dati da parte dell'Amministrazione Comunale: punti 2*
 - *Sviluppo di rete wireless gratuita per l'utenza nell'area del complesso sportivo: punti 2*
 - *Sistema di videosorveglianza: punti 2*

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 49

Disciplinare di gara

Progetto pluriennale di gestione [38/100]

...La scelta del concessionario avrà luogo utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto stabilito dall'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dall'art. 91 del D.P.R. n. 554/99, sulla base dei seguenti elementi di valutazione e relativi sub-pesi...

- Modalità e tempistiche dell'organizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria: **punti 6**
- Sistema tariffario e agevolazioni: **massimo punti 6/100** — Sub pesi:
 - *Piano tariffario: punti 3*
 - *Agevolazioni previste per particolari categorie di utenza diverse da quelle obbligatorie indicate dall'amministrazione: punti 3*

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 49

Disciplinare di gara

Offerta economica [12/100]

...La scelta del concessionario avrà luogo utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo quanto stabilito dall'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dall'art. 91 del D.P.R. n. 554/99, sulla base dei seguenti elementi di valutazione e relativi sub-pesi...

Riduzione del contributo a carico del Comune previsto nella misura massima di € 8.000.000,00:
punti 12

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 153 — comma 1 e 2 —
Codice dei contratti pubblici

Concorrenti in gara

*...mediante pubblicazione
di un bando finalizzato alla
presentazione di offerte
che contemplino l'utilizzo
di risorse totalmente o
parzialmente a carico dei
soggetti proponenti....*

*...ponendo a base di gara
lo studio di fattibilità...*

Entro il termine fissato dal bando sono pervenuti n. 2 plichi inviati dalle seguenti imprese:

- Raggruppamento temporaneo di imprese: Barberis Aldo s.p.a. (capogruppo mandataria) di Alba (CN) e Centro Sportivo Roero s.r.l. s.s.d. (mandante) di Sommariva Perno (CN);
- Raggruppamento temporaneo di imprese: Edildema s.r.l. (capogruppo mandataria) di Monza (MB); Sangalli s.r.l. (mandante) di Besana Brianza (MB) e Sogisport s.s.d. s.r.l. (mandante) di Nibionno (LC).

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 51

Disciplinare di gara

I lavori della commissione

...La valutazione delle offerte sarà effettuata da apposita commissione giudicatrice nominata successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte...

La commissione giudicatrice si riunisce nelle seguenti date:

- 7 novembre 2011 [seduta aperta al pubblico]
- 21 novembre 2011 [seduta aperta al pubblico]
- 5 dicembre 2011 [seduta aperta al pubblico]
- 5 dicembre 2011 [seduta riservata]
- 7 dicembre 2011 [seduta riservata]
- 13 dicembre 2011 [seduta riservata]
- 22 dicembre 2011 [seduta riservata]
- 10 gennaio 2012 [seduta riservata]
- 20 gennaio 2012 [seduta riservata]
- 30 gennaio 2012 [seduta aperta al pubblico]

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 51

Disciplinare di gara

Offerta economica

...La commissione, a seguito dell'attribuzione di tutti i punteggi, formerà la graduatoria in ordine decrescente, individuando l'offerta economicamente più vantaggiosa corrispondente al maggiore punteggio ottenuto...

I concorrenti in gara propongono le seguenti offerte economiche:

- Raggruppamento temporaneo di imprese: Barberis Aldo s.p.a. (capogruppo mandataria) e Centro Sportivo Roero s.r.l. s.s.d. (mandante):
contributo richiesto € 7.990.000,00;
- Raggruppamento temporaneo di imprese: Edildema s.r.l. (capogruppo mandataria), Sangalli s.r.l. (mandante) e Sogisport s.s.d. s.r.l. (mandante):
contributo richiesto € 6.960.000,00.

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 51

Disciplinare di gara

I lavori della commissione

...La commissione, a seguito dell'attribuzione di tutti i punteggi, formerà la graduatoria in ordine decrescente, individuando l'offerta economicamente più vantaggiosa corrispondente al maggiore punteggio ottenuto...

