

C O M U N E D I B I B B I E N A

(Provincia di Arezzo)

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 310

DEL 22/12/2010

O G G E T T O:

INTERVENTO DI RECUPERO CONVENTO S. LORENZO A BIBBIENA E
REALIZZAZIONE NUOVA SCUOLA MATERNA SOCI - INDIRIZZI PER LA
REALIZZAZIONE E GESTIONE IN CONCESSIONE MEDIANTE FINANZA DI
PROGETTO

Oggi, 22/12/2010 alle ore 10,30 ed in prosieguo nella sala delle adunanze della sede
comunale, si e' riunita la Giunta Comunale.

Presiede la seduta il sig. BERNARDINI Daniele, nella sua qualità di Sindaco.

Fatto l'appello nominale risultano presenti ed assenti:

BERNARDINI Daniele	P	
CONTICINI Luca	P	
CAPORALI Matteo	P	
NASSINI Renato	P	
PIANTINI Fabrizio		A
PAPERINI Mara	P	
LORENZONI Federico	P	

presenti	assenti
6	1

Assiste il dott. Liberto Giuseppe, nella sua qualità di Segretario Comunale incaricato della
redazione del verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione
dell'argomento indicato in oggetto.

ESECUZIONE IMMEDIATA SI

ALLEGATI SI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

*Proposta di deliberazione della Giunta Comunale
Unità Organizzativa N. 6 – Tecnico Lavori Pubblici*

INTERVENTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL CONVENTO DI SAN LORENZO A BIBBIENA E DI REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DELLA SCUOLA MATERNA DI SOCI – INDIRIZZI PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE IN CONCESSIONE MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO.

Assessore di riferimento: Renato Nassini

PREMESSO:

- che all'interno del programma delle opere pubbliche relativo al triennio 2010-2011-2012 approvato nella sua versione definitiva con deliberazione C.C. n. 24 del 12.04.2010 esecutiva ai sensi di legge, risultano inseriti, con attuazione già a partire dal primo anno di programmazione, i seguenti due interventi:

- intervento di recupero del complesso di San Lorenzo a Bibbiena per un importo di € 2.100.000,00;
- realizzazione nuova scuola materna nella Frazione di Soci per un importo di € 1.100.000,00;

- che nel piano degli immobili di proprietà del Comune soggetti ad alienazione originariamente approvato con deliberazione C.C. n. 11 del 23.02.2009 e da ultimo aggiornato con deliberazione C.C. n. 83 del 30.11.2010 entrambe esecutive ai sensi di legge, risulta inserito l'edificio denominato "ex rifinitone" individuato catastalmente al foglio 81 particella 1177 sub 1, posto in Soci Via E. Berlinguer;

DATO ATTO:

- che l'Amministrazione intende dare attuazione a tali operazioni, conglobandole in un'unica manovra di finanza strutturata da porsi in essere mediante ricorso alle più moderne forme di partenariato pubblico/privato;

- che nell'attuale ordinamento regolante la materia dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture tali schemi realizzativi di fatto vengono individuati nella categoria dei contratti di concessione alla quale appartiene e ne costituisce l'evoluzione l'istituto della finanza di progetto meglio conosciuto con il nome di "project financing";

- che tale tipologia realizzativa prevede l'individuazione sul mercato, mediante procedure ad evidenza pubblica, di un soggetto privato (c.d. promotore) cui assegnare la progettazione e la successiva realizzazione degli interventi, a fronte di una controprestazione consistente nella possibilità di utilizzo funzionale ed economico delle opere realizzate, eventualmente accompagnata da un prezzo o dalla cessione in proprietà o diritto di godimento di beni immobili nella disponibilità del concedente;

PRESO ATTO:

- che nella fattispecie è negli intenti dell'Amministrazione, a fronte dell'investimento da sostenersi per la realizzazione dei lavori in oggetto indicati, concedere la possibilità di utilizzo in comodato d'uso gratuito per la durata di 99 anni dei locali del convento di San Lorenzo oggetto di ristrutturazione e la cessione in proprietà da parte del Comune dell'edificio denominato "ex rifinitone" posto in Via E. Berlinguer a Soci;

- che costituiscono elementi propedeutici essenziali per l'attivazione delle procedure concorsuali la previsione degli interventi nei documenti programmatici dell'Ente di cui all'art. 128 del D.Lgs. n. 163/2006 e la preventiva adozione di studi di fattibilità degli stessi, con allegato schema di piano finanziario, da porsi a base di gara;

RICHIAMATA a tal proposito la precedente deliberazione G.C. n. 94 del 07/04/2010 esecutiva ai sensi di legge, con la quale si approva lo studio di fattibilità relativo ai lavori di recupero e valorizzazione del convento di San Lorenzo a Bibbiena;

RITENUTO, in previsione di una imminente attivazione delle procedure di affidamento, stante l'originaria natura separata attribuita agli interventi di cui alla presente, di approvare Ai fine del bando la documentazione necessaria all'intera operazione di cui trattasi:

1. studio di fattibilità composto da relazione tecnica illustrativa – stima sommaria dell'intervento – elaborati progettuali;

2. schema di piano finanziario;
3. stima dell'immobile detto "ex rifinizione";

RITENUTO QUINDI di dover procedere all' appalto mediante la procedura del project financing stabilendo i fondamenti secondo i quali il bando dovrà essere redatto dal responsabile ing. Guido Rossi:

1. Il concessionario dovrà presentare progetto preliminare definitivo ed progetto esecutivo con conseguente **costruzione totale** (chiavi in mano) **oppure parziale** (comunque chiavi in mano per la parte realizzata) relative ad un primo lotto /stralcio funzionale nei limiti dell' offerta presentata dalla ditta dell' **Edificio Scuola Materna di Soci**, da parte della ditta aggiudicatrice, nei modi e nelle forme di cui al bando da farsi con risorse totalmente a carico del concessionario aggiudicatario;
2. Per tale edificio dovrà essere, in sede di gara, presentato un progetto preliminare generale (con eventuale sottostralcio di intervento in dipendenza della offerta fatta) che sarà uno degli oggetti di valutazione di gara. L' offerta dovrà prevedere almeno la realizzazione di un primo lotto/stralcio, funzionale, di **due** sezioni su 5, comprensive dei necessari locali specifici, i servizi e spazi comuni totali , oltre a tutta la parte strutturale completa dell' intero edificio consegnata recintata, priva di pericoli per l' uso della rimanente parte;
3. il progetto definitivo della scuola dovrà essere presentato dalla ditta aggiudicataria entro e non oltre *il maggiore* dei seguenti termini di tempo : *3 mesi* dalla approvazione del progetto preliminare o dalla aggiudicazione definitiva o dal contratto di concessione;
4. il progetto esecutivo dovrà essere presentato ed approvato entro e non oltre *1 mese ulteriore* dalla approvazione da parte della Amministrazione Comunale del progetto definitivo;
5. Tali progetti dovranno essere redatti in linea con il progetto preliminare salvo migliorie concordate tra le parti, fermo restando i termini contrattuali;
6. I lavori dovranno essere terminati e collaudati entro due anni dalla approvazione del progetto esecutivo di cui sopra; **In caso di ritardo** nei confronti dei termini di cui sopra alla ditta sarà decurtata dalla garanzia ex articolo 153, comma 13 ultimo periodo, del D.Lgs. n. 163 del 2006 la cifra di euro 200 per ogni giorno solare in più dalla data di ultimazione prevista procrastinata di eguale termine la consegna totale o parziale degli immobili Ex Rifinizione (e/o S.Lorenzo). In caso di non ultimazione o contestazione dei lavori della scuola il trasferimento effettivo sarà sospeso fino alla definizione delle controversie e comunque fatta salva la facoltà di rescissione in danno e gli eventuali altri diritti di legge.
7. Realizzazione, con risorse a totale carico del concessionario, del progetto esecutivo e dell'intervento di **recupero e valorizzazione del complesso edilizio di S. Lorenzo** di proprietà dell'Amministrazione aggiudicatrice, a fronte del solo diritto di **gestione e godimento** che sarà riconosciuto in favore del medesimo concessionario per un periodo di anni **99**, trascorsi i quali lo stesso dovrà tornare nella disponibilità esclusiva del Comune concedente in condizioni di funzionalità, buona conservazione e manutenzione, agibilità di tutti i locali , con la restituzione degli elementi storici originali di arredo restituiti; Trattandosi di immobile dichiarato di interesse storico, artistico ed architettonico particolarmente importante e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. n. 42/2004, l'intervento di trasformazione del complesso edilizio in questione dovrà avvenire quindi nel rispetto delle prescrizioni vincolanti impartite dalla Soprintendenza stessa.
8. Per tale edificio dovrà essere in sede di gara presentato un progetto preliminare di intervento che sarà uno degli oggetti di valutazione di gara, oltre a ciò, in caso di aggiudicazione, dovrà essere presentato un progetto esecutivo conforme al preliminare, da approvarsi entro e non oltre 1 anno dalla aggiudicazione definitiva della gara con inizio dei lavori entro il successivo anno e fine dei lavori entro gli ancora successivi 3 anni;
9. Di tale bene dovrà essere mantenuta almeno la fruizione pubblica del chiostro e garantita la sua apertura durante le ore diurne, almeno dalle 8 del mattino alle 20 della sera per tutta la durata del comodato, cioè 99 anni a cura e spese della gestione concessionaria; Per tale edificio dovranno essere individuati i soggetti incaricati della gestione, la tipologia della attività da svolgervi, i locali dove essa sarà svolta, per quanto tempo, a mezzo di chi e che cosa ed in che forma si intende procedere all' affidamento della gestione;
10. Al termine del comodato, anche in difetto di verbali di consistenza o atti di qualunque natura che registrino l' avvenuta conclusione dei termini temporali di cui al presente bando, l' immobile tornerà comunque e *automaticamente* in uso al proprietario che potrà disporne a suo piacimento con ogni titolo. E' fatta salva comunque la possibilità da parte del concedente di rivalersi nei confronti del concessionario per danni o incuria nella tenuta del suddetto bene nel periodo della concessione senza che possano essere accampati dal concessionario diritti di nessun genere per indennizzi o quanto altro;

