



Parco Artistico, Naturale  
e Culturale della Val d'Orcia



Patrimonio Mondiale  
U.N.E.S.CO.

# Città di Pienza

Provincia di Siena

## AVVISO PUBBLICO DIRETTO ALLA RICERCA DI UN PROMOTORE DI PROJECT FINANCING

### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PROJECT PER IL SERVIZIO DI RIQUALIFICAZIONE, MANUTENZIONE E GESTIONE DEI BAGNI PUBBLICI COMUNALI DA ATTIVARSI TRAMITE AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 278 DEL D.P.R. 207/2010.

Il Comune di Pienza, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 19/05/2015, ha determinato di avviare la procedura della Finanza di Progetto nei Servizi, ai sensi dell'art. 278 - *Finanza di progetto nei servizi* - del "Regolamento di esecuzione e attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163", D.P.R. n. 207/2010, al fine di attivare un servizio che preveda, previa riqualificazione e manutenzione di alcune strutture già esistenti e riservate a bagni pubblici, la fornitura del servizio di pulizia degli stessi e l'installazione di appositi sistemi che regolino gli ingressi ed il flusso, dietro il pagamento di un importo e che tenga conto delle seguenti ulteriori indicazioni:

- Durata della concessione tale da assicurare almeno un utile di impresa pari all'investimento economico;
- Tariffa per l'utilizzo dei bagni pubblici, pari ad € 0,50;
- Gratuità dell'utilizzo per i residenti nel Comune di Pienza.

Il servizio, specificatamente, si intende riferito ai bagni pubblici del Comune di Pienza siti in Viale Mangiavacchi, Via dell'Addobbo, Loc. Foro Boario e Loc. Monticchiello con le seguenti prescrizioni:

- Esclusivamente fornitura del servizio di pulizia, comprensiva del materiale necessario e di consumo, dei bagni siti in Via dell'Addobbo e Loc. Monticchiello;
- Fornitura del servizio di pulizia, comprensiva del materiale necessario e di consumo, nonché l'installazione di appositi sistemi che regolino gli ingressi ed il flusso, dietro il pagamento di un importo, nei bagni di Via Mangiavacchi e Loc. Foro Boario e che tenga conto delle seguenti ulteriori indicazioni:

Premesso quanto sopra, l'Amministrazione Comunale di Pienza, in riferimento all'affidamento di cui sopra, disciplinato dall'art. 278 del "Regolamento di esecuzione e attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163", D.P.R. n. 207/2010, intende sollecitare un confronto tra diverse proposte al fine di procedere ad una valutazione comparativa propedeutica all'individuazione del soggetto promotore.

#### ART.1 Descrizione dei servizi e durata

Il concessionario, che sarà individuato a seguito della successiva procedura ad evidenza pubblica, previa riqualificazione e manutenzione di alcune strutture già esistenti e riservate a bagni pubblici, dovrà gestire il servizio di pulizia degli stessi e l'installazione di appositi sistemi che regolino gli ingressi ed il flusso, dietro il pagamento di un importo stabilito in € 0,50, assicurando la gratuità dell'utilizzo ai residenti nel Comune di Pienza.

La durata della concessione, che dovrà essere tale da garantire almeno un utile di impresa pari all'investimento economico, costituisce elemento di valutazione, ai sensi del comma 3 dell'art. 278 sopra richiamato e viene, pertanto, lasciata alla libera proposta dei promotori, fermo restando che non potrà essere superiore ad anni 10.

### **ART.2 Costo dell'investimento**

Il costo dell'investimento, comprensivo di progettazione, riqualificazione e manutenzione delle strutture, verrà assicurato dai proventi della gestione dei servizi al pubblico per un numero di anni pari alla durata della concessione che avrà un'estensione massima di anni dieci.

I costi degli interventi graveranno sul concessionario, successivamente individuato, nella II fase della procedura.

### **ART.3 Soggetti ammessi e requisiti per la partecipazione**

La partecipazione alla presente manifestazione d'interesse è rivolta a tutti i soggetti indicati all'art.34 e ss. del Dlgs n.163/2006 e s.m.i., sia in forma singola che in raggruppamento permanente o temporaneo, in possesso dei requisiti previsti dagli art. 95 e 96 del DPR 207/2009. È ammessa la partecipazione di consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile anche se non ancora costituiti.

Parimenti il soggetto concorrente, singolo o consorziato o raggruppato ai sensi dell'art. 34, potrà soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti richiesti anche avvalendosi di altro soggetto ai sensi dell'art.49 del Dlgs n.163/2006 e s.m.i.

La partecipazione alla presente manifestazione d'interesse è riservata agli operatori economici in possesso, a pena di esclusione dalla procedura stessa, dei requisiti di carattere generale disciplinati dall'art.38 del Dlgs 163/2006 e sm.i.

I soggetti partecipanti dovranno inoltre dimostrare di essere in possesso dei seguenti requisiti tecnici:

- esperienza almeno triennale nella gestione di servizi analoghi o simili di cui all'art. 1;

### **ART. 4 Modalità di presentazione della proposta**

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse, di cui al presente avviso, in lingua italiana, in apposito plico chiuso e firmato su tutti i lembi di chiusura, da recapitare a mezzo del servizio postale, di agenzia di recapito, corriere ovvero anche a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Pienza, Corso il Rossellino n. 61, entro e non oltre il **termine perentorio: ore 13.00 del giorno 16/11/2015.**

Sul plico, oltre all'indirizzo come sopra indicato, dovrà essere specificato in modo completo e leggibile il nome e l'indirizzo completo del proponente e dovrà essere riportata la dicitura: **"FINANZA DI PROGETTO - PROGETTO PRESENTATO AI SENSI DELL'ART. 278 DEL D.P.R. 207/2010 PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL SERVIZIO DI RIQUALIFICAZIONE, MANUTENZIONE E GESTIONE DEI BAGNI PUBBLICI COMUNALI - NON APRIRE"**.

Il plico dovrà essere controfirmato sui lembi di chiusura e sigillato con ceralacca, a garanzia della segretezza dell'offerta. La ceralacca può essere sostituita da nastro adesivo sigillante trasparente, in modo da rendere visibile la/e firma/e sui lembi di chiusura.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione integro, chiuso e nel termine temporale sopra stabilito, il quale è perentorio.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, le seguenti buste, nelle quali dovrà porsi la documentazione indicata per ciascuna di esse:

- **BUSTA "A" - DOCUMENTI RICHIESTI**
- **BUSTA "B" - PROPOSTA**

## **Nella busta "A"**

- 3) Istanza di manifestazione d'interesse, debitamente sottoscritta, con indicato il nominativo, il codice fiscale, il numero di fax e l'indirizzo di posta certificata del soggetto richiedente con espressa autorizzazione al suo utilizzo per le comunicazioni inerenti la presente procedura, unitamente ad una copia fotostatica del documento del sottoscrittore. Nell'istanza, il promotore dovrà dichiarare, sotto la propria responsabilità:

di possedere i requisiti di ordine generale indicati all'art. 38 comma 1, del D.Lgs. 12 aprile 2006 nr. 163 (in caso di condanne, dovranno essere indicati i reati consumati e le sentenze pronunciate);  
di possedere i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi richiesti dall'articolo 3 del presente avviso.

Alla domanda va allegata una copia di documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

## **Nella busta "B" saranno inseriti:**

- 3) Lo studio di fattibilità con specificazione delle caratteristiche dei servizi e della gestione, completo asseverato dai soggetti indicati dall'art. 153, comma 9, del Dlgs n.163/2006 e s.m.i. e contenente i seguenti elementi:

analisi fattibilità finanziaria degli investimenti (costi-ricavi);

analisi di fattibilità economica e sociale (costi- benefici);

schema di sistema tariffario

- 2) Il piano economico-finanziario che dovrà necessariamente specificare il costo dell'investimento previsto e la relativa durata.

Le proposte dovranno indicare, inoltre, l'importo delle spese sostenute per la loro predisposizione comprensiva dei diritti sulle opere d'ingegno di cui all'art. 2758 del c.c., nel limite di cui all'art. 153, comma 9, ultimo periodo del Decreto Legislativo n. 163/2006; tale importo non potrà superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal piano economico-finanziario.

- 3) una bozza di convenzione con allegata bozza di capitolato.

Nel caso di Raggruppamenti Temporanei e di Consorzi, anche se non ancora costituiti, la richiesta di partecipazione deve essere sottoscritta da tutti i soggetti, fermo restando che debba essere individuato il mandatario il quale rappresenterà il raggruppamento che si costituirà successivamente.

I requisiti di carattere generale, ossia l'insussistenza delle condizioni di esclusione di cui all'art. 38 del D.Lgs.163/2006 devono essere posseduti e dichiarati da tutti i soggetti componenti il raggruppamento concorrente.

Non si darà corso all'apertura dei plichi che non risultino pervenuti entro il termine perentorio indicato; che non siano stati formati secondo le modalità sopra descritte, che non riportino nella busta le scritte sopra indicate. Tali plichi saranno esclusi dalla procedura.

