



Città di Ladispoli
Città Metropolitana di Roma Capitale
AREA III – SETTORE III

OGGETTO: PROCEDURA NEGOZIATA PER LA REALIZZAZIONE DELLA CASERMA DELL'ARMA DEI CARABINIERI IN LADISPOLI – ZONA "CERRETO" – PROGETTO DI FINANZA – VALIDAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA DELL'INTERVENTO.

Premesso:

Il comune di Ladispoli intende bandire la gara con procedura aperta, ai sensi dell'art. 183 del d.lgs. n. 50/2016, per l'affidamento a gara unica in finanza di progetto della concessione della progettazione, costruzione e gestione funzionale ed economica della stazione media dell'Arma dei Carabinieri di Ladispoli.

Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 28.5.2015 veniva conferito mandato alla Società ASP Finance, ai sensi della convenzione Rep. 8 del 10.2.2014, per il supporto all'amministrazione per la valorizzazione di un terreno comunale, tramite procedura di project financing da cedere in conto prezzo all'aggiudicatario di volumetrie edificabili su altro terreno comunale a concambio dell'edificazione di un fabbricato da destinare a Comando dell'Arma dei Carabinieri, con spese interamente a carico dell'aggiudicatario della gara di project financing e dunque senza oneri per l'amministrazione comunale.

Che in attuazione di quanto sopra la Società ASP Finance S.p.A. con nota prot 59 del 04/11/2015, assunta al protocollo generale dell'ente in pari data col prot 28836, trasmetteva la proposta di valorizzazione del terreno di cui trattasi, comprensiva dello schema di avviso pubblico, del piano economico e finanziario asseverato ai sensi del parere dell'ANAC n. 207/2012, della stima di congruità del canone e dell'elaborato tecnico connesso, al fine della selezione dell'aggiudicatario del project con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

Che con la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 165 del 11/08/2015, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto "Finanza di progetto per la realizzazione del nuovo comando dell'Arma dei Carabinieri di Ladispoli - Approvazione documentazione di ASP Finance con allegato piano economico e finanziario ed elaborato tecnico connesso", stabiliva;

1. Di manifestare la volontà di bandire una gara di finanza di progetto per la realizzazione del nuovo comando dell'Arma dei Carabinieri di Ladispoli;
2. Di approvare la proposta di ASP Finance con gli elaborati in allegato (piano economico e finanziario asseverato ai sensi del parere dell'ANAC n. 207/2012 ed elaborato tecnico connesso) a fare parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
3. Di nominare Responsabile Unico del Procedimento il responsabile del Settore III dell'Area III, arch. Carlo Passerini;

4. Di disporre, a cura del RUP, la trasmissione della presente deliberazione e relativi allegati all'Arma dei Carabinieri;
5. Di demandare al dirigente competente arch. Carlo Passerini la successiva approvazione e pubblicazione di apposito avviso con a base di gara gli elaborati di cui al punto 3;

Che a seguito della trasmissione degli elaborati di progetto all'Arma dei Carabinieri, si sono tenute una serie di incontri al termine dei quali sono emerse alcune criticità in ordine alla realizzazione del progetto. In particolare l'Arma dei Carabinieri ha rappresentato le proprie esigenze sia in ordine di consistenza plano/volumetrica dell'edificio, sia nella quantificazione del canone di affitto posto a base di calcolo finanziario per la sostenibilità dell'intervento che originariamente fissato in 73.500 è stato rivisto, con l'attuale proposta, in euro 50.314, mantenendone la durata di anni 30.

Che nel corso della elaborazione del nuovo progetto è altresì entrato in vigore il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (pubblicato in GU Serie Generale n. 91 del 19 aprile 2016 - Suppl. Ordinario n. 10), relativo alla riforma del codice dei contratti pubblici, che ha reso necessario procedere alla stesura di un nuovo testo di avviso pubblico e di piano economico finanziario asseverato da parte della Società ASP Finance S.p.A.;

Vista la nuova proposta trasmessa da ASP Finance in data 21/04/2016, prot. n. 29, assunta in atti col prot. 28836, comprensiva del piano economico e finanziario asseverato ai sensi del parere dell'ANAC n. 207/2012, della stima di congruità del canone e dell'elaborato tecnico connesso, al fine della selezione dell'aggiudicatario del project con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in ragione delle modalità di gestione e qualità del Piano presentato, della valutazione dei soggetti proponenti, del rendimento del piano rispetto alla base di gara, al tempo di esecuzione dei lavori rispetto alla base di gara, del conto prezzo rispetto alla base di gara.

Che il nuovo progetto presenta i seguenti dati:

- A. Superficie del lotto: 3.182 mq
- B. Caratteristiche: caserma, residenze per l'Arma, park, piazzale, ingresso carrabile, ingresso pedonale
- C. Superficie netta caserma: 940,65 mq
- D. Superficie netta alloggi di servizio: 440 mq
- E. Investimento dell'opera: € 1.627.078
- F. Canone annuo di locazione (dall'Arma al concessionario di project): € 50.314
- G. Trasferimento proprietà immobiliare (dal comune al concessionario di project): € 1.400.000

Che la documentazione progettuale è costituita dal progetto di fattibilità tecnica ed economica, composto da:

- Piano economico e finanziario asseverato
- Elaborato grafico
- Relazione
- Book
- Capitolato speciale descrittivo e prestazionale

Che dovendo procedere alla verifica del progetto di fattibilità tecnico-economica sopra rappresentato, ai sensi dell'art.26 del D.Lgs. 50 del 18 aprile 2016, il sottoscritto RUP ha designato quale soggetto verificatore il tecnico in forza a questo Settore, Geom. Germano Cortis;

Che In data 12/03/2018 il progetto in parola è stato sottoposto all'attività di verifica prevista, come da verbale all'uopo redatto in contraddittorio tra il verificatore Geom. Germano Cortis ed il progettista Arch. Carlo Terzoli;

PREMESSO QUANTO SOPRA

L'anno 2018 il giorno 13 del mese di marzo, in Ladispoli, Piazza Falcone n. 1, nella sede dell'ufficio tecnico comunale settore manutenzione, il sottoscritto arch. Carlo Passerini – nominato R.U.P. deliberazione della Giunta Comunale n. 83 del 19/05/2016, ha provveduto a riscontrare le attività di verifica progettuale effettuate e, sulla base dell'esito positivo delle stesse e degli accertamenti svolti,

ATTESTA

che documentazione progettuale, costituita dal progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento ha il seguente oggetto:

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE FUNZIONALE ED ECONOMICA DELLA STAZIONE MEDIA DELL'ARMA DEI CARABINIERI DI LADISPOLI

Che il quadro economico dei lavori risulta essere il seguente:

	DESTINAZIONE	COSTO mq	SUPERFICI LORDE	COSTO TOT
		€	mq/ml	€
	STAZIONE 2 PIANI	1.130,00	854,80	965.924,00
	ACCESSORI, stenditoio, L.T.	790,00	70,00	55.300,00
	TOTALE CASERMA			1.021.224,00
	ALLOGGI 2 PIANI	950,00	526,54	500.213,00
	PIAZZALI E PARK STAZIONE	50,00	1.120,00	56.000,00
	PIAZZALI E PARK ALLOGGI	50,00	235,00	11.750,00
	AREE A VERDE STAZIONE	25,00	85,00	2.125,00
	AREE A VERDE ALLOGGI	25,00	641,00	16.025,00
	RECINZIONI ESTERNA E CANCELLI (€/ml)	100,00	197,50	19.750,00
	TOTALE GENERALE			1.627.087,00

VALIDA

ai sensi dell'art. 26 comma 8 del D.Lgs. 50 del 18 aprile 2016, il progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di REALIZZAZIONE DELLA CASERMA DELL'ARMA DEI CARABINIERI IN LADISPOLI – ZONA "CERRETO"

Ladispoli, 13 marzo 2018

Il R.U.P.
Arch. Carlo Passerini