



COMUNE DI PIANEZZA

Piazza Leumann n. 1 – 10044 Pianezza (TO)

Tel.: 011.9670.250 – Fax: 011.9670.235

SETTORE LAVORI PUBBLICI

AVVISO DI SELEZIONE (***)

PROPOSTA PRELIMINARE DI TRASFORMAZIONE AREA URBANISTICA Br 1a.6 – Cascina Lampo con contestuale realizzazione di una nuova Caserma dei Carabinieri a compensazione dell'alienazione aree e cessione di diritti edificatori.

AMMINISTRAZIONE SELEZIONATRICE

Si informa che il Comune di Pianezza con sede in P.zza Leuman 1, cap 10044 – tel 011 9670000, fax 0119670295, in esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n.ro 247 del 8/11/2016 e successiva determinazione del responsabile dei Lavori Pubblici nro 404 del 22.11.2016 intende selezionare una proposta preliminare di Intervento volto alla trasformazione urbanistica con alienazione dell'area e contestuale cessione di diritti edificatori dell'area Cascina Lampo a compensazione di un intervento per la realizzazione di nuova Caserma dei Carabinieri da realizzarsi su area libera di proprietà comunale disciplinato da specifico protocollo di intesa sottoscritto con Agenzia del Demanio in data 29.04.2016.

L'obiettivo risulta quello di riqualificare urbanisticamente la zona Cascina Lampo esistente, così come previsto dal Documento di Inquadramento della Variante parziale al PRGC approvata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale nro 42 del 27 Luglio 2016.

OGGETTO DELLA PROPOSTA

La proposta di riqualificazione urbanistica della zona Cascina Lampo di proprietà comunale, così come previsto dal Documento di Inquadramento della Variante parziale al PRGC approvata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale nro 42 del 27 Luglio 2016 è rivolta agli operatori economici qualificati secondo le indicazioni del presente avviso;

i soggetti interessati potranno presentare una proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento relativo alle aree individuate dagli allegati tecnici riuniti nell'unico "Fascicolo tecnico di Fattibilità", per i seguenti standard qualitativi e aggiuntivi:

- ristrutturazione urbanistica dell'area Br 1a.6 con trasformazione residenziale/terziaria e commerciale, realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e

infrastrutture ad esso connesse tramite S.U.E. ai sensi art 43 LR 56/77;

- Progettazione, Direzione Lavori, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e realizzazione di una nuova caserma dei Carabinieri secondo progetto preliminare già approvato con deliberazione di GC nro 69 dell' 8 Marzo 2016 nei tempi indicati dal protocollo di intesa sottoscritto con l'Agenzia del Demanio in data 29 Aprile 2016 (42 mesi).

PROPOSTA DI PROGRAMMA UNITARIO DI INTERVENTO. UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI.

La proposta preliminare di Programma Integrato d'Intervento, dovrà essere formulata conformemente alle schede di NDA e secondo quanto disposto dalla variante parziale al PRGC approvata con deliberazione CC 42 del 27 Luglio 2016.

Obiettivi:

Riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale delle aree ambito Br 1a.6 di proprietà del Comune Pianezza con alienazione delle aree e cessione dei diritti edificatori a compensazione della progettazione, Direzione Lavori, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e realizzazione di nuova caserma dei Carabinieri secondo progetto preliminare già approvato con deliberazione di GC nro 69 dell'8 Marzo 2016 nei tempi indicati dal protocollo di intesa sottoscritto con l'Agenzia del Demanio in data 29 Aprile 2016 (42 mesi).

Contenuti tecnici:

Realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica con destinazione a mix residenziale/commerciale e terziario a libero mercato in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente disciplinata dalla legge urbanistica della Regione Piemonte, PRGC del Comune di Pianezza e sua variante specifica, regolamento edilizio e NDA del Comune di Pianezza nei seguenti dati sintetici di produzione edificatoria, analiticamente riportati nell'allegato "fascicolo tecnico":

Area sita in fregio a via Montegrappa Superficie Lorda di Pavimento: mq 2.668 (come da Variante Generale al PRGC, art. 110.1); Estremi catastali: Foglio 16, mappali 96, 97, 122, 123, 131, 422; Superficie catastale: mq 4.408; Superficie misurata: mq 4.447. Attuale utilizzo: incolto
Destinazione urbanistica ai sensi del PRGC vigente: Br 1a.6 "Ambito di ristrutturazione urbanistica".

Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione di nuova Caserma dei Carabinieri in via Aldo Moro per futura permuta con edificio di proprietà del Demanio di via Mazzini in attuazione del protocollo di intesa sottoscritto in data 29 Aprile 2016 secondo progetto preliminare approvato con con deliberazione di GC nro 69 dell' 8 Marzo 2016 nei tempi indicati dal protocollo di intesa (42 mesi) con le seguenti caratteristiche tipologiche, quantitative e finanziarie:

Dati dimensionali s.l.p. di sviluppo: mq. 999,05.

Caratteristiche di struttura: indicazioni protocollo intesa 29.04.2016 e progetto preliminare.

Lavori base d'asta comprensivi degli oneri di sicurezza: € 1.454.524,98.

Complessivo previsione finanziaria IVA 10%compresa: € 1.600.000,00.

Controvalore alienazione area Br 1°.6 e cessione diritti edificatori: € 1.400.000,00.

Controvalore di cessione OOUU: € 200.000,00.

PROPOSTA PRELIMINARE DI PII: STANDARD AGGIUNTIVO

Contenuti tecnici:

nuova costruzione di una Caserma dei carabinieri secondo progetto preliminare approvato dal Comune.

MODALITÀ D'INTERVENTO: STANDARD QUALITATIVO

La proposta preliminare di PII dovrà tenere conto che, nella successiva fase di esecuzione della riqualificazione urbanistica e di realizzazione delle opere infrastrutturali accessorie, delle indicazioni espresse dalla commissione edilizia:

REQUISITI DEL SOGGETTO PROPONENTE

Possono presentare la proposta preliminare di PII soggetti pubblici o privati singolarmente oppure riuniti in consorzio o associati tra loro. E' altresì consentita la presentazione della proposta anche da parte di soggetti non ancora riuniti in consorzio o associati tra loro, a condizione che la proposta stessa sia sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno i raggruppamenti o i consorzi e contenga l'impegno che, in caso di selezione, gli stessi conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di presentazione della proposta di PII e qualificato come capogruppo, il quale stipulerà la convenzione urbanistica in nome e per conto proprio e dei mandanti.

Al soggetto proponente non è consentito formulare più proposte preliminari di PII, che riguardino il medesimo compendio immobiliare, sia come soggetto singolo che come soggetto partecipante ad un raggruppamento o consorzio, pena l'esclusione dalla selezioni stessa, ferme restando le sanzioni collegate a quanto previsto dall'art. 2359 c.c..

Generali: Art. 3 -45 - 80 D. Lgs. 50/2016.

di idoneità professionale imprese di costruzione: 1. Iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura per le attività oggetto del presente appalto, ovvero, se si tratta di impresa straniera con sede legale nell'ambito dei paesi dell'Unione Europea, l'iscrizione, secondo le modalità previste dallo Stato di residenza del concorrente; 2. Le Società Cooperative ed i Consorzi fra Società Cooperative di Produzione e Lavoro devono possedere l'iscrizione nell'Albo Nazionale delle società cooperative, presso il Ministero delle Attività Produttive, ora dello Sviluppo Economico.

minimi di ordine speciale/qualificazione:

- possesso di attestazione di qualificazione per l'esecuzione di lavori pubblici, in corso di validità, rilasciata da Società di Attestazione (SOA), regolarmente autorizzata ai sensi del D.P.R. 207/2010, per le seguenti categorie e classifiche: **categoria PREVALENTE OG1**

classe III bis con il possesso del sistema di qualità aziendale UNI EN ISO 9000 (ai sensi dell'art. 63 del D.P.R. 207/2010 e s.m.);

- IN CASO DI RAGGRUPPAMENTI TEMPORANEI D'IMPRESE, DI CONSORZIO DI CONCORRENTI O DI GEIE di tipo ORIZZONTALE, i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi richiesti nel bando di gara devono essere posseduti dalla mandataria o da un'impresa consorziata nella misura minima del 40% dell'importo dei lavori; la restante percentuale deve essere posseduta cumulativamente dalle mandanti o dalle altre imprese consorziate, ciascuna nella misura minima del 10% dell'importo dei lavori stessi. Nell'ambito dei propri requisiti posseduti la mandataria in ogni caso assume, in sede di offerta, i requisiti in misura percentuale superiore rispetto a ciascuna delle mandanti (art. 92, comma 2, del D.P.R. 207/2010).
- IN CASO DI RAGGRUPPAMENTI TEMPORANEI D'IMPRESE, DI CONSORZIO DI CONCORRENTI O DI GEIE di tipo VERTICALE, i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi devono essere posseduti dalla mandataria nella categoria prevalente; nelle categorie scorporate ciascuna mandante possiede i requisiti previsti per l'importo dei lavori della categoria che intende assumere e nella misura indicata per l'impresa singola. I requisiti relativi alle lavorazioni scorporabili non assunte dalle mandanti sono posseduti dalla mandataria con riferimento alla categoria prevalente (art. 92, comma 3, del D.P.R. 207/2010).
- IN CASO di AVVALIMENTO , i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi devono essere posseduti ai sensi art. 89 del D. Lgs. 50/2016 qualora l'offerente intenda avvalersi delle capacità di carattere economico, finanziario, tecnico, organizzativo di altri soggetti.

