



Comune di Oristano
Comuni de Aristanis

IV SETTORE
LAVORI PUBBLICI - MANUTENZIONI

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE A PARTECIPARE AD UNA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 143, COMMA 1 DEL D.Lgs 12.04.2006 N.163 E DELL'ART.34 DELLA L.R. 07.08.2007 N. 5 PER L'AFFIDAMENTO CON IL SISTEMA DELLA CONCESSIONE DI LAVORI PUBBLICI DELLE OPERE DI AMPLIAMENTO DEL PORTO TURISTICO DI TORREGRANDE

1) OGGETTO INTERVENTO

Il Comune di Oristano, con il presente avviso pubblico, intende acquisire manifestazioni di interesse per procedere alla riqualificazione e alla realizzazione delle opere di ampliamento del porto turistico di Torregrande nonché alla successiva gestione funzionale, con l'obiettivo di sopperire alle carenze infrastrutturali esistenti che non consentono una efficiente mobilità dei turisti del mare, ma soprattutto di dare continuità al progetto di rilancio turistico del territorio.

In tale maniera si conta di attrarre flussi turistici quale strumento fondamentale per realizzare un'efficace azione di marketing finalizzata alla valorizzazione delle risorse ambientali e alla conoscenza del patrimonio culturale ed archeologico, elementi fondamentali e strategici per rendere la parte settentrionale del golfo di Oristano accogliente e appetibile dall'utenza turistica.

E' evidente che per poter contribuire nel contempo ad un omogeneo e duraturo sviluppo economico ed occupazionale ed alla valorizzazione turistica e culturale attraverso concrete operazioni di sostegno e di rivitalizzazione del sistema portuale a servizio del diporto nautico, si rendono necessari cospicui investimenti (pubblici e meglio privati) con una logica di sistema, mediante la riqualificazione e riconversione delle strutture portuali esistenti, specialmente se ubicati in zone turistiche particolarmente vocate.

In particolare, con la realizzazione dei nuovi lavori di riqualificazione del Porto turistico di Torregrande -1° lotto funzionale - interamente finanziati da fondi pubblici, e con la realizzazione del 2° lotto – interamente finanziati con fondi privati, la gestione complessiva dell'opera verrebbe affidata allo stesso soggetto privato con il beneficio di poter conseguire un miglior coordinamento complessivo e realizzare economie di scala che ne aumentino la remuneratività.

A seguito della ricezione di dette manifestazioni preliminari di interesse, il Comune si riserva di indire una procedura di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 143, comma 1 del



Comune di Oristano

Comuni de Aristanis

IV SETTORE -
LAVORI PUBBLICI - MANUTENZIONI

Codice degli appalti D.L. 12.04.2006 n. 163 e dell'art.34 della Legge Regionale 07.08.2007 n. 5, nella categoria della **concessione di lavori pubblici**.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori economici in modo non vincolante per l'Amministrazione; la manifestazione d'interesse ha l'unico scopo di comunicare all'ente la disponibilità a presentare offerta.

Con il presente avviso non è indetta, pertanto, alcuna procedura di gara. L'ente si riserva altresì di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dar seguito all'indizione della successiva gara a evidenza pubblica.

2) **LOCALIZZAZIONE INTERVENTO**

L'area interessata dal presente avviso, visibile nell'allegata planimetria (allegato 1), è un porto turistico e per la pesca nato alla metà degli anni '80 ed entrato in funzione a pieno regime nel 1994. Costruito per soddisfare l'esigenza di riparo dei numerosi diportisti e della flotta di pescherecci usualmente alla fonda presso il fondale antistante le "baracche" di Torregrande, è stato realizzato secondo un progetto per stralci successivi, di cui quello attuale costituisce un lotto funzionale che occupa poco più della metà della superficie totale prevista. E' attualmente gestito da una società a r.l. di compagine prevalentemente pubblica.