Non si darà corso alla valutazione delle proposte che non siano complete di tutta la documentazione richiesta dall'art. 278 del DPR 207/2010.

La presentazione della proposta non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale, neppure sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art.1337 del c.c. restando, il Comune di Pienza, libero di gestire i servizi in maniera diversa, senza cioè l'utilizzo della finanza di progetto di cui al D.P.R. n. 207/2010 e di non riconoscere il pubblico interesse nei confronti di alcuna delle proposte pervenute.

## **ART. 5 Procedura comparativa**

L'Amministrazione procederà alla valutazione della fattibilità delle proposte per la individuazione di quella di pubblico interesse da mettere successivamente in gara e tale valutazione verrà effettuata anche in presenza di una sola di esse. Per la valutazione delle proposte l'Amministrazione si avvarrà di un apposita Commissione istituita ai sensi dell'art. 84 del D.lgs n. 163/2006 che esaminerà comparativamente le offerte. Le proposte saranno valutate tenendo conto dei seguenti elementi:

- Sostenibilità economico-finanziaria;
- Coerenza con gli obiettivi del Comune di Pienza
- Completezza dell'offerta e della struttura tecnico-organizzativa proposta

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica; la data della seduta pubblica verrà comunicata tramite pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Pienza [www.comune.pienza.si.it](http://www.comune.pienza.si.it). In tale seduta l'Amministrazione provvederà alla verifica della completezza dei documenti presentati mentre la valutazione delle proposte avverrà in successive sedute riservate.

La Commissione stilerà una graduatoria di offerenti. Il soggetto che ha presentato la miglior offerta sarà nominato promotore provvisorio.

L'Amministrazione Comunale, successivamente alla valutazione da parte della Commissione di Valutazione, si esprimerà in relazione al pubblico interesse della proposta attraverso una Deliberazione di Giunta di formale approvazione.

Preliminarmente all'approvazione, anche sulla base delle eventuali indicazioni fornite dalla Commissione di Valutazione, l'Amministrazione potrà invitare il soggetto che ha proposto il progetto ad apportare alla propria proposta progettuale le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente non apporta le modifiche richieste, la proposta non potrà essere dichiarata di pubblico interesse.

Il progetto presentato, successivamente alla approvazione dell'Amministrazione precedente come sopra descritta, è posto a base di gara ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 163/2006 per l'affidamento della concessione.

Alla gara dovrà partecipare anche il proponente, che assume la denominazione di promotore. La mancata partecipazione del promotore determina la sua esclusione dalla procedura. Nel bando l'Amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il promotore, la presentazione di eventuali varianti alla proposta progettuale approvata.

Ai sensi dell'art. 278 comma 4 del DPR 207/2010 in fase di scelta del contraente, al promotore sarà offerta possibilità di adeguare la propria proposta a quella giudicata più conveniente dall'Amministrazione. In tal caso il promotore risulterà affidatario della concessione.

Qualora il promotore non eserciti il diritto di prelazione e, pertanto, risulti aggiudicatario della concessione un soggetto diverso dal promotore, quest'ultimo avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile, nel limite massimo, pertanto del 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dallo studio di fattibilità posto a base di gara.

## **ART. 6 Ulteriori informazioni**

Tutti i quesiti pervenuti, il cui contenuto potrà essere sintetizzato dall'Amministrazione precedente, riceveranno risposta unicamente attraverso la pubblicazione periodica di specifiche FAQ sul sito Web dell'Amministrazione, come sopra indicato.

Per eventuali sopralluoghi, per ulteriori informazioni e per l'acquisizione di dati tecnici utili a formulare la proposta è possibile rivolgersi al Settore LL.PP MANUTENZIONI E PATRIMONIO *servizio associato per i comuni di Montepulciano e Pienza* nella persona del Geom. Alessandro Goracci, Corso il

Rossellino, 61 - 53026 - Pienza (SI) Tel: 0578/748600 Fax: 0578/748361 email: [goracci@comune.pienza.si.it](mailto:goracci@comune.pienza.si.it) PEC: [comune.pienza@pec.consorzioterrecablate.it](mailto:comune.pienza@pec.consorzioterrecablate.it)

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Geom. Alessandro Goracci.

Ai sensi del Dlgs. N.196/2003 si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di cui trattasi.

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Geom. Alessandro Goracci

Il Responsabile dell'Area LL.PP Patrimonio e Demanio  
Ing. Roberto Rosati