

# **PROVINCIA REGIONALE DI PALERMO**

## **AVVISO INDICATIVO DI PROJECT FINANCING**

*(Articoli 153 e seguenti del DL 163/2006 e s.m.i.)*

\*\*\*\*\*

### **AFFIDAMENTO DI COSTRUZIONE E GESTIONE RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO SCOLASTICO DI N° 30 CLASSI A PALERMO - ZONA BRANCACCIO - 1° LOTTO**

#### **IL DIRETTORE**

- Visto il programma triennale delle OO.PP. 2007/2009 – approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 44 del 23/06/07.
- .Visti gli artt.153 e seguenti del DL 163/2006 e s. m. e i.;

#### **RENDE NOTO**

### **L'AVVISO INDICATIVO DI PROJECT FINANCING PER L'AFFIDAMENTO DI COSTRUZIONE E GESTIONE RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO SCOLASTICO DI N°30 CLASSI A PALERMO – ZONA BRANCACCIO – 1° LOTTO**

La Provincia Regionale di Palermo ha inserito nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2007/2009 l'intervento per la costruzione di un edificio scolastico ad indirizzo psico-pedagogico di n° 30 classi.

Il progetto preliminare dell'opera, dell'importo complessivo di € 13.300.000,00 , è articolato in due lotti di cui il primo dell'importo di € 8.300.000,00 è inserito nel piano annuale 2007 ed è previsto venga realizzato a parziale carico finanziario (60%) degli operatori privati tramite il sistema della finanza di progetto.

Gli aspiranti promotori, di seguito denominati “promotori”, devono presentare proposta unitaria per la realizzazione del 1° lotto dell'opera e per la sua successiva manutenzione ordinaria e straordinaria.

La procedura è regolata dagli articoli che seguono:

#### **TITOLO I – AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**

##### ***ART. 1.1) DENOMINAZIONE ED INDIRIZZO***

Provincia Regionale di Palermo, Via Maqueda,100 - Palermo

***ART. I.2) INDIRIZZO PRESSO IL QUALE OTTENERE ULTERIORI INFORMAZIONI***

Settore Responsabile: Direzione Nuova Edilizia Scolastica

Responsabile del Procedimento: Arch. Rosa Maria Di Benedetto

Indirizzo: Via Roma,19 - Palermo

Telefono: 091 6628624; 091 6628618;

Fax: 091 6628626;

Indirizzo e-mail: *edscolastica @ provincia.palermo.it*

**TITOLO II – OGGETTO DELL’AVVISO**

***ART. II. 1) Denominazione dell’intervento***

Costruzione e gestione per la realizzazione di un complesso scolastico di n°30 classi a Palermo – zona Brancaccio – 1° lotto.

L’intervento insiste su un’area di circa mq. 12.340 situata nel Comune di Palermo in zona Brancaccio, con destinazione “F1” (edilizia scolastica) nel vigente P.R.G.

Per l’acquisizione dell’area l’Amministrazione si riserva di delegare al concessionario l’adozione di tutti gli atti del relativo procedimento espropriativo.

Il progetto prevede la realizzazione di un corpo “A” dove avranno sede n° 30 aule normali, gli uffici, le aule speciali, la mensa, la biblioteca e due altri corpi (B e C) dove rispettivamente saranno allocati la palestra e l’auditorium. Il complesso sarà inoltre dotato di attrezzature sportive all’aperto, aree a parcheggio, viabilità carrabile e percorsi pedonali.

Il progetto del 1° lotto, oggetto del presente avviso, prevede la realizzazione del corpo “A” e parte della sistemazione esterna.

***ART. II.2) COSTO DELL’INTERVENTO***

Il costo complessivo presunto per la realizzazione del 1° lotto del complesso è stato stimato in € 8.300.000,00 (ottomilionitrecentomilauro).

**TITOLO III – QUADRO DELLE ESIGENZE**

***ART. III.1) DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO DA REALIZZARSI***

La proposta di realizzazione deve prevedere la progettazione e costruzione di un edificio scolastico completo di tutti gli impianti, n. 30 aule per attività normali, sala mensa con relativi servizi, biblioteca, aule – laboratori e servizi annessi (Corpo A).

Il complesso sarà inoltre dotato di aree a parcheggio, viabilità carrabile e percorsi pedonali. La progettazione dovrà essere redatta in conformità alle normative vigenti.

Le indicazioni tecnico progettuali dovranno essere desunte dal progetto preliminare, che dovrà essere salvaguardato per quanto concerne gli elementi architettonici dell'edificio, pur rimanendo la facoltà per i promotori di apportarvi integrazioni e/o varianti ritenute migliorative per la fruibilità, flessibilità organizzativa, accessibilità, utilizzazione degli spazi, con riferimento alla funzione primaria dell'immobile.

### ***ART. III.2) GESTIONE DEI SERVIZI E REGIME DELLA PROPRIETÀ***

L'aggiudicatario trarrà remunerazione, per una durata massima di 20 (venti) anni dalla sottoscrizione della relativa concessione, dalla gestione degli impianti nonché di tutte le attività eventualmente indicate nella proposta.