CAUZIONE E GARANZIE RICHIESTE:

- cauzione definitiva, a garanzia degli impegni assunti stabilita con la convenzione urbanistica a copertura integrale dei costi di realizzazione delle opere da cedersi al Comune di Pianezza analiticamente dettagliate nei progetti esecutivi;
- polizze assicurative Responsabilità Civile ai sensi dell'art 103, c 7 del D.lgs n. 50/2016 per importo minimo di € 1.500.000.

DOCUMENTAZIONE DI GARA .

La proposta dovrà essere costituita da due plichi separati e precisamente:

IL PLICO 1) "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA":

- domanda di partecipazione che dovrà essere redatta conformemente al fac-simile predisposto (allegato 1), con allegato documento d'identità, in corso di validità, del/i soggetto/i proponente/i;
- dichiarazione impegnativa a presentare formalmente la proposta definitiva di PII (strumento urbanistico esecutivo urbanistico e progetto esecutivo dei lavori di realizzazione di una nuova caserma dei Carabinieri) entro 60gg dalla comunicazione dell'avvenuta selezione della proposta preliminare e alla realizzazione dei lavori della Nuova Caserma dei

Carabinieri nei termini massimi di riduzione mesi 18 anche in pendenza di sottoscrizione di contratto.

- garanzia provvisoria non inferiore al 2% pari a €. 29.090,50 sull'importo lavori preventivato di realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri indicato nel presente avviso; detta cauzione provvisoria dovrà essere prestata con le modalità e le eventuali riduzioni fissate dall'art. 93 del D.lgs n. 50/2016.

IL PLICO 2) “DOCUMENTAZIONE TECNICA”: consistente in una “proposta operativa” che tenga conto di quanto indicato nel presente avviso e allegato fascicolo tecnico da presentare anche su supporto informatico nei i seguenti contenuti minimi:

- **Planimetria di inquadramento territoriale** (scala 1:500) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, del reticolato viario , infrastrutturali e di servizio , della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto degli strumenti di pianificazione e programmazione locale e sovracomunale. La rappresentazione cartografica dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti e/o programmate;
- **Planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento** (utilizzando la carta tecnica comunale, in scala 1:1000 o 1:500) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le eventuali presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali (documentate anche fotograficamente), le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- **Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500**, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente (possibilmente verificati con fotomontaggi o elaborazioni informatiche); individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
- **Relazione tecnica** sviluppata in non oltre 10 pagine in formato A4 contenente in particolare:
 - descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale rinvenibili dal fascicolo tecnico;
 - dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dalla proposta di Programma Integrato di Intervento suddivisi tra le diverse destinazioni previste dal programma;
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento, in coerenza con le prescrizioni di PRGC;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità

trasportistica, supportati da eventuali studi viabilistici. relazione economica, comprensiva del computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico, con riferimento al piano economico finanziario incluso nel fascicolo tecnico, in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

- **Relazione economica sulla fattibilità del programma**, sviluppata in non oltre 10 pagine in formato A4 che evidenzi in particolare:
 - il concorso delle risorse private, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico per il periodo intercorrente fino alla loro presa in carico;
 - il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in lotti stralcio;
 - Piano economico-finanziario rimodulato con dimostrazione dell'equilibrio economico finanziario dell'intervento.
- **Cronoprogramma** degli interventi di interesse pubblico con indicazione dei tempi di realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri nei limiti temporali di premialità riducibili nel limite ammesso di 18 mesi.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere l'eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari dell'ambito di intervento.

TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

La domanda di partecipazione con le relative dichiarazioni, redatta in lingua italiana, dovrà essere inserita in un plico (plico 1) chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura con il/i nominativo/i del/i soggetto/i proponente/i e con la dicitura: **“DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**, mentre la documentazione tecnica dovrà essere inserita in uno plico (plico 2) chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura con il/i nominativo/i del/i soggetto/i proponente/i sui e con la dicitura: **“DOCUMENTAZIONE TECNICA”**.

