



COMUNE DI PIANEZZA

CITTA' METROPOLITANA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE E MANUTENZIONE

PIAZZA NAPOLEONE LEUMANN, 1
10044 PIANEZZA (TO) ITALIA
T. 0039 (011) 9670000 – F. 0039 (011) 9670235

allegato A

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

Oggetto: Affidamento del contratto di partenariato pubblico-privato avente ad oggetto la “*Valorizzazione del masso erratico Gastaldi e dell’area limitrofa*”.

Avviso di indagine di mercato finalizzata all’individuazione di operatori economici privati interessati ad una successiva procedura negoziata, senza previa pubblicazione del bando di gara, ai sensi dell’art. 187, comma 1, D.Lgs. 36/2023, per l’affidamento del contratto di partenariato pubblico-privato avente ad oggetto “*Valorizzazione del masso erratico Gastaldi e dell’area limitrofa*” - CUP e CIG in corso di acquisizione.

Termine entro cui presentare le candidature: entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 03.05.2025.

PREMESSE

Il Comune di Pianezza è proprietario dell’area contraddistinta al Locale Catasto Terreni al Foglio 28 mapp. P sulla quale insiste il masso erratico “Gastaldi”, elemento di pregio geologico, paesaggistico e storico-culturale collocato in via Masso Gastaldi, in pieno centro storico.

Nei primi anni 60 sul fianco ovest del Masso Gastaldi, in appoggio a questo, è stato realizzato un edificio residenziale di quattro piani fuori terra che lo sovrasta e ne impedisce la visuale, in special modo dal centro storico.

Con la finalità di valorizzare il Masso erratico, il PRGC vigente ha istituito l’area di nuovo impianto residenziale sita tra Via Cassagna e Via Pasturanti denominata “C 3.36”, modificata con Variante Parziale n. 3 per favorirne l’attuazione, strutturata come PEC ad arcipelago suddiviso in due comparti, con la previsione, oltre alla SUL derivante dall’indice proprio dei terreni ubicati nella zona sopracitata, da realizzarsi tramite iniziativa privata, una SUL aggiuntiva derivante dal trasferimento dell’edificio addossato al masso Gastaldi, del quale è stato previsto il successivo abbattimento, su area di proprietà comunale denominata “C 3.36b”, da realizzarsi tramite iniziativa pubblico/privata previa procedura ad evidenza pubblica.

La valorizzazione del Masso Gastaldi richiede quindi di procedere alla demolizione del fabbricato di Via Masso Gastaldi 20 e la ricollocazione delle unità abitative nell’edificio da realizzarsi sull’area C 3.36b.

La valorizzazione prevede altresì i lavori di demolizione dell’edificio di Via Masso Gastaldi 20 e la sistemazione a verde dell’area limitrofa al Masso Gastaldi.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 12.12.2023 sono state definite le fasi di attuazione dell’operazione di valorizzazione del masso Gastaldi nel suo complesso.

Con determina n. 545 del 29.12.2023 è stato affidato ad un professionista esterno l’incarico per la redazione del Piano Particolareggiato del comparto “C 3.36b” con la predisposizione dettagliata del progetto architettonico relativo all’edificio oggetto di trasferimento dei proprietari.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 15.05.2024 è stata approvato l’elaborato denominato “*Perizia Estimativa. Procedura finalizzata alla valorizzazione del Masso Gastaldi, nell’ambito del progetto integrato di rigenerazione urbana nel centro storico. Abbattimento dell’edificio addossato al masso, trasferimento della volumetria dell’edificio residenziale in demolizione e sua ricostruzione su altro lotto*”.

Ai fini di garantire la fattibilità e i tempi di realizzazione della complessiva operazione, è stato sottoscritto in data 24.11.2024 (atto Notaio Manuli di Torino, rep. 53846 del 17.12.2024) tra il Comune e gli attuali

condomini dell'edificio di Via Masso Gastaldi 20 un contratto preliminare di permuta, senza conguaglio, con le unità abitative dell'edificio oggetto del "trasferimento" del condominio di Via Masso Gastaldi n. 20.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 30.9.2024 è stato adottato il "Piano Particolareggiato In zona denominata dal P.R.G.C. vigente "C 3.36 – C 3.36B - Comparto C 3.36B" per la valorizzazione del masso erratico "Gastaldi" e dell'area limitrofa".

Non essendo pervenute osservazioni, con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 20.12.2024 è stato approvato il "*Piano Particolareggiato In zona denominata dal P.R.G.C. vigente "C 3.36 – C 3.36B - Comparto C 3.36B"* per la valorizzazione del masso erratico "Gastaldi" e dell'area limitrofa – Approvazione elaborati e schema di convenzione – Vincolo preordinato all'esproprio".

Il progetto di Piano Particolareggiato approvato è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV. N. 0 - U Relazione illustrativa
- TAV. N. 1 - U Cartografia
- TAV. N. 2 - U Rilievi
- TAV. N. 3 - U Documentazione fotografica
- TAV. N. 4 - U Aree
- TAV. N. 5a - U Planivolumetrico
- TAV. N. 5b - U planivolumetrico con indicazione aree in permuta
- TAV. N. 6 - U Sezioni
- TAV. N. 7 - U Tipologie edilizie
- TAV. N. 8 - U Norme tecniche di attuazione
- TAV. N. 9 - U Relazione acustica
- TAV. N. 10 - U Relazione geologica
- TAV. N. 11 - U Convenzione da unire
- TAV. N. 12 - U Opere di urbanizzazione
- TAV. N. 13 - U Computo opere urbanizzazione
- TAV. N. 14 - U Relazione generale opere di urbanizzazione
- TAV. N. 15 - U Sistemazione piazza e viabilità di Via Masso Gastaldi
- TAV. N. 16 - U Computo demolizione edificio - sistemazione piazza – viabilità
- TAV. N. 17 - U Cronoprogramma
- TAV. N. 01 - E Stato attuale fabbricato masso Gastaldi
- TAV. N. 02 - E Capitolato lavori
- TAV. N. 03 - E Capitolato speciale di appalto
- TAV. Piano particellare di esproprio – Planimetrie di piano stato attuale del fabbricato esistente in via Masso Gastaldi
- TAV. Piano particellare di esproprio – dati catastali, superficie commerciale e valore.

INDAGINE DI MERCATO

Con il presente Avviso, il Comune di Pianezza (di seguito "Ente Concedente"), intende avviare un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di operatori economici privati interessati a partecipare alla **procedura negoziata, senza previa pubblicazione del bando di gara, ai sensi dell'art. 187, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, per l'affidamento del contratto di partenariato pubblico-privato** avente ad oggetto "Valorizzazione del masso erratico Gastaldi e dell'area limitrofa".

L'indagine di mercato consentirà all'Ente Concedente di avviare l'operazione economica con candidati in possesso dei requisiti richiesti, da selezionare con procedura negoziata, ai fini dell'individuazione del "Soggetto Attuatore" dell'intervento.

Si procederà alla stipula del contratto di partenariato pubblico-privato anche in presenza di una sola offerta valida.

Gli Operatori interessati alla selezione possono presentare la propria candidatura con le modalità e nei termini di cui al presente Avviso.

L'Ente Concedente si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato, senza che i candidati possano vantare alcuna pretesa.

RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO DI PARTERNARIATO

Il Responsabile Unico del Progetto di Partenariato è l'arch. Raffaele Fiorelli, Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Pianezza: e-mail fiorelli@comune.pianezza.to.it, tel. 011.9670250.

OGGETTO DEL CONTRATTO

Oggetto dell'affidamento è l'intervento di Partenariato Pubblico-Privato di "*Valorizzazione del masso erratico Gastaldi e dell'area limitrofa*", complessivamente considerato secondo le modalità e gli obiettivi stabiliti nei provvedimenti deliberativi richiamati in premessa.

L'intervento prevede quindi l'attuazione dell'intervento da parte dell'operatore che sarà individuato come "Operatore Economico Privato".

Nell'ambito dell'intervento di valorizzazione è prevista la realizzazione dei seguenti lavori:

- a) realizzazione nel Lotto fondiario C 3.36b-2 dell'edificio oggetto del "trasferimento" del condominio di Via Masso Gastaldi n. 20, come meglio illustrato nelle Tav. 01-E, con le caratteristiche illustrate nella Tav. 03-E - Capitolato speciale di appalto, per un valore stimato di € 1.574.034;
- b) demolizione dell'edificio sito in Via Masso Gastaldi 20 ed alla realizzazione al suo posto di uno spazio pubblico attrezzato, come meglio illustrato nella Tav. 15-U per valore stimato di € 166.306;
- c) realizzazione nel Lotto fondiario C 3.36b-2, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, dell'area verde antistante gli edifici in progetto, comprensiva di parcheggi pubblici in materiale permeabile con apposita corsia di manovra separata dalla carreggiata stradale esistente, per una superficie pari a mq 2.403, come meglio illustrato nella Tav. 12-U;
- d) realizzazione nel Lotto fondiario C 3.36b-1a/b ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di area verde di arredo in fregio alla sede stradale attualmente in fase di realizzazione nell'ambito dell'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area "C 3.36 - "C 3.36b – comparto "C 3.36", per una superficie pari a mq 234, come meglio illustrato nella Tav. 12-U.

Le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria sono state determinate con computo metrico estimativo secondo il Prezziario Regione Piemonte in € 217.551,12.

Al Comune andrà corrisposto il contributo concessorio, ammontante a complessivi € 262.216,98 (corrispondenti all'ammontare parziale degli oneri di urbanizzazione primaria ed all'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione secondaria).

Sono a carico del Soggetto Economico Privato lo sviluppo progettuale e ogni altro onere necessario alla presentazione dell'intervento di cui alla lett. a), da sottoporre alla approvazione della Commissione igienico-edilizia del Comune di Pianezza e al rilascio del permesso di costruire.

Per i lavori di cui alle lettere b), c) e d) sono a carico del Soggetto Economico Privato le spese per la progettazione esecutiva e il collaudo, sarà eseguita dal RUP la verifica dei relativi progetti presentati.

CESSIONE DEI TERRENI

Si prevede la cessione in proprietà al Soggetto Economico Privato delle aree fondiarie, ai fini del loro sfruttamento edilizio, di proprietà comunale site in Via Cassagna ed al fondo di Via Pertini, con i relativi diritti edificatori, meglio identificate nella Tav. 05b-U del Piano Particolareggiato, per un valore stimato di € 1.721.382,00.

SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti che avranno presentato la candidatura e risultano in possesso dei requisiti di seguito indicati, saranno chiamati a partecipare ad una consultazione, nel corso della quale saranno discusse le concrete modalità di realizzazione dell'operazione di valorizzazione.

Dichiarate concluse le consultazioni e informati i partecipanti, l'Ente Concedente invita ciascuno di loro a presentare l'offerta finale sulla base della soluzione o delle soluzioni presentate e specificate nella fase del dialogo.

Costituiscono criteri per l'individuazione del Soggetto Economico Privato, che rimarranno fermi per tutta la procedura:

- le proposte migliorative in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere;
- la riduzione dei tempi per la realizzazione dell'edificio oggetto del "trasferimento" del condominio di Via Masso Gastaldi n. 20;
- l'entità del conguaglio da riconoscersi al Comune di Pianezza tra l'importo stimato delle opere da realizzare a cura e spese del Soggetto Attuatore e l'importo stimato delle aree di proprietà comunale oggetto di cessione a favore del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Economico Privato si assume il rischio operativo relativo all'operazione, ed in particolare il rischio di errori progettuali, aumento del costo dei materiali e delle fonti energetiche, ritardi nel rilascio dei provvedimenti amministrativi e il rischio che dalla cessione dei terreni e dal loro sfruttamento ai fini edilizi non si conseguano ricavi sufficienti a remunerare i costi per la realizzazione delle opere previste.

L'affidamento e l'esecuzione avrà la durata massima di anni 10 a decorrere dalla sottoscrizione del contratto di Partenariato Pubblico-Privato.

DOCUMENTAZIONE

Costituiscono documenti del presente Avviso:

- delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 30.9.2024 di adozione del Piano Particolareggiato In zona denominata dal P.R.G.C. vigente "C 3.36 – C 3.36B - Comparto C 3.36B";
- delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 20 dicembre 2024 di approvazione del Piano Particolareggiato in zona denominata dal P.R.G.C. vigente "C 3.36 – C 3.36B - Comparto C 3.36B";
- allegati alla delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 20 dicembre 2024 costituenti gli elaborati del Piano Particolareggiato approvato;
- la Perizia Estimativa approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 15.05.2024;
- il preliminare di permuta: atto Notaio Manuli di Torino, rep. 53846 del 17.12.2024;

La documentazione sopra indicata è parte integrante della procedura di selezione dei candidati di cui al presente Avviso ed è disponibile sul sito istituzionale del Comune di Pianezza – sezione Bandi e Avvisi unitamente al:

- Modello domanda di candidatura;
- Informativa Privacy.

RICHIESTA CHIARIMENTI – COMUNICAZIONI

Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana ed inoltrate tramite la mail all'indirizzo: fiorelli@comune.pianezza.to.it entro 10 giorni naturali e consecutivi antecedenti la data di scadenza per la presentazione della candidatura della manifestazione di interesse; le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite entro 3 giorni naturali e consecutivi antecedenti la data di scadenza per la presentazione delle candidature.

ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti inerenti il presente avviso può essere esercitato nei limiti e secondo le modalità disciplinate dalla Legge n. 241/1990, mediante richiesta scritta e motivata al Responsabile del Procedimento secondo le modalità indicate sul sito del Comune di Pianezza.

REQUISITI E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare la propria candidatura gli Operatori Economici Privati, di seguito indicati:

- Operatori Economici con idoneità individuale di cui alle lettere a) (imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative), b) (consorzi tra società cooperative e consorzi tra imprese artigiane) e c) (consorzi stabili), dell'art. 65, comma 2, del Codice;
- Operatori Economici con idoneità plurisoggettiva di cui alle lettere d) (raggruppamenti temporanei di concorrenti), e) (consorzi ordinari di concorrenti), f) (aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete), g) (Gruppo Europeo di Interesse Economico), dell'art. 65 comma 2, del Codice, oppure da Operatori che intendano riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'art. 68 del Codice;
- Operatori Economici stabiliti in altri Stati membri di cui all'art. 65, comma 1, del Codice, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

Non è ammessa la partecipazione di soggetti per i quali sussistano:

- le cause di esclusione previste al Capo II ed al Capo III del Titolo IV della Parte V del Libro II del D.Lgs. 36/2023;
- le cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011;
- le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs. 165/2001 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

In relazione all'importo ed ai lavori previsti, l'Operatore Economico che intende presentare la propria candidatura, dovrà essere in possesso della qualificazione nella categoria OG1 Classifica III o superiore.

Per la partecipazione è pertanto richiesta:

- l'insussistenza delle cause di esclusione previste al Capo II ed al Capo III del Titolo IV della Parte V del Libro II del D.Lgs. 36/2023;
- la qualificazione obbligatoria della Società Organismo di Attestazione (S.O.A.) nella categoria sopra indicata;
- il possesso della certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2015 per la categoria sopra indicata.
- il possesso della certificazione di qualità UNI EN ISO 45001:2018 per la categoria sopra indicata.
- il possesso della certificazione di qualità UNI EN ISO 14001:2015 per la categoria sopra indicata.

L'indagine di mercato ha carattere esclusivamente esplorativo e pertanto non ingenera nei partecipanti alcun legittimo affidamento nel successivo invito alla procedura di gara, né costituisce proposta contrattuale e quindi non vincola in alcun modo questa Amministrazione che si riserva la facoltà, in qualsiasi momento, di interrompere, modificare, revocare o annullare in tutto o in parte il presente procedimento.

CAUZIONI RICHIESTE

Per la presentazione della candidatura alla manifestazione di interesse non è richiesta la garanzia provvisoria di cui all'art. 106 D.Lgs. 36/2023

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Il termine ultimo di presentazione della candidatura alla manifestazione di interesse è fissato per le ore **12:00** del 03.05.2025.

La domanda dovrà essere redatta secondo il modello allegato al presente avviso che, una volta scaricato, dovrà essere debitamente compilato in ogni sua parte in lingua italiana e dovrà essere sottoscritto con firma digitale (in formato PADES) da parte del rappresentante legale dell'operatore economico candidato, unitamente alla copia di un suo documento di identità in corso di validità e inviata, entro il termine sopra indicato, **mediante posta elettronica certificata all'indirizzo: comune.pianezza@pec.it** con il seguente oggetto: "Candidatura nella procedura per la Valorizzazione del masso erratico Gastaldi e dell'area limitrofa".

Non saranno prese in considerazione le richieste pervenute oltre l'ora e il giorno prestabiliti.

PUBBLICITÀ

Il presente Avviso di Indagine di Mercato sarà pubblicato sul sito Istituzionale del Comune di Pianezza nella sezione Amministrazione Trasparente e sezione Bandi, Avvisi e Concorsi.

Le domande di candidatura dovranno pervenire entro la data e l'ora stabilita a pena di esclusione. L'Amministrazione si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

ALTRE INFORMAZIONI

Il presente Avviso non costituisce atto negoziale né un invito a partecipare a gare, ma unicamente la richiesta di manifestazione di interesse alla quale potrà seguire l'eventuale richiesta di offerta per l'intervento sopra descritti. Pertanto, le candidature non vincolano né impegnano in alcun modo il Comune di Pianezza, né comportano per i candidati alcun diritto in ordine all'eventuale affidamento.

L'Amministrazione si riserva di non dar seguito alla procedura di cui trattasi qualora sopravvengano motivi tali per cui non sia ritenuta più necessaria l'aggiudicazione della procedura.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento 679/2016/UE (Regolamento Generale sulla Protezione dei dati – di seguito “Regolamento” o “GDPR”) relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, recante il “Codice in materia di protezione dei dati personali” e ss.mm. e ii, del Decreto della Presidenza del Consiglio dei ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione.

Il Responsabile del Settore Tecnico
arch. Raffaele FIORELLI
(f.to in originale)