



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE NUOVE E GRANDI OPERE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2010-154.0.0.-29

L'anno 2010 il giorno 11 del mese di giugno il sottoscritto Rupalti Walter in qualita' di dirigente di Direzione Nuove E Grandi Opere, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MESSA A NORMA DELLA PISCINA COMUNALE CONI ZUGNA A PONTEDECIMO.
APPROVAZIONE DELLE MODALITA' DI GARA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D. LGS. 163/2006.

Adottata il 11/06/2010
Esecutiva dal 11/06/2010

11/06/2010	RUPALTI WALTER
------------	----------------

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE NUOVE E GRANDI OPERE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2010-154.0.0.-29

OGGETTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MESSA A NORMA DELLA PISCINA COMUNALE CONI ZUGNA A PONTEDECIMO.

APPROVAZIONE DELLE MODALITA' DI GARA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D. LGS. 163/2006.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Premesso:

- che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 468 del 15 dicembre 2009, ha espresso parere favorevole sui contenuti degli studi di fattibilità per la realizzazione degli interventi, iscritti nello Schema di Programma Triennale adottato in data 8 ottobre 2009 con deliberazione di Giunta Comunale n. 338, realizzabili attraverso il ricorso al capitale privato (c.d. project financing);
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 15 dicembre 2009 è stato approvato il Programma Triennale 2010-2012 ed Elenco Annuale 2010 dei Lavori Pubblici;
- che, in particolare, tra gli interventi realizzabili mediante il ricorso al project financing nel Programma Triennale, è compreso quello relativo alla "manutenzione straordinaria e messa a norma della Piscina Comunale Coni Zugna a Pontedecimo";

Premesso inoltre:

- che dalla A.S.D. Fratellanza Nuoto, attuale gestore dell'impianto esistente, unitamente allo Studio Tec – Genova, è stato proposto uno studio di fattibilità relativo all'intervento in oggetto ai sensi dell'art. 153, comma 19, del D.Lgs. 163/2006;
- che detto studio di fattibilità prevede, dal punto di vista progettuale, quanto di seguito elencato:

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- la realizzazione di una nuova piscina coperta per l'avviamento al nuoto situata nell'area posta a sud del complesso esistente ora area verde collegata con lo spazio piscina;
 - la realizzazione di alcuni spazi di accoglienza (reception, spazio ristoro, patio attrezzato);
 - la demolizione con ricostruzione dei locali spogliatoi per la loro messa a norma con relativi servizi;
 - la realizzazione di una nuova scala sul lato est per l'accesso all'edificio da parte di utenza normodotata in aggiunta a rampa posta a nord idonea per l'utenza disabile;
 - la realizzazione della pavimentazione dei locali interni interessati da manutenzione e la recinzione di tutte le aree esterne;
 - la riduzione della profondità della piscina con l'innalzamento del fondo da mt. 1,80 a mt. 1,40;
- che lo studio di fattibilità prevede, inoltre, dal punto di vista economico-contrattuale, quanto di seguito elencato:
- investimento iniziale stimato in Euro 1.050.000,00 (di cui Euro 800.000,00 quale importo lavori ed Euro 100.000,00 quale importo per la progettazione definitiva ed esecutiva, Euro 26.250,00 per spese di presentazione della proposta ed Euro 123.750,00 per oneri e varie);
 - sfruttamento economico dell'impianto e delle relative pertinenze per una durata della gestione ipotizzata in anni 25;
 - fideiussione del Comune per l'accensione di un mutuo c/o il Credito Sportivo;
- che la Giunta Comunale, con la precitata deliberazione n. 468 del 2009, nell'esprimere parere favorevole sui contenuti degli studi di fattibilità di project financing ha rilevato, con particolare riferimento allo studio della A.S.D. Fratellanza Nuoto, non accettabili le seguenti previsioni
- mancata previsione nelle voci di costo degli oneri relativi alla gestione calore, con conseguente attribuzione al Comune del relativo costo per un importo consuntivo nel 2008 pari ad Euro 106.459,45;
 - inserimento nei ricavi del contributo comunale di Euro 49.063,00 come previsto nel vigente contratto di gestione con la società Sportiva concessionaria con conseguente mantenimento dell'impegno monetario da parte del Comune anche nell'ipotesi di affidamento in concessione di costruzione e gestione;
- che, pertanto, la Giunta Comunale ha dato mandato agli Uffici per la revisione dello studio in ordine a questi ultimi due aspetti;
- che, gli Uffici, hanno effettuato le opportune verifiche pervenendo alle seguenti conclusioni:
- che il costo per la gestione del calore consuntivato dal Comune è riferito all'impianto natatorio esistente, profondo 1,80 mt., mentre il progetto prevede un'innalzamento della profondità fino a 1,40 mt; ne consegue che il costo della gestione calore può essere ipotizzato (riduzione proporzionale) ridotto a circa Euro 82.800,00 in luogo degli originali Euro 106.459,45 Euro;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- assunto che la domanda in termini di utenti/h, stimata dal proponente sia confermata anche a seguito degli interventi modificativi dell'impianto, ancorchè debba esserne ipotizzata la diversa configurazione, desumibile dallo schema tariffario allegato, è possibile prevedere ricavi tali da coprire i maggiori costi (82.800,00 Euro), e minori ricavi (49.063,00 Euro) come sopra descritti;
- che mantenendo invariata la durata della gestione, pur a fronte delle modificate stime dei costi e dei ricavi evidenziate, si consegue l'equilibrio economico finanziario dell'operazione attraverso lo sfruttamento economico dell'impianto senza che il Comune debba intervenire finanziariamente nell'operazione;

