

### A G E N Z I A D E L D E M A N I O Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

Torino, <u>20</u>/06/2018 Prot. n. 2018/₹910/DR-TO

#### **AVVISO ESPLORATIVO**

ai sensi dell'art. 36 comma 2, lettera b) del D. Lgs. 50/2016 e delle Linee Guida ANAC n. 4 di attuazione del D.Lgs. 50/2016, recanti "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici", per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata per l'affidamento del servizio di redazione di uno studio di sostenibilità tecnico-economica e giuridico-amministrativa ed elaborazione di documenti urbanistici su immobili di proprietà comunale e statale ricompresi nel PUVaT della Città di Pinerolo (TO).

Termine entro cui presentare la Manifestazione di interesse: 18/07/2018 ore 12:00, pena la non ammissione

#### 1. FINALITÀ ED OGGETTO DEL SERVIZIO

Il servizio in oggetto ha come finalità la definizione dello scenario migliore di valorizzazione, in termini di sostenibilità, del portafoglio immobiliare pubblico, di seguito individuato, ed il supporto operativo nella conseguente riconfigurazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti da affettuarsi mediante la predisposizione di tutta la documentazione tecnica necessaria.

La prima parte del servizio prevede la redazione di uno studio di sostenibilità tecnico-economica e giuridico-amministrativa (di seguito studio) che definisca uno scenario sostenibile di valorizzazione del portafoglio individuato attraverso una valutazione multidisciplinare basata sia sulle potenzialità locali sia su idee progettuali tratti da realtà innovative (anche internazionali) assimilabili al contesto territoriale oggetto di analisi. Lo studio dovrà tracciare un quadro di integrazione tra gli aspetti urbanistico-territoriali, economico-finanziari e giuridico-amministrativi. Il quadro valorizzativo ottimale derivante dallo studio dovrà delineare i nuovi indirizzi strategici di sviluppo in grado, attraverso la riqualificazione del portafoglio individuato e la ridefinizione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, di stimolare il mercato degli investimenti pubblici e privati per il rilancio socio-economico della Città di Pinerolo.

La seconda parte del servizio consiste nella redazione, ai sensi della vigente normativa in materia ed in particolare della legge regionale 56/77 e ss.mm.ii., degli elaborati tecnici di carattere testuale e grafico necessari per l'approvazione di variante/i al PRGC e degli eventuali strumenti di pianificazione attuativa che si rendessero necessari, comprensivi dei criteri comunali di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1, della legge regionale 28/99.



Il servizio, atto ad elaborare e verificare i possibili scenari di sviluppo e di valorizzazione del portafoglio individuato e la predisposizione dei documenti urbanistici di Variante al Piano Regolatore vigente si articola in 3 FASI successive di seguito dettagliate:

#### FASE 1 - Studio di sostenibilità tecnico-economica e giuridico-amministrativa.

Lo studio prevede le analisi tecnico-urbanistiche, socio-economiche, finanziarie e giuridico-amministrative, atte a consentire la valutazione della sostenibilità reale delle ipotesi progettuali di valorizzazione in esso elaborate e a definire conseguentemente lo scenario di progetto definitivo della valorizzazione del portafoglio. Lo studio dovrà essere corredato da un piano procedurale contenente la descrizione delle azioni necessarie all'attuazione dell'iter di valorizzazione (strumenti utilizzabili, fonti di finanziamento attivabili, partnership, modelli gestionali, ecc.) di competenza dei soggetti proprietari (Comune di Pinerolo e lo Stato, rappresentato per legge dall'Agenzia del Demanio) nell'ambito della fattibilità definita, condivisa e verificata.

La FASE 1 è articolata in 3 sotto-fasi logico-temporali corrispondenti a livelli sempre maggiori di approfondimento, come dettagliate nel seguito:

- 1A Analisi preliminari;
- 1B Elaborazione degli scenari di valorizzazione a definizione del Quadro di progetto;
- 1C Analisi di sostenibilità e predisposizione dell'Agenda procedurale.

Per ogni sotto-fase è previsto un incontro tecnico tra l'affidatario del servizio, la stazione appaltante ed i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale di Pinerolo, per la presentazione e la condivisione degli elaborati prodotti.

A seguito degli esiti di FASE 1 e della determinazione dello scenario prescelto sono avviate le attività relative alle FASI 2 e 3.

