



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

SETTORE II

Prot. 14328

Addi 13 AGO 2013

AVVISO INDAGINE DI MERCATO

Project Financing per l'affidamento della concessione di progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento "Programma integrato per il recupero e la riqualificazione delle città nel Comune di Pantelleria. Il Sistema dei luoghi urbani". Edilizia residenziale pubblica a canone sostenibile.

CUP assegnato al progetto : H29C10000130001

A seguito di esperimento di apposita procedura di gara aperta, questa è andata deserta, poiché rimane l'intendimento di questa Amministrazione di procedere all'affidamento della concessione, tramite il ricorso al Project Financing, della progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento "*Programma integrato per il recupero e la riqualificazione delle città nel Comune di Pantelleria. Il Sistema dei luoghi urbani*". Edilizia residenziale pubblica a canone sostenibile, si ritiene necessario procedere ad un esperimento di procedura negoziata in ragione di quanto previsto dal comma 2 lett. a) dell'art. 57 del D.Lgs. n. 163/2006 e succ. modif. ed integrazioni.

A tal fine, si invitano tutti gli operatori economici interessati a proporre la propria candidatura per la concessione in argomento che costituirà, per la scrivente stazione appaltante, indagine di mercato, sulla quale si attiveranno le procedure di scelta del contraente mediante procedura negoziata ad invito e senza previa pubblicazione del bando di gara, ai sensi dell'art. 57 comma 6.

Allo scopo di rendere noto la tipologia dell'intervento, si specifica quanto segue:

il programma integrato per il recupero e la riqualificazione delle città nel Comune di Pantelleria, il Sistema dei luoghi urbani, è rivolto alla riqualificazione di luoghi ed aree del centro abitato di Pantelleria, secondo una strategia finalizzata a costituire una struttura urbana caratterizzata da nuove qualità ed usi, intervenendo sul recupero funzionale ed estetico degli spazi pubblici, con particolare riferimento ad aree contigue ai quartieri di edilizia pubblica; la riqualificazione di comparti residenziali; l'introduzione di nuove residenze, spazi commerciali, uffici e servizi pubblici, parcheggi, il tutto secondo una concatenazione di aree d'intervento che permette la realizzazione del concetto di "sistema". Unitamente alla progettazione, livelli definitivo/esecutivo, il concessionario dovrà provvedere alla realizzazione dell'intervento unitamente alla gestione dell'opera realizzata secondo quanto meglio esplicitato nelle elaborazioni progettuali.

Riepilogando, oltre alla gestione dell'intervento relativo alla sfera degli alloggi a canone sostenibile, il concessionario si dovrà occupare delle indagini, della progettazione definitiva/esecutiva (sulla base del progetto preliminare esistente anche in variante al P.R.G.) e della realizzazione delle seguenti opere:

- edilizia destinata ad alloggi a canone sostenibile, minimo n. 33 unità immobiliari;

- edilizia a libero mercato, n. 24 alloggi oltre immobili commerciali e quant'altro discendente dalla progettazione;
- opere di urbanizzazione.

L'importo complessivo dell'investimento è stimato pari a complessivi € 9.805.523,69 IVA inclusa, così ripartito:

- Lavori in OG1	€ 6.195.569,64	<i>Opere edili</i>
- Lavori in OG3	€ 280.000,00	<i>Urbanizzazione</i>
- Lavori in OG6	€ 280.000,00	<i>Urbanizzazione</i>
Sommano lavori (di cui € 202.667,00 per oneri sicurezza)	€ 6.755.569,64	
Sommano altre spese	€ 2.509.156,74	
I.V.A. sui lavori	€ 540.797,31	
Totale investimento	€ 9.805.523,69	

Le spese stimate, per l'esecuzione dell'intervento, sono ascrivibili alle seguenti voci di costo:

Altre spese:		Inc. sui lavori	Importo stimato
1	Competenze tecniche esterne	7,60%	513.581,93
2	Analisi laboratorio e collaudi	1,22%	82.644,63
3	Discarica	1,22%	82.644,63
4	Pubblicazioni, bando e spese di gara	0,92%	61.983,47
5	Inventivo art. 92 comma 5 e 7bis del D.Lgs. 163/2006	1,67%	113.000,00
6	Spese elaborazione progettuale a base gara	0,52%	34.949,44
7	Allacciamenti pubblici servizi	0,67%	45.454,55
8	Oneri di urbanizzazione	1,66%	112.000,00
9	Acquisizione aree d'impianto "Colosseo"	6,13%	414.000,00
10	Acquisizione aree d'impianto "San Leonardo"	9,08%	613.734,55
11	Spese contrattuali ed imprevisti vari	2,07%	139.985,52
12	IVA		295.412,84
Sommano			2.509.156,74

Per l'esecuzione del presente intervento occorrono le seguenti risorse economiche, alcune delle quali – in termini di contributo – saranno a carico dell'Ente pubblico secondo la seguente tipologia di finanziamento:

- Contributo statale (<i>realizzazione alloggi a canone sostenibile</i>)	€ 1.507.200,00
- Contributo regionale (<i>realizzazione opere urbanizzazioni</i>)	€ 492.800,00
- Contributo comunale (<i>realizzazione opere urbanizzazione</i>)	€ 123.200,00
- Risorse, stimate, cui deve far fronte il concessionario	€ 7.682.323,69

Per quanto esposto, il concessionario beneficerà delle somme per complessivi € 2.123.200,00. Il Comune di Pantelleria si riserva di partecipare all'investimento, acquisendo quote proporzionali al valore dell'investimento stesso ed in rapporto agli ulteriori contributi che intenderà a suo insindacabile giudizio a disposizione. Tali contributi potranno essere individuati secondo le seguenti voci:

- Immobili, per un valore economico variabile da € 455.400,00 fino alla totale copertura economica dell'investimento relativo all'edilizia residenziale e la successiva gestione;
- Oneri concessori, fino alla totalità della quota;
- Allacci ai pubblici servizi, relativamente al servizio idrico integrato;

- Imposte e tasse, secondo quota parte delle spettanze di competenza comunale;
- Monetaria, secondo le disponibilità proprie o per il tramite di finanziamenti ottenuti.

Gli immobili che il Comune di Pantelleria si riserva di mettere a disposizione del Concessionario a titolo di prezzo, sono riferiti al terreno nel quale sorgerà il nuovo complesso "Colosseo" e l'edificio, sito nel centro urbano di Pantelleria in via Roma, denominato "Casa Anziani".

La durata della concessione è stabilita in **anni 29**, decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione, di cui anni 3 per la realizzazione delle opere ed anni 26 di gestione e locazione obbligatoria a canoni sostenibili degli alloggi realizzati con il contributo pubblico

Gli interessati, *in possesso di idonea abilitazione* dovranno far pervenire entro le **ore 13:00 del giorno 10/09/2013**, all'Ufficio protocollo di questa Amministrazione sito in P.zza Cavour 15 - 91017 Pantelleria, "Istanza di richiesta d'invito" contenuta in busta chiusa, recante all'esterno la dicitura: **Candidatura all'invito alla procedura negoziata ex art. 57 comma 6 del D. Lgs 163/2006 per l'intervento in Project Financing denominato "Programma integrato per il recupero e la riqualificazione delle città nel Comune di Pantelleria. Il Sistema dei luoghi urbani". Edilizia residenziale pubblica a canone sostenibile**.

Sull'istanza, l'aspirante concorrente, dovrà indicare:

- le proprie generalità;
- l'indirizzo mail (preferibilmente p.e.c.), *al quale sarà inoltrata l'eventuale lettera d'invito alla procedura negoziata*;
- la non possidenza di alcuno dei motivi ostativi previsti dall'art. 38 del D. Lgs 163/2006;
- di possedere idonea qualificazione per l'esecuzione dei lavori oltre alla qualificazione per prestazioni di progettazione e costruzione classifica VI (la possidenza dei requisiti potrà essere dichiarata anche in relazione alla volontà di costituzione dell'ATI);
- di possedere la qualificazione per le certificazioni degli impianti ex D.M. n. 37/2008.

Qualora l'impresa concorrente sia sprovvista della qualificazione per la prestazione di progettazione e costruzione rilasciata dalla S.O.A. per la categoria e classifica sopraindicata, potrà partecipare alla presente gara esclusivamente individuando o associando uno dei soggetti di cui all'art. 90, comma 1, lett. d), e), f), f - bis), g) e h) del D.Lgs. n. 163/2006 che abbiano eseguito ed espletato servizi attinenti l'architettura e l'ingegneria per analoghi importi nelle classi e categoria **Ib € 6.195.569,64, Ia € 280.000,00 ed VIII € 280.000,00**.

È consentito il ricorso all'istituto dell'avvalimento previsto dall'art. 49 del D.Lgs. 163/06.

Le ditte che in base all'indagine di mercato, operato dalla Stazione appaltante, avranno richiesto la partecipazione alla gara, saranno invitate alla procedura negoziata secondo le modalità contenute nella lettera d'invito.

Gli elaborati sono visionabili sul sito istituzionale dell'ente all'indirizzo <http://www.comunepantelleria.it/?293.bando-di-project-financing>.

Il R.U.P. è il geom. Salvatore Gambino, reperibile presso il Comune di Pantelleria, Settore II, tel. 0923 695050, e-mail: sgambino@comunepantelleria.it.

Ai fine della scelta della migliore offerta, si procederà ricorrendo all'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 163/06 e dell'art. 19 comma 1 lett. b) della L.R. 12/2011.

IL RESPONSABILE DEL II SETTORE
Geom. Gambino Salvatore

