



COMUNE DI CEFALÙ

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

C.so Ruggiero 139 – 90015 <http://www.comune.cefalu.pa.it>

SETTORE LAVORI PUBBLICI

COMUNE DI CEFALU'
(Città Metropolitana di Palermo)

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI **PROJECT FINANCING** AI SENSI DELL'ART. 183 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 APRILE 2016 N. 50, PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE, PER LA DURATA DI VENTI ANNI, DEL *"PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA"*.

È intendimento prioritario dell'Amministrazione Comunale, rendere completamente fruibile il parcheggio di Via Verga attraverso un progetto di manutenzione, al fine di migliorare l'offerta infrastrutturale della città, alla luce anche della posizione strategica che il parcheggio assume rispetto al centro urbano. L'azione si prefigge infatti il raggiungimento di alcuni obiettivi quali il decongestionamento del traffico lungo l'arteria di via Roma, il miglioramento della qualità ambientale e il recupero funzionale edilizio.

A tal fine si rende noto che il Comune di Cefalù (PA) intende valutare l'interesse di operatori economici alla concessione per la progettazione ed esecuzione dei lavori di manutenzione del parcheggio di Via Giovanni Verga e della sua gestione come indicato nel Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2021-2023 approvato con deliberazione di G.M. n. 9 del 28/01/2021, Codice Unico Intervento (CUI 00110740826202000028) come opera da realizzarsi con **capitali privati**, per un importo di spesa previsto di € 1.500.000,00.

La realizzazione dell'intervento è prevista con l'apporto di capitali privati per un importo di spesa di € 1.500.000,00, che è meramente orientativo e non vincolante, mediante procedura di project financing di cui all'art. 183 del Dlgs 50/2016, punto 15.

1) FINALITA' DELL'AVVISO

Il presente avviso è da intendersi quale mero procedimento finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazione di interesse, favorendo la partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati, in possesso di adeguata qualificazione, per la progettazione ed esecuzione dei lavori di manutenzione del parcheggio di Via Giovanni Verga e della sua gestione mediante procedura di project financing.

Il presente avviso non costituisce fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti né un'offerta al pubblico (Art. 1336 del CC) o promessa al pubblico (Art.1989 del C.C.).

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere all'indizione della successiva gara di cui all'Art. 183 del Dlgs 50/2016, ovvero di non realizzare l'intervento e ciò senza che i soggetti interessati al presente avviso possano nulla pretendere a qualsiasi titolo nei confronti di questo Ente.

Le proposte devono avere per oggetto la progettazione ed esecuzione dei lavori di manutenzione del parcheggio di via Giovanni Verga e della sua gestione, attraverso:

A)

- il risanamento delle strutture in elevazione e degli orizzontamenti;
- il rifacimento degli impianti elettrico antincendio, di elevazione e di areazione;
- l'impermeabilizzazione e il rifacimento delle pavimentazioni delle aiuole spartitraffico, la revisione del sistema di raccolte delle acque meteoriche, la sostituzione di tutte le griglie perimetrali;
- l'installazione di un sistema di autoproduzione di energia elettrica;

B)

- demolizione dell'intera struttura in c.a. e ricostruzione rispondente ai principi ambientali eco - sostenibili e di risparmio energetico.

2) LOCALIZZAZIONE, SITUAZIONE GIURIDICA E DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

L'immobile oggetto del presente intervento, ricade in Zona "D" del vigente PRG (trasformazione, completamento e ristrutturazione) e precisamente nella Sottozona D1, dove insistono le seguenti prescrizioni:

Destinazione d'uso: residenziale, alberghiera per servizi annessi alla stazione della ferrovia e alle comunicazioni automobilistiche, uffici pubblici e privati.

Altezza massima: 17,50 m.

Densità edilizia fondiaria: 5 mc./mq.;

Il Parcheggio comunale è sito nella Via Giovanni Verga, e precisamente a ridosso della via Roma ed è stato costruito alla fine degli anni 80 su progetto redatto dall'Ing. F. Di Caro.

L'area dove è ubicato il parcheggio (area ex Gescal), si trova in un punto nodale della città di Cefalù, a poche decine di metri dalla stazione ferroviaria e a circa 200 metri dal lungomare Giardina, nonché a ridosso della zona commerciale del paese.

Il corpo di fabbrica è composto da un piano terra, un piano seminterrato avente altezza utile di mt. 2.50 e un piano interrato avente altezza utile di mt. 2.50, avente capienza complessiva di 145 posti auto.

La superficie complessiva del parcheggio risulta essere di mq 1.930,00 per piano.

L'accesso al parcheggio avviene dalla via Verga.

La struttura portante del Parcheggio è costituita da travi e pilastri in c.a. e le pareti perimetrali, della porzione interrata è stata realizzata con muri di contenimento in c.a.

Al piano terra è ubicato il locale tecnico per la gestione e il controllo del parcheggio, e due torrini scala, uno per l'accesso ai piani mediante scale e ascensore, l'altro contiene la scala di emergenza e i servizi igienici.

Alla quota di accesso (piano terra), il parcheggio è definito perimetralmente da muretti in c.a. sormontati da corrimano.

Alle spalle del torrino principale si trova lo scivolo per disabili ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il livello fuori terra del parcheggio è collegato con la piazza del complesso EGV Center.

La veicolazione delle auto al piano terra, è definito da aiuole e marciapiedi spartitraffico.

Sulla via Verga tramite un accesso laterale, si raggiunge un vano tecnico dove sono ubicati un gruppo elettrogeno e gruppo pompe per la gestione della riserva idrica antincendio ubicata a ridosso del predetto locale tecnico.

Le scale di collegamento sono provviste di zone filtro con porte REI 120 e munite di porte con autochiusura REI 120.

Il collegamento carrabile tra i vari piani è garantito da rampe di collegamento ingresso - uscita aventi larghezza variabile da 3,40 mt fino ai 4.30 mt., con una pendenza delle rampe del 15% circa.

Al piano interrato (-2) oltre l'area destinata a parcheggio è ubicato il locale per la raccolta delle acque meteoriche con relativo gruppo di sollevamento per l'allontanamento delle predette acque.

I luoghi saranno consegnati nello stato di fatto attualmente vigente.

3) FINANZIAMENTO E REMUNERAZIONE

Per la realizzazione dell'intervento in parola non è prevista nessuna forma di finanziamento pubblico, fatta eccezione per la disponibilità del terreno e delle strutture ivi esistenti, pertanto il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente l'opera per il periodo indicato dal promotore e che comunque ai sensi dell'art. 168 del Codice, non potrà eccedere il limite massimo del piano di ammortamento degli investimenti previsti (comunque per un periodo non superiore ad anni 20), rappresenta unicamente la controprestazione a favore del concessionario.

4) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse è rivolta a tutti i soggetti indicati all'art. 45 del Dlgs 50/2016 fermo restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del Dlgs 50/2016.

Gli operatori economici dovranno: a) essere in possesso delle necessarie qualificazioni per l'effettuazione dei lavori di cui al presente Avviso; b) essere in possesso delle necessarie qualificazioni per lo svolgimento dei servizi proposti.

Si rammenta, in particolare che, l'art. 183 c. 17 del Dlgs. 50/2016 dispone che "Possono presentare le proposte di cui al c. 15, primo periodo, i soggetti in possesso dei requisiti di cui al c. 8, nonché i soggetti con i requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici anche per servizi di progettazione eventualmente associati o consorziati con enti finanziatori e con gestori di servizi".

Il soggetto che intende realizzare l'intervento deve presentare al Comune la documentazione prevista dall'art. 183 c. 15 del Dlgs 50/2016.