11. trasferimento al concessionario aggiudicatario della proprietà esclusiva e totale del bene immobile, privo di aree pertinenza, detto Edificio "Ex Rifinizione", come dettagliatamente descritto all'interno dello studio di fattibilità, appartenente alla Amministrazione Aggiudicatrice di valore minimo pari ad euro 547.000. Tale trasferimento, ai sensi dei cc. 6 e 7 dell' art. 53 del D.Lgs 163/2006, dovrà avvenire nel seguente modo: l' *immissione in possesso* entro 30 giorni dalla firma del contratto di concessione di project e il *trasferimento effettivo e contrattuale di proprietà* dello stesso entro 30 giorni dall' approvazione degli atti di collaudo e la consegna delle opere della *scuola materna*, salvo ritardi nell' esecuzione; Tuttavia l' immissione in possesso costituirà elemento di titolarità per iniziare le progettazioni e trasformazioni edilizie relativamente all' immobile stesso;
12. E' *comunque* fissato un tempo di costruzione, fine lavori, collaudo e avvio di gestione S.Lorenzo complessivamente non superiore ad anni 5, misurati a partire dalla approvazione del relativo progetto esecutivo, oltre il quale l' amministrazione potrà rescindere, unilateralmente e in danno, il contratto; In caso di rescissione del contratto per inosservanza di questa parte contrattuale il concedente escluderà il concessionario senza che questo possa pretendere niente per i lavori svolti fino al momento dell' esclusione;

CONSIDERATO:

- che nella fattispecie ricorrono motivi d'urgenza, stante la necessità di procedere quanto prima all'attivazione delle procedure concorsuali che, per la loro complessità, comportano lunghi tempi di esecuzione;
- che sulla base di tali motivazioni il presente atto può essere dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Formula la seguente proposta di

DELIBERA

- 1) di disporre, ai sensi di quanto previsto dall'art. 153 comma 1 del D.Lgs. n. 163/2006 recante il codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, l'attuazione degli interventi di recupero e valorizzazione del convento di San Lorenzo a Bibbiena e di realizzazione della nuova sede della scuola materna a Soci, mediante contratto di concessione di lavori pubblici secondo la specifica tipologia della finanza di progetto;
- 2) di approvare ai fini della stesura del bando per l'attivazione delle procedure di affidamento, la seguente documentazione riferita all'intera operazione:
 - linee di indirizzo di cui in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate;
 - studio di fattibilità composto da relazione tecnica illustrativa – stima sommaria dell'intervento – elaborati progettuali;
 - schema di piano finanziario;
 - stima dell'immobile denominato "ex rifinizione";

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata la sopra riportata proposta di deliberazione;

Visto l'art. 48 del D.lgs 267/2000;

Recepiti i pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 267/2000;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Con voti unanimi favorevoli espressi palesemente;

DELIBERA

Di approvare la su estesa proposta di deliberazione che qui si intende integralmente riportata.

SUCCESSIVAMENTE, stante la necessità di procedere quanto prima all'attivazione delle procedure concorsuali che, per la loro complessità, comportano lunghi tempi di esecuzione, con separata votazione unanime favorevole resa palesemente, delibera di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. 267/2000



COMUNE DI BIBBIENA

(Provincia di Arezzo)

UNITA' ORGANIZZATIVA

N. 6 "TECNICO LAVORI PUBBLICI

OGGETTO DELLA DELIBERAZIONE

INTERVENTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL CONVENTO DI SAN
LORENZO A BIBBIENA E DI REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DELLA SCUOLA
MATERNA DI SOCI - INDIRIZZI PER LA REALIZZAZIONE LA GESTIONE IN
CONCESSIONE MEDIANTE FINANZIA DI PROGETTO.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, comma primo, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime parere:
FAVOREVOLE.

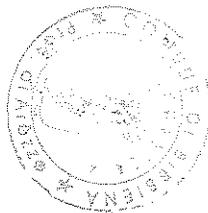
Bibbiena, 17/12/2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

OGGETTO: INTERVENTO DI RECUPERO CONVENTO S. LORENZO A BIBBIENA E REALIZZAZIONE NUOVA SCUOLA MATERNA SOCI - INDIRIZZI PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE IN CONCESSIONE MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
D. BERNARDINI



IL SEGRETARIO
G. LIBERTO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione e' affissa all'Albo Pretorio il 24/12/2010 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1 del D. Lgs. 18/08/2000, N. 267

N. 2664 Reg. di Pubblicazione

Bibbiena, li' 24/12/2010

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

L. Boschi

COMUNICAZIONE AI CAPOGRUPPO

Prot. n. 27699 del 24/12/2010 ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione e' stata affissa all'Albo Pretorio dal 24/12/2010 al 08/01/2011 e contro di essa non sono state presentate opposizioni.

Li'

N. 2664 Reg. Pubbl.

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione::è divenuta esecutiva il 05/01/2011 essendo trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267

-è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi a partire dalla data suddetta e che contro di essa non sono pervenute opposizioni
(oppure).....

Bibbiena, li

IL SEGRETARIO GENERALE