



istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica

AVVISO DI PROJECT FINANCING ANNO 2007 (Art. 153 e segg., D. Lgs. 12 Aprile 2006, n. 163)

L'INPDAP, ai sensi e per gli effetti dell'art. 153 e segg. del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163,

PREMESSO CHE

- è proprietario di alcuni immobili liberi nel comune di Spoleto (PG) di seguito descritti;
- i predetti immobili necessitano di interventi di riqualificazione e manutenzione straordinaria urgenti;
- è intenzionato ad affidare la conduzione e la gestione dei predetti immobili per le attività di seguito indicate a soggetti di comprovata esperienza nei settori interessati e di adeguata capacità tecnico-finanziaria;
- è intenzionato ad avviare un progetto unitario in partenariato con un soggetto pubblico o privato interamente finanziatore per l'affidamento degli interventi di riqualificazione e manutenzione straordinaria e per la conseguente conduzione e gestione dei predetti immobili in regime di concessione;

RILEVATO

- che nella Programmazione Triennale 2007 - 2009 dei lavori pubblici, così come risultante dalla variazione adottata con delibera del Consiglio d'Amministrazione del 12/06/2007 n°483, sono inclusi i seguenti interventi:

1. Adeguamento funzionale della ex Chiesa dei SS. Simone e Giuda e del Palazzetto Campello di Spoleto

- **Importo presunto:** € 7.000.000,00 escluso IVA (riferito al vigente Prezzario Regionale dell'Umbria).
- **Localizzazione:** Piazza Campello 5 - Spoleto (PG).
- **Descrizione:** il complesso architettonico costituito dalla chiesa dei SS. Simone e Giuda e dall'adiacente Palazzetto Campello occupa un sito strategico per lo sviluppo culturale e turistico della città di Spoleto essendo collocato in posizione baricentrica rispetto alla sovrastante Rocca ed al sottostante centro storico; sorge intorno a Piazza Campello ed è attiguo al Convitto Unificato Inpdap. Funzionale al complesso è il Palazzetto Roscioli limitrofo al complesso della Chiesa e con accesso da via delle Felici. La piazza ed il complesso architettonico costituiscono uno dei siti urbani storicamente ed urbanisticamente maggiormente connotati, ma che di fatto è rimasto per quasi un secolo avulso dal godimento pubblico. Il recupero del complesso architettonico riporterebbe alla memoria un brano della

città che ad oggi risulta defilato rispetto ai principali itinerari turistici e di funzione pubblica.

L'edificio, costruito intorno al 1260 come convento francescano, è stato successivamente trasformato in caserma nel 1863 per poi essere utilizzato quale Convitto per Orfani degli Impiegati dello Stato (1893). Annessa al Convitto operava una Scuola di Arti Grafiche attrezzata per riprodurre foto artistiche, autotipie, zincotipie e litografie.

A fianco della grande chiesa collegato con essa a vari livelli sorge il Palazzetto Campello. Edificio dalle facciate piuttosto modeste gode di una straordinaria posizione che domina splendide vedute sui tre lati liberi. Fu edificato dai signori Benedetti e solo nella seconda metà del '700 divenne di proprietà dell'antica famiglia spoletina dei conti Campello. Nel 1950 fu acquistato dall'ENPAS. All'interno conserva un vasto androne, una scala grandiosa con voltine a vela, il pozzo, resti di decorazioni ed alcuni soffitti a cassettoni.

Con Delibera del Consiglio Regionale dell'Umbria n°771 del 01/02/2000, è stata accolta la richiesta dell'Istituto alla Regione Umbria di finanziamento degli interventi di recupero degli immobili ex Chiesa dei SS. Simone e Giuda e Palazzetto Campello rispettivamente per gli importi di £ 2.716.882.145,00 (posizione 760) e di £ 985.210.649 (posizione 960).

Il Palazzetto Roscioli è un edificio cielo terra con facciate in pietra locale posto in posizione panoramica verso Monteluco. Una piccola scala interna posta su un lato del fabbricato collega i diversi livelli, dove erano ricavate le unità immobiliari costituite ciascuna da piccole stanze senza disimpegni. Un'altra scala esterna posta all'altro capo dell'immobile permette l'accesso alle altre unità immobiliari del fabbricato.

Caratteristiche tecniche degli edifici:

Ex Chiesa dei SS. Simone e Giuda

La struttura si sviluppa su 3 livelli di cui uno interrato; pertanto la superficie coperta è determinata in:

- Piano interrato (impropriamente cripta) di circa 130,00 mq;
- piano terra circa 1.200,00 mq per tre navate e relativi absidi;
- piano primo circa 390,00 mq coperti in corrispondenza della navata sinistra, ed un piccolo locale di circa 25,00 mq posto al secondo piano collegato con una scaletta;
- piano primo circa 190,00 mq di terrazza in corrispondenza della navata destra ed un altro piccolo ambiente di circa 20,00 mq.

Palazzetto Campello

L'edificio si sviluppa su 4 livelli di cui uno seminterrato. Nel complesso si ha una superficie utile di circa 746 mq così suddivisa:

- piano seminterrato: 166 mq
- piano terra: 236 mq;
- piano primo: 186 mq;
- piano secondo: 158 mq.

E' presente inoltre una superficie esterna per complessivi 197 mq.

Palazzetto Roscioli

L'edificio si sviluppa su 4 livelli di cui uno seminterrato. Nel complesso si ha una superficie di circa 555 mq così suddivisa:

- piano seminterrato: 200 mq

- piano terra: 200 mq;
- piano primo: 80 mq;
- piano secondo: 75 mq.

Completa la proprietà una superficie esterna destinata ad attrezzature sportive e verde privato oltre una corte privata con viabilità di accesso dalla strada comunale.

L'ipotesi di destinazione d'uso:

Se valorizzato questo complesso potrà assumere un ruolo funzionale strategico nell'ambito dello sviluppo dell'intera città e potrà assolverlo al meglio qualora sia possibile destinarne gli spazi a diverse funzioni, aperte ad utenti diversi, per occasioni diverse e in modo continuativo.

Da molti anni si discute di destinare l'ex Chiesa ed il Palazzetto a funzioni convegnistiche e a concerti collegati alle manifestazioni del "Festival di Spoleto" ed alle altre manifestazioni culturali che si svolgono in città.

Il grande volume della chiesa consente certamente di accogliere con agio questa funzione, dato che anche in origine le chiese costituivano luoghi di raduno, peraltro acusticamente adatte alla diffusione del suono dei cori religiosi.

Fatta salva la tutela monumentale della chiesa, si evidenzia come lo spazio della grande navata, le navate laterali, la zona absidale e gli ambienti ai piani superiori, si prestino ad una certa flessibilità d'uso, sempre che si dia seguito con coscienza storico-critica ad una serie d'interventi che permettano il collegamento dei vari livelli, un'attrezzatura impiantistica funzionale alla nuova destinazione d'uso e un allestimento dei luoghi in piena sicurezza.

La dislocazione nel Palazzetto Campello di una notevole superficie utile su vari livelli direttamente accessibili dalla strada e dalla chiesa adiacente, peraltro serviti da un pregevole spazio all'aperto, rende lo stesso facilmente utilizzabile per varie attività, anche funzionali e di supporto all'adiacente struttura espositiva e/o convegnistica da realizzare nella ex chiesa.

La contiguità di Palazzetto Roscioli con il complesso sopra descritto e la posizione estremamente panoramica dello stesso fanno immaginare una rifunzionalizzazione dell'immobile ad uso foresteria per le attività che si avvieranno nella ex Chiesa.

2. Consolidamento e miglioramento sismico dell'ex Convitto Femminile di Spoleto

- **Importo presunto:** € 11.000.000,00 escluso IVA (riferito al vigente Prezzario Regionale dell'Umbria).
- **Localizzazione:** Piazza Carducci n°3 - Spoleto (PG).
- **Descrizione:** recupero funzionale e strutturale dell'ex Convitto Femminile di Spoleto costituito da un complesso immobiliare di notevoli dimensioni di proprietà dell'INPDAP (ex ENPAS) ubicato nel centro storico della città di Spoleto.