La commissione, assommata i punteggi ottenuti da ciascun concorrente per l'offerta tecnica organizzativa e per l'offerta economica, stila la seguente graduatoria:

- Raggruppamento temporaneo di imprese: Barberis Aldo s.p.a. (capogruppo mandataria) e Centro Sportivo Roero s.r.l. s.s.d. (mandante): punteggio totale punti 93,91 [punti 83,46 per l'offerta tecnica organizzativa + punti 10,45 per l'offerta economica];
- Raggruppamento temporaneo di imprese: Edildema s.r.l. (capogruppo mandataria), Sangalli s.r.l. (mandante) e Sogisport s.s.d. s.r.l. (mandante): punteggio totale punti 90,15 [punti 78,15 per l'offerta tecnica organizzativa + punti 12,00 per l'offerta economica].

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

**Articolo 153 — comma 10 —
Codice dei contratti pubblici**

Nomina del promotore

...L'amministrazione aggiudicatrice:

- a) prende in esame le offerte che sono pervenute nei termini indicati nel bando;*
- b) redige una graduatoria e nomina promotore il soggetto che ha presentato la migliore offerta; la nomina del promotore può aver luogo anche in presenza di una sola offerta;*

c) ...

....

In aderenza a quanto dichiarato dalla commissione giudicatrice, il Responsabile Unico del Procedimento — dirigente del Settore Gestione del Territorio — con propria determinazione n. 62/TEC del 17 febbraio 2012 nomina promotore il raggruppamento temporaneo di imprese Barberis Aldo s.p.a. (capogruppo mandataria) di Alba (CN) e Centro Sportivo Roero s.r.l. s.s.d. (mandante) di Sommariva Perno (CN), dando contestuale comunicazione anche all'altro concorrente in gara.

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

**Articolo 153 — comma 11 —
Codice dei contratti pubblici**

Iter di approvazione del progetto preliminare

...La stipulazione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito della conclusione, con esito positivo, della procedura di approvazione del progetto preliminare e della accettazione delle modifiche progettuali da parte del promotore....

Successivamente l'amministrazione avvia la procedura di approvazione del progetto preliminare presentato dal promotore, richiedendo allo stesso le seguenti correzioni allo schema di convenzione:

- integrazione e migliore esplicitazione delle definizioni relative ai termini usati nel corpo della convenzione;
- spostamento del costituendo diritto di superficie a favore del promotore dall'area sulla quale insisterà la nuova costruzione della piscina olimpica all'area sulla quale insistono gli impianti destinati al gioco del tennis;
- esplicitazione della clausola che l'affidamento a terzi di lavori, servizi e forniture da parte del promotore connessi alla concessione deve avvenire nel pieno rispetto della normativa europea e nazionale e della relativa regolamentazione al momento vigente inerente la materia;
- migliore esplicitazione delle condizioni di garanzia per l'equilibrio economico finanziario della concessione;
- eliminazione degli articoli e dei commi che ripropongono esclusivamente norme già contenute nella legislazione vigente;
- eliminazione di alcuni obblighi che il promotore aveva posto a carico del Comune e non contemplati dal «Disciplinare di gara».

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

**Articolo 153 — comma 11 —
Codice dei contratti pubblici**

Iter di approvazione del progetto preliminare

...La stipulazione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito della conclusione, con esito positivo, della procedura di approvazione del progetto preliminare e della accettazione delle modifiche progettuali da parte del promotore....

La Giunta comunale, con deliberazione n. 86 del 27 marzo 2012, approva il «Progetto preliminare per la costruzione della nuova piscina comunale coperta con vasca olimpica e gestione dell'intero complesso sportivo denominato “Parco della Gioventù”» proposto dal raggruppamento temporaneo di imprese Barberis Aldo s.p.a. (capogruppo mandataria) di Alba (CN) e Centro Sportivo Roero s.r.l. s.s.d. (mandante) di Sommariva Perno (CN).

Realizzazione in project financing della nuova piscina comunale e gestione impianti sportivi «Parco della Gioventù»

Articolo 11 — comma 10 —
Codice dei contratti pubblici

Contratto di concessione

...Il contratto non può comunque essere stipulato prima di trentacinque giorni dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione definitiva ai sensi dell'articolo 79.

....

ANNO 2012

REPERTORIO N. 11442

Comune di Cuneo

Provincia di Cuneo

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI PROGETTAZIONE DEFINITIVA, ESECUTIVA, COSTRUZIONE DELLA NUOVA PISCINA COMUNALE COPERTA CON VASCA OLIMPICA E GESTIONE DELL'INTERO COMPLESSO SPORTIVO DENOMINATO "PARCO DELLA GIOVENTU' - CIG [2610518B97] - CUP [B29B09000060004].

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2012 (duemiladodici) addì 18 (diciotto) del mese di giugno, in Cuneo, via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

18 - 06 - 2012



eleni



Città di Cuneo

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore» in ambito P.I.S.U.

Articolo 153 — comma da 16 a 18 — del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 s.m.i.

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

Articolo 153 — comma 16 — del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 s.m.i.:

In relazione a ciascun lavoro **inserito nell'elenco annuale** di cui al comma 1, per il quale le amministrazioni aggiudicatrici **non provvedano alla pubblicazione dei bandi entro sei mesi** dalla approvazione dello stesso elenco annuale, i soggetti in possesso dei requisiti di cui al comma 8 possono presentare, **entro e non oltre quattro mesi dal decorso di detto termine**, una proposta avente il contenuto dell'offerta di cui al comma 9, garantita dalla cauzione di cui all'**articolo 75**, corredata dalla documentazione dimostrativa del possesso dei requisiti soggettivi e dell'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, nel caso di indizione di gara ai sensi delle lettere a), b) e c) del presente comma...

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

**Articolo 153 — comma 16 —
Codice dei contratti pubblici**

In relazione a ciascun
lavoro inserito nell'elenco
annuale di cui al comma
1...

Piano triennale delle opere pubbliche

Il Comune di Cuneo presentò la propria candidatura per il finanziamento con risorse del Fondo europeo di sviluppo regionale (F.E.S.R.) di un “Progetto Integrato di Sviluppo Urbano” (P.I.S.U.) denominato “Le tre dimensioni del Cuneo”, per un contributo concedibile pari ad € 12.800.000,00.

Con riferimento all'intervento 4, lotto A «Ex Infermeria caserma Cantore», il dossier di candidatura ne ipotizza l'affidamento «...in project financing dell'intero edificio... ad un unico soggetto...» prevedendo il restauro conservativo e la rifunzionalizzazione dell'immobile per la creazione di un polo artigianale/commerciale, da armonizzare con l'obiettivo generale di realizzazione di un “polo musicale” nell'ambito dell'intero complesso dell'ex caserma Cantore.

L'intervento di cui sopra venne compreso nell'elenco annuale 2012 delle opere pubbliche di cui all'articolo 128 del Codice, approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 25 del 19 marzo 2012.

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

**Articolo 153 — comma 16 —
Codice dei contratti pubblici**

*...per il quale le
amministrazioni
aggiudicatrici non
provvedano alla
pubblicazione dei bandi
entro sei mesi dalla
approvazione dello stesso
elenco annuale...*

Bando di gara per affidamento concessione

Entro il 18 settembre 2013 — ossia nei sei mesi successivi all'approvazione dell'elenco annuale delle opere pubbliche — il Comune di Cuneo non aveva provveduto a pubblicare alcun bando per l'affidamento in concessione, con il sistema del project financing, dell'intervento 4, lotto A «Ex Infermeria caserma Cantore» previsto nel P.I.S.U.

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

Articolo 153 — comma 16 — Codice dei contratti pubblici

... i soggetti in possesso dei requisiti di cui al comma 8 possono presentare, entro e non oltre quattro mesi dal decorso di detto termine, una proposta avente il contenuto dell'offerta di cui al comma 9...

Presentazione offerta

Con lettera acquisita al protocollo generale dell'ente al numero 3812 del 18 gennaio 2013, il Consorzio Emiliano Romagnolo [CER], con sede in Bologna, trasmette un'offerta contenente:

- progetto preliminare
- bozza di convenzione
- piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del 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
- specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione
- indicazioni del preliminare coinvolgimento di uno o più istituti finanziatori nel progetto.

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

Articolo 153 — comma 16 — Codice dei contratti pubblici

... Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di quattro mesi di cui al periodo precedente, le amministrazioni aggiudicatrici provvedono, anche nel caso in cui sia pervenuta una sola proposta, a pubblicare un avviso con le modalità di cui all'articolo 66 ovvero di cui all'articolo 122, secondo l'importo dei lavori, contenente i criteri in base ai quali si procede alla valutazione delle proposte...

Proposta di interesse generale

In considerazione del fatto che le indicazioni progettuali contenute nella proposta del C.E.R. collimano perfettamente con le linee di intervento delineate nel dossier di candidatura del PISU e danno concretezza alle previsioni del Comune di recuperare un fabbricato localizzato nel centro storico della città, realizzare spazi e locali a uso sociale e avviare un polo artigianale/commerciale inserito nel più ampio “polo musicale” individuato all'interno dell'ex caserma Cantore, la Giunta comunale — con deliberazione n. 56 del 6 marzo 2013 — riconosce che la proposta in questione «...risponde agli obiettivi di interesse generale di questa amministrazione...» e dispone «...di avviare conseguentemente la procedura prevista all'articolo 53 — comma 16 — del Codice per l'individuazione del concessionario dell'opera...», approvando i criteri per la valutazione delle proposte che verranno formulate a seguito della pubblicazione dell'avviso.

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

Articolo 153 — comma 16 — Codice dei contratti pubblici

... Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di quattro mesi di cui al periodo precedente, le amministrazioni aggiudicatrici provvedono, anche nel caso in cui sia pervenuta una sola proposta, a pubblicare un avviso con le modalità di cui all'articolo 66 ovvero di cui all'articolo 122, secondo l'importo dei lavori, contenente i criteri in base ai quali si procede alla valutazione delle proposte...

Avviso

Il 18 marzo 2013 viene quindi pubblicato l'avviso indicativo per l'affidamento in project financing dell'intervento denominato «Ex Infermeria caserma Cantore» con il quale si avvisa che:



Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

Articolo 153 — comma 16 — Codice dei contratti pubblici

... Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di quattro mesi di cui al periodo precedente, le amministrazioni aggiudicatrici provvedono, anche nel caso in cui sia pervenuta una sola proposta, a pubblicare un avviso con le modalità di cui all'articolo 66 ovvero di cui all'articolo 122, secondo l'importo dei lavori, contenente i criteri in base ai quali si procede alla valutazione delle proposte...

Avviso

...si avvisa che:

- nel programma triennale delle OO.PP. è inserito l'intervento relativo alla progettazione, realizzazione e gestione della «Ex Infermeria caserma Cantore» finanziato con capitale pubblico e privato in quanto suscettibile di gestione economica;
- tale intervento è inserito nel Progetto Sviluppo Urbano [P.I.S.U.] denominato “ Le tre dimensioni del Cuneo ”
- ...

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

Articolo 153 — comma 16 — Codice dei contratti pubblici

... Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di quattro mesi di cui al periodo precedente, le amministrazioni aggiudicatrici provvedono, anche nel caso in cui sia pervenuta una sola proposta, a pubblicare un avviso con le modalità di cui all'articolo 66 ovvero di cui all'articolo 122, secondo l'importo dei lavori, contenente i criteri in base ai quali si procede alla valutazione delle proposte...

Avviso

...si avvisa che:

- ...
- un soggetto avente i requisiti richiesti di cui all'articolo 153, comma 8, del Codice ha presentato una proposta avente il contenuto dell'offerta;
- ...

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

Articolo 153 — comma 16 — Codice dei contratti pubblici

... Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di quattro mesi di cui al periodo precedente, le amministrazioni aggiudicatrici provvedono, anche nel caso in cui sia pervenuta una sola proposta, a pubblicare un avviso con le modalità di cui all'articolo 66 ovvero di cui all'articolo 122, secondo l'importo dei lavori, contenente i criteri in base ai quali si procede alla valutazione delle proposte...

Avviso

...si avvisa che:

- ...
- per la realizzazione dell'opera è prevista una spesa complessiva a carico del Comune di Cuneo di € 2.000.000,00 [Iva compresa]; la concessione sarà soggetta alla corresponsione di un canone annuale a favore del Comune indicizzato Istat. Il ristoro dell'impegno economico del privato derivante dalla realizzazione delle opere eseguite sarà assicurato dai proventi della gestione della struttura, per un numero di anni pari alla durata della concessione, che sarà indicato nella proposta del promotore e comunque entro il limite massimo di anni 30;
- ...

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

Articolo 153 — comma 16 — Codice dei contratti pubblici

... Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di quattro mesi di cui al periodo precedente, le amministrazioni aggiudicatrici provvedono, anche nel caso in cui sia pervenuta una sola proposta, a pubblicare un avviso con le modalità di cui all'articolo 66 ovvero di cui all'articolo 122, secondo l'importo dei lavori, contenente i criteri in base ai quali si procede alla valutazione delle proposte...

Avviso

...si avvisa che:

- ...
- [*per assicurare la bancabilità dell'intervento*] è consentita la costituzione del diritto di superficie sull'immobile oggetto dell'intervento.

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

**Articolo 153 — comma 16 —
Codice dei contratti pubblici**

...pubblicare un avviso...
contenente i criteri in base
ai quali si procede alla
valutazione delle
proposte...

Criteri di valutazione delle proposte

La valutazione delle proposte sarà effettuata ai sensi dell'articolo 153 del Codice e dell'articolo 283 del Regolamento e con il "Metodo aggregativo compensatore" di cui all'allegato «G» del Regolamento.

Punteggi:

- Offerta tecnica: 75/100
- Offerta economica: 25/100

...

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

**Articolo 153 — comma 16 —
Codice dei contratti pubblici**

...pubblicare un avviso...
contenente i criteri in base
ai quali si procede alla
valutazione delle
proposte...

Criteri di valutazione delle proposte

Criteri e sottocriteri		Punteggio
A) Elementi di natura qualitativa		65 punti, di cui:
	Criterio 1: Progetto preliminare e bozza di convenzione	5 punti
	Sottocriterio 1.1: Completezza e qualità degli elaborati costituenti il progetto preliminare	3 punti
	Sottocriterio 1.2: Completezza della bozza di convenzione	2 punti

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

**Articolo 153 — comma 16 —
Codice dei contratti pubblici**

...pubblicare un avviso...
contenente i criteri in base
ai quali si procede alla
valutazione delle
proposte...

Criteri di valutazione delle proposte

	Criterio 2: Profilo costruttivo	20 punti
	Sottocriterio 2.1: Soluzioni tecniche e materiali impiegati	6 punti
	Sottocriterio 2.2: Soluzioni architettoniche e inserimento nel contesto paesaggistico esistente	5 punti
	Sottocriterio 2.3: Soluzioni logistiche e armonizzazione del complesso all'interno del "polo musicale" previsto dal P.I.S.U.	4 punti
	Sottocriterio 2.4: Soluzioni impiantistiche e risparmio energetico	3 punti
	Sottocriterio 2.5: Fruibilità dei locali	2 punti

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

**Articolo 153 — comma 16 —
Codice dei contratti pubblici**

...pubblicare un avviso...
contenente i criteri in base
ai quali si procede alla
valutazione delle
proposte...

Criteri di valutazione delle proposte

	Criterio 3: Aspetti gestionali e manutentivi	40 punti
	Sottocriterio 3.1: Aderenza agli obiettivi del P.I.S.U.	4 punti
	Sottocriterio 3.2: Soluzioni operative proposte (iniziative imprenditoriali, opportunità economiche, valorizzazione delle eccellenze locali, new economy)	9 punti
	Sottocriterio 3.3: Coinvolgimento di altre realtà locali (pubblico/private) nel progetto	6 punti
	Sottocriterio 3.4: Spazi concessi all'uso pubblico o con finalità pubbliche	5 punti
	Sottocriterio 3.5: Sostenibilità del progetto	4 punti
	Sottocriterio 3.6: Modalità di gestione del complesso	2 punti
	Sottocriterio 3.7: Modalità di manutenzione ordinaria della struttura	5 punti
	Sottocriterio 3.8: Modalità di manutenzione straordinaria della struttura	5 punti

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

**Articolo 153 — comma 16 —
Codice dei contratti pubblici**

...pubblicare un avviso...
contenente i criteri in base
ai quali si procede alla
valutazione delle
proposte...

Criteri di valutazione delle proposte

B) Elementi di natura quantitativa		10 punti, di cui:
	Criterio 4: Aspetti temporali	10 punti
	Sottocriterio 4.1: Tempi di redazione del progetto definitivo	3 punti
	Sottocriterio 4.2: Tempi di redazione del progetto esecutivo	3 punti
	Sottocriterio 4.3 – Tempi di esecuzione dei lavori	4 punti

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

**Articolo 153 — comma 16 —
Codice dei contratti pubblici**

...pubblicare un avviso...
contenente i criteri in base
ai quali si procede alla
valutazione delle
proposte...

Criteri di valutazione delle proposte

Offerta economica

Criteri e sottocriteri		Punteggio
	Criterio 5: Valore	15 punti
	Sottocriterio 5.1: Valore complessivo dell'intervento desunto dal piano economico-finanziario	15 punti
	Criterio 6: Corrispettivo di gestione	10 punti
	Sottocriterio 6.1: Canone di concessione riconosciuto al Comune concedente	6 punti
	Sottocriterio 6.2: Durata della concessione	4 punti

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

Articolo 153 — comma 16 —
Codice dei contratti pubblici

...Le eventuali proposte rielaborate e ripresentate alla luce dei suddetti criteri e le nuove proposte sono presentate entro novanta giorni dalla pubblicazione di detto avviso...

Presentazione delle proposte

Entro il termine fissato dall'avviso di gara è pervenuto un solo plico inviato dallo stesso Consorzio Emiliano Romagnolo fra le Cooperative di Produzione e Lavoro.

Il predetto Consorzio dichiara sostanzialmente di «...*confermare per intero, senza apportare alcuna rielaborazione, i contenuti tecnici ed economici della proposta già presentata...*», acquisita al protocollo generale dell'ente al numero 3812 del 18 gennaio 2013.

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

**Articolo 153 — comma 16 —
Codice dei contratti pubblici**

*...le amministrazioni
aggiudicatrici esaminano
dette proposte,
unitamente alle proposte
già presentate e non
rielaborate, entro sei mesi
dalla scadenza di detto
termine...*

I lavori della commissione

La commissione giudicatrice si riunisce nelle seguenti date:

- 17 luglio 2013 [seduta aperta al pubblico]
- 18 luglio 2013 [seduta riservata]
- 30 gennaio 2012 [seduta aperta al pubblico]

valutando positivamente l'unica proposta in gara.

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

**Articolo 153 — comma 16 —
Codice dei contratti pubblici**

...le amministrazioni
aggiudicatrici...
individuano la proposta
ritenuta di pubblico
interesse...

Approvazione del progetto preliminare

La Giunta comunale, con deliberazione n. 257 del 9 ottobre 2013, approva il progetto preliminare dell'intervento «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore», di cui all'intervento 4, lotto A «Ex Infermeria caserma Cantore» del Programma Integrato di Sviluppo Urbano denominato “Le tre dimensioni del Cuneo”, proposto dal Consorzio Emiliano Romagnolo fra le Cooperative di Produzione e Lavoro di Bologna, che prevede una spesa complessiva di € 2.383.324,00 oltre all'Iva nella misura di legge.

Realizzazione in project financing «Recupero e rifunzionalizzazione edificio ex Infermeria caserma Cantore»

Articolo 153 — comma 16 — Codice dei contratti pubblici

...procedendo poi in via
alternativa a:

a) ...

b) ...

c) se il progetto
preliminare non
necessita di modifiche,
previa approvazione del
progetto preliminare
presentato dal
promotore, procedere
ai sensi del comma 15,
lettere c), d), e) ed f),
ponendo lo stesso
progetto a base di gara
e invitando alla gara il
promotore...

Bando seconda fase



Città di Cuneo

Settore Contratti e personale
Appalti

Cuneo, 24 gennaio 2014
Protocollo 5044

Procedura aperta per l'affidamento in project financing dell'intervento denominato "Ex Infermeria caserma Cantore" [C.I.G. 557202547D — C.U.P. B26C1300000003] — Articolo 153, comma 15, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 s.m.i.

Bando di gara

CAPO I

Scheda riepilogativa dell'intervento

Scheda riepilogativa	
Amministrazione aggiudicatrice	Denominazione ufficiale: Comune di Cuneo Indirizzo postale: Via Roma n. 28 Città: Cuneo Codice postale: 12100 Paese: Italia Punti di contatto: Settore Cultura e Attività Promozionali All'attenzione di: Giraudo Bruno Telefono: 0171 444218 - Fax: 0171 444213 Posta elettronica: bruno.giraudo@comune.cuneo.it
Oggetto dell'appalto	L'appalto ha per oggetto la concessione della progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento denominato "Ex Infermeria caserma Cantore"



Città di Cuneo

Realizzazione in project financing di «Parcheggio interrato in piazza del Foro Boario»

Articolo 153 — comma 19 — del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 s.m.i.

Realizzazione in project financing di «Parcheggio interrato in piazza del Foro Boario»

**Articolo 153 — comma 19 —
Codice dei contratti pubblici**

Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, incluse le strutture dedicate alla nautica da diporto, non presenti nella programmazione triennale di cui all'articolo 128...

Proposta progettuale e gestionale

Con lettera del 9 agosto 2013 — acquisita al protocollo generale dell'ente al numero 44772 in pari data — un operatore economico presenta all'amministrazione comunale una proposta per la realizzazione di un «Parcheggio interrato in piazza del Foro Boario»

Realizzazione in project financing di «Parcheggio interrato in piazza del Foro Boario»

**Articolo 153 — comma 19 —
Codice dei contratti pubblici**

Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, incluse le strutture dedicate alla nautica da diporto, non presenti nella programmazione triennale di cui all'articolo 128...

Proposta progettuale e gestionale

La proposta è costituita dai seguenti documenti:

1. progetto preliminare con i contenuti di cui all'art. 93 comma 3 del d. lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e art. 17 ss. del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;
2. bozza di convenzione;
3. piano economico e finanziario asseverato da società di revisione ai sensi dell'art. 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966;
4. specificazione delle caratteristiche del servizio da offrire e della gestione funzionale ed economica dell'opera;
5. autocertificazione, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, relativa al possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e art. 95 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;

Realizzazione in project financing di «Parcheggio interrato in piazza del Foro Boario»

Articolo 153 — comma 19 —
Codice dei contratti pubblici

L'amministrazione
aggiudicatrice valuta,
entro tre mesi, il pubblico
interesse della proposta....

Valutazione della proposta

Con lettera del 6 settembre il Responsabile Unico del Procedimento comunica al proponente che l'amministrazione comunale *«...sta valutando il pubblico interesse della stessa ai fini dell'eventuale inserimento dell'intervento nella programmazione triennale di cui all'articolo 128 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 s.m.i...»*

Realizzazione in project financing di «Parcheggio interrato in piazza del Foro Boario»

**Articolo 153 — comma 19 —
Codice dei contratti pubblici**

L'amministrazione
aggiudicatrice valuta,
entro tre mesi, il pubblico
interesse della proposta....

Programma triennale delle opere pubbliche

In considerazione del pubblico interesse dell'opera, la Giunta comunale ha inserito la realizzazione dell'intervento nel programma triennale delle opere pubbliche 2014-2016, che verrà proposto al Consiglio comunale contestualmente al bilancio annuale e pluriennale 2014-2016.