#### FASE 2 – Predisposizione degli elaborati attinenti le Varianti al P.R.G.C.

L'attività prevede l'elaborazione di tutti i documenti necessari all'inserimento nello strumento urbanistico comunale delle nuove destinazioni definite nello scenario con i procedimenti previsti dalla vigente normativa in materia e, in particolare, dalla legge regionale 56/77 e ss.mm.ii., comprensivi dei criteri comunali di cui all'articolo 8, comma 3 del D.Lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1 della legge regionale 28/99;

# FASE 3 – Predisposizione di eventuali strumenti urbanistici esecutivi e/o Piano/i Tecnici Esecutivi o loro Varianti.

L'attività dovrà essere prevista, qualora si rendesse opportuna e/o necessaria, mediante l'elaborazione dell'insieme dei documenti necessari alla predisposizione e approvazione dello

strumento di pianificazione attuativa, ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 della vigente normativa in materia e in particolare della legge regionale 56/77 e ss.mm.ii.

Il presente servizio include tutta l'assistenza tecnica che l'affidatario si impegna a garantire per l'intera durata degli *iter* amministrativi relativi alla trasformazione urbanistica del portafoglio.

Preliminarmente all'avvio del servizio, l'affidatario sottoporrà alla stazione appaltante una proposta di piano operativo riportante le tempistiche parziali previste per lo svolgimento delle attività, al fine di scadenzare i momenti di condivisione dei relativi esiti da cui dipenderanno gli avanzamenti successivi.

Per quanto concerne le FASI 2 e 3, relativamente agli immobili per i quali non si rendesse necessaria la variazione di destinazione urbanistica, la stazione appaltante si riserva la facoltà di definire quali elaborati tecnici alternativi dovranno essere prodotti in coerenza con gli esiti di cui allo studio di FASE 1.

La stazione appaltante, qualora si verificassero esigenze sopravvenute, non prevedibili al momento dell'avvio della presente selezione, si riserva la facoltà di sospendere la prosecuzione del servizio. Tale sospensione non darà diritto ad alcuna indennità o risarcimento a favore dell'operatore, né a differimenti o proroghe contrattuali in riferimento alle attività non svolte.

#### 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – PORTAFOGLIO

Il portafoglio di immobili oggetto del servizio è composto da 19 immobili di proprietà in parte dell'Amministrazione Comunale di Pinerolo ed in parte dello Stato, elencati di seguito.

Si allega al presente avviso una Check-list (allegato 1) contente il dettaglio della documentazione tecnico-amministrativa a disposizione per singolo immobile e il dato di relativa consistenza; nel prosieguo della procedura di selezione sarà resa disponibile agli operatori sorteggiati la documentazione tecnica agli atti (estratto di mappa e visure catastali, planimetrie generali e catastali, esito verifica dell'interesse culturale del MiBACT o declaratoria di vincolo, Certificato di Destinazione urbanistica, eventuale ulteriore documentazione (vincoli di destinazione o altro).

Beni di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Pinerolo. Sono stati identificati 11 immobili in totale prevalentemente inutilizzati o inadeguati alle funzioni attualmente insediate, le quali dovranno essere ricollocate:

- 1. Edificio ex Dazio e parcheggio adiacente;
- 2. Reliquato terreno 1 di Corso Torino;
- 3. Reliquato terreno 2 di Viale Mamiani;
- 4. Complesso immobiliare ex Casa del Fanciullo (parte);
  - 5. Terreni Ex Cottolengo e relativi fabbricati;
  - 6. Edificio ex PCE e pertinenze;
  - 7. Complesso immobiliare ex Caserma Bochard;
  - 8. Palazzo Vittone (parte) e pertinenze;

- 9. Palazzo dei Principi d'Acaja e pertinenze;
- 10. Palazzina Via Monviso e pertinenze;
- 11. Complesso Immobiliare Palazzo Comunale.

Beni di proprietà dello Stato. La stazione appaltante, in qualità di gestore del patrimonio immobiliare statale, ha selezionato 8 immobili di proprietà dello Stato che, essendo in gran parte inutilizzati e non pienamente utili a fini strumentali delle Pubbliche Amministrazioni presenti sul territorio, presentano i requisiti per un approfondimento tecnico-urbanistico ed economico-finanziario finalizzato alla loro migliore valorizzazione immobiliare possibile.

- 12. Caserma Litta Modignani (parte utilizzata da pubbliche amministrazioni)
- 13. Ex Dehors (escluso marciapiedi)
- 14. Ex Scuola di veterinaria
- 15. Ex Infermeria quadrupedi
- 16. Ex Deposito foraggi Miradolo
- 17. Ex Poligono Zappatori
- 18. Aliquota ex Scuderia Fieri di Baudenasca
- 19. Ex Deposito carburanti Riva

Il portafoglio individuato potrà subire incrementi o decrementi al massimo di 3 immobili qualora durante l'espletamento del servizio emergesse la necessità di variarlo fermo restando il corrispettivo e le modalità di corresponsione previste dal contratto.