Edificio sorto sull'area occupata originariamente dalla Chiesa di San Luca e dall'annesso Convento dei Serviti (risalenti al 1273) entrambi abbattuti nel 1947 per far posto all'attuale struttura.

Caratteristiche tecniche dell'edificio:

L'ingresso principale del Convitto femminile ENPAS risulta essere prospiciente alla piazza Carducci. Attraverso altri due ingressi si accede direttamente ai Giardini pubblici

dell'ippocastano (già orti del convento di San Luca) con alberi di ippocastano di notevole sviluppo e portamento naturale.

L'immobile, distribuito su tre livelli fuori terra ed uno interrato, ha la consistenza di circa 5700 mq di superficie coperta e 510 mq di terrazzi, meglio distinta come segue:

- 642 mq di piano seminterrato;
- 2003 mq di piano terra oltre 550 mq di giardino pensile interno;
- 1909 mq di piano primo;
- 547 mq di piano secondo oltre 26 mq di logge;
- 427 mq di piano terzo oltre 130 mq di terrazza panoramica.

La struttura sviluppa su un perimetro di forma rettangolare i cui spazi dislocati sui singoli lati non appaiono sufficienti alla collocazione di stanze e/o ambienti di grandi dimensioni, a meno di non voler stravolgere, con i relativi costi, l'intera impostazione dell'edificio.

L'ipotesi di destinazione d'uso:

L'ipotesi di destinazione d'uso analizzata, sulla base delle indicazioni contenute nell'Accordo di programma INPDAP – Comune di Spoleto e di quanto emerso durante i tavoli tecnici congiunti, è la seguente:

- Centro di servizi residenziali/assistenziali per anziani;

Nella valutazione della precedente destinazione d'uso è emerso in maniera evidente che, ad una prima ipotesi di recupero e rifunzionalizzazione della struttura esistente, è da preferirsi la demolizione dell'edificio e la costruzione di un nuovo edificio.

Ipotesi Centro di servizi residenziali/assistenziali per anziani

Questa soluzione, peraltro già oggetto di studio di fattibilità negli anni pregressi, riguarda la possibilità di riconversione del fabbricato in struttura destinata a centro di servizi residenziali ed assistenziali per anziani, tenendo presente che tali strutture presentano problematiche alquanto differenziate in funzione dei livelli di autosufficienza e, conseguentemente, di assistenza che si vuole garantire agli ospiti e che inevitabilmente influiscono sugli aspetti organizzativi delle strutture stesse (fornire accoglienza, prestazioni sanitarie e di recupero, trattamenti riabilitativi ad anziani in condizioni di non autosufficienza fisica e psichica, ecc).

In tale ipotesi, le istanze che vengono maggiormente in rilievo sono quelle principalmente legate ad uno sfruttamento economico della struttura con adeguata messa a reddito della stessa senza sacrificare, peraltro, le problematiche di natura sociale, indubbiamente centrali nella mission degli Enti di riferimento.

Nel caso di sola ristrutturazione si è rilevata la possibilità di ricavare: n° 7 camere da un posto; n° 26 camere da due posti; n° 9 camere da tre posti; oltre gli spazi necessari per l'attività sociale e la vita quotidiana. Il concedente si riserva la possibilità di valutare la stipula di apposita convenzione con il gestore per riservarsi tutti i posti utenza presuntivamente da realizzarsi nella struttura.

Nel caso di completa ricostruzione potranno essere studiate soluzioni che comportino la possibilità di ricavare stanze per un n° complessivo di 110 posti.

Il soggetto promotore dovrà contemplare l'eventualità di cessione di alcuni spazi al Comune ad uso palestra scolastica.

3. Ristrutturazione ed adeguamento a norma della Colonia Estiva di Monteluco

- **Importo presunto:** € 7.700.000,00 escluso IVA (riferito al vigente Prezzario Regionale dell'Umbria).
- **Localizzazione:** Località Monteluco di Spoleto (PG).
- **Descrizione:** Individuazione di un modello gestionale per il **Centro Vacanze di Monteluco** di proprietà dell'INPDAP.

