

Documento acquisito tramite la rete civica
Data di Aggiornamento: 22/12/2006



COMUNE DI GENOVA

**ESTRATTO DALLE DELIBERAZIONI PRESE DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 21/12/2006**

Presiede: Il Presidente del Consiglio - Guastavino Emanuele

E' presente il Sindaco Giuseppe Pericu

Risultano presenti i signori Consiglieri:

| N. | NOME E COGNOME |
|----|------------------------|
| 01 | Adorno Roberto |
| 02 | Barbieri Andreina |
| 03 | Basso Claudio |
| 04 | Benzi Remo |
| 05 | Bernabo' Brea Giovanni |
| 06 | Biggio Gabriella |
| 07 | Brignolo Andrea |
| 08 | Burlando Angela |
| 09 | Casagrande Massimo |
| 10 | Cecconi Giuseppe |
| 11 | Costa Giuseppe |
| 12 | Dagnino Anna Maria |
| 13 | Della Bianca Raffaella |
| 14 | Delogu Roberto |
| 15 | Farello Simone |
| 16 | Fedrazzoni Claudio |
| 17 | Grillo Guido |
| 18 | Gronda Gabriele |
| 19 | Lecce Salvatore |
| 20 | Maggi Franco |
| 21 | Morettini Massimiliano |
| 21 | Murolo Giuseppe |
| 22 | Pasero Ermanno |
| 23 | Pizio Nicola |
| 24 | Porcile Italo |
| 25 | Poselli Patrizia |
| 26 | Rosso Matteo |
| 27 | Viazzi Remo |

Intervenuti dopo l'appello:

| N. | NOME E COGNOME |
|----|----------------|
|----|----------------|

| | |
|----|---------------------|
| 01 | Biggi Mariarosa |
| 02 | Castellaneta Sergio |
| 03 | Cosma Salvatore |
| 04 | Delpino Bruno |
| 05 | Franco Massimo |
| 06 | Garbarino Roberto |
| 07 | Lo Grasso Umberto |
| 08 | Menini Mario |
| 09 | Molfino Fulvio |
| 10 | Nacini Arcadio |
| 11 | Pilu Giovanni |
| 12 | Pratolongo Emilio |
| 13 | Repetto Paolo |
| 14 | Striano Paolo |
| 15 | Tartarini Laura |
| 16 | Vacalebre Vincenzo |

Assenti giustificati:

| N. | NOME E COGNOME |
|----|------------------|
| 01 | Duglio Giovanni |
| 02 | Frega Alessandro |
| 03 | Lavagetto Paolo |
| 04 | Pratico Aldo |
| 05 | Rixi Edoardo |

Assenti:

| N. | NOME E COGNOME |
|----|----------------|
|----|----------------|

e pertanto complessivamente presenti n. 45 componenti del Consiglio.

Sono presenti gli Assessori: _____

| N. | NOME E COGNOME |
|----|-------------------|
| 01 | Guerello Giorgio |
| 02 | Merella Arcangelo |
| 03 | Sassano Andrea |

Partecipa: Il Segretario Generale - Alfredo Gracili

Note:

00126/2006 Valutazione della proposta presentata, ai sensi dell'articolo 153 del D. Lgs. 163 del 12 aprile 2006, già art. 37 bis e seguenti della legge 11 febbraio 1994 n. 109 e sue successive modificazioni ed integrazioni, dalla Progetti e Costruzioni s.r.l. per il restauro e risanamento del complesso di Scalinata Borghese in Genova – via F. Pozzo

11

Su proposta dell'Assessore ai Lavori Pubblici, Giorgio Guerello e dell'Assessore alla Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale, Bruno Gabrielli:

Premesso:

- che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 31.03.2004, è stato approvato l'inserimento, nel piano triennale 2004/2005/2006, dell'intervento di restauro e risanamento di Scalinata Borghese realizzabile con capitale privato, ai sensi dell'art. 153 del D. Lgs. 163/2006, cosiddetto Project Financing, già art. 37 bis e seguenti della legge n. 109/1994 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- che, in data 30.06.2004, e quindi entro i termini di legge, la società "PROGETTI E COSTRUZIONI s.r.l." ha presentato, una proposta ai sensi dell'art. 153 del D. Lgs. 163/2006, già art. 37 bis e seguenti della legge 11 febbraio 1994 n. 109 e s. m. e i., per l'affidamento in concessione del restauro e risanamento del complesso di Scalinata Borghese in Genova, via F. Pozzo;
- che, la valutazione della proposta di cui sopra è stata demandata alla Commissione tecnica all'uopo costituita con deliberazione G.C. n. 705 del 10.07.2003 e successive modifiche, di cui in ultimo il provvedimento G.C. n. 1078 del 10.11.2005;

Considerato:

- che, a seguito della verifica della completezza della documentazione presentata, effettuata ai sensi dell'art. 153, comma 4, del D. Lgs. 163/2006, già art. 37 bis, comma 2 ter, della legge 109/94 e s.m. e i., con nota prot. n. 29698 del 8.07.2004, della Direzione Servizi Tecnico Patrimoniali, sono state richieste al proponente le opportune integrazioni;
- che, il Promotore, con nota n. 31049 del 19.07.04, ha provveduto a dare riscontro alla sopra indicata nota, fornendo le integrazioni necessarie;
- che, la Commissione tecnica sopra richiamata, nel corso di quattro sedute i cui verbali si allegano quale parte integrante del presente provvedimento, ha esaminato la proposta presentata dalla società "PROGETTI E COSTRUZIONI s.r.l.", evidenziando, tra l'altro, la necessità di chiedere alcuni approfondimenti;
- che, la Commissione tecnica, a seguito di quanto emerso nel corso dell'istruttoria, ha chiesto i pareri ritenuti necessari ed in particolare il parere del Settore Pianificazione Urbanistica, della Circoscrizione VIII Medio Levante, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria nonché della Sezione Pianificazione e Regolazione della Mobilità, con riguardo alle materie di rispettiva competenza;
- che, in esito alla richiesta di parere, il Settore Pianificazione Urbanistica in data 16 settembre 2004, prot. n. 5418, ha espresso valutazione favorevole, indicando tuttavia

alcuni necessari accorgimenti, anche al fine di ridurre l'impatto della soluzione progettuale prevista rispetto all'edificio esistente, e suggerendo di vagliare la possibilità di integrare l'intervento con l'eventuale recupero e manutenzione di altri collegamenti pedonali esistenti nella zona;

- che, la Commissione tecnica ha, nel corso dell'istruttoria, evidenziato al Promotore la necessità di ampliare la gestione "pubblica" dell'edificio e della zona circostante, al fine di rispondere ai requisiti essenziali del project finance oltre che a quelli volti alla dichiarazione di pubblico interesse della proposta medesima;

- che, in data 18 ottobre 2004 la Progetti e Costruzioni ha presentato un'integrazione al progetto in ordine al recupero dei percorsi pedonali e alla riqualifica di alcune scalinate presenti nella zona;

- che, in data 28 ottobre 2004, prot. n. 44697 della Direzione Servizi Tecnico Patrimoniali, è pervenuto il parere del Consiglio di Circoscrizione VIII Medio Levante, che ha valutato favorevolmente la proposta, pur con la richiesta di alcune osservazioni;

- che, nel corso della riunione interna del 4 novembre 2004, convocata per prendere in esame gli ultimi elaborati prodotti dal Promotore, è stato convenuto di focalizzare l'area d'intervento limitandola al solo complesso di Scalinata Borghese escludendo il coinvolgimento dei percorsi limitrofi perché non di particolare interesse;

- che, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria, in data 11 gennaio 2005 prot. n. 00287, ha espresso parere non favorevole in ordine alla modifica della copertura della terrazza, alla demolizione di rivestimenti tipici della struttura e all'uso di materiali non attualmente presenti, condividendo altresì le opere di effettivo restauro conservativo, consigliando di estenderlo a tutto l'intervento;

- che, la Sezione Pianificazione e Regolazione della Mobilità, prot. 564614 del 6 aprile 2005, ha palesato parere favorevole alla riqualificazione dei marciapiedi di via F. Pozzo, a condizione che gli stalli di sosta non siano sistemati a "spina";

- che, in momenti successivi, anche in esito ad incontri con la Commissione tecnica e successivo sopralluogo anche alla presenza della Soprintendenza, sono state presentate dal Promotore modifiche ed integrazioni alla proposta in origine prodotta volte ad accogliere e/o approfondire le esigenze sopra richiamate e come di seguito elencate:

- rivisitazione della cupola in acciaio e vetro, posta a copertura della terrazza;
- recupero di percorsi pedonali presenti nella zona;
- individuazione di uno spazio destinato alla Circoscrizione;

Considerato, inoltre:

- che, in data 28 giugno 2005, prot. n. 27343 della Direzione Servizi Tecnico Patrimoniali, è pervenuta l'ipotesi progettuale definitiva concordata che prevede l'arretramento e il ridimensionamento della cupola in acciaio e vetro, originariamente posta a copertura dell'intera terrazza;

- che, a seguito dell'esatta definizione dell'assetto progettuale, in data 01.08.05, perveniva da parte del Promotore il Piano Economico Finanziario asseverato dalla

Banca OPI e redatto da KPMG Corporate Finance, prot. n. 32076 della Direzione Servizi Tecnico Patrimoniali;

- che, in data 26 agosto 2005, prot. n. 9950, la Soprintendenza ha manifestato parere favorevole alla nuova ipotesi progettuale del promotore confermando il recepimento di quanto convenuto in sede di sopralluogo in relazione alla cupola in acciaio e vetro, posta a copertura della terrazza;

- che, la Commissione tecnica ha ritenuto non adeguato il canone a favore del Comune previsto nel piano economico finanziario, stante la ridotta valenza pubblica dell'operazione sia sotto il profilo tecnico, non avendo avuto esito positivo gli approfondimenti in ordine al recupero di una più ampia area d'intervento come risulta dai verbali delle riunioni interne e delle audizioni effettuate con il Promotore, sia sotto il profilo gestionale;

- che, allo scopo di parametrare il suddetto canone, è stata chiesta una perizia di stima al Settore Patrimonio, Demanio e Forti, il cui apprezzamento è stato trasmesso con nota n. PG/2005/719009 del 17.11.05, e valutato in circa € 35.764 annui;

- che, in data 11.01.06, prot. 506617 della Direzione Servizi Tecnico Patrimoniali, è pervenuta l'ultima integrazione progettuale mirata all'individuazione del locale da destinare ad uso civico, come espressamente richiesto dalla Circoscrizione VIII Medio Levante;

- che, in data 12.01.2006, la proposta presentata da Progetti e Costruzioni s.r.l è stata ritenuta tecnicamente fattibile, limitatamente agli aspetti costruttivi, urbanistici ed ambientali, dalla Commissione tecnica preposta alla valutazione, che ha tuttavia evidenziato alcune criticità, come meglio dettagliate nell'allegato verbale, quale parte integrante del presente provvedimento, in ordine alla fruibilità e accessibilità al pubblico nonché agli aspetti economici sia in fase di realizzazione della manutenzione e riqualificazione della struttura sia in fase di gestione della stessa, rimettendo all'Amministrazione il giudizio sulla piena rispondenza della proposta formulata alle esigenze di pubblico interesse della proposta anche a seguito di ulteriore negoziazione con il Promotore;

- che, nella stessa sede, la Commissione tecnica ha comunque osservato che, l'intervento in oggetto comporta una riqualificazione della struttura e dell'intero parco circostante, oggi in condizioni di forte degrado in una zona centrale e di particolare pregio paesaggistico della città, con un recupero che alla Commissione è apparso da valutare favorevolmente;

- che, in data 24 febbraio 2006, la Circoscrizione VIII Medio Levante ha manifestato il proprio parere favorevole alle rielaborazioni progettuali prodotte dal Promotore;

- che, relativamente all'osservazione della Circoscrizione in merito alla possibilità della stessa di utilizzare gli spazi inseriti nel complesso monumentale, l'art. 6 della bozza di convenzione, allegata parte integrante del presente provvedimento, prevede di convenire con il concedente il numero di giorni/anno per lo svolgimento di attività di pubblico interesse;

- che, relativamente all'osservazione della Circoscrizione in merito all'integrazione al progetto, presentato dalla Progetti e Costruzioni, in ordine alla riqualificazione delle aree e dei monumenti di P.zza Tommaseo e via Saluzzo, gli approfondimenti via via effettuati non hanno consentito di ampliare l'area di intervento così come

originariamente individuata;

- che, il Promotore, con nota del 24 maggio 2006 n. PRdv/515, in esito alle esigenze rilevate dell'Amministrazione, conseguenti alle criticità evidenziate dalla Commissione tecnica in ordine al canone da corrisponderci al Comune per la concessione, ha argomentato l'impossibilità di modificare la propria proposta, nel senso indicato;
 - che, con nota n. 888/099 del 14.06.06, è stato preso atto della dichiarazione del Promotore e nel contempo gli è stato confermato l'interesse pubblico della proposta dallo stesso presentata;
 - che, in data 27.06.06, con la nota n. 686467, è stata evidenziata al Promotore, oltre l'esigenza di approfondire alcuni aspetti di carattere gestionale, la necessità di dover convenire il testo della bozza di convenzione, il cui testo gli sarebbe stato trasmesso successivamente, a seguito di una rivisitazione da parte degli uffici competenti per le opportune modifiche;
 - che, con nota n. 780697 del 27.09.06, oltre a sollecitare le richieste precedentemente formulate, si è provveduto a confermare al Promotore che l'importo pari a € 1.000= relativo al canone, previsto dal piano economico finanziario e dalla bozza di convenzione, è ritenuto estremamente esiguo, se rapportato ai valori di mercato e alla durata della concessione, e che lo stesso dovrebbe attestarsi almeno intorno a € 36.000= annui, a seguito di un breve periodo di avvio della gestione, la cui durata sarebbe direttamente connessa al valore dell'investimento;
 - che, in data 2 ottobre 2006 – protocollo n. 785950 della Direzione Servizi Tecnico Patrimoniali - il Promotore ha accolto le modifiche apportate sul testo della bozza di convenzione;
 - che, in esito alle precedenti comunicazioni, il Promotore, con lettera n. PRdv/892 del 3 ottobre 2006, ha ribadito l'incompatibilità di un canone d'importo pari a € 36.000 con il piano economico finanziario presentato, offrendo in alternativa un'ipotesi di corresponsione di un canone da commisurarsi percentualmente al supero dei ricavi indicati dal già citato piano economico finanziario;
 - che, a seguito della nota n. 818417 del 27.10.06, il Promotore ha presentato la bozza di convenzione sottoscritta per accettazione e benestare, con lettera protocollata dalla Direzione Servizi Tecnico Patrimoniali con n. 825473 del 03.11.2006;
- Considerato, quindi:

- che, la proposta della Società Progetti e Costruzioni s.r.l, nella sua versione definitiva, è costituita dai seguenti elaborati:

1. Studio di inquadramento territoriale ambientale (giugno 2004);
2. Studio di fattibilità (giugno 2004);
 - 2.1. Fattibilità tecnico-urbanistica
 - 2.2. Fattibilità economica
3. Progetto preliminare (giugno 2004):
 - 3.1. Relazione Illustrativa
 - 3.2. Relazione tecnica
 - 3.3. Studio di prefattibilità ambientale

- 3.4. Elaborati grafici
 - 3.4.1. Estratti cartografici TAV. 1 (giugno 2004)
 - 3.4.2. Planimetria di rilievo dello stato attuale scala 1/200 TAV. 2 (giugno 2004)
 - 3.4.3. Stato attuale: piano seminterrato scala 1/200 TAV. 3 (giugno 2004)
 - 3.4.4. Stato attuale piano terreno scala 1/200 TAV. 4 (giugno 2004)
 - 3.4.5. Stato attuale piano copertura scala 1/200 TAV. 5 (giugno 2004)
 - 3.4.6. Progetto piano seminterrato scala 1/200 TAV. 6 (giugno 2004)
 - 3.4.7. Progetto piano terreno scala 1/200 TAV. 7 (giugno 2004)
 - 3.4.8. Progetto piano copertura scala 1/200 TAV. 9d (gennaio 2006)
 - 3.4.9. Progetto prospetto Piazza Tommaseo scala 1/200 TAV. 10c (giugno 2005)
- 3.5. Calcolo sommario della spesa (giugno 2004)
- 3.6. Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani della sicurezza (giugno 2004)
- 3.7. Capitolato speciale prestazionale (luglio 2004)
- 3.8. Cronoprogramma (luglio 2004)
4. Bozza di convenzione urbanistica (novembre 2006)
5. Piano Economico Finanziario asseverato da BANCA OPI S.p.A. (agosto 2005)
6. Caratteristiche di servizio e gestione (giugno 2005)
7. Computo metrico estimativo (giugno 2005)
8. Tabella degli elementi ex art. 21, comma 2, lett. B legge 109/94 (giugno 2004)
9. Garanzie offerte dal promotore all'Amministrazione
10. Elenco delle spese sostenute per l'elaborazione della proposta (ottobre 2006)
11. Indicazione dei requisiti del promotore

- che, la proposta prevede:

- dal punto di vista progettuale, la riqualificazione del complesso monumentale di Scalinata Borghese da realizzarsi in complessivi 730 gg., come di seguito descritta:
 - restauro conservativo del complesso monumentale;
 - realizzazione, all'interno del complesso, di un pubblico esercizio bar / pasticceria / ristorante / sala conferenze, in parte con soppalco ;
 - terrazzo per ricevimenti o buffet;
 - ascensore interno di collegamento con la terrazza;
 - locale uso civico
- dal punto di vista economico-finanziario e gestionale:
 - una durata della concessione di 40 anni, decorrenti dal verbale attestante l'immissione del Concessionario nella detenzione e la consegna del servizio, e comunque dopo l'approvazione del collaudo dell'opera;
 - l'obbligo, da parte del concessionario, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera per tutta la durata della concessione, comprensivo dei percorsi interni e dei giardini nonché della manutenzione dei marciapiedi di via Pozzo e del locale ad uso civico;
 - un investimento complessivo pari ad € 1.858.106 (al netto I.V.A.), comprensivo di € 1.680.202 per importo lavori, di € 40.000 per oneri di sicurezza, € 90.904 per spese

tecniche, ed € 47.000 per spese sostenute per la presentazione della proposta;
Considerato, inoltre:

- che, al fine del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento iniziale, il Comune riconoscerà al Concessionario, esclusivamente il diritto di gestire funzionalmente l'opera per la durata della concessione;
- che il Concessionario, stante anche la sua nota n. PRdv/892 del 3 ottobre 2006, corrisponderà al Comune:

- un canone annuo, ricognitorio, fisso e invariabile come di seguito indicato:
 - € 1.000 annui per i primi 30 anni;
 - € 2.500 annui per i successivi 10 anni;
 - nel caso in cui i ricavi effettivi del concessionario, valutati a consuntivo da parte di un nucleo di valutazione che rappresenta alla pari il concedente ed il concessionario, dovessero essere superiori al 10% rispetto a quelli del piano asseverato, il concessionario corrisponderà un canone maggiore sulla quota dei ricavi eccedenti;
- Ritenuto:

- opportuno, dichiarare la realizzazione della proposta fattibile in ordine ai criteri di cui all'art. 154 del D. Lgs. 163/2006, già art. 37 ter, della legge 109/94 e s.m. e i., seppure caratterizzata da alcune criticità, come rilevate dalla Commissione tecnica, di seguito puntualizzate:

- Nell'ambito del piano economico finanziario vengono ammortizzati tutti i costi dell'intervento attraverso la gestione della struttura. Tra questi costi figurano voci di spesa ritenute di particolare pregio e/o non riconducibili a funzioni pubbliche, i cui oneri graverebbero, comunque, sulla Civica Amministrazione in ragione di una durata della concessione di 40 anni.
- L'importo del canone appare eccessivamente esiguo se rapportato ai valori di mercato e alla durata della concessione prevista. Al riguardo si ritiene che un aumento del canone dovrebbe attestarsi almeno intorno ai 35.800 € annui, come risulta dalla perizia del Settore Patrimonio Demanio e Forti, a seguito di un breve periodo di avvio della gestione, la cui durata sarà direttamente connessa al valore dell'investimento.
- L'eccessiva durata della concessione, prevista in 40 anni.

- inoltre opportuno, dichiarare la stessa rispondente al pubblico interesse in quanto l'intervento comporta, comunque, una riqualificazione della struttura e dell'intero parco circostante, oggi in condizioni di forte degrado in una zona centrale e di particolare pregio paesaggistico della città;

- pertanto opportuno, individuare la Progetti e Costruzioni s.r.l. quale Promotore ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 154 del D. Lgs. 163/2006, già art. 37-ter della legge 109/94 e successive modifiche e integrazioni;

- che, il Promotore ha previsto la tabella contenente gli elementi di valutazione e relativi pesi di cui all'art. 21, comma 2, lettera b), L. 109/1994, abrogata dalla recente modifica normativa, come di seguito riportata:

| | Descrizione elementi ex art. 21 L. 109/1994 | Proposta | Misura |
|----|--|-----------------|---------------|
| a) | Valore tecnico ed estetico dell'opera | | 25 |
| b) | Tempo di esecuzione dei lavori | | 15 |
| c) | Prezzo | | 15 |
| d) | Rendimento | | 5 |
| e) | Durata della concessione | 40 anni | 10 |
| f) | Modalità di gestione / tariffe | | 25 |
| g) | Utilizzo di fonti energetiche alternative | | 5 |
| | TOTALE | | 100 |

- opportuno, modificare i pesi attribuiti ai criteri, di cui all'art. 83, comma 1 del D. Lgs. 163/2006, già art. 21 della legge 109/94, proposti dal Promotore, che, stante la mancata previsione da parte di Progetti e Costruzioni s.r.l. di alcun prezzo, ai sensi dell'art. 143, comma 5 del D. Lgs. 163/2006, già art. 19, comma 2 della legge 109/94 e s.m. e i. a favore del Concessionario, il bando di gara non contemplerà il prezzo tra gli elementi di valutazione indicati all'art. 83, comma 1 del D. Lgs. 163/2006, già art. 21 comma 2, lettera b) della legge 109/94 e s.m. e i.;

Dato atto che gli atti che oggi sono sottoposti ad approvazione recepiscono, a modifica di quanto inizialmente preposto dalla Progetti e Costruzioni, gli elementi economici, nella struttura di assegnazione punteggi, che meglio valgono a valorizzare l'interesse pubblico, anche economico dell'iniziativa, che, per gli esperti progettuali appare comunque sufficientemente soddisfatto;

Dato atto ancora che la sede di gara consentirà, almeno in ipotesi, di meglio ancora soddisfare le aspettative economiche, consentendo un confronto fra offerte di soggetti diversi dal promotore, fatta riserva, comunque, in caso di mancanza di partecipanti, di contrattare condizioni economiche più favorevoli alla Civica Amministrazione per l'ammontare del canone e/o per la durata della concessione;

Ritenuto ancora:

- opportuno, dare corso alle procedure di affidamento mediante l'indizione della gara di cui al 1° comma, lettera a), dell'articolo 155 del D. Lgs. 163/2006, da svolgere con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ponendo a base di gara il progetto preliminare presentato dai promotori nonché i seguenti elementi di valutazione e relativi pesi, come opportunamente adeguati rispetto a quelli presentati dal Promotore, in ragione della normativa vigente, art. 83 comma 1 D. Lgs. 163/2006, che ha abrogato il precedente art. 21 L. 109/94, anche al fine di rispondere meglio alle esigenze di pubblico interesse, con particolare riguardo al rendimento, inteso come canone da corrispondere al Comune, e al valore tecnico ed estetico dell'opera, in

quanto il progetto presentato è da ritenersi già sufficientemente di pregio:

| | Elemento (art. 83 comma 1 D. Lgs. 163/2006) | Proposta | Misura |
|----|---|--|--------|
| a) | Qualità e pregio tecnico | | 10 |
| b) | Caratteristiche estetiche e funzionali | | 15 |
| c) | Caratteristiche ambientali (utilizzo fonti energetiche alternative) | | 5 |
| d) | Costo di utilizzazione e manutenzione: | | 5 |
| e) | Redditività: 1) canone annuale corrisposto alla C.A. per la concessione in misura fissa; 2) canone corrisposto alla C.A. sulla quota dei ricavi previsti nel piano economico finanziario (in termini %) | € 1.000 x 30 anni € 2.500 x 10 anni | 20 |
| f) | Durata lavori | 730 gg | 5 |
| g) | Durata del contratto di concessione | 40 anni | 15 |
| h) | Modalità di gestione: saranno privilegiate le proposte che prevedono una più ampia gestione pubblica anche in relazione all'utilizzo gratuito degli spazi da parte della C.A. | | 25 |
| | TOTALE | | 100 |

- opportuno che, con riguardo al valore tecnico ed estetico, le migliorie da apportare al progetto posto a base di gara potranno assumere la forma di flessibilità della utilizzazione, di contenimento dei consumi energetici, di qualità dei materiali e delle finiture e di semplicità di manutenzione in termini di migliore offerta qualità/prezzo;
- che, le offerte dei concorrenti alla procedura di gara, indetta ai sensi dell'art. 155 del D. Lgs. 163/2006, già art. 37 quater della legge 109/94 e s.m. e i., non potranno prevedere varianti al progetto architettonico posto a base di gara, ma solo migliorie anche sulla scorta delle indicazioni impartite a tale riguardo dalla Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture;
- necessario, subordinare la pubblicazione del bando di gara, alla presentazione da parte del Promotore della garanzia di cui all'art. 155, comma 2 del D. Lgs. 163/2006, già art. 37 quater, comma 2, della legge 109/94 e s.m. e i.;
- opportuno, approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, la convenzione presentata e come modificata tra Comune di Genova e futuro Concessionario dell'operazione, che dovrà essere costituito nella forma di Società di Progetto ai sensi dell'art. 156 del D. Lgs. 163/2006, già art. 37 quinquies della L. 109/94;
- opportuno, che l'esatta definizione degli elementi essenziali della Convenzione,

anche con particolare riguardo agli aspetti economico finanziari, anche di natura fiscale, saranno quelli risultanti dalla procedura negoziata conseguente alla gara, di cui all'art. 155, comma 1), lettere a) e b) del D. Lgs. 163/2006, già art. 37-quater c.1, lettera a) e b) o comunque da una specifica eventuale rivisitazione, se pur non sostanziale, della Convenzione posta a gara che sarà effettuata in contraddittorio con il promotore anche qualora nessun concorrente presenti offerte alternative a quella del promotore;

- che, la redditività costituisce elemento a base di gara e pertanto ancora non precisamente determinati sia per l'ammontare, sia per l'anno di corresponsione e pertanto si rimandano i conseguenti movimenti contabili a successivo specifico provvedimento amministrativo, prima della sottoscrizione della convenzione di concessione di costruzione e gestione dell'opera in argomento;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale.

La Giunta
P R O P O N E
al Consiglio Comunale

- 1) di dichiarare fattibile la proposta, completa dei suoi allegati come in premessa, per l'affidamento in concessione di costruzione e gestione del restauro e risanamento del complesso monumentale di Scalinata Borghese in via F. Pozzo, sotto i profili di cui all'articolo 154 del D. Lgs. 163/2006, già art. 37-ter della legge 109/94 e s.m.i., in quanto priva di elementi ostativi alla sua realizzazione, nonché di pubblico interesse;
- 2) di dichiarare la Progetti e Costruzioni s.r.l. Promotore ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 154 del D. Lgs. 163/2006, già art. 37-ter della legge 109/94 e s.m. e i., da evidenziarsi nel bando di gara;
- 3) di prendere atto che il progetto costituente la proposta dovrà essere posto in gara, come previsto dal 1° comma dell'art. 155 del D. Lgs. 163/2006, già art. 37-quater della legge 109/94 e s.m.i., con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in base agli elementi di valutazione e relativi pesi riportati nella tabella seguente:

| | Elemento (art. 83 comma 1 D. Lgs. 163/2006) | Proposta | Misura |
|----|---|--|--------|
| a) | Qualità e pregio tecnico | | 10 |
| b) | Caratteristiche estetiche e funzionali | | 15 |
| c) | Caratteristiche ambientali (utilizzo fonti energetiche alternative) | | 5 |
| d) | Costo di utilizzazione e manutenzione: | | 5 |
| e) | Redditività: 1) canone annuale corrisposto alla C.A. per la concessione in misura fissa; 2) canone corrisposto alla C.A. sulla quota dei ricavi previsti nel piano economico finanziario (in termini %) | € 1.000 x 30 anni € 2.500 x 10 anni | 20 |
| f) | Durata lavori | 730 gg | 5 |
| g) | Durata del contratto di concessione | 40 anni | 15 |
| h) | Modalità di gestione: saranno privilegiate le proposte che prevedono una più ampia gestione pubblica anche in relazione all'utilizzo gratuito degli spazi da parte della C.A. | | 25 |
| | TOTALE | | 100 |

4) di precisare nel bando di gara, che verrà meglio valutata l'offerta ritenuta più vantaggiosa per la Civica Amministrazione con particolare attenzione al valore del canone;

5) che, le offerte dei concorrenti alla procedura di gara, indetta ai sensi dell'art. 155 del D. Lgs. 163/2006, già art. 37 – quater della legge 109/94 e s.m. e i., non potranno prevedere varianti al progetto architettonico posto a base di gara, ma solo migliorie anche sulla scorta delle indicazioni impartite a tale riguardo dalla Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture;

6) di subordinare la pubblicazione del bando di gara alla presentazione da parte del Promotore della garanzia di cui all'art. 155, comma 2, del D. Lgs. 163/2006, già art. 37 quater della legge 109/94 e s.m.i.;

7) di rinviare a successivi atti l'affidamento della concessione, previa le specificazioni/modifiche ritenute necessarie allo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento, anche qualora nessun concorrente presenti offerte alternative a quella del promotore;

8) di dare mandato alle Direzioni Servizi Tecnico-Patrimoniali e all'Unità Organizzativa Gare e Contratti per quanto di rispettiva competenza.

Il Presidente ricorda che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione.

(omessa la discussione)

Non essendo fatte altre osservazioni il Presidente pone in votazione la proposta della Giunta.

Non essendo fatte osservazioni, il Presidente, ricordato che la discussione della pratica in esame si è svolta in sede di Commissione, pone in votazione la proposta della Giunta.

Al momento della votazione sono presenti i consiglieri: Adorno, Barbieri, Basso, Benzi, Bernabò Brea, Biggi, Biggio, Brignolo, Burlando, Casagrande, Cecconi, Cosma, Costa, Dagnino, Della Bianca, Delogu, Delpino, Farello, Fedrazzoni, Franco, Garbarino, Grillo, Gronda, Guastavino, Lecce, Lo Grasso, Maggi, Menini, Molfino, Morettini, Murolo, Pasero, Pilu, Pizio, Porcile, Poselli, Rosso, Striano, Vacalebri, Viazzi, Castellaneta, in numero di 41.

La votazione, fatta mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Lo Grasso, Maggi, Pizio, dà il seguente risultato:

| | |
|------------------|------------------------------------|
| Presenti in aula | n. 41 consiglieri |
| Votanti | n. 40 " |
| Voti favorevoli | n. 40 |
| Voti contrari | n. = |
| Astenuti | n. 1 (Liguria Nuova: Castellaneta) |

Visto l'esito della votazione, il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

Il Presidente del Consiglio

Il Segretario Generale

La presente deliberazione viene posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni a far data dal 29/12/2006 ai sensi dell'art. 124 - comma 1 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

E' divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 - comma 3 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il giorno 09/01/2007.

| | |
|--|---|
| PARERE TECNICO | |
| Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento. Data 27/11/2006 | |
| | IL DIRIGENTE RESPONSABILE Walter Rupalti |
| ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA | |
| Ai sensi e per gli effetti dell'art. 153 comma 5 T.U. D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, attesto che non necessita di copertura finanziaria Data 28/11/2006 | |
| | IL DIRETTORE RISORSE FINANZIARIE giovanna santi |
| PARERE REGOLARITA' CONTABILE | |
| Ai sensi e per gli effetti dell'art. 151 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole ai fini della regolarità contabile del presente provvedimento. Data 28/11/2006 | |
| | IL DIRIGENTE DELLA RAGIONERIA Vincenzina Marino |
| PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE | |
| Visto, esprimo parere favorevole sulla legittimità. Il Segretario Generale Data 29/11/2006 | |
| | IL SEGRETARIO GENERALE alfredo gracili |