La variazione del portafoglio indivduato potrà avvenire a seguito di richiesta della stazione appaltante ovvero su proposta dell'aggiudicatario, previa comunicazione da parte di quest'ultimo laddove la stazione appaltante l'abbia autorizzato.

#### 3. VALORE DELL'APPALTO

Il valore base d'asta del servizio è pari a € 119.000,00 esclusa IVA e cassa previdenziale, di cui € 0,00 per oneri della sicurezza, considerando che il servizio è di natura intellettuale e che non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D.Lgs. 81/2008.

Inoltre, si specifica che l'ammontare dell'appalto è stato quantificato in base alle attività da svolgere, ai relativi costi, ai tempi stimati e alle figure professionali individuate per l'espletamento del servizio richiesto, incluse le spese, anche con riferimento al DM 17 giugno 2016 "Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'art. 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016".

## 4. TEMPISTICHE DI ESECUZIONE. ATTIVITÀ DI CONDIVISIONE. CONTROLLO STATO AVANZAMENTI

Per l'esecuzione del presente servizio è fissato un termine di **360 giorni naturali e consecutivi** come di seguito dettagliato:

- 1) FASE 1 studio, 180 giorni naturali e consecutivi dalla data di avvio della prestazione professionale, disposta con apposito verbale di avvio dell'esecuzione;
- 2) FASE 2 e FASE 3 Elaborati costituenti la o le Varianti al PRGC e/o eventuali SUE (strumenti urbanistici esecutivi) o PTE (piani tecnici esecutivi), e eventuali modifiche al piano del commercio, 180 giorni naturali e consecutivi dal certificato di ultimazione della FASE 1; sono fatte salve eventuali sospensive concesse dalla stazione appaltante dovute ad integrazioni, approfondimenti e verifiche derivanti dalle possibili interferenze con procedure ambientali o di altra natura (documentate e giustificate) subentrate durante la fase di pianificazione urbanistica tendente alla valorizzazione immobiliare (es. aree soggette a bonifica e/o carattere idrogeologico, ecc.).

Preliminarmente all'avvio del servizio, entro 10 giorni dalla sottoscrizione del contratto, l'affidatario sottoporrà alla stazione appaltante la proposta di <u>Piano operativo</u> al fine della condivisione delle tempistiche di esecuzione, anche con rappresentanti dell'Amministrazione Comunale di Pinerolo. La stazione appaltante, previo apporto da parte dell'affidatario di eventuali modifiche e/o integrazioni, procede alla formale approvazione di detto piano mediante la sottoscrizione del <u>verbale di avvio</u> dell'esecuzione del servizio.

I 360 giorni di durata complessiva dell'appalto sono al netto dei tempi necessari alla stazione appaltante per la disamina dei documenti, l'emissione delle eventuali osservazioni e la formalizzazione della loro accettazione, e/o di eventuali sospensioni motivate concesse all'aggiudicatario per comprovata necessità, sia su richiesta dello stesso, sia su iniziativa della stessa stazione appaltante.

Per i controlli sugli avanzamenti delle attività e sull'allineamento delle elaborazioni effettuate dall'affidatario sono previste attività di condivisione durante le quali la stazione appaltante, congiuntamente ai rappresentanti dell'Amministrazione Comunale di Pinerolo, prende visione degli elaborati prodotti e si confronta direttamente con l'affidatario circa i contenuti e le linee di progetto proposte.

Detti momenti di condivisione, che sospendono le tempistiche generali dell'appalto, saranno scanditi durante tutta la durata del servizio nel seguente modo o secondo eventuale diversa necessità preventivamente concordata, in fase di proposta di piano operativo:

- FASE 1 almeno un'attività di confronto per ogni sotto-fase 1A, 1B e 1C;
- FASE 2 e 3 almeno un'attività di confronto intermedia;

Entro i 10 giorni successivi ai suddetti incontri, fatto salvo l'eventuale verificarsi di condizioni particolari, la Stazione appaltante comunicherà l'esito mediante:

- richiesta di integrazioni e/o modifiche agli elaborati che, in base alle necessità, indirizzeranno l'affidatario circa la rielaborazione da eseguire;
- accettazione degli elaborati e avvio delle successive attività.