Si evidenzia che la mancanza anche di uno solo degli elementi caratterizzanti la proposta non consente all'Amministrazione di istruirla nel merito o comunque definire positivamente il procedimento, per impossibilità di apprezzare la fattibilità tecnica, giuridica ed economico-finanziaria dell'intervento.

Pertanto ai fini dell'avvio della procedura di valutazione della proposta, è richiesta la presentazione della seguente documentazione, con i contenuti di seguito riportati:

- **Progetto di fattibilità Tecnico economica** il progetto deve essere redatto ai sensi dell'art. 23 del Dlgs 50/2016 da professionista abilitato iscritto al relativo Albo, in conformità alla vigente normativa di settore; deve contenere gli elaborati grafici e tecnici esplicativi del progetto preliminare (di cui all'art. 17- 18- 19- 20 – 21 del DPR n. 207/2010);

- **Piano Economico e Finanziario (PEF)** asseverato completo di relazione illustrativa al PEF e di autodichiarazione del soggetto asseveratore relativa al possesso dei requisiti di legge necessari per rilasciare l'asseverazione stessa; Nel PEF devono essere puntualmente individuati i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della gestione per l'arco temporale di durata della Convenzione.

- **Bozza di convenzione** E' il documento destinato a disciplinare il rapporto tra il concedente ed il concessionario, in linea con la parte III e la parte IV Titolo I del Dlgs n. 50/2016 e contenente una impostazione delle clausole convenzionali atta a garantire la corretta allocazione dei rischi tra le parti. Nella convenzione devono essere definiti i rischi trasferiti, le modalità di monitoraggio della loro permanenza entro il ciclo di vita del rapporto contrattuale e le conseguenze derivanti dalla anticipata estinzione del contratto, tali da comportare la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico.

Dovranno inoltre essere specificate le modalità di trasferimento al Comune delle opere/attrezzature alla scadenza della concessione.

Lo schema di contratto di concessione deve essere redatto ai sensi della “Guida alle pubbliche amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in partenariato pubblico privato” di cui alla delibera ANAC n. 1116/2020.

5) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, redatta in lingua italiana, al Comune di Cefalù (PA) entro le ore 12.00 del 45° giorno dalla pubblicazione del presente avviso, ovvero entro il 14/08/2023 mediante pec, all'indirizzo lavoripubblici@pec.comune.cefalu.pa.it, contenente la seguente documentazione:

A) Istanza di manifestazione di interesse, debitamente sottoscritta, con indicato il nominativo, il codice fiscale e l'indirizzo pec unitamente ad una copia del documento di identità del richiedente;

B) Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 che attesti:

a1 – l'insussistenza delle cause di esclusione per la partecipazione alle procedure di affidamento di appalti pubblici di cui all'artt.80, 83 del Dlgs 50/2016;

a2 – l'iscrizione alla CCIA;

C) Studio di fattibilità;

D) Piano Economico e Finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9 dell'art. 183 del D.Lgs n. 50/2016;

E) Bozza di convenzione.

6) INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi.

Ogni proposta pervenuta sarà oggetto di esame e di approfondita analisi da parte dell'Amministrazione. La valutazione della proposta, ai fini dell'eventuale individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, potrà avere luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante. L'Amministrazione comunale potrà chiedere, al fine dell'approvazione della proposta ai sensi dell'art. 183, c. 15 del Dlgs 50/2016, di apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione e il conseguente perfezionamento della produzione documentale richiesta.

Il Comune di Cefalù si riserva in ogni caso di:

- sospendere, modificare o annullare la procedura del presente Avviso;

- non procedere all'indizione della successiva gara di cui all'art. 183 del Dlgs. 50/2016.

La presentazione della proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo meramente esemplificativo. Gli studi e i progetti presentati dagli operatori interessati).

7) INFORMAZIONI E COMUNICAZIONI

Responsabile del Procedimento è il Dott. Ing. Angelo Capuana al quale potranno essere richieste informazioni relative all'intervento.

Cefalù, 29/06/2023

Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici
(F.to Dott. Ing. Angelo Capuana)