



Comune di Padova

Settore Edilizia Pubblica e Impianti Sportivi

Determinazione n. 2017/90/0252 del 09/06/2017

Oggetto: LLPP EDP 2017/49 PROPOSTA A INIZIATIVA PRIVATA EX ART. 183, COMMA 15, D.LGS. 50/2016 – EX FORO BOARIO IN CORSO AUSTRALIA A PADOVA. DETERMINAZIONE A CONTRARRE. VALORE DELL' INVESTIMENTO € 32.920.000,00. CIG 7104592EC6 CUP H91E17000340005

IL CAPO AREA LAVORI PUBBLICI Edilizia Pubblica e Impianti Sportivi

PREMESSO che:

- con deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza della G.C. n. 2017/0160 dell'11.5.2017 è stata dichiarata fattibile e di pubblico interesse la proposta a iniziativa privata di cui in oggetto, ricevuta dal raggruppamento composto da DIZ S.r.l., Leroy Merlin Italia S.r.l., in associazione con Elettro Tc S.r.l., Suardi S.p.A., Brenta Lavori S.r.l. (questi ultimi tre individuati come i Costruttori), finalizzata alla realizzazione in project financing nell'area dell'ex Foro Boario in C.so Australia di alcune strutture dedicate all'intrattenimento ed eventi culturali, di un planetario, di uno o più pubblici esercizi, di un albergo, di una grande struttura di vendita e di un'ulteriore superficie di vendita, nonché di una viabilità pubblica con affidamento in concessione di gestione;
- il valore dell'investimento, ricavabile dalla proposta del promotore è pari a € 32.920.000,00.;
- con deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza del C.C. n. 26. del 6 giugno 2017 l'intervento suddetto è stato inserito negli strumenti di programmazione dell'Amministrazione, come previsto dall'art. 183, comma 15, del d.lgs. n. 50/2016;
- con deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza della G.C. n. 218 dell'8 giugno 2017 è stato approvato il progetto di fattibilità relativo all'intervento in oggetto;

ATTESO che la procedura prevista per la fattispecie al citato art. 183, comma 15, comporta che venga indetta una apposita gara con a base il progetto di fattibilità qualora approvato e che a tale gara venga invitato il promotore, il quale, qualora non aggiudicatario al termine della gara, conserva comunque un diritto di prelazione;

CONSIDERATO quindi che si rende necessario procedere all'espletamento delle procedure per l'affidamento del project financing in oggetto;

TENUTO CONTO di quanto indicato al punto 9 della suddetta delibera n. 160/2017 in relazione all'indirizzo agli uffici, ai fini della predisposizione del bando di gara, di inserire quale elemento di valutazione delle proposte, l'assunzione a carico del proponente della sistemazione della quota restante non ancora ristrutturata degli ex magazzini frigoriferi, a favore dell'Amministrazione;

TENUTO CONTO altresì di quanto indicato al punto 8 della citata delibera n. 160/2017 in ordine al rispetto, da parte degli offerenti, della prescrizione tecnica di cui alla nota del Capo Area Lavori Pubblici n. 115172 del 4 aprile 2017;

VISTE le linee guida n. 2 di attuazione del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, approvate dal Consiglio dell'ANAC con delibera n. 1005 del 21 settembre 2016;

VISTA la deliberazione dell'ANAC n. 1377 del 21 dicembre 2016 in materia di contributo di gara a favore dell'Autorità, da cui risulta che in considerazione dell'ammontare del contratto in oggetto è dovuto un contributo a carico della stazione appaltante pari ad € 800,00, mentre la quota dovuta dai partecipanti alla gara è pari a € 500,00 ciascuno;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 31 del d.lgs. 50/2016, il Responsabile del Procedimento è stato individuato nella persona del sottoscritto arch. Luigino Gennaro come da atto di nomina del Segretario Generale in data 5 giugno 2017;

PRESO ATTO che si ritiene di aggiudicare il project financing in oggetto mediante procedura aperta con il seguente criterio di aggiudicazione, fermo restando che la soluzione progettuale riferita alla cd. "Cattedrale" dev'essere orientata al mantenimento del carattere unitario dell'impianto tipologico e della visione spaziale dell'interno e fermo restando che dovranno essere rispettate le prescrizioni degli strumenti urbanistici:

- offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti elementi di valutazione e relativi fattori ponderali:

a	Canone annuo	il canone più alto offerto otterrà il miglior punteggio, mentre gli altri otterranno un punteggio secondo il meccanismo di calcolo sotto indicato	Max punti 10
b	Durata della concessione	minore è la durata offerta della concessione con riferimento alla durata massima prevista di 50 anni, maggiore è il punteggio attribuito	Max punti 10
c	Contributo al Comune per la sistemazione della quota restante non ancora ristrutturata degli ex magazzini frigoriferi nel medesimo complesso di C.so Australia. L'importo complessivo dell'intervento in questione è stimato in € 700.000,00. La realizzazione dell'intervento sarà a cura del Comune di Padova: l'eventuale partecipazione del concorrente all'intervento è limitata alla corresponsione dell'importo eventualmente offerto	Maggiore è l'importo offerto (sino all'importo massimo stimato), maggiore è il punteggio attribuito	Max punti 17
d	Contributo al Comune per l'acquisizione dell'area di proprietà di terzi necessaria per la realizzazione delle opere viarie. Indicativamente l'importo massimo a titolo di contributo per tale acquisizione – che avverrà comunque a cura del Comune di Padova – è di € 188.000,00	Maggiore è l'importo offerto (sino all'importo massimo stimato), maggiore è il punteggio attribuito	Max punti 5
e	Cubatura progettuale in diminuzione rispetto alla cubatura prevista nel progetto del promotore, comunque avendo anche come riferimento l'impianto architettonico originario dell'arch. G. D'Avanzo. Sono pertanto consentite varianti finalizzate alla riduzione della cubatura.	Minore è la cubatura proposta, maggiore è il punteggio attribuito. La cubatura prevista in diminuzione dalle singole proposte dovrà essere dichiarata in modo esplicito, corredata da planimetrie esplicative, e sarà oggetto di verifica	Max punti 10
f	Eventuali migliorie ai parametri inseriti dal promotore nello schema di convenzione approvato dall'Amministrazione con riguardo ai costi di bonifica e alla percentuale di disequilibrio economico (percentuale di scostamento da quanto previsto nel piano economico-finanziario al superamento della quale viene	Maggiore sarà l'importo dei costi di bonifica che si intendono sostenere senza ricorrere al riequilibrio; maggiore sarà il punteggio; maggiore sarà la percentuale oltre la quale verrà chiesto dal concessionario il riequilibrio economico-finanziario, maggiore sarà il punteggio	Max punti 10 (bonifica p.ti 5 riequilibrio p.ti 5)

	richiesto dal concessionario un riequilibrio, come da art. 21 dello schema di convenzione del promotore)		
g	Sostenibilità energetica: attuazione di misure volte al miglioramento dell'impatto sull'ambiente	<ul style="list-style-type: none"> Per misure di contenimento delle emissioni termiche e gassose). per produzione di energia elettrica. Gli interventi in materia dovranno essere descritti in una dettagliata relazione tecnica a suffragio sia degli indici quantitativi sia della fattibilità dell'intervento.	Max punti 10 (emissioni p.ti 5 produzione p.ti 5)
h	Migliorie progettuali riferite alla viabilità. Altre migliorie progettuali purché non tali da stravolgere il progetto (es. recupero area per servizi).	Verranno valutate le migliorie in relazione al progetto di fattibilità in gara. Le migliorie dovranno risultare da un'apposita relazione tecnico-descrittiva. Nel caso un concorrente non presenti alcuna miglioria, non gli verrà attribuito alcun punteggio relativamente a questo specifico criterio	Max punti 10 (viabilità p.ti 5 altre migliorie p.ti 5)
i	Migliorie allo schema di convenzione con l'introduzione di elementi favorevoli all'Amministrazione (es. disponibilità della struttura o di parti di essa per uso pubblico in determinate giornate ecc.)	Verranno valutate le migliorie eventualmente proposte. Nel caso un concorrente non presenti alcuna miglioria, non gli verrà attribuito alcun punteggio relativamente a questo specifico criterio	Max punti 3
l	Qualità della ristrutturazione	Verrà valutata la qualità dell'intervento edilizio come descritta in apposita relazione tecnico-descrittiva. Il parametro di riferimento è la tutela del bene culturale nell'ambito del suo riutilizzo.	Max punti 15

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sarà effettuato applicando il metodo aggregativo compensatore.

In particolare, per quanto riguarda la valutazione degli elementi di natura "qualitativa" (ossia, degli elementi soggetti ad una valutazione di tipo discrezionale [nella fattispecie quelli delle lettere **da g) a l)**], i coefficienti $V(a)_i$, saranno determinati attraverso la trasformazione in coefficienti variabili tra zero ed uno della somma dei valori attribuiti dai singoli commissari mediante il "confronto a coppie".

Una volta terminati i "confronti a coppie", si sommano i valori attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari. Tali somme provvisorie vengono trasformate in coefficienti definitivi, riportando ad uno la somma più alta e proporzionando a tale somma massima le somme provvisorie prima calcolate.

Nel caso le offerte da valutare siano inferiori a tre non si applicherà il metodo del "confronto a coppie", ma i coefficienti saranno determinati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari; si procede, quindi, a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Per quanto riguarda i criteri di natura quantitativa [nella fattispecie quelli delle lettere **da a) a f)**] la commissione giudicatrice applicherà per quelle di cui alle lettere a), c) d), f) la formula:

$$V(a)_i = R_a/R_{max}$$

dove:

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i)

R_a = valore offerto dal concorrente a

R_{max} = valore dell'offerta più conveniente

Mentre per quelli, sempre quantitativi, di cui alle lettere b) ed e), la commissione giudicatrice applicherà la formula

$$V(a)_i = R_{max}/R_a$$

dove:

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i)

R_a = valore offerto dal concorrente a

R_{max} = valore dell'offerta più conveniente

ATTESO che i concorrenti dovranno allegare alla loro offerta, inserendolo nella busta dell'offerta economica, uno schema di convenzione contenente gli elementi minimi indicati nel disciplinare di gara, con la precisazione che gli elementi migliorativi di cui alla lettera i) dei criteri di valutazione non dovranno essere esposti nello schema di convenzione allegato, ma, avendo natura qualitativa, in un elaborato integrativo a parte contenuto nell'offerta tecnica;

CONSIDERATO in particolare, con riferimento a quanto al paragrafo precedente, che lo schema di convenzione da presentare quale componente della proposta da parte dei concorrenti dovrà contenere i seguenti elementi minimi (i concorrenti, nell'elaborare il proprio schema di convenzione, potranno anche fare riferimento, rapportandola alla propria realtà, allo schema di convenzione contenuto nell'originaria proposta del promotore, in visione tra gli elaborati di gara):

1. oggetto della convenzione e importo complessivo dell'intervento;
2. modalità di realizzazione e destinazione economica e funzionale delle opere;
3. durata della concessione;
4. obblighi del concessionario in relazione all'esecuzione dei lavori;
5. obblighi del concessionario in relazione alla successiva gestione;
6. diritti e facoltà del concessionario, compresa la facoltà di costituire una società di progetto;
7. obbligo del concessionario di consegnare le opere realizzate, al termine della concessione (per scadenza della durata naturale o per risoluzione/recesso), nella materiale disponibilità del concedente in perfetto stato di manutenzione e funzionalità, senza alcun onere per il concedente stesso;
8. oneri e obblighi del concedente;
9. modalità e tempistica nell'esecuzione dell'opera;
10. penali per ritardi e inadempimenti del concessionario;
11. modalità e ripartizione eventuali costi per operazioni di bonifica;
12. procedure di collaudo delle opere;
13. modalità di risoluzione delle controversie, con esclusione dell'arbitrato;
14. condizioni per il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario;
15. modalità e poteri di controllo della gestione da parte del concedente;
16. garanzie a carico del concessionario nella misura minima indicata nello schema di convenzione del promotore;
17. regolamentazione di risoluzione e recesso
18. effetti della cessazione;
19. tracciabilità dei flussi finanziari;
20. la convenzione deve intendersi integrata con tutto ciò che è oggetto di offerta;

DATO ATTO che dovrà essere onere del soggetto che risulterà affidatario presentare un progetto che ottenga tutti i pareri e nulla osta degli enti competenti e, nel caso di prescrizioni da parte degli stessi, di adeguare il progetto ai medesimi senza alcun onere per l'Amministrazione;

DATO ATTO altresì che, ai sensi dell'art. 184, comma 1, del d.lgs. n. 50/2016, sarà facoltà dell'aggiudicatario costituire, dopo l'aggiudicazione, una società di progetto con un capitale sociale dell'ammontare minimo di € 1.300.000,00;

VISTI:

- l'art. 192 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che, in materia di contratti prevede che la stipula degli stessi sia preceduta da una determinazione a contrattare sottoscritta dal responsabile del procedimento di spesa indicante, tra l'altro, l'oggetto del contratto, la sua forma, le clausole contrattuali ritenute essenziali nonché le modalità di scelta del contraente e delle offerte ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle Pubbliche Amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base;

- l'art. 107 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che, fra le funzioni e responsabilità della dirigenza, prevede al punto 3 lett. b) la responsabilità delle procedure d'appalto e di concorso, nonché, alla lett. c), la stipula dei contratti;
- l'art. 35 del Regolamento di Contabilità del Comune di Padova;
- l'art. 64 dello Statuto Comunale;

DATO ATTO che in questo modo è stata determinata la spesa dell'intervento e individuato il creditore ai sensi e per gli effetti di cui all'art.183 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267

CONFERMATA la regolarità tecnica ed amministrativa della procedura adottata;

DETERMINA

1. che l'oggetto del contratto è l'affidamento della realizzazione in project financing nell'area dell'ex Foro Boario in C.so Australia di alcune strutture dedicate all'intrattenimento ed eventi culturali, di un planetario, di uno o più pubblici esercizi, di un albergo, di una grande struttura di vendita e di un'ulteriore superficie di vendita, nonché di una viabilità pubblica con affidamento in concessione di gestione;
2. di procedere all'affidamento del contratto suddetto, del valore complessivo stimato di € 32.920.000,00, le cui clausole contrattuali ritenute essenziali sono quelle contenute negli elaborati progettuali e in particolare segnatamente lo schema di convenzione, fermo restando che, stante la natura della tipologia di affidamento, potranno esserci delle variazioni in relazione a ciò che risulterà dall'offerta del migliore offerente;
3. di aggiudicare il suddetto intervento in project financing, per quanto motivato in premessa, mediante procedura aperta con metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come dettagliato in premessa;
4. che per essere ammessi alla gara i facenti richiesta dovranno essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 183, comma 8, del d.lgs. n. 50/2016, nonché dei requisiti di cui all'art. 95, comma 1, del d.P.R. 207/2010, nella misura minima ivi prevista, con la possibilità di cui al comma 2 dell'art. 95 citato, anch'essa con riferimento alla misura minima ivi prevista;
5. che i concorrenti dovranno rispettare, nell'elaborazione della loro offerta, la prescrizione tecnica di cui alla nota n. 115172 del 4 aprile 2017 del Capo Area Lavori Pubblici;
6. che costituisce condizione di ammissibilità dell'offerta, l'effettuazione del sopralluogo sulle aree e sugli immobili interessati dai lavori e dai servizi in concessione;
7. che ai fini della partecipazione alla gara l'offerta dei concorrenti dovrà essere corredata, con le modalità indicate nel disciplinare di gara,
 - o una cauzione provvisoria, costituita ai sensi dell'art. 93 del d.lgs. n. 50/2016, pari al 2% del valore dell'investimento (valore dell'investimento che è di € 32.920.000,00, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara);
 - o un impegno a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto – ai sensi dell'art. 93, comma 8, del d.lgs. n. 50/2016 – di un istituto bancario o di una compagnia di assicurazioni o di un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del d.lgs. n. 385/1993 che svolga in via esclusiva o prevalente l'attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzato dal Ministero dell'economia e delle finanze;
 - o una cauzione di cui all'art. 183, comma 13, del d.lgs. 50/2016 pari al 2,5% del valore dell'investimento (valore dell'investimento che è di € 32.920.000,00, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara);
8. che, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del d.lgs. n. 50/2016, il promotore potrà esercitare il diritto di prelazione;

9. che sarà onere del soggetto che risulterà affidatario presentare un progetto che ottenga tutti i pareri e nulla osta degli enti competenti e, nel caso di prescrizioni da parte degli stessi, di adeguare il progetto ai medesimi senza alcun onere per l'Amministrazione;
10. che il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa (art. 32, c. 14 del D.Lgs. 50/2016);
11. che è stata constatata la disponibilità delle aree e della proprietà degli immobili oggetto del project financing con la sola eccezione di una piccola porzione di terreno necessaria per la realizzazione delle opere di viabilità, di cui verrà acquisita la proprietà da parte del Comune in tempi compatibili con la realizzazione dell'intervento;
12. che il project financing in questione è appaltabile;
13. di trasmettere il presente atto al Settore Contratti, Appalti e Provveditorato per le attività di competenza;
14. di impegnare la spesa di € 800,00 quale contributo a favore dell'ANAC a carico della stazione appaltante ai sensi del D.Lgs. 50/16 sul Cap. 12238000 "Imposte, tasse e proventi assimilati a carico dell'ente n.a.c." del bilancio di previsione 2017 – Classifica di bilancio U.01.06.1.02 – conto PF U.1.02.01.99.999.

09/06/2017

Il Capo Area Lavori Pubblici
Luigino Gennaro

Visto generato automaticamente dal sistema informatico del Comune di Padova
ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 39/93 – firma autografa omessa

C/F	Classificazione	Capitolo	Piano dei Conti	Importo	Fornitore	Num. Prov.	Num. Def.
C	U.01.06.1.02	12238000	U.1.02.01.99.999	800,00	AUTORITA' ANTICORRUZIONE NAZIONALE	201700817	2017000727100

Visto di regolarità contabile. Si attesta la copertura finanziaria sul Capitolo/i / R.P. indicato/i nella determina.

09/06/2017

Il Funzionario con P.O. delegato
Antonio Mario Montanini

Visto generato automaticamente dal sistema informatico del Comune di
Padova ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 39/93 – firma autografa omessa