

INPDAP -istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica

AVVISO INDICATIVO DI PROJECT FINANCING

(Art. 153 e segg., D. Lgs. 12 Aprile 2006, n. 163)

L'INPDAP rende noto che intende affidare, a soggetti di comprovata esperienza nei settori interessati e di adeguata capacità tecnico-finanziaria, la concessione di progettazione, costruzione e gestione, mediante procedura di Project financing, ai sensi e per gli effetti del Capo III e dell'art. 153 e segg. del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, dei seguenti interventi da realizzarsi mediante capitali privati in quanto suscettibili di gestione economica:

interventi di redistribuzione architettonica funzionale, opere di manutenzione, adeguamento ed implementazione impianti e componenti edilizie, allestimenti e attrezzature fisse e mobili, finalizzati alla valorizzazione ed a pervenire al pieno utilizzo annuale dei seguenti immobili:

- colonia marina di **CESENATICO (Forlì-Cesena)**
- colonia montana di **FAI DELLA PAGANELLA (Trento)**
- colonia montana di **GAMBARIE DI ASPROMONTE (Reggio Calabria)**
- colonia marina di **VENEZIA LIDO**

Le opere sono inserite, come quattro distinti interventi, nella Programmazione Triennale 2008 - 2010 dei lavori pubblici, così come approvata con delibera del Consiglio d'Amministrazione con delibere n. 542 del 23/10/2007 e n. 553 del 4 dicembre 2007 ed allegata al Bilancio di previsione 2008 approvato dal CIV con delibera n. 307 del 10/12/2007. Si precisa che per ciascuna struttura sarà attuata una distinta procedura.

1) Natura degli interventi

Per gli interventi da realizzare sono state predisposte dall'Istituto Relazioni di prefattibilità al fine di fornire informazioni per la redazione del successivo studio (a carico del proponente) circa la fattibilità e la gestione delle opere.

In sintesi, le quattro strutture elencate, destinate in passato ad ospitare, per lo svolgimento dei soggiorni climatici, i figli e gli orfani di iscritti e di dipendenti dell'Istituto, sono ormai obsolete soprattutto dal punto di vista funzionale in quanto articolate secondo tipologie ormai inadeguate e poco confortevoli (grandi camerate, servizi igienici comuni talvolta nemmeno al piano e scarse dotazioni di attrezzature ludico sportive), e soprattutto utilizzate soltanto nel periodo estivo, nonostante la localizzazione di alcune in zone appetibili dal punto di vista turistico-ricettivo anche in altri periodi dell'anno.

L'Istituto ha quindi optato per intervenire non soltanto con opere di manutenzione conservativa o di adeguamento normativo, ma radicalmente per pervenire ad una più spinta valorizzazione delle strutture, attraverso una nuova distribuzione funzionale degli spazi, con l'eliminazione delle grandi camerate ed il contestuale ampliamento e miglioramento dei servizi comuni, finalizzati a conferire alle strutture caratteristiche ricettive idonee ad incontrare la domanda anche di altri soggetti istituzionali o privati che possano garantire anche un calendario annuale di presenze e di pernottamenti capaci di reintegrare le spese, in una gestione che possa remunerarsi e capace di pervenire nel tempo anche al ritorno finanziario dell'investimento di ristrutturazione.

Le istanze che vengono maggiormente in rilievo sono quelle principalmente legate ad uno sfruttamento economico delle strutture, con adeguata messa a reddito, senza sacrificare le problematiche di natura sociale che vedono come utenti principali di riferimento giovani ed anziani, indubbiamente centrali nella mission dell'Istituto.

L'Istituto concedente si riserva la possibilità di stipulare idonea convenzione con il gestore per riservarsi un congruo numero di posti per attività istituzionali con retta da fissarsi.

Il Promotore potrà presentare soluzioni progettuali innovative e originali che dimostrino sotto il profilo tecnico ed economico, nel rispetto delle indicazioni urbanistiche ed ambientali

disposte dalla normativa vigente, di essere capaci di dare attuazione alle finalità riportate nelle Relazioni di prefattibilità citate, evidenziando puntualmente come l'idea proposta costituisca la soluzione attuale ed adeguata al raggiungimento dell'interesse pubblico e delle finalità fissate dall'Istituto.

2) Costo delle opere

I costi presunti ed indicativi delle opere stimati dall'Amministrazione, comprensivi di oneri complementari, costi sicurezza e spese tecniche, IVA esclusa, sono i seguenti:

Centro vacanze di Cesenatico	€ 6.515.384,80
Centro vacanze di Fai della Paganella	€ 6.990.288,31
Centro vacanze di Gambarie d'Aspromonte	€ 8.745.218,04
Centro vacanze di Venezia Alberoni	€ 5.798.339,43

Il Piano Economico Finanziario presentato dal Proponente non dovrà prevedere alcun esborso monetario da parte dell'Ente quale corrispettivo, anche parziale, per la realizzazione degli interventi. Il corrispettivo per il costo di costruzione delle opere, per il relativo avviamento di gestione dovrà essere acquisito dalle entrate derivanti dalla gestione dell'opera per la durata della concessione.

L'Inpdap successivamente 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.

Ai concorrenti sarà richiesto di inserire nel Piano Economico Finanziario anche il rimborso all'Amministrazione dei costi di assistenza sostenuti per la procedura di affidamento della concessione, nonché quelli relativi alla pubblicazione dell'avviso, del bando di gara e dell'esito di gara.

L'Amministrazione si riserva di valutare sotto profilo dell'opportunità, della rispondenza all'interesse pubblico e della legittimità le altre possibili fonti di finanziamento contenute nelle Proposte dei Promotori.

La durata della concessione, indicativamente pari a venti anni, sarà proposta dal concorrente sulla base delle proprie valutazioni tecnico economiche riportate nel piano economico e finanziario.

3) Informazioni sulla procedura

In considerazione della complessità delle opere e della loro gestione, dell'impatto economico che avranno sul territorio locale, l'Amministrazione, in fase di valutazione della proposta e della rispondenza al pubblico interesse, potrà chiedere ai Proponenti, in sede di valutazione mediante audit in contraddittorio, maggiori approfondimenti e maggiori dettagli anche progettuali, nonché, ove l'Amministrazione ritenga utile, potrà chiedere di modificare e rimuovere gli ostacoli e le previsioni, di natura tecnica, economica o convenzionale, che precludono la valutazione favorevole di quanto proposto.

4) Proprietà delle aree e delle opere

Tutte le opere realizzate dal Concessionario saranno di proprietà pubblica fin dal momento della loro realizzazione e potranno essere concesse in gestione a terzi da parte dell'Aggiudicatario secondo le modalità proprie delle Opere Pubbliche e nel rispetto dei limiti temporali previsti dalla Legge.

L'Amministrazione non concederà garanzie reali o obbligatorie a favore dell'Aggiudicatario per la realizzazione delle opere, né l'Aggiudicatario potrà porre garanzie od oneri reali sugli immobili e sulle opere realizzate.

5) Requisiti di partecipazione

Possono presentare proposte, i soggetti indicati all'art. 153 – comma 2 del D. Lgs.163/2006, in possesso dei requisiti specificati all'art. 99 del D.P.R. 554/99, oltre che di quelli generali previsti dalla vigente normativa (inclusi coloro che svolgono in via professionale attività finanziaria, assicurativa, tecnico operativa, di consulenza e di gestione nel campo dei Lavori Pubblici o pubblica utilità e dei servizi alla collettività, che negli ultimi tre anni hanno partecipato in modo significativo alla realizzazione di interventi di natura ed importo almeno pari a quelli oggetto della proposta).

Possono altresì partecipare i Soggetti appositamente costituiti in ATI, nei quali comunque devono essere presenti in misura maggioritaria soci aventi requisiti di esperienza e professionalità stabiliti dalla comma 1 dell'art. 99 del D.P.R. n. 554/99.

Ai fini di ottenere l'eventuale affidamento della concessione, il Soggetto individuato quale Promotore dovrà dimostrare di possedere i requisiti di cui all'art. 98 del D.P.R. 554/99, eventualmente associando o consorziando altri soggetti .

6) Modalità di partecipazione e termine di presentazione

Le Proposte, redatte in lingua italiana, complete degli elaborati previsti dal comma 1 dell'art. 153 del D. Lgs 12 Aprile 2006, n. 163 e dal presente avviso, dovranno essere indirizzate a : INPDAP – Direzione Centrale del Patrimonio - Ufficio II Gare e Contratti – stanza H218 via A. Ballarin 42 – 00142 Roma- e dovranno pervenire con ogni mezzo, a pena di esclusione, **entro le ore 12:00 del 180° giorno dalla pubblicazione del presente avviso sulla GURI, .**

Resta integralmente a rischio del Proponente il mancato recapito del plico nel termine previsto.

La proprietà dei progetti presentati è degli autori, ad eccezione del progetto ritenuto di pubblico interesse la cui proprietà viene acquisita dall'Istituto dalla data della valutazione positiva. Il Progettista ne conserva la proprietà intellettuale senza diritto a compensi per l'autore da parte dell'Istituto.

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 alla ragione sociale e l'indirizzo, numero di telefono e fax del/dei Proponenti e all'indicazione dell'Amministrazione destinataria, deve riportarsi la seguente dicitura: "Proposta di Project Financing per la valorizzazione della colonia INPDAP sita in" . Si precisa che trattandosi di procedure separate, eventuali promotori che intendano presentare proposte per più di una struttura, dovranno comunque presentare plichi separati ed indipendenti per ciascuna struttura.

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 in duplice copia cartacea e in copia informatica su CD, ordinata mediante documento di indice, i seguenti documenti:

1. Studio inquadramento territoriale ed ambientale.
2. Studio di fattibilità amministrativo-giuridico, economico finanziario, tecnico, conforme a quanto stabilito dalle norme vigenti in materia di lavori pubblici (anche se finalizzate ad attivare finanziamenti pubblici), con i contenuti minimi specificati negli elaborati allegati alle Relazioni di prefattibilità.
3. Progetto preliminare redatto, sulla base e nel rispetto delle finalità indicate nello studio di prefattibilità, ai sensi dell'art. 93 - c. 3- del D. Lgs.163/2006 e comprendente i documenti di cui agli artt. da 18 a 24 del D.P.R. 554/99; per la natura e l'entità dell'intervento, al fine di permettere la migliore valutazione comparativa, dovrà essere corredato dalla relazione illustrativa di tutte le opere proposte e delle funzioni ad esse destinate, completa della descrizione della capacità delle soluzioni progettuali adottate di realizzare le esigenze di attrattività e le finalità perseguite dall'Amministrazione. Il progetto preliminare dovrà essere accompagnato da una adeguata descrizione dei lavori, che contenga una puntuale specificazione di tutti gli elementi del progetto, della loro descrizione con particolare

riferimento alle scelte progettuali specificatamente oggetto di valutazione secondo i criteri di seguito elencati.

Il Progetto preliminare e i documenti progettuali devono essere sottoscritti in modo leggibile dal Progettista incaricato, con espressa indicazione del nominativo del capo progetto e degli eventuali progettisti del Gruppo di Progettazione, permettendo all'Amministrazione di comprendere la distribuzione, nell'ambito dell'eventuale Gruppo di progettazione, dei seguenti ruoli: Capo-progetto, Progettisti delle strutture, Progettisti degli impianti elettrici e meccanici, Progettisti del verde e del paesaggio.

4. Bozza di convenzione tra l'Amministrazione e il Promotore nella quale si preveda, tra le altre condizioni, per il caso di controversie, il ricorso alla giurisdizione ordinaria del Foro di Roma.
5. Piano Economico Finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del testo unico 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, con evidenziazione degli indici di redditività e di bancabilità, in forma cartacea in duplice copia e in forma elettronica-informatica in modalità dinamica leggibile con software del sistema Office. Nel Piano Economico Finanziario dovranno essere inoltre puntualmente declinate le voci di costo delle diverse categorie di intervento e di gestione per permettere la valutazione della proposta.
6. La specificazione delle caratteristiche del servizio e della relativa gestione delle opere e dei servizi oggetto della proposta
7. L'indicazione degli elementi di cui all'articolo 83, comma 1 del D.Lgs. n. 163/2006.
8. Le garanzie offerte dal Promotore all'Amministrazione Aggiudicatrice.
9. L'indicazione delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta, con un massimo previsto nel 2,5% del valore dell'investimento come desumibile dal Piano Economico Finanziario comprensivo anche delle opere dell'impegno ai sensi dell'art. 2578 Cod. Civ.. Si precisa che dette spese saranno comunque oggetto di verifica di congruità da parte dell'Istituto prima dell'eventuale liquidazione.
10. attestazione di avere eseguito, alla presenza di un dipendente dell'Amministrazione, il sopralluogo obbligatorio degli immobili oggetto di proposta.

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

1. una dichiarazione sostitutiva multipla, nelle forme di cui agli artt. 46- 47 e 38 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. del possesso dei requisiti tecnici, organizzativi, finanziari e gestionali posseduti dal soggetto promotore di cui all'art. 153 c. 2 del D. Lgs. 163/2006, art. 99 del D.P.R. n. 554/1999 e art. 38 del D. Lgs. 163/06, riferita anche ai Soggetti costruttori, finanziatori e gestori interni al Promotore, rilasciata/e, con riguardo ai soggetti obbligati, dal/i Legale/i Rappresentante/i e corredata/e da copia di un valido documento di identità dei sottoscrittori illustrativa dei requisiti;
2. eventuale documentazione a corredo.

Tutta la documentazione dovrà essere redatta in lingua italiana.

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.

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.

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

Nell'ambito di quanto indicato dall'articolo 154 del D. Lgs 12 Aprile 2006, n. 163, la commissione procederà alla valutazione comparativa tra le diverse proposte pervenute e ritenute ammissibili, secondo i seguenti criteri e punteggio complessivo di 100 punti:

- a) fattibilità delle Proposte presentate sotto il profilo **costruttivo** e architettonico con particolare riguardo sia alla ridistribuzione architettonica degli spazi per garantire **funzionalità, fruibilità ed accessibilità** al pubblico, anche con riferimento ai diversamente abili, delle opere nel soddisfacimento delle finalità dell'Amministrazione, sia sotto il profilo della qualità dei materiali (secondo le norme di prova UNI) e della previsione di finiture ed allestimenti in armonia con il contesto e la localizzazione delle strutture - fino a **punti 15**.
- b) fattibilità delle Proposte presentate sotto il profilo **urbanistico**-edilizio, ovvero del grado di riqualificazione proposto sugli edifici e sulle aree di pertinenza ed in concessione, rispondendo alle esigenze dell'Amministrazione – e della sostenibilità procedurale della proposta del candidato promotore, considerando elemento di merito la semplicità, ovvero la realizzabilità della proposta stessa in considerazione dei vincoli urbanistici ed ambientali cui sono sottoposti gli immobili - fino a **punti 5**.
- c) fattibilità delle Proposte presentate sotto il profilo **ambientale**, l'uso di tecnologie pulite, le soluzioni adottate per componenti impiantistiche ed edilizie per il risparmio energetico e confort ambientale, nonché per modalità di raccolta differenziata dei rifiuti nel corso della gestione - fino a **punti 10**.
- d) **qualità progettuale**, intesa come individuazione di soluzioni finalizzate a favorire la diversificazione e la destagionalizzazione, la proposta di nuove funzioni, anche a vocazione parzialmente commerciale purché in sinergia con l'attività principale, capacità dell'idea forza del progetto di rispondere alle finalità dell'Amministrazione e qualità degli attrattori/fruitori istituzionali o privati presentati nella proposta - fino a **punti 10**.
- e) **valore economico e finanziario** del piano, **rendimento** delle strutture ricettive e degli altri interventi funzionali - 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 - **fino a punti 20**.
- f) **costo** e soluzioni adottate per la **gestione e manutenzione** delle strutture (Piani di qualità per le verifiche prestazionali e programmi di manutenzione) **fino a punti 10**.
- g) tariffe di favore da applicare all'Istituto, nel caso di stipula di convenzione per la riserva di posti, per le funzioni principali previste presso le strutture ricettive e le altre attività funzionali accessorie, nonché metodologia di aggiornamento delle stesse - fino a **punti 5**.
- h) **durata della concessione** (il punteggio sarà assegnato in ragione inversamente proporzionale alla durata stessa) - **fino a punti 10**.
- i) **tempi di ultimazione** dei lavori della concessione, collaudo ed acquisizione di tutte le autorizzazioni e nulla osta necessari per avviare l'esercizio delle attività - **fino a punti 5**.
- j) **contenuto della bozza di convenzione**, anche con riferimento alle modalità di gestione ed alla previsione anche di iniziative di marketing delle nuove opere realizzate per la diversificazione e la destagionalizzazione assunte dal Promotore nel corso della gestione e alle eventuali garanzie di riqualificazione degli spazi - **fino a punti 10**.

Conclusa l'istruttoria delle proposte pervenute, attraverso un esame comparativo preceduto da eventuale richiesta di chiarimenti sulle singole proposte presentate, verrà approvato il Progetto Preliminare facente parte integrante della proposta e nominato il Promotore. La valutazione delle Proposte sarà effettuata entro 4 mesi dalla ricezione delle stesse; ove necessario, il Responsabile Unico del Procedimento concorderà per iscritto con il promotore un più lungo programma d'esame e valutazione.

Qualora in una delle proposte venga riconosciuto il pubblico interesse, l'Amministrazione provvederà, ai sensi dell'art. 155 del D. Lgs.163/2006, ad indire una gara da svolgersi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per individuare le due migliori offerte, se esistenti, al fine di esperire la successiva procedura negoziata, da svolgersi fra il Soggetto Promotore della proposta prescelta e i soggetti presentatori di queste ultime. Se alla gara ha partecipato un unico soggetto, la procedura negoziata si svolgerà fra il Promotore e quest'ultimo.

La procedura negoziata verrà condotta secondo le modalità che saranno indicate dall'Amministrazione nel bando e nella lettera di invito alla negoziazione.

7) Altre informazioni e disposizioni finali

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 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.

Le schede di prefattibilità ed i documenti relativi ai contenuti minimi dello SDF e del PEF sono disponibili e liberamente scaricabili dal sito www.inpdap.gov.it.

Ulteriori informazioni, le planimetrie degli immobili e le modalità di accesso potranno essere richieste al Dott. G. Papa (tel.0651014094 – fax 0651014166 – e-mail: gipapa@inpdap.gov.it) ed al Responsabile del Procedimento Dott.Ing. G. Langella – Via S.Croce in Gerusalemme,55 – 00185 Roma (tel.0677352732-0677352746– fax 0677352727 – e-mail: glangella@inpdap.gov.it).

Si ribadisce l'obbligatorietà, a pena di esclusione, di sopralluogo presso ciascun immobile oggetto di eventuale proposta.

8) Pubblicazioni

Il presente a Avviso è pubblicato come segue:

- quotidiani nazionali: Il Sole 24 Ore, La Repubblica, Il Corriere della Sera, Italia Oggi
- Sito dell'INPDAP www.inpdap.gov.it
- Trasmissione all'Autorita' per la Vigilanza sui Contratti Pubblici
- Servizio contratti pubblici del Ministero delle Infrastrutture - www.serviziocontrattipubblici.it - ed i corrispondenti siti regionali
- Inserzione sulla GURI
- Inserzione sulla GUCE

- Il presente avviso e' stato trasmesso alla GUCE il 6/3/2008

Il Dirigente generale
Firmato: dott. G. Esposito