#### 5. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, comma 3, lettera b) del D.Lgs. 50/2016 prevedendo l'attribuzione di un punteggio massimo di 70 punti per l'offerta tecnica e di 30 punti per l'offerta economica, per un punteggio complessivo massimo pari a 100.

Nella successiva lettera di invito alla procedura negoziata saranno precisati gli elementi di valutazione delle offerte e la relativa ponderazione, conformemente a quanto previsto nel paragrafo 4.2.6 delle linee guida ANAC n. 4.

#### 6. SUBAPPALTO

Ai sensi dell'art. 105 del D.Lgs. 50/2016 è ammessa la facoltà di affidare in subappalto le prestazioni oggetto del contratto, previa autorizzazione della stazione appaltante, purché il concorrente indichi all'atto dell'offerta le parti del servizio che intende subappaltare; in mancanza di tali indicazioni il subappalto è vietato. Si precisa che la quota percentuale subappaltabile deve essere contenuta entro il limite massimo del 30% dell'importo contrattuale complessivo. Non è consentito il subappalto della relazione geologica.

#### 7. SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi a presentare manifestazione di interesse gli operatori economici in possesso dei seguenti requisiti:

- Requisiti generali: indicati all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- Requisiti di idoneità professionale: consistenti nell'iscrizione alla C.C.I.A.A. per il settore di attività oggetto dell'appalto o presso i competenti ordini professionali;
- Requisiti tecnico-professionali: aver svolto nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del presente avviso almeno tre servizi inerenti l'attività oggetto dell'appalto, di cui due concernenti l'elaborazione di studi di sostenibilità per interventi di riqualificazione e recupero urbano, con analisi degli impatti sociali, economici ed ambientali degli interventi proposti.

In considerazione della natura degli elaborati urbanistici di pianificazione prevista dalla normativa vigente in materia è richiesta la presenza della figura professionale del geologo, quale componente di una associazione temporanea o associato di una associazione tra professionisti oppure quale socio/amministratore/direttore tecnico di una società oppure che detenga con quest'ultima un rapporto di lavoro di natura autonoma o subordinata o parasubordinata.

#### 8. AVVALIMENTO

Atteso che l'affidamento attiene l'esecuzione di un servizio avente a oggetto anche beni sottoposti alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004, non è possibile far ricorso all'istituto dell'avvalimento, tenuto conto della specifica prescrizione normativa di cui all'art. 146, comma 3, del D.Lgs. 50/2016.

#### 9. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara. Per la stazione appaltante esso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse del mercato e favorire, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, la partecipazione degli operatori economici.

Le manifestazioni di interesse hanno l'unico scopo di comunicare alla stazione appaltante la disponibilità a essere invitati a presentare offerta.

L'Agenzia potrà rivolgere l'eventuale invito anche ad altri operatori di settore.

L'Agenzia si riserva altresì di sospendere, modificare o annullare la procedura riguardante il presente avviso esplorativo e non dar seguito all'indizione della successiva gara per l'affidamento del servizio.

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 18 luglio 2018, pena l'esclusione, tramite pec all'indirizzo: dre\_PiemonteVDA@pce.agenziademanio.it indicando nell'oggetto: "Indagine di mercato per il servizio di redazione di uno studio di sostenibilità tecnico-economica e giuridico-amministrativa ed elaborazione di documenti urbanistici su immobili di proprietà comunale e statale ricompresi nel PUVaT della Città di Pinerolo (TO)".

La manifestazione di interesse, redatta secondo il modello allegato al presente avviso (allegato 2 – modello di manifestazione), dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore economico o da un procuratore speciale (nel qual caso deve essere allegata la procura speciale o copia autentica della medesima), e corredata da documento di riconoscimento del firmatario in corso di validità.

In caso di raggruppamento temporaneo di operatori economici costituito, al modello di manifestazione, sottoscritto dal capogruppo, dovrà essere allegato l'originale o copia autentica dell'atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza di cui all'art. 48 del D.Lgs. 50/2016, risultante da scrittura privata autenticata, conferito da tutti i mandanti al soggetto mandatario.

Nel caso di raggruppamento temporaneo di operatori economici costituendo, il modello di manifestazione dovrà essere sottoscritto da tutti gli operatori economici associati e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, conferiranno mandato speciale collettivo con rappresentanza alla capogruppo.

Non saranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse che pervengano oltre il predetto termine o la cui documentazione risulti incompleta o compilata in modo non corretto rispetto al modello di manifestazione fornito dalla stazione appaltante. Non saranno ammesse manifestazioni aggiuntive o sostitutive pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione indicato nel presente avviso.

#### 10. MODALITÀ DI SELEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 50/2016, nonché per garantire la speditezza del confronto competitivo e fermo restando il numero minimo di 5 (cinque) operatori, il numero massimo degli operatori da invitare alla successiva procedura negoziata è pari a 10 (dieci) tra coloro che avranno fatto pervenire istanza di manifestazione di interesse (con il relativo modello di manifestazione) alla scadenza del termine di presentazione. Qualora il numero degli operatori economici idonei sia inferiore a 5 (cinque), la stazione appaltante procederà con ulteriore indagine di mercato. Qualora il numero degli operatori economici idonei sia superiore a n. 10 (dieci), la stazione appaltante procederà al sorteggio dei n. 10 (dieci) operatori da invitare mediante lettera di invito.

Pertanto, il Rup, in <u>data 20 luglio 2018 alle ore 10:30</u>, in seduta pubblica e alla presenza di due testimoni quali collaboratori in servizio presso la Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio, previa verifica della conformità della documentazione prodotta, provvederà a sorteggiare 10 (dieci) operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata. Non saranno ammessi al sorteggio gli operatori economici le cui manifestazioni siano compilate e non sottoscritte o risultino incomplete rispetto al modello di manifestazione fornito dalla stazione appaltante (da usare obbligatoriamente) e prive degli allegati richiesti.

In ossequio a quanto previsto dall'art. 53, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 50/2016 si procederà a numerare ogni manifestazione secondo l'ordine di arrivo; l'identificazione dei soggetti sarà resa nota solamente dopo la scadenza del termine assegnato per la presentazione delle offerte nel corso della gara, al fine di mantenere l'anonimato dei concorrenti e di non arrecare turbativa alla procedura di selezione.

Si specifica che i requisiti di partecipazione autodichiarati dagli operatori economici in seno alla manifestazione di interesse, saranno comunque oggetto di specifica autocertificazione resa ai sensi del DPR 445/2000 nell'ambito della successiva procedura negoziata, nonché oggetto di apposita verifica in capo all' aggiudicatario. Pertanto, la partecipazione alla successiva procedura negoziata non costituisce prova del possesso dei requisiti di moralità, tecnico-organizzativi e di idoneità professionale richiesti per l'affidamento del servizio.

#### 11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E SUPPORTO

Il Responsabile del procedimento è il dott. Gianluca Porcu, a supporto l'arch. Elisabetta Ferrero contattabili agli indirizzi di posta: <u>gianluca.porcu@agenziademanio.it</u> e elisabetta.ferrero@agenziademanio.it.

#### 12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti della legge 196/2006, come integrata dal Regolamento UE 2016/679 in tema di trattamento dei dati personali, l'Agenzia del Demanio, quale titolare del trattamento dei dati forniti con la risposta al presente avviso, informa che tali dati saranno utilizzati esclusivamente ai fini della selezione e per il tempo della procedura e che saranno trattati in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio www.agenziademanio.it per 15 (quindici) giorni consecutivi e sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Le informazioni relative alla presente indagine di mercato saranno oggetto di pubblicazione ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 50/2016, fermo restando che, relativamente agli operatori sorteggiati, in ottemperanza di quanto previsto dall'art. 53, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 50/2016, saranno adottati sino alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, fissato nell'ambito della successiva procedura negoziata, gli opportuni accorgimenti volti a garantire la segretezza dei relativi nominativi.

La presentazione della manifestazione di interesse non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione alla procedura di affidamento. Gli operatori esclusi non potranno chiedere indennizzi o rimborsi di qualsiasi tipo e natura.

In caso di ammissione alla procedura negoziata gli operatori selezionati dovranno trasmettere tutta la documentazione richiesta con lettera di invito, in armonia con le disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016. La lettera di invito ed i relativi allegati saranno trasmessi esclusivamente all'indirizzo pec che gli operatori indicheranno nella propria manifestazione di interesse, redatta conformemente al modello allegato.

In ogni caso, la stazione appaltante, qualora per esigenze sopravvenute, non prevedibili al momento dell'avvio della presente selezione, non ritenesse di proseguire nell'affidamento dell'incarico, si riserva la facoltà di non effettuare la successiva procedura negoziata.

Infine, si segnala fin da ora che il contratto, sottoscritto ad esito della procedura negoziata, sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, ultimo comma, del D.Lgs. 50/2016.

Il Direttore Regionale Luca M. Terzaghi

Allegati:

1) Check-List;

2) Modello manifestazione interesse.