Entrambi i plichi dovranno essere contenuti in un adeguato contenitore, sigillato e controfirmato con il/i nominativo/i del/i soggetto/i proponente/i, recante la dicitura **“AVVISO DI SELEZIONE PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE DI CASCINA LAMPO ”** ed essere consegnata, direttamente o a mezzo posta, a:

COMUNE DI PIANEZZA – Ufficio Protocollo – p.zza Leuman 1 - 10044 Pianezza, entro e non oltre le ore **12.15** del giorno **9 gennaio 2017** (farà fede il timbro di spedizione).

PROCEDURA DI SELEZIONE E SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

Nomina della Commissione tecnica formata da un presidente, due membri ed un segretario;

esame, valutazione e selezione della miglior proposta preliminare;

fase della negoziazione con il soggetto selezionato;

fase di affidamento del PII;

stipula della convenzione con il proponente.

L'Amministrazione si riserva, attesa la natura programmatica ed urbanistica dell'intervento, di non ritenere idonea alcuna proposta, qualora, a suo insindacabile giudizio, nessuna delle stesse risulti

soddisfacente.

La procedura di selezione risulterà valida anche nel caso in cui sia stata presentata un'unica proposta ritenuta ammissibile.

Il rapporto con l'operatore privato si perfezionerà solo a seguito della stipula della convenzione in cui saranno puntualmente definiti i rispettivi diritti ed obblighi.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PERVENUTE

La valutazione delle proposte terrà conto dei seguenti criteri e sottocriteri modulati dai seguenti pesi di giudizio: Eccellente 1 / Buono 0,7 / Discreto 0,5 / Sufficiente 0,3 / Insufficiente 0,0.

A)Qualità del progetto urbanistico (25 punti)

A1 . Valore architettonico/composizione architettonica e sviluppo degli spazi , con particolare attenzione al rapporto di massima fruibilità spazio pubblico aperto /nuovi edifici nel contesto urbanistico di contorno. Sub punteggio 15 punti .

A2 . Grado di risoluzione delle problematiche di mobilità , in particolare per la viabilità di contesto e l'accessibilità pedonale. Sub punteggio 10 punti.

B) Qualità del progetto architettonico e degli standard qualitativi (20 punti)

B1 . composizione architettonica dei volumi e loro inserimento nel contesto urbanistico ; subpunteggio 10 punti.

B2 . tipologia dei fabbricati e loro rispondenza energetica ad elevati standard qualitativi ; subpunteggio 10 punti.

C) Qualità del progetto architettonico e urbano degli standard urbanistici (20 punti)

C1 .Tipologia dei parcheggi di quartiere con soluzioni di risparmio energetico e gestionale; subpunteggio 5 punti.

C2 .Soluzioni di arredo urbano per un utilizzo di integrazione sociale e aggregativa; subpunteggio 10 punti.

C3 .Presenza di criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico degli interventi; subpunteggio 5 punti

D) Piano economico finanziario e cronoprogramma interventi di interesse pubblico (25 punti)

D1 . Riduzione dei tempi di realizzazione e consegna per l'utilizzo istituzionale della nuova Caserma dei Carabinieri nei limiti di 18 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica salva disponibilità richiesta di inizio lavori anticipato nelle more di sottoscrizione della convenzione.

E) Azioni di sostegno alla disoccupazione locale

(10 punti)

E1 .Impegno ad assumere per l'intera durata del cantiere relativo alla realizzazione della Nuova Caserma dei Carabinieri almeno tre disoccupati (persone svantaggiate ai sensi articolo 50 DLGS 50/2016) residenti nel Comune di Pianezza da elenchi in disponibilità del Comune medesimo per favorire l'occupazione locale.

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'AVVISO DI SELEZIONE:

- Fac-simile domanda e dichiarazioni per la partecipazione alla selezione;
- Fascicolo Unico tecnico Elaborati grafici e descrittivi della natura dei beni di proprietà comunale, consultabile e scaricabile dal sito: <http://www.comune.pianezza.to.it>;

Per ulteriori informazioni di carattere tecnico, si comunica che, ai sensi dell'art.7 della L.241/90, il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Paolo Caligaris. Al predetto Responsabile del procedimento tel. 011 967 02 50, email: caligaris@comune.pianezza.to.it.

Potranno essere richieste eventuali informazioni, documentazione relativa e chiarimenti sulla procedura e sul presente avviso.

Pianezza, 06/12/2016



F.to Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici
(Arch. Paolo CALIGARIS)