L'opera ricade nella località geografica denominata "Sa Mardini", sita nelle coordinate geografiche 39°54'09"N - 8°29'26"E.

La struttura portuale si intesta alla defluenza del canale scolmatore dello stagno di Cabras, sulla parte settentrionale del Golfo di Oristano; la costa è sabbiosa, con declivio del fondale graduale, con pendenze intorno al 3-4%. L'effetto di dissipazione dell'energia ondosa proveniente dal largo da parte del fondale poco profondo, unito al ridosso naturale da tre quadranti, rese il sito congeniale alla costruzione della struttura d'approdo.

Infatti, la penisola di Capo San Marco a ovest e l'insenatura costiera del Golfo, che si sviluppa da nordovest fino a oltre la direttrice a meridione, col Capo della Frasca, offrono un eccellente riparo dai venti del I, II e IV quadrante, lasciando scoperto il solo III quadrante, nel quale risulta temibile la sola traversia del libeccio.

A sud-est si estende la spiaggia di Torregrande, prevalentemente sabbiosa, che prosegue poi con quella di Arborea, fino alle lagune di Corru S'Ittiri, Marceddì e San Giovanni, dalla quale ha inizio l'innalzamento della costa fino al Capo della Frasca.

A ovest del porto turistico, invece, si svolge l'arco sabbioso che orla le lagune di Mistras fino a giungere alle pendici della penisola di Capo San Marco, dove ha inizio la zona dell'Area Marina Protetta "Sinis-Maldiventre".

L'intero tratto di costa così descritta è un fortissimo recettore turistico, densamente popolato nei mesi estivi sia da popolazione stanziale che da turisti giornalieri.

Dal punto di vista del diporto nautico, poi, la zona risulta notevolmente frequentata: costituisce da un lato la base ideale per raggiungere la costa centro-occidentale e l'isola di Maldiventre; dall'altro, è l'approdo intermedio tra Carloforte-Portoscuso (stante l'inagibilità di Buggerru) e Bosa, i due ridossi più vicini ed attrezzati della costa occidentale sarda.



Comune di Oristano

Comuni de Aristanis

IV SETTORE -
LAVORI PUBBLICI - MANUTENZIONI

L'opera attuale insiste su un'area che – tra strutture a terra, strutture foranee e specchi acquei – si estende per oltre 9 ha. Il braccio di sopraflutto, che protegge il ridosso dal III quadrante, si estende per circa 500 m, creando le condizioni per la realizzazione del secondo bacino a est di quello attuale, previa realizzazione di un molo di sottoflutto che contenga le più deboli azioni dal II quadrante e la rifrazione/diffrangente delle onde intercettate dalla diga foranea.

3) **OBIETTIVI MINIMI D'INTERVENTO**

Deve essere altresì assicurata:

- la progettazione definitiva, esecutiva e la realizzazione dei **Lavori di ampliamento del Porto Turistico di Torregrande – 1° Lotto** per un importo di € 5.200.000,00 (di cui € 3.875.000,00 per lavori e oneri di sicurezza) finanziato con fondi regionali contenuto nell'annualità 2011 - capitolo 8938;
- la partecipazione economica del privato per la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione dei lavori proposti in sede di gara ricompresi al successivo paragrafo 4);
- la gestione complessiva delle opere realizzate.

La controprestazione a favore del concessionario consiste quindi nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati.

Per quanto riguarda i lavori di riqualificazione del Porto turistico di Torregrande - 1° lotto funzionale - (finanziati da fondi pubblici) l'Amministrazione Comunale di Oristano mette a disposizione la progettazione preliminare; pertanto la prestazione oggetto della concessione, con riferimento all'attività progettuale, è limitata alla revisione della progettazione, alla sua integrazione ed al suo completamento con la redazione del progetto definitivo e del progetto esecutivo.

La stessa Amministrazione Comunale di Oristano assicura al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione dell'opera in relazione alla qualità del servizio da prestare, con il finanziamento di € 3.875.000,00 + IVA dei lavori inerenti il 1° lotto funzionale. Di contro il concessionario, in possesso della necessaria disponibilità finanziaria per eseguire interamente i lavori proposti in sede di gara e ricompresi nel 2° lotto, si rivale, ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art. 143 del Decreto Legislativo 12.04.2006n. 163 delle somme spese, traendone anche un vantaggio economico, mediante i proventi della gestione complessiva del servizio sulle opere realizzate.

La durata della gestione, pertanto, dovrebbe essere fissata in un lasso di tempo tale da consentire la reintegrazione delle spese ed il conseguimento di un utile.

L'interesse del concessionario consiste nel conseguire un corrispettivo, cui si contrappongono, secondo la logica di mercato, i rischi imprenditoriali di carattere tecnico-gestionale e finanziario.

4) **EVENTUALI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO RICOMPRESI NEL 2° LOTTO A TOTALE CARICO DEL CONCESSIONARIO**

L'intervento da realizzare risulterà in linea con le previsioni del progetto generale originario che individuava un secondo lotto orientale da affiancare a quello



Comune di Oristano

Comuni de Aristanis

IV SETTORE - LAVORI PUBBLICI - MANUTENZIONI

attualmente in uso, di dimensioni praticamente identiche al primo, così come riportato. nell'allegata planimetria (allegato 2)

Pertanto le opere proposte dal concessionario, interamente a proprio carico, dovranno essere ricomprese nell'elenco di seguito riportato:

1. creazione di un bacino pesca separato, con accessi, piazzali, attrezzature ben distinte e adeguate allo sviluppo della marineria produttiva. Il bacino sarà in grado di ospitare 121 imbarcazioni dai 7,50 ai 24 m di lunghezza e sarà protetto da un molo foraneo in cassoni prefabbricati autoaffondanti;
2. contemporaneo recupero al diporto del bacino attualmente impegnato dal settore pesca, con incremento della ricettività annuale di oltre 130 posti barca, fino ai 13,50 metri di lunghezza fuori tutto.
3. ampliamento del bacino diporto con la costruzione di una barriera frangiflutti galleggiante ed il prolungamento del pennello orientale di accesso al primo bacino attuale. In tal modo si ottiene:
4. un bacino charter con possibilità di ospitare in via definitiva società di charter nautico con flotta di 46 imbarcazioni fino a 18 m;
5. un bacino transiti con capacità di ospitare 41 posti barca + 6 accosti temporanei in grado di accogliere barche fino a 20 m lft;
6. un bacino diporto con 109 posti barca fino a 13,50 m lft (o oltre, dipendentemente dal dragaggio dei fondali e del canale di ingresso a cui si accompagneranno le opere).
7. Ristrutturazione del piazzale attuale, con rimozione del capannone e creazione di un grande parcheggio per imbarcazioni per diportisti-ospiti con tettoie ombreggianti recanti in sommità pannelli fotovoltaici per un impianto complessivo di produzione energia di potenza pari a circa 200 KWp.
8. Creazione di strutture edilizie amovibili per ospitare operatori economici (charter, servizio taxi, pescaturismo, noleggio auto-moto-bici, etc) e per dare sede alle organizzazioni del diporto (yacht clubs).
9. Realizzazione degli impianti avanzati di riqualificazione del porto: impianto di pompaggio e relative vasche di svuotamento delle acque nere delle imbarcazioni; impianto di fitodepurazione; rete telematica per portare connessione internet in banchina; potenziamento della rete acqua potabile; automazione dell'erogazione servizi (energia, telefonia-telematica, acqua) per la riscossione dei relativi diritti (bacino transiti); creazione dell'impianto di videosorveglianza delle aree portuali.
10. Realizzazione di una viabilità che consenta l'accesso al suddetto parcheggio ed al bacino pesca, da raccordare alla strada provinciale che porta a Torregrande. La stessa strada dovrà essere riconnessa al sistema di riqualificazione dell'arenile delle "Baracche" e del retrostante territorio, di proprietà comunale.

5) **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

I soggetti interessati dovranno comprovare il possesso di adeguati requisiti di carattere economico, gestionale e tecnico dichiarando sotto la propria responsabilità o comprovando altrimenti quando segue, (salvo verifica):



Comune di Oristano

Comuni de Aristanis

IV SETTORE - LAVORI PUBBLICI - MANUTENZIONI

- requisiti di carattere economico: disponibilità di mezzi finanziari adeguati sia mediante mezzi propri (capitale sociale versato) sia mediante mezzi acquisiti (disponibilità di finanziamento di istituti bancari) per un importo complessivo non inferiore a € 5.000.000,00;
- requisiti di carattere gestionale: precedenti esperienze nello specifico settore della gestione di opere portuali;
- requisiti di carattere tecnico: attestazione SOA nella categoria prevalente OG 7 (opere marittime) per la classifica non inferiore alla 4^a (€ 2.287.345,00) e nella categoria specializzata OS 21 (opere strutturali speciali) per la classifica non inferiore alla 3^a (€ 706.655,00).
E' ammessa la partecipazione dei soggetti interessati anche in associazione temporanea ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

6) **CONTENUTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E PRESENTAZIONE**

La manifestazione di interesse dovrà pervenire all'ufficio del protocollo del Comune di Oristano, sito in Piazza Eleonora n. 44, entro le ore 13.00 del giorno 20 giugno 2012.

E' ammesso il recapito in un qualsivoglia modo e mediante qualsivoglia vettore. Non sono previste formalità particolari per la confezione del plico.

Detta manifestazione di interesse, oltre a comprendere ogni dato necessario per la verifica dei requisiti di cui al precedente punto 5), dovrà recare quanto necessario alla identificazione del Candidato o dell'Associazione Temporanea di Candidati nonché il preciso recapito al quale dovrà essere inviata la successiva corrispondenza.

Inoltre dovrà essere chiaramente indicata ed assicurata la disponibilità a partecipare alla successiva procedura ad evidenza pubblica che sarà bandita ai sensi dell'art. 143, comma 1 del Codice degli appalti D.Lgs. 12.04.2006 e dell'art.34 della Legge Regionale 07.08.2007 n. 5, nel contesto di una **concessione di lavori pubblici**.

7) **RICHIESTE DI CHIARIMENTI**

Le richieste di chiarimenti devono pervenire esclusivamente a mezzo e-mail all'indirizzo del Responsabile del Procedimento Ing. Walter Murru walter.murru@comune.oristano.it entro e non oltre le ore 12 dell'8 giugno 2012 e le relative risposte saranno pubblicate all'indirizzo internet www.comune.oristano.it/bandigara/2012/lavori.

8) **ESAME MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

La partecipazione alle manifestazioni di interesse non sarà vincolante per l'Amministrazione né sarà produttiva di qualsivoglia diritto, interesse legittimo o pretese dei soggetti interessati.

Il Comune di Oristano esaminerà le manifestazioni di interesse pervenute. La mancanza di osservazioni sulla manifestazione di interesse prima della successiva procedura di gara a evidenza pubblica ex art. 143, comma 1 del Codice degli appalti D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e dell'art.34 della Legge Regionale 07.08.2007 n. 5, non costituisce assolutamente positivo riscontro della verifica dei requisiti di ammissione, verifica che verrà effettuata in detta successiva procedura sulla base del bando



Comune di Oristano

Comuni de Aristanis

IV SETTORE -
LAVORI PUBBLICI - MANUTENZIONI

regolante la medesima e regolante quindi in modo definitivo anche i requisiti di ammissione alla gara.

9) **INDIVIDUAZIONE PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA**