



Servizio Tecnico Territoriale

Ufficio Lavori Pubblici e Nuove opere

DETERMINA n° 670 del 26/07/2018

Copia

Attestato copertura finanziaria allegato []

Oggetto:

Affidamento mediante "Finanza di Progetto" ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D.Lgs. 50/2016, dell'intervento "Recupero funzionale degli edifici ex sede della Canottieri Città di Omegna e riqualificazione delle aree circostanti" CUP G16D17000040005 - Procedura aperta per tramite Stazione Unica Appaltante Provincia VCO - Aggiudicazione definitiva all'Operatore Economico R.T.I. Riva Est snc di Casale Corte Cerro (VB) - Capogruppo - Blue Tours s.r.l. di Gravellona Toce (VB) e Aedes s.r.l. di Villadossola (VB)- Mandanti CIG 7446466A21 - Importo quadro economico € 980.250,06 IVA compresa.

Il Dirigente del Servizio Tecnico Territoriale**Premesso:**

- che in data 13/04/2016 prot. n. 7820, il costituendo Raggruppamento Temporaneo di Imprese (nel prosieguo Il Proponente) formato da:

- Riva Est snc di Daniele Berio e Andrea Alessi Anghini;
- Aedes srl di Ruggero Spagliarisi;
- Blue Tours srl di Adriano Ecclesia

presentava una proposta di *Project Finacing*, ai sensi dell'art. 153 c. 19 del D.Lgs. 163/2006 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" e s.m.i., avente ad oggetto il recupero funzionale degli edifici ex sede della Canottieri Città di Omegna e riqualificazione delle aree circostanti;

- che la Proposta si componeva dei seguenti elaborati:

- Dichiarazione congiunta d'impegno a costituire raggruppamento temporaneo tra le Società proponenti;
- Dichiarazione congiunta d'impegno alla presentazione cauzione;
- Dichiarazioni ed Attestazioni di Legge redatte singolarmente dai tre soggetti proponenti;
- Elaborati grafici redatti da Archistudio Architetti associati (ECO n. P.01, P.02; P.03; P.04; P.05; P.06);
- Relazione tecnica;
- Relazione illustrativa;
- Studio di fattibilità e Business Plan;
- Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- Schema di Convenzione;
- Asseverazione piano economico finanziario;

- che, gli elementi caratteristici della Proposta, riassuntivamente, riguardano il recupero funzionale dei due edifici sulla sponda est del lago, in Lungo Lago Buoizzi, denominati Ex Canottieri. Il primo edificio, costituito da una darsena, ampliato in sopraelevazione, sarà trasformato in bar-ristorante. Il secondo edificio, di proprietà ASL, asservirà le attività turistiche e sportive che andranno a svilupparsi nel tempo. Il progetto comprende anche la riqualificazione dell'arenile, delle aree attigue gli edifici, il completamento dei percorsi

pedonali, la creazione di nuovi spazi a verde, la realizzazione di una piazza galleggiante costituita da un nuovo pontile posto all'imbocco del golfo e terminante in uno slargo destinato a punto di sosta e di osservazione.

Verranno rimossi circa quindici posti auto presenti nel parcheggio dell'ospedale che potranno essere recuperati nel futuro allargamento del parcheggio della Stazione, in corso di realizzazione;

- che l'Amministrazione Comunale, con Direttiva in data 6.05.2016, disponeva di procedere con gli atti richiesti dalla legge per la propria realizzazione;

- che la Proposta, nella forma del *Project Financing*, presentata dalla Costituenda A.T.I. in data 13/04/2016 prot. n. 7820 è stata accolta dalla Giunta Comunale con Delibera n. 56 del 25/05/2016 in virtù del fatto che non è previsto alcun corrispettivo a carico dell'Amministrazione Comunale per il proseguimento dell'equilibrio di Bilancio ed i benefici per l'Amministrazione Comunale sono desumibili sia nella riqualificazione di un bene pubblico posto in un luogo particolarmente attrattivo e centrale sia nella realizzazione di nuovi spazi di fruizione pubblica quali l'ampliamento giardini pubblici, la passeggiata e la piazza galleggiante. La riqualificazione degli immobili e dell'area oggetto della proposta, sono di fatto un annoso obiettivo politico-amministrativo cui la Città aspira intuendone un netto rifiorimento dal punto di vista turistico;

- che con il medesimo atto, veniva:

- nominato il Dirigente del Servizio Tecnico Territoriale, Ing. Roberto Polo, quale Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.);
- demandata al Servizio Tecnico Territoriale l'attuazione e la gestione della Proposta;

- che, a pochi giorni dalla presentazione della Proposta in argomento, in data 19/04/2016, entrava in vigore il D.Lgs. 50/2016 "*Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture*" e contestualmente veniva abrogato il D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

- che l'art. 216 c. 23 del D.lgs. 50/2016 regola la disciplina transitoria per i progetti preliminari relativi alla realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità riguardanti proposte di concessione presentate ai sensi dell'articolo 153 ovvero dell'articolo 175 del D.lgs. n. 163/2006 e s.m.i., disponendo che qualora sia già intervenuta la dichiarazione di pubblico interesse, ma non siano ancora stati approvati alla data di entrata in vigore del nuovo codice, gli stessi sono oggetto di valutazione di fattibilità economica e finanziaria e di approvazione da parte dell'amministrazione ai sensi delle norme dello stesso.

- che anche il nuovo Codice di cui all'art. 183 c. 15 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. prevede la facoltà riservata ad operatori economici di poter presentare alle Amministrazioni Aggiudicatrici, proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità non presenti nella programmazione triennale dell'Ente ovvero negli strumenti di programmazione approvati dall'Amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente;

- che, il Progetto potrà concretizzarsi per mezzo del *Project Financing* o *Finanza di Progetto* di lavori, di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016, moderno strumento finanziario che consente di intervenire su aree e beni di proprietà pubblica o di interesse pubblico con mezzi economici privati,

conseguendo il duplice obiettivo di riqualificare parti di territorio o di immobili, attivando nuove attività private che oltre ad attuare il progetto s'impegnano alla propria corretta gestione e manutenzione per un periodo di tempo prestabilito. Tramite questo strumento potranno essere attivate tutte le procedure necessarie per l'acquisizione delle aree e dei beni immobili in esse contenute e per tutto il tempo di validità del progetto. Potranno essere conseguite tutte le autorizzazioni necessarie coinvolgendo gli enti ed i soggetti preposti ad esprimersi, il tutto secondo il principio della pubblica utilità. Verranno quindi poste nel bando di gara le condizioni che l'Amministrazione riterrà utili per il pieno rispetto dei principi del progetto, attente a tutelare il bene comune, ed a queste, oltre ad eventuali migliorie che potranno essere proposte dai soggetti interessati a parteciparvi, il soggetto aggiudicatario dovrà scrupolosamente attenersi per poter gestire al meglio la struttura e per garantire la conservazione del bene nel tempo, con il decoro e la qualità necessari;

- che a seguito del suddetto mandato della Giunta Comunale, il Servizio Tecnico Territoriale ha sottoposto la Proposta di fattibilità alla Conferenza dei Servizi Preliminare, di cui al Verbale in data 15/06/2016, per l'illustrazione dell'intervento in argomento. La Conferenza, a conclusione dei lavori, stabiliva che, previo le eventuali modifiche da introdurre nel progetto, lo stesso doveva essere presentato alla Conferenza dei Servizi decisoria, nella forma e sostanza del Progetto di Fattibilità tecnica ed economica (ex Progetto Preliminare) così come previsto dal nuovo Codice degli Appalti di cui al D.Lgs. 50/2016;

- che pertanto a seguito della predetta Conferenza dei Servizi del 15.06.2016, il Progetto di fattibilità Tecnica ed Economica presentato, in data 24.02.2017 prot. n. 4082, a firma dell'Arch. Alessandro Capponi di Archistudio con sede in Verbania, ed integrato a seguito dei rilievi espressi dagli Enti interessati a rilasciare i relativi pareri, ha ottenuto, ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle Amministrazioni e dei gestori di beni e servizi pubblici interessati, come da Determinazione Dirigente Servizio Tecnico Territoriale e R.U.P. n. 275 del 18/05/2017 di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi Decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona, indetta con comunicazione del 3.3.2017 prot. 4936 ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge 241/1990 come modificata dal D.Lgs. 30.06.2016 n. 127;

- che, nello specifico, la formula *Finanza di Progetto* pone a completo carico dei proponenti, vincitori della gara d'appalto, sia gli oneri per la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere e la realizzazione delle stesse, che la corretta gestione e manutenzione dei beni negli anni di validità della convenzione **a fronte della concessione degli immobili per gli usi dichiarati per un periodo di almeno trent'anni**, così come stabilito nello schema di convenzione e nel Progetto di fattibilità e *business plan*.

L'investimento complessivo per l'intervento dichiarato dal Proponente ammonta ad € 980.250,06 così ripartito:

A	Opere edili generali, completamenti, finiture, impianti; Opere provvisoriale, rimozioni, demolizioni, scavi, movimenti di terra; Opere di sistemazione esterna, risanamento edificio esistente, nuova costruzione; Opere di prefabbricazione leggera e completamenti, finiture e impianti;	€. 560.125,97
B	Pontile: Pontile galleggiante completo, ancoraggi, passerella metallica completa di finiture;	€. 60.000,00
C	Revisione edificio rimessa: Consolidamenti, revisione funzionale, revisione facciata, tinteggiature;	€. 40.000,00
D	Allestimenti: Allestimento cucina e locali tecnici, allestimento sala multifunzione, allestimenti area bar ristorante,	€. 110.000,00

	allestimento <i>outdoor</i>	
E	Oneri, onorari ed imposte: Spese tecniche, spese legali ed asseverazioni, oneri concessori (escluso oneri comunali), contributi casse professionali	€ 80.320,00
F	Oneri per la sicurezza – Stima preliminare dei costi per la sicurezza	€ 10.028,27
G	Iva:	€
	10% per opere di ristrutturazione edilizia	€ 78.015,42
	22% per allestimenti	€ 24.200,00
	22% per onorari professionali	€ 17.560,40
	Totale	€ 119.775,82
		€ 980.250,06

- che le spese sostenute dal Proponente, per la predisposizione della proposta, risultano superiori a € 21.511,86 (2,5% dell'importo dell'investimento al netto dell' IVA - € 860.474,25), pari all'importo massimo rimborsabile al Proponente;

- che l'intervento è stato inserito nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2017-2019, Elenco Annuale 2017;

- che all'intervento è stato assegnato il CUP G16D17000040005;

- che con Delibera di G.C. n. 147 del 07/06/2017 veniva approvata la proposta di *Project Financing* presentata in data 13/04/2016 prot. n. 7820 ed integrata a seguito delle risultanze della Conferenza dei Servizi di cui alla D.D.S.T.T. n. 275 del 18/05/2017, fatto salvo l'adeguamento di tutti gli allegati alla proposta alla nuova normativa in vigore, ai fini dell'indizione della gara di affidamento, dichiarato il pubblico interesse dell' intervento e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sugli immobili di proprietà privata interessati dall'intervento;

- che con il suddetto atto, veniva demandata l'approvazione del Progetto di fattibilità tecnica ed economica con successivo atto a seguito dell'adeguamento di tutti gli atti costituenti la Proposta alla nuova normativa entrata in vigore e all'acquisizione delle aree e/o fabbricati interessati dall'intervento.

- che con Decreto n. 7 del 5/10/2017, sono stati acquisiti al patrimonio comunale, gli immobili interessati dall'intervento;

- che ai sensi dell'art. 181 c. 3, la scelta di realizzare opere pubbliche mediante Partenariato Pubblico Privato, deve essere preceduta da adeguata istruttoria con riferimento all'analisi della domanda e dell'offerta, della sostenibilità economico-finanziaria e economico-sociale dell'operazione, alla natura e alla intensità dei diversi rischi presenti nell'operazione di partenariato, anche utilizzando tecniche di valutazione mediante strumenti di comparazione per verificare la convenienza del ricorso a forme di partenariato pubblico privato in alternativa alla realizzazione diretta tramite normali procedure di appalto;

- che l'analisi di fattibilità finanziaria ai sensi dell'art. 181 c. 3 del D.Lg. 50/2016 redatta dalla Soc. La Mercurio srl, appositamente incaricata con Determina Dirigenziale n. 763 del 7/12/2017 e lettera prot. 28387 del 29/12/2017 è stata approvata con Delibera di G.C. n. 40 del 16/02/2018;

- che la Proposta di *Finanza di Progetto* dell'intervento denominato "Recupero funzionale degli edifici ex sede della Canottieri Città di Omegna e riqualificazione delle aree circostanti" dell'importo di complessivi € 980.250,06 (IVA compresa), comprendente il

progetto di fattibilità tecnica ed economica è stata approvata con Delibere di G.C. 56 del 25/05/2016, n. 147 del 07/06/2017 e 40 del 16/02/2018, di cui al Verbale di Verifica e validazione sottoscritto dal R.U.P. in data 12/02/2018;

Richiamata la Determina Dirigenziale n. 276 del 12/04/2018, di indizione, per tramite della Stazione Unica Appaltante della Provincia del V.C.O., della procedura di gara finalizzata all'affidamento mediante "Finanza di Progetto" ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D.Lgs. 50/2016, dell'intervento "Recupero funzionale degli edifici ex sede della Canottieri Città di Omegna e riqualificazione delle aree circostanti" CUP G16D17000040005 CIG 7446466A21;

CONSIDERATO che il suddetto atto determinava tra l'altro:

- di procedere mediante "Procedura aperta" con il criterio dell' "Offerta economicamente più vantaggiosa" ai sensi degli artt. 59, 60 e 95 e della Parte IV del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- che la concessione è finanziata mediante FTT (finanziamento tramite terzi) e l'equilibrio economico – finanziario dell'intervento è attestato nel piano asseverato depositato in atti e il quadro economico dell'investimento è pari a € 860.474,25 oltre IVA, con oneri totalmente a carico del Concessionario;
- ai sensi dell'art. 6 dello Schema di Convenzione, il Concedente nominerà il Direttore Lavori e il Coordinatore delle Sicurezza con oneri economici completamente a carico del Concessionario;
- ai sensi dell'art. 9 dello Schema di Convenzione, il collaudo dell'opera è a carico del Concedente (ad esclusione delle eventuali prove e/o verifiche rese necessarie a carenze o inadempimenti imputabili al Concessionario);
- ai sensi dell'art. 184 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e dell'art. 3 dello Schema di Convenzione allegato alla proposta, (qui interamente richiamati), l'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di progetto in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile. L'ammontare minimo del capitale sociale della società dovrà essere pari a € 100.000,00.
- l'importo complessivo dei lavori previsti nel quadro economico del progetto di fattibilità tecnica ed economica, ammonta ad € 780.154,24 di cui € 10.028,27 per oneri della sicurezza, oltre IVA di legge;
- che la durata prevista della concessione è di 30 (trenta) anni a far data dalla sottoscrizione della Convenzione ed ai sensi dell'art. 2 della stessa;

Attribuito all'appalto il seguente CIG: 744646A21, acquisito attraverso il sistema SIMOG dell'ANAC, attraverso il quale sono state gestite le operazioni di gara sul portale AVCPASS per la verifica dei requisiti.

Considerato che il Comune di Omegna, in esecuzione dell'art. 37 comma 4 D.lgs n. 50/2016 e smeì, ha sottoscritto convenzione per l'esecuzione di gare d'appalto con la Stazione Unica Appaltante costituita presso la Provincia del Verbano Cusio Ossola, pertanto la gara in questione è stata espletata presso la stazione stessa e si è svolta con regolarità alla presenza della Commissione giudicatrice, come dai Verbali sottoscritti:

Verbale seduta pubblica in data 14.06.2018

Verbale seduta pubblica in data 14.06.2018

Verbale seduta riservata in data 14.06.2018

Verbale seduta pubblica in data 14.06.2018

Preso atto della documentazione inerente la gara e la verifica dei requisiti in capo all'unico concorrente R.T.I. Riva Est snc di Casale Corte Cerro (VB) – Capogruppo Mandataria – Blue Tours s.r.l. di Gravellona Toce (VB) e Aedes s.r.l. di Villadossola (VB) – Mandanti ed ai Progettisti indicati dal concorrente Arch. Alessandro Ciapponi, Ing. Gabriele Priotto, Ing. Fabio Morea e Dr. Geol. Franco Capulli, trasmessa dalla Stazione Unica Appaltante della Provincia del Verbano Cusio Ossola in data 20/07/2018 con PEC prot. n. 17207;

Ritenuto pertanto di procedere all'aggiudicazione definitiva della Concessione in oggetto – mediante “finanza di progetto” ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D.Lgs. 50/2016, all'Operatore Economico R.T.I. Riva Est snc di Casale Corte Cerro (VB) – Capogruppo Mandataria – Blue Tours s.r.l. di Gravellona Toce (VB) e Aedes s.r.l. di Villadossola (VB) – Mandanti.

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto il D.Lgs. 50/2016;

Visto il vigente regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e il decreto del Sindaco di attribuzione delle funzioni dirigenziali n. 24 del 15/12/2017;

Preso atto che l'adozione del presente provvedimento rientra tra le proprie competenze in base al combinato disposto dell'art. 107 del D.Lgs. 267/00, degli articoli 4, 16, 17 del D.Lgs. 165/01, dell'art. 62 dello Statuto e all'art. 11 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei Servizi.

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in parte narrativa e che qui si intendono integralmente riportate, quanto appresso:

- 1) di prendere atto degli atti di gara a procedura aperta espletata su incarico del Comune di Omegna dalla Stazione Unica Appaltante costituita presso la Provincia del Verbano Cusio Ossola relativa all'affidamento in concessione mediante “finanza di progetto” ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D.Lgs. 50/2016 dell'intervento “Recupero funzionale degli edifici ex sede della Canottieri Città di Omegna e riqualificazione delle aree circostanti” CUP G16D17000040005 CIG 744646A21”;
- 2) di aggiudicare definitivamente l'intervento in concessione mediante “finanza di progetto” ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D.Lgs. 50/2016 “Recupero funzionale degli edifici ex sede della Canottieri Città di Omegna e riqualificazione delle aree circostanti” CUP G16D17000040005 CIG 744646A21 al seguente Operatore Economico:

R.T.I. Riva Est snc di Casale Corte Cerro (VB) – Capogruppo Mandataria P.IVA 02168390033 – Blue Tours s.r.l. di Gravellona Toce (VB) Mandante - P.IVA 02130650308 e Aedes s.r.l. di Villadossola (VB) Mandante – p. IVA 00672630076.

- 3) di dare atto che l'importo dell'investimento è pari a € 980.250,06 (IVA compresa), il cui onere finanziario è a completo carico del Concessionario;
- 4) di dare atto dell'avvenuta pubblicità della gara mediante pubblicazione sulla G.U.U.E. n. 2018/S 083-187690, G.U.R.I. n. 52 del 7/05/2018, sui quotidiani La

Notizia 15/05/2018, Giornale di Arona 18/05/2018, Corriere di Novara 17/05/2018 e Avvenire 15/05/2018, sui siti internet del Comune di Omegna e della Provincia del V.C.O. e sul sito dell'Osservatorio Regionale Opere Pubbliche;

- 5) di dare atto che è stato assegnato il seguente CIG: 744646A21, che dovrà essere citato su tutti gli atti e documenti relativi all'intervento, in particolare sui mandati di pagamento, ai sensi della Legge 136/2010 sulla Tracciabilità dei Pagamenti;
- 6) di comunicare all'unico partecipante alla gara, l'aggiudicazione definitiva entro cinque giorni dal presente atto, ai sensi dell'art. 76 comma 5 D.lgs n. 50/2016 e smei e contemporaneamente a chiedere il rimborso delle spese di pubblicazione pari a € 1.334,93 entro 60 giorni a decorrere dalla data del presente atto, ai sensi dell'art. 5 c. 2 del D.M.I.T. del 2/12/2016;
- 7) di dare atto che per effetto dell'art. 32 comma 10 lettera a) del D.Lgs. 50/2016 e smei, non si applica il termine dilatorio di cui al comma 8 del medesimo articolo;
- 8) di dare atto che la cauzione cosiddetta "provvisoria" e la garanzia pari al 2,5 % dell'importo dell'investimento presentate in sede di gara dall'operatore economico aggiudicatario saranno svincolate in sede di stipula della Convenzione;
- 9) di inoltrare il presente atto all'Ufficio Contratti per la stipula con l'Operatore Economico risultato aggiudicatario, della relativa Convenzione;
- 10) di attestare, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa relativa al presente provvedimento.

Il Dirigente del Servizio Tecnico Territoriale

F.to **Ing. Roberto POLO**

Redattore: Coppa Monica