La Colonia fu realizzata agli inizi degli anni 60 (nella fattispecie si trattava di una cessione perpetua del terreno, con atto registrato in Roma il 28.08.1950, da parte del Comune di Spoleto al prezzo simbolico di L. 1, con obbligo di costruzione di una colonia entro un tempo definito). La sua destinazione è sempre stata quella di ospitare per brevi periodi grandi flussi di bambini, quindi concepita con grandi spazi, grandi corridoi e ampie camerate utilizzate sempre e solamente nel periodo estivo, quindi prive dell'impianto di riscaldamento.

Caratteristiche tecniche dell'edificio:

L'intera colonia è costituita da un complesso di 3 edifici ubicati sulla sommità di Monteluco, lungo un lato dell'ampia spianata dove prospettano anche altri edifici a destinazione turistica pubblica o semi-pubblica.

Di seguito si illustrano le caratteristiche tecniche del complesso:

Edificio n.1

- Superficie totale di mq 10.660;
- Volume globale di mc 42.640;
- Piani interrati n.1;
- Piani fuori terra n.4;
- Altezza dei fabbricati m.17;

Edificio n.2

- Superficie di mq 1.003;
- Volume di mc 4.514;
- Altezza del fabbricato m.5;

Edificio n.3

- Superficie mq 738;
- Volume mc 3.321;
- Altezza del fabbricato m.5.

L'ipotesi di destinazione d'uso:

L'attuale colonia INPDAP di Monteluco per le sue ampiezze e per la struttura articolata in più corpi fa prefigurare un modello gestionale che metta insieme attività apparentemente diverse.

Lo studio di fattibilità dell'operazione si centra sul fatto di trasformare la struttura, da semplice colonia oramai obsoleta e fuori mercato, in una struttura moderna che sappia offrire all'utilizzatore finale gli stessi servizi ampliando quindi la gamma dei suoi possibili utilizzatori.

Inoltre si parte dall'ottica di realizzare obiettivi di marketing sostanziali ovvero quello di posizionare offerte turistiche coerenti e adeguate valorizzando quelli che sono i *"prodotti di richiamo dell'area"* come sistemi di offerte organizzate e commerciabili.

L'ipotesi infatti si può rivolgere a quattro target che corrispondono ad altrettanti obiettivi progettuali.

- 1) centro vacanze
- 2) centro di educazione ambientale
- 3) ostello del pellegrino

4) centro sportivo per sport minori

Anche in questo caso il concedente si riserva la possibilità di stipulare idonea convenzione con il gestore per riservarsi un congruo numero di posti nel periodo estivo per le attività istituzionali (colonia estiva) con retta da fissarsi.

Tutto ciò premesso, l'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell' amministrazione pubblica (Inpdap)

RENDE NOTO

Che possono presentare proposte **separatamente per i tre singoli interventi e/o per tutti e tre gli interventi nel loro insieme** i soggetti di cui al comma 2 dell'art. 153 del D. Lgs. 12 Aprile 2006, n. 163.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 153 del D. Lgs 12 Aprile 2006, n. 163, è previsto il diritto a favore del promotore ad essere preferito ai soggetti previsti dall'art. 155, comma 1, lettera b), qualora lo stesso intenda adeguare il proprio progetto alle offerte economicamente più vantaggiose presentate dai predetti soggetti offerenti.

L'Inpdap potrà stabilire in sede di gara anche un prezzo, qualora al concessionario venga imposto di praticare nei confronti degli utenti prezzi inferiori a quelli corrispondenti alla remunerazione degli investimenti e alla somma del costo del servizio e dell'ordinario utile di impresa, ovvero, qualora sia necessario, assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico – finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare.

La durata delle concessioni saranno indicate dal concorrente sulla base delle proprie valutazioni tecnico economiche riportate nel piano economico e finanziario e comunque la durata massima del rapporto concessorio è fissata in anni 20 dalla data di sottoscrizione del contratto.

Le proposte, complete degli elaborati previsti dal comma 1 dell'art. 153 del D. Lgs 12 Aprile 2006, n. 163, dovranno pervenire, con ogni mezzo, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12.00 del 31 dicembre 2007, al seguente indirizzo: INPDAP – Direzione Compartimentale Umbria Marche - Ufficio II° Patrimonio ed Approvvigionamenti e Contratti – via Cacciatori delle Alpi, 32/38– 06121 Perugia.

In particolare i soggetti interessati dovranno far pervenire all'indirizzo sopra indicato un plico sigillato con mezzo idoneo a garantirne l'integrità e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente la proposta. All'esterno del plico, oltre al nominativo, indirizzo, numero di telefono e fax del mittente e all'indicazione dell'Amministrazione destinataria, deve riportarsi la seguente dicitura: "Avviso di project financing INPDAP anno 2007"

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste, entrambe chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, contrassegnate dalle lettere "A" e "B".

La busta "A", contrassegnata con la dicitura "**A - proposta**", dovrà contenere:

1. studio di inquadramento territoriale ed ambientale;
2. studio di fattibilità;
3. progetto preliminare;
4. bozza di convenzione;
5. piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966;

6. specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
7. indicazione degli elementi più significativi di cui all'art. 83, comma 1, del D. Lgs. 163/2006;
8. indicazione delle garanzie offerte dal promotore all'amministrazione aggiudicatrice;
9. una nota riportante in dettaglio l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere di ingegno di cui all'art. 2578 del c.c.

Si rammenta che l'importo delle spese di cui al punto 9. è soggetto all'accettazione da parte dell'amministrazione aggiudicatrice e lo stesso non potrà superare il 2,5% del valore dell'investimento come desumibile dal piano economico-finanziario.

La busta "B", contrassegnata con la dicitura "**B - documentazione amministrativa**", dovrà contenere:

1. una dichiarazione sostitutiva multipla, illustrativa dei requisiti tecnici, organizzativi, finanziari e gestionali posseduti dal soggetto promotore;
2. eventuale documentazione a corredo.

Non saranno ammesse le proposte che risultino redatte in modo non conforme al presente avviso, che siano subordinate a condizioni o riserve ovvero che presentino l'omissione delle documentazioni richieste.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Responsabile del Procedimento ing. Pietro Melissa del Compartimento Marche Umbria – Sede di Perugia – Via Cacciatori delle Alpi,32 – 00121 Perugia (tel. 075/5759250 – fax 075/5759285 – e-mail: pmeliss@inpdap.gov.it).

La pronuncia della amministrazione aggiudicatrice interverrà entro i successivi 90 giorni dal termine previsto per la presentazione delle proposte degli aspiranti promotori. Ove necessario, il responsabile del procedimento concorderà per iscritto con i concorrenti un più lungo programma di esame e valutazione. La presentazione delle proposte non vincola l'Amministrazione, che le valuterà conformemente a quanto previsto dall'art. 154 del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

Ai fini dell'individuazione della proposta che sarà qualificata di "**pubblico interesse**" e che successivamente sarà messa in gara con le procedure indicate all'art. 155 del D. Lgs 163/2006 si

procederà, previo esame comparativo in caso di pluralità di partecipanti, alla valutazione tecnica, economica e amministrativa di quelle pervenute e ritenute ammissibili.

In sede di esame delle proposte potranno essere sentiti i promotori che ne facciano richiesta.

Preliminarmente si procederà a verificare l'assenza di elementi ostativi alla realizzazione.

La valutazione sarà effettuata da un'apposita commissione nominata dall'amministrazione.

I criteri, nell'ambito di quelli indicati dall'articolo 154 del D. Lgs 12 Aprile 2006, n. 163, in base ai quali si procederà alla valutazione comparativa tra le diverse proposte, sono i seguenti:

Criteri

1	QUALITA' PROGETTUALE DELLA PROPOSTA (giudizio qualitativo) – punti 20
1.1	Profilo architettonico (Qualità progettuale – funzionalità – fruibilità – accessibilità) La proposta viene valutata in merito alle soluzioni progettuali costruttive, formali e tecnologiche, per la permeabilità con il contesto urbano in cui va insediato l'immobile,

	per la cura dei dettagli architettonici (arredi, particolari costruttivi, materiali adottati, finiture), per gli aspetti in materia di sicurezza.
1.2	Profilo costruttivo – punti 10 Valutazione in considerazione della riduzione massima dei rischi eventuali per costi aggiuntivi di prezzo dell'opera, o di cantiere, o di oneri di altro genere. Detta valutazione è per l'Amministrazione elemento di rilievo per la realizzazione e collaudo dell'opera.
1.3	Profilo impiantistico-tecnologico – punti 10 Il progetto viene valutato per le analisi e soluzioni di carattere impiantistico, ossia la resa in termini di comfort delle strutture.
1.4	Profilo urbanistico-ambientale – punti 15 Valutazione legata alla sostenibilità procedurale della proposta del candidato promotore considerando elemento di merito la semplicità, ovvero la realizzabilità della proposta stessa in considerazione dei vincoli architettonici ed ambientali cui sono sottoposti gli immobili.
2	QUALITA' ECONOMICA DELLA PROPOSTA (Rendimento della Concessione)
2.1	VALORE - Gestione Attività accessorie – giudizio qualitativo. – punti 5 Il valore degli introiti, derivanti dalla gestione delle attività accessorie, dovrà essere evidenziato OBBLIGATORIAMENTE quale valore economico e finanziario nel P.E.F. della proposta nonché nei contenuti della bozza di convenzione. Sarà oggetto di valutazione la natura delle attività svolte e la sinergia che queste ultime sono in grado di sviluppare con l'attività principale.
2.2	PREZZO - Gestione dell'Attività Commerciale – Concessione – Cessione – giudizio quantitativo. – punti 10 L'eventuale prezzo da corrispondere al Concessionario, ai sensi dell'art. 143, comma 4 del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, dovrà essere evidenziato OBBLIGATORIAMENTE quale valore economico e finanziario nel P.E.F. della proposta nonché nei contenuti della bozza di convenzione. Sarà valutata più favorevolmente la proposta che chiederà il prezzo inferiore.
3	QUALITA' REALIZZATIVA DELLA PROPOSTA
3.1	Tempi di realizzazione – punti 15 La proposta viene valutata in merito al minor tempo di realizzazione consegna e collaudo dell'opera.
3.2	Durata della Concessione - punti 15 La proposta viene valutata in merito al minor tempo di durata della Concessione ovvero all'estensione oltre la durata massima connessa al pagamento di un canone da corrispondere al Concedente in percentuale sui ricavi.

L'INPDAP si riserva la possibilità di recedere dall'operazione di finanza di progetto per qualsiasi impedimento ovvero per sopravvenute ragioni di interesse pubblico.

La presentazione delle proposte non vincola in alcun modo l'amministrazione comunale nei confronti dei proponenti, nemmeno sotto il profilo della responsabilità pre-contrattuale, ex art. 1337 c. c.

L'INPDAP resterà, quindi, libera di realizzare l'opera in maniera diversa, senza cioè ricorrere alla finanza di progetto ex art. 153 e ss. del D. Lgs. 163/2006, di non riconoscere il "pubblico interesse" nei confronti delle proposte pervenute, di non dare corso alla successiva fase di aggiudicazione della concessione, ovvero di non dar corso agli interventi; ciò senza che i promotori possano nulla pretendere a qualsiasi titolo o ragione nei confronti della stessa.

Il Dirigente Generale
dott.  Esposito

Il Presente avviso è pubblicato integralmente:

- sul sito informatico dell'INPDAP – www.inpdap.it
- per 60 gg. all'Albo Ufficiale della Direzione Compartimentale Marche-Umbria;
- per 60 gg. all'Albo Ufficiale del Convitto Unificato di Spoleto;
- sul sito informatico del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- sul sito informatico presso l'Osservatorio dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici;
- all'Albo Pretorio del Comune di Spoleto (PG) e del Comune di Perugia;