Il soggetto partecipante, qualora ottenga la concessione, dovrà in particolare:

- applicare pienamente e integralmente ai propri dipendenti il contratto nazionale ed integrativo di lavoro;
- rispettare le norme di sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro;
- dichiarare di adempiere agli obblighi di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o dei soci e a tutte le norme vigenti che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- applicare ad eventuali lavoratori a tempo determinato e/o a volontari utilizzati presso il complesso scolastico le condizioni previste dalla legislazione in materia;
- essere in possesso delle risorse strumentali (mezzi e materiali) e umane necessarie alla gestione;
- offrire i servizi concordati con l'Ente, garantendone l'accessibilità a tutti, nonché un livello qualitativo adeguato alle funzioni dei servizi connessi alla attività di istruzione e a quelle ad essa complementari;
- le caratteristiche dell'intervento dovranno essere conformi agli standard di superficie di cui al D.M. 18/12/75.

Il gestore potrà anche concedere i locali in uso temporaneo, ed in orari compatibili con le attività scolastiche, a società o ad associazioni che gliene facciano richiesta, per lo svolgimento di attività compatibili con la destinazione dell'immobile. Ogni provento derivante da tali attività verrà introitato dal gestore a ristoro delle spese di gestione sostenute.

### **ART. III.3) PROGETTO PRELIMINARE**

Il progetto preliminare, per la redazione delle proposte da presentare in attuazione del procedimento di project financing, è da considerare parte integrante del presente avviso indicativo in particolare sotto il profilo tecnico (vedi allegato).

In detto documento sono forniti elementi e dati che possono condurre il redattore della proposta a comprendere gli orientamenti dell'Ente per quanto riguarda le tipologie strutturali e impiantistiche.

Si precisa che, qualora si ravvisassero sovrapposizioni nella trattazione del medesimo argomento tra l'avviso indicativo di project financing e il progetto preliminare, prevale quanto contenuto nel primo.

Le esigenze e le indicazioni espresse nella documentazione poste a base di gara non precludono al promotore la facoltà di presentare proposte integrative, modificative, migliorative o che prevedano l'attivazione di altri servizi connessi alle suesposte destinazioni dell'intervento, salve sempre le attività fondamentali di cui all'art. III.1.

## **TITOLO IV – INFORMAZIONI DI CARATTERE AMMINISTRATIVO**

### **ART. IV.1) CONTENUTI DELLA PROPOSTA**

I soggetti promotori dovranno presentare la proposta, redatta in carta regolarizzata ai fini dell'imposta di bollo, la quale dovrà contenere, nessuno escluso, tutti gli elaborati e gli elementi previsti nel comma 1 dall'art. 153 del DL 163/06 e s. m. e i. ed in particolare i seguenti documenti:

- 1. lo studio di inquadramento territoriale ed ambientale**
- 2. il progetto preliminare degli interventi**
- 3. la bozza di convenzione disciplinante i rapporti tra l'Ente ed il concessionario**
- 4. il piano economico e 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'art.106 del T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al D. Lgs. n. 385/85 o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 1966/39; nel piano si dovrà tener conto che fanno capo al gestore le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.**
- 5. una relazione che specifichi le caratteristiche e modalità di erogazione dei servizi oggetto di gestione, da riportare in specifici disciplinari prestazionali nonché l'indicazione dei seguenti elementi di cui all'art. 83 comma 1 del DL 163/06;**

la relazione dovrà quindi comprendere:

- il prezzo

- la qualità
- il pregio tecnico
- le caratteristiche estetiche e funzionali
- le caratteristiche ambientali
- il costo di utilizzazione e manutenzione
- il termine di consegna e di esecuzione

**6. l'indicazione degli elementi di valutazione per la definizione dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui al comma 1 lett. a e b dell'art 155 del DL 163/06;**

**7. le garanzie offerte dal promotore all'Ente nella fase di progettazione, di esecuzione dei lavori e di gestione;**

**8. l'importo delle spese sostenute per la redazione della proposta inclusivo degli oneri per la progettazione e dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 del C.C. tenuto conto che tale importo è soggetto alla preventiva accettazione da parte dell'Ente stesso e non può superare il 2,5% del valore dell'investimento indicato nel piano economico finanziario.**

Non verranno prese in considerazione proposte prive degli elementi e dei contenuti essenziali sopra indicati, mentre, potranno essere richiesti al soggetto aspirante promotore eventuali integrazioni, chiarimenti e delucidazioni su ogni aspetto contenuto nella proposta.

#### ***ART. IV.2) REQUISITI DEL PROMOTORE***

Possono partecipare in qualità di promotori i soggetti indicati negli artt. 34 e 90, comma 2, lett. b del DL 163/2006 nonché coloro che svolgono in via professionale attività finanziaria, assicurativa, tecnico-operativa, di consulenza e di gestione nel campo dei lavori pubblici o di pubblica utilità e dei servizi alla collettività che negli ultimi tre anni hanno partecipato in modo significativo alla realizzazione di interventi di natura ed importo almeno pari a quelli oggetto della proposta.

Possono partecipare i soggetti appositamente costituiti, nei quali comunque devono essere presenti in misura maggioritaria soci aventi i requisiti di esperienza e professionalità indicati al paragrafo precedente.

Il promotore deve, a pena di esclusione, essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006.

Il possesso di tutti i predetti requisiti deve essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva di certificazioni e da atti di notorietà nelle forme di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 20.11.2000, n. 445.

Il promotore, al momento dell'indizione della gara per la scelta di eventuali altre offerte, dovrà risultare in possesso dei requisiti previsti per tale fase di gara anche associando o consorziando altri soggetti.

Il promotore ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di progetto in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile con il capitale minimo previsto dal codice civile per la tipologia di società prescelta. In caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta è indicata la quota di partecipazione al capitale sociale di ciascun soggetto.

#### ***ART. IV.3) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA***

La proposta, completa dei documenti e della dichiarazione sostitutiva di cui, rispettivamente, ai precedenti artt. IV.1 e IV.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.

Il plico contenente la proposta dovrà pervenire, a pena di inammissibilità alla valutazione, entro e non oltre **le ore 12.00 del 18/09/2008.(90 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso).**

La consegna potrà avvenire a mezzo del servizio postale, recapito autorizzato, o a mano, essere indirizzato alla Provincia Regionale di Palermo, Via Maqueda 100, 90100 PALERMO ed essere contenuta in un plico sigillato e controfirmato o siglato nei lembi di chiusura, con apposta all'esterno la dicitura: *“SELEZIONE FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA COSTRUZIONE E GESTIONE DI UN COMPLESSO SCOLASTICO DI N° 30 CLASSI A PALERMO - ZONA BRANCACCIO”*. Il recapito del plico 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 imputabili al mittente.

#### **TITOLO V – PROCEDURE**

##### ***ART. V.1) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE***

L'Ente procederà alla valutazione delle proposte pervenute entro 4 (quattro) mesi dalla scadenza prevista al punto IV.3 del presente avviso per la presentazione della proposta.

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

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

La presentazione delle proposte non vincola l'Amministrazione procedente, che potrà decidere di realizzare diversamente gli interventi qualora nessuna proposta sia ritenuta idonea in esito della valutazione. In tale ipotesi nulla potranno richiedere i soggetti proponenti.

L'Ente si riserva di non procedere nel presente procedimento per qualsiasi motivo e/o sopravvenuta ragione di interesse pubblico.

#### ***ART. V.2) CRITERI DI VALUTAZIONE***

Ai fini dell'individuazione della migliore proposta e della dichiarazione di pubblico interesse della stessa, l'Ente, avvalendosi di apposita commissione che sarà nominata successivamente alla scadenza del termine di cui all'art. IV.3, procederà, previo esame comparativo in caso di pluralità di proposte, alla valutazione delle proposte.

In particolare, per quanto concerne la valutazione comparativa delle proposte verranno adottati i criteri di seguito indicati:

- 1) Valore tecnico del progetto, desumibile dai documenti dell'offerta (peso ponderale 30):
- 2) Tempi di progettazione ed esecuzione (peso ponderale 15)
- 3) Piano gestionale con l'indicazione delle attività che si intendono condurre (peso ponderale 20)
- 4) Piano economico finanziario con il contenuto della bozza di convenzione (peso ponderale 35)

#### ***ART. V.3) PRONUNCIA DI PUBBLICO INTERESSE DELLA PROPOSTA***

L'Ente individuerà, a suo insindacabile giudizio, la proposta ritenuta di pubblico interesse da mettere a gara.

L'Ente si riserva altresì di apportare e/o richiedere modifiche alla proposta dichiarata di pubblico interesse.

La proposta del promotore, posta a base di gara, è vincolante per lo stesso qualora non vi siano altre offerte.

### **TITOLO VI – INFORMAZIONI**

#### ***ART. VI.1) DOCUMENTAZIONE***

La documentazione, che potrà essere richiesta e ritirata previo pagamento delle relative spese di riproduzione all'indirizzo di cui al precedente punto I.2, è costituita dal progetto preliminare allegato.

Potranno essere altresì richieste informazioni di natura tecnica sulla succitata documentazione rivolgendosi via *e-mail* al seguente indirizzo: *edscolastica @ provincia.palermo.it*. Eventuali domande potranno essere formulate per iscritto ed inviate via e-mail all'indirizzo sopra indicato.

**ART. VI.2) PUBBLICAZIONE**

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet dell'Ente per 60 giorni consecutivi ed è trasmesso per la pubblicazione sul sito internet dell'Osservatorio dei Lavori Pubblici.

Il presente avviso è altresì pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia, sulla GUCE e pubblicizzato sugli organi di informazione locali.

Palermo, lì.....

Il Dirigente  
Arch. Rosa Maria Di Benedetto