

Estratto avviso per Manifestazione d’Interesse finalizzata alla presentazione di proposte di finanza di progetto, ai sensi dell’art. 193, comma 1 del d.lgs. n. 36/2023, per l’affidamento della concessione per la “Realizzazione fabbricato ERS-area ex Cantoni a Saronno (ATUa2)”.

PROCEDURA SVOLTA NELL’INTERESSE
DEL COMUNE DI SARONNO

Con la pubblicazione del presente Avviso di Manifestazione di Interesse, il Comune di Saronno intende espletare un’indagine finalizzata alla verifica della sussistenza di eventuali operatori economici in possesso di adeguata qualificazione, interessati a presentare Proposte di finanza di progetto ai sensi dell’art. 193, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, per la “Realizzazione fabbricato ERS-area ex Cantoni a Saronno (ATUa2)”.

PREMESSO CHE:

Il Comune di Saronno intende realizzare uno o più edifici riservati all’EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, da inserire in un contesto di nuove opere di urbanizzazione poste nell’Area ex Cantoni, ubicata nel tessuto urbano consolidato della città di Saronno, nel settore orientale.

Il lotto oggetto della realizzazione dell’opera è inserito nel contesto di un Piano Attuativo (ATUa 2) già convenzionato; quantità e qualità dell’intervento edilizio è quindi già prefigurata nell’accordo urbanistico ed in pratica comporta la realizzazione di superfici residenziali ascrivibili all’ERS per un totale di mq 4.716 di SL.

Le condizioni ambientali sono già state verificate: completata e certificata la bonifica della matrice suoli, rimane in essere un sistema di emungimento e trattamento dell’acqua di falda con un impianto di allontanamento dell’acqua depurata che tange il lato sud del lotto (pur non interessandolo materialmente)

Gli obiettivi generali da perseguire e le strategie per raggiungerli sono i seguenti:

1. analisi e configurazione urbanistica secondo le previsioni urbanistiche da piano attuativo in corso di esecuzione;
2. possibile configurazione degli scenari di edilizia residenziale convenzionata a prezzo di vendita o a canone moderati, alternativa al libero mercato, facendo riferimento ad apposito articolo del piano dei servizi (art. 16 Norme del Piano dei Servizi – definizione delle tipologie ascrivibili all’ERS);
3. alti requisiti di efficienza energetica per la sostenibilità dell’investimento, abbattimento dei costi di esercizio, tenuta della remuneratività del canone moderato secco (al netto dei costi di esercizio) e “pacchetto predefinito” all inclusive considerato canone e spese condominiali;
4. implementazione del parco clienti per volumi d’acquisto energetico e gioco sul fattore di scala.

Le esigenze ed i bisogni da soddisfare sono indicativamente i seguenti:

1. soddisfacimento di una domanda di edilizia residenziale a canone di locazione o prezzi di vendita accessibili, eventualmente riservata a specifiche categorie di utenti (giovani, nuove famiglie, studenti, ecc.);
2. semiresidenzialità temporanea diffusa;

3. micronido e funzioni sociali sussidiarie di collettività;
4. servizi collettivi e connettività;
5. produzione energetica riferita alla comunità e “oltre”;
6. valorizzazione della piazza compresa tra i due nuovi edifici di proprietà pubblica;
7. rispetto della connotazione paesaggistica del progetto;
8. progettazione dedicata a particolari fasce di utenti (ad esempio DGR 14.7.2020 – n. XI/3363 “senior housing”)

Il promotore dovrà analizzare i seguenti aspetti, ai fini della migliore performance attesa sotto diversi punti di vista:

- analisi matriciale dei rischi con valutazione del relativo accollo a carico dell'ente pubblico /privato,
- valutazione dei principali parametri finanziari (TIR VAN e WACC),
- sostenibilità della concessione rispetto all'appalto in ordine ai parametri di durata della concessione stessa e ai tempi di pay-back e dei break even point,
- affidabilità, sia in termini di gestione e di garanzia della generazione dei cash-flow necessari

PRESO ATTO CHE:

- Il Comune di Saronno intende procedere all'utilizzo della Finanza di Progetto di cui all'art.193, comma 1 del Decreto Legislativo 36/2023 e s.m.i.. per avviare un processo di “Realizzazione fabbricato ERS – area ex Cantoni a Saronno”. I costi per la realizzazione degli interventi oggetto del presente Avviso dovranno essere posti interamente a carico del concessionario che trarrà i corrispettivi per la copertura del servizio di debito degli investimenti unicamente dalla gestione delle opere concesse e realizzate. Ogni intervento strutturale, infrastrutturale e impiantistico realizzato nel corso della concessione sarà acquisito al patrimonio del Comune di Saronno alla conclusione del contratto di concessione senza la corresponsione di alcun prezzo. La gestione dovrà avere la medesima durata della concessione la cui scadenza sarà indicata nella proposta del promotore e che comunque, ai sensi dell'art.168 del Codice, non potrà eccedere il limite massimo del piano di ammortamento degli investimenti previsti;

AVVISA CHE

Il Comune di Saronno prenderà in esame Proposte di Finanza di Progetto, ai sensi dell'art. 193, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, per la “Realizzazione fabbricato ERS – area ex Cantoni a Saronno” come meglio descritto nell'Avviso completo.

Le proposte pervenute saranno sottoposte all'esame dell'Amministrazione Comunale che si esprimerà motivatamente sulla rispondenza al pubblico interesse.

Successivamente saranno sottoposta alla valutazione di una commissione tecnica nominata dall'Amministrazione Comunale che procederà alla valutazione secondo i seguenti criteri:

- 1) Valenza del progetto, efficientamento energetico con eventuale campo in fotovoltaico per produzione energia da inviare in rete/certificati verdi/comunità energetica e riqualificazione degli spazi (max 30 punti)
- 2) Valenza della proposta di attività a servizio dei viaggiatori elaborato dal proponente (max 30 punti)
- 3) Coerenza e sinergia delle attività proposte con le finalità di cui alle premesse (max 30 punti).

All'esito del procedimento, il promotore selezionato sarà invitato a formalizzare la proposta ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice dei contratti pubblici. In tal caso, la proposta dovrà pervenire entro 90 giorni dall'invito, completa dello studio di fattibilità, della bozza di convenzione e del piano economico finanziario, corredata dalla prescritta asseverazione e dalla restante documentazione di legge. Le proposte pervenute saranno sottoposte a valutazione di fattibilità, mediante convocazione di apposita conferenza dei servizi. Il progetto approvato sarà sottoposto a gara ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice dei contratti.

La manifestazione d'interesse dovrà pervenire **esclusivamente** tramite **Piattaforma Sintel, entro e non oltre le ore 17.00 del giorno 30/04/2024.**

Responsabile unico del progetto

Il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023, è l'arch. Sergio Landoni, Responsabile Dipartimento Pianificazione del Comune di Saronno.

Ai soli fini del compimento delle operazioni di gara, il RUP, ai sensi dell'art. 15 comma 9 del D.lgs. 36/2023, è l'avv. Elena Maccoppi, Responsabile della Centrale Unica di Committenza.

IL RESPONSABILE
DELLA CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA
Avv. Elena Maccoppi
DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Il documento informatico, da cui la copia è tratta, è stato predisposto e conservato presso l'amministrazione, in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del DLgs. 82/2005.