Considerato:

- pertanto, possibile, dare corso alle procedure di affidamento per l'intervento di manutenzione straordinaria e messa a norma della Piscina Comunale Coni Zugna a Pontedecimo in concessione di costruzione e gestione ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. 163/2006;
- che, dal punto di vista progettuale, l'intervento non è qualificabile come intervento di particolare complessità non rientrando in una zona sottoposta a particolari vincoli né necessitando di tecniche costruttive particolari;
- che, essendo il canone corrisposto, alla C.A. uno degli elementi a base di gara e pertanto ancora indefinito sia per l'ammontare, sia per le modalità ed il periodo di corresponsione, i movimenti contabili conseguenti saranno definiti, con specifico provvedimento amministrativo, prima della sottoscrizione della convenzione di concessione di costruzione e gestione dell'opera in argomento;
- che l'esatta definizione degli elementi essenziali della convenzione, anche con particolare riguardo agli aspetti economico finanziari, anche di natura fiscale, avverrà a seguito delle risultanze della procedura di gara;

Considerato, inoltre:

- che la bozza di convenzione pervenuta dall'operatore privato, prevede la costituzione da parte del Comune di Genova di fideiussione solidale a favore dell'Istituto mutuante della Concessionaria;
- che la prestazione di fideiussione da parte della Civica Amministrazione incide comunque negativamente sulla situazione debitoria dell'Ente;
- che, debbano al momento, in assenza della manifesta condivisione di volontà espressa dalla C.A., essere escluse dalla procedura di gara le soluzioni di prevedano il ricorso a fideiussione del Comune;
- opportuno, procedere mediante l'indizione della gara di cui ai commi 1-14, dell'articolo 153 del D.Lgs. 163/2006, con procedura aperta, da svolgere con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 83 del medesimo decreto legislativo, ponendo a base di gara lo studio di fattibilità presentato da A.S.D. Fratellanza Nuoto e dallo Studio Tec-Genova ed adeguato alle esigenze manifestate dalla C.A. come descritte in premessa;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

Atteso che la presente determinazione non comporta alcuna assunzione di spesa a carico del Bilancio Comunale, né alcun riscontro contabile;

Visto l'art. 107 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267;

Visti gli artt. 58 e 61 dello Statuto del Comune di Genova;

Visto l'art. 4, comma 2 del Decreto Legislativo 30.3.2001 n. 165.

DETERMINA

- 1) di procedere all'avvio delle operazioni finalizzate all'affidamento della concessione di costruzione e gestione della "manutenzione straordinaria e messa a norma della Piscina Comunale Coni Zugna a Pontedecimo" con procedura aperta da svolgere ai sensi dei commi 1-14, dell'art. 153 del D.Lgs. 163/2006 mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 83 del medesimo decreto;
- 2) di porre a base di gara lo studio di fattibilità presentato dalla A.S.D. Fratelanza Nuoto riguardante la realizzazione della "manutenzione straordinaria e messa a norma della Piscina Comunale Coni Zugna a Pontedecimo" approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 468 del 15 dicembre 2009 come modificato a seguito del mandato espresso dalla Giunta stessa e composto come segue:
 1. Studio di inquadramento territoriale e ambientale;
 2. Studio di fattibilità;
 - 3.a Relazione tecnico-illustrativa con documentazione fotografica;
 - 3.b Studio di prefattibilità ambientale;
 - 3.c Indagini geologiche preliminari;
 - 3.d Tavole grafiche;
 - 3.e Computo metrico estimativo;
 4. Analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione;
 5. Descrizione dell'intervento e analisi delle alternative relative alle possibili soluzioni realizzate dell'idea originarie;
 - 7 Stralcio p.e.f. (presentato dal privato);
 - 7bis Schema tariffario modificato;
 8. Diagramma di Gantt;
- 3) di individuare i criteri di valutazione dell'offerta e il loro valore ponderale come di seguito indicati, anche sulla base delle linee guida fornite dall'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture:

	Elemento	Base gara	Pesi parziali	PUNTI
A	Qualità del progetto preliminare			25
a.1	Versatilità dell'impianto per una offerta differenziata di attività sportive e servizi ad		max. 5	

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

	essa connessi;			
a. 2	Inserimento nell'impianto di vasche aggiuntive alla principale (es. per avviamento al nuoto, per riabilitazione ecc.);		max. 10	
a. 3	Possibilità e qualità di utilizzo dell'impianto per la balneazione estiva;		max. 5	
a. 4	Previsione di ulteriori dotazioni impiantistiche sportive;		max. 5	
B	Soluzioni finalizzate al contenimento dei consumi energetici e allo sfruttamento delle risorse ambientali dell'opera			15
b. 1	Qualità delle sistemazioni superficiali ed attrezzatura degli spazi aperti alla fruizione della cittadinanza		max. 5	
b.2	Impiego di tecnologie, di sistemi, o altri accorgimenti finalizzati al contenimento dei consumi energetici e delle emissioni di inquinanti, in misura qualitativamente superiore rispetto a quanto prescritto dalle normative vigenti in materia (alla data di pubblicazione del presente bando)		max .10	
C	Valore economico finanziario del piano			20
c.1	Canone di concessione: % in aumento	1.052€	max. 20	
D	Contenuto della bozza di convenzione			15
d.1	Sistema di allocazione dei rischi (costruzione/progettazione, disponibilità, domanda)		max. 5	
d.2	Modalità di riequilibrio del p.e.f.		max. 5	
d.3	Modalità di gestione: servizi resi alle fasce sociali deboli, alle scuole alla C.A.		max.5	
g	Durata del contratto			15
g.1	Termine massimo di esecuzione lavori: in riduzione	525 giorni	max. 5	
g.2	Durata della gestione: in riduzione	25 anni	max 10	
h	Piano di manutenzione dell'impianto sportivo			5
i	Modalità di esecuzione dei lavori: piano di cantierizzazione che riduca l'impatto sulla fruibilità dell'impianto esistente			5
	Totale			100

- 4) di stabilire inoltre che la graduatoria delle offerte sia determinata col metodo aggregativo compensatore, per cui i punteggi degli elementi di valutazione di natura quantitativa saranno attribuiti, attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari a uno per l'offerta più conveniente e pari a zero per i valori coincidenti con quelli posti a base di gara, mentre i punteggi di natura qualitativa saranno attribuiti attraverso la media dei coeffi-

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

cienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli componenti della commissione di gara;

- 5) di precisare nel bando che le soluzioni che prevedano il ricorso a fidejussione del Comune verranno escluse dalla procedura di aggiudicazione;
- 6) di rinviare successivi provvedimenti i relativi movimenti contabili conseguenti alla definizione del rapporto convenzionale con il futuro Concessionario;
- 7) di rinviare a successivi atti l'affidamento della concessione, previe le eventuali specificazioni/modifiche ritenute necessarie a seguito dell'espletamento della procedura;
- 8) di dare mandato al Settore Gare e Contratti per l'espletamento delle procedure di gara e per i successivi adempimenti;
- 9) di demandare a successivo provvedimento la nomina della commissione giudicatrice.

Il Dirigente
Dott. Ing. Walter Rupalti

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile