

Approvazione del disciplinare di gara, attraverso procedura aperta, per l'affidamento in concessione mediante *project financing*, ai sensi dell'art. 183, c. 15, del D.Lgs 50/2016, dei lavori di riqualificazione di una porzione dell'immobile Villa Zorn e per la successiva gestione dello stesso. Assunzione dell'impegno di spesa per la pubblicazione.

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 in data 30/03/2022, immediatamente eseguibile, è stato approvato l'aggiornamento al Documento unico di programmazione per il periodo 2022/2024;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 in data 30/03/2022, immediatamente eseguibile, è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2022/2024 redatto in termini di competenza e di cassa secondo lo schema di cui al d.Lgs. n. 118/2011;

Richiamata, nelle more di approvazione del Piano esecutivo di gestione – Piano Performance per il triennio 2022/2024, la deliberazione di Giunta comunale nr. 30 in data 16/02/2021, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione 2021/2023 (art. 169 del d.lgs. n. 267/2000) - attribuzione risorse finanziarie;

Visto il deposito della proposta di project financing da parte della società "G.D.S. Srl", con pec acquisita al prot. gen. n. 48672/2020 del 30 giugno 2020, per la riqualificazione e gestione dell'edificio storico Villa Zorn sito in Sesto San Giovanni;

Dato atto che tale deposito veniva riscontrato con comunicazione del Settore Edilizia Pubblica e Global Service e del Settore Impiantistica Sportiva e Comunale – Project Financing – Agenzia Casa, avente prot. gen. n. 75616 del 25 settembre 2020, con la quale si chiedevano modifiche e integrazioni ad alcuni elaborati depositati dalla Società;

Vista la comunicazione prot.gen. n. 123141 del 01.12.21 con la quale la società G.D.S. Srl trasmetteva a mezzo PEC integrazione documentale richiesta dall'A.C. a completamento dell'ultima consegna avvenuta il 15/11/2021, afferente la PROPOSTA DI PROJECT FINANCING AI SENSI DELL'ART. DELL'ART. 183, COMMA 15 E SS. MM.II. DEL D. LGS. 18 APRILE 2016, N. 50, avente ad oggetto la "riqualificazione e gestione di una porzione di Villa Zorn";

Dato atto che il processo di verifica del progetto di fattibilità, da effettuarsi ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. n. 50 / 2016, è stato svolto in data 02/12/21 con esito positivo, muovendo dal quale il Responsabile unico del procedimento ha emesso la dichiarazione di validazione con giudizio positivo ai sensi dello stesso art. 26, comma 8, del D. Lgs. n. 50 / 2016;

Richiamato che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 14 dicembre 2021, è stata approvata la "Proposta di riqualificazione e gestione dell'edificio storico Villa Zorn a Sesto San Giovanni. Dichiarazione di interesse pubblico e inserimento del progetto di fattibilità negli strumenti della programmazione economica e finanziaria dell'Ente ai sensi ed effetti dell'art. 183, comma 15, del D. Lgs. n. 50/2016".

Richiamato altresì che, con la citata deliberazione, il Consiglio Comunale ha deciso di :

" - dichiarare l'interesse pubblico della proposta di riqualificazione e gestione della Villa Zorn in Sesto San Giovanni;

- approvare i documenti e il progetto di fattibilità che formano la proposta di riqualificazione e gestione della Villa Zorn a Sesto San Giovanni allegati a far parte integrante della citata deliberazione;
- prevedere l'inserimento del progetto di fattibilità negli strumenti di programmazione economico finanziaria dell'Ente ai sensi ed effetti dell'art. 183, comma 15, del D. Lgs. n. 50 / 2016;
- prevedere pertanto l'inserimento del progetto di fattibilità nell'Elenco annuale 2022 del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2022 / 2024 dell'Ente per euro 966.972,00;
- dare atto che la spesa è di euro 966.972,00, così come la parte economica il PEF sarà a carico del privato concessionario "configurandosi, in tal caso, la fattispecie "off balance sheet";
- dare atto che l'operazione è neutra ai fini della contabilizzazione del bilancio dell'Ente e non rilevante ai fini degli equilibri di finanza pubblica;
- stabilire che il Responsabile del Procedimento provvederà direttamente, ovvero tramite gli uffici comunali rispettivamente competenti per materia, al rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni, nulla-osta, permessi, licenze, richiesti dal Concessionario, nel più breve tempo possibile, anche mediante l'utilizzo delle procedure semplificate previste dalla normativa vigente, laddove ricorrano i necessari presupposti di legge;
- prendere atto che, in forza di quanto stabilito dall'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. n. 380 / 2001, i provvedimenti edilizi relativi alle opere da realizzare saranno rilasciati a titolo gratuito;
- demandare agli Uffici preposti, in esecuzione della presente Deliberazione, la predisposizione del bando di gara pubblica per la selezione del soggetto Concessionario;
- stabilire sin d'ora che, fermi i contenuti della presente proposta di approvazione e dei documenti ed elaborati ad essa chiamati a far parte integrante, l'Ufficiale rogante dell'atto pubblico relativo alla concessione delle opere di riqualificazione e gestione della villa Zorn potrà apportare allo Schema di Convenzione le necessarie clausole di carattere formale rivolte alla miglior stesura dell'atto stesso."

Preso atto che i documenti dai quali è stata assunta la deliberazione del Consiglio Comunale n. 74/2021 sono i seguenti:

dlc_00074_14-12-2021
 0-indice EL.LAB-signed
 1-PREMESSA-signed
 2-CENNI STORICI-signed
 3PROGETTO DI FATTIBILITA.SPECIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE-signed-signed
 3-STATO DI FATTO-signed
 4BOZZA CONVENZIONE GDS 30 novembre 2021-signed-signed
 4-INTERVENTI_MANUTENTIVI_RECENTI-signed
 5-INSERIMENTO_URBANISTICO_VINCOLI-signed
 5Matrice dei rischi-signed-signed
 6.Asseverazione Pef Villa Zorn 26.6.20-signed
 6-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA-signed
 7-STATO DI FATTO-signed
 8- 8.1-8.2-8.3 AUTORIZZAZIONI_SOPRINTENDENZA-signed
 9-PROGETTO DI FATTIBILITA-signed
 10-INTERVENTO EDILIZIO IN PROGETTO-signed
 11-STIMA-LAVORI-QUADRO-ECONOMICO-signed
 12-CRONOPROGRAMMA-signed
 13-TAVOLE_DI_PROGETTO-signed
 14-RELAZIONE_GEOLOGICA-signed
 15-VALUTAZIONE-IMPATTO-ACUSTICO-signed
 16-INVARIANZA_IDRAULICA-signed
 17-PRELIM_VVF-signed
 18-SICUREZZA-signed
 19-IMPIANTI_ELETTRICI-signed
 20-IMPIANTI_MECCANICI-IDRICI-signed
 Tav.01 inquadramento territoriale-signed
 Tav.02 raffronto variante-signed
 Tav.03 pianta Piano Terreno-signed
 Tav.04 Pianta p.int. 1^ 2^ 3^ copertura-signed
 Tav.05 sovrapposizioni gialli-rossi-signed
 Tav.06 Pianta, prospetti, progetti-signed
 Tav.07 Sezione pianta viste-signed
 Tav.08 rendering-signed

Tav.09 progetto restauro-signed
Tav.10 rilievo topografico-signed
VERBALE DI VERIFICA-signed

Ritenuto che, al fine di assicurare l'imparzialità della procedura di gara, si mettano a disposizione dei soggetti interessati a concorrere all'assegnazione della concessione, oltre ai documenti qui sopra elencati, anche i seguenti :

- 1) elenco cespiti dei beni mobili di proprietà del soggetto uscente, acquisito agli atti comunali con pec p.g. 32203 del 24/03/2022
- 2) documento di ripartizione delle utenze di Villa Zorn tra la proprietà comunale e il soggetto aggiudicatario della concessione;

Preso atto che, per quanto riguarda gli aspetti statici e sismici dell'immobile oggetto delle opere in concessione, è intervenuto un professionista esterno che ha accertato l'idoneità statica dell'edificio e, per i profili di sismicità, ha reso alcune indicazioni all'Ente proprietario per migliorare il comportamento sismico del fabbricato, configurando una previsione indicativa di sintesi della spesa per gli interventi proposti a tal fine pari a euro 97.460,00, al netto delle spese tecniche e dell'IVA – previsione di spesa che si ritiene compatibile con la capacità di investimento dell'Ente. Si rinvia, in proposito, alla documentazione prodotta dal professionista esterno e articolata nei seguenti elaborati :

- RdC-099-2022 (RELAZIONE TECNICA E DI CALCOLO - VALUTAZIONI DI SICUREZZA IN AMBITO STATICO E SISMICO CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA)
- Allegato1_RdP-098-2022+all
- Allegato2_RelazioneGeologica
- Allegato3_DocumentazioneStorica
- Allegato4_Tav01_Planimetria con indicazione degli interventi

Rilevato che, al fine di dare attuazione al deliberato del Consiglio Comunale e in linea con la programmazione e le indicazioni rese nella decisione stessa, si rende necessario procedere con l'indizione della gara in oggetto tramite la piattaforma regionale Sintel e pertanto procedere all'approvazione del disciplinare di gara pubblica, a rilevanza Europea, per la selezione del soggetto Concessionario;

Ritenuto di provvedere in merito e di assumere il conseguente impegno a carico del bilancio, in ordine alle spese di pubblicazione e pubblicità legale, con imputazione al corrente esercizio, nel quale l'obbligazione viene a scadere;

Visto il principio contabile applicato alla contabilità finanziaria allegato 4/2 al D.Lgs. n. 118/2011;

Verificato il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente PTPC 2021/2023, approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 54 del 09/03/2021;

Verificata l'insussistenza dell'obbligo di astensione, relativo alle potenziali situazioni di conflitto di interesse nell'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'art 1, comma 42, lettera h) della L. 190/2012, dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 4 e 5 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Sesto San Giovanni, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.103 del 8.4.2014;

Ritenuto che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e il vigente regolamento comunale sui controlli interni;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il D.Lgs. n. 118/2011;

Visto il D.Lgs. n. 165/2001;

Visto lo statuto comunale;

Visto il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Visto il regolamento comunale di contabilità;
Visto il regolamento comunale dei contratti;
Visto il regolamento comunale sui controlli interni;

Visto il Decreto del Sindaco n. 5 del 03/05/2022 di conferimento incarico dirigenziale *ad interim* di Direttore dell'Area pianificazione, attuazione e gestione del territorio – Ambiente all'Arch. Antonio Di Giorgio, che riveste la carica di Direttore del Settore Edilizia Pubblica, Global Service - Verde;

Dato atto che il presente provvedimento avrà esecutività qualora verrà apposto il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria di cui all'art. 183, comma 7, del D.Lgs. 267/2000;

DETERMINA

- (1) di approvare le premesse parti integranti e sostanziali della presente determinazione;
- (2) di approvare, in schema, il disciplinare di gara per la procedura aperta per l'affidamento in concessione mediante *project financing*, ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D.Lgs. 50/2016, dei lavori di riqualificazione di una porzione dell'immobile Villa Zorn e per la successiva gestione dello stesso, facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- (3) di richiamare che il progetto di fattibilità posto a base di gara è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 14/12/2021 con la quale è stato dichiarato l'interesse pubblico della proposta ai sensi ed effetti dell'art. 183, comma 15, del D. Lgs. n. 50 / 2016;
- (4) di disporre la selezione dell'operatore economico aggiudicatario della concessione in oggetto tramite gara pubblica, di livello Europeo;
- (5) di dare atto che la procedura di gara venga espletata attraverso Piattaforma Sintel e che la pubblicazione del disciplinare avvenga prevedendo l'accessibilità piena degli atti tramite sistemi informatici;
- (6) che l'aggiudicazione avvenga attraverso il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, comma 2, del D.Lgs. 50/2016 citato, in applicazione dei criteri resi dal disciplinare di gara oggetto della presente approvazione, in forma di schema;
- (7) che, in considerazione della complessità della concessione, connaturata ai contenuti e alla durata della stessa, il contratto con il soggetto aggiudicatario della concessione venga stipulato in forma pubblica amministrativa;
- (8) di dare atto che la somma per il pagamento del contributo da versare, come condizione per l'attivazione delle procedure di selezione del contraente, a favore dell'Autorità per la Vigilanza sui Lavori Pubblici, ai sensi dell'art.1 comma 65 e 67 della L.266/05 (legge finanziaria 2006) ammonta a Euro 375,00;
- (9) di stabilire la pubblicazione del disciplinare di gara integrale e dell'esito della stessa all'Albo Pretorio, sulla Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee, sul Portale del Comune di Sesto San Giovanni, sul sito internet del Ministero delle Infrastrutture – Servizio Bandi e sul sito Internet dell'Osservatorio Lavori Pubblici e, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sul quotidiano Il Corriere della Sera edizione nazionale e regionale;
- (10) di dare atto che la somma prevista per le pubblicazioni e per il contributo ANAC sarà impegnata con successivo atto dal Servizio Autonomo Affari Istituzionali – Ufficio Contratti;
- (11) di dare atto che il CIG verrà richiesto ad avvenuta esecutività del presente provvedimento;
- (12) di dare atto, per quanto riguarda le transazioni relative ai pagamenti, che verranno rispettate le disposizioni dell'art. 3 della legge 136/2010 e s.m.i. in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;
- (13) di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del d.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;

- (14) di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al d.Lgs. n. 33/2013;
- (15) di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento, oltre all'impegno di cui sopra, non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
- (16) di rendere noto ai sensi dell'art. 5 della legge n. 241/1990 che il responsabile del procedimento è il dr. Massimo Martini;
- (17) di trasmettere la presente determinazione al responsabile del servizio finanziario per le conseguenti annotazioni contabili e per l'espressione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi del vigente regolamento di contabilità, dando atto che la sua efficacia decorrerà da tale visto;
- (18) di attestare che la presente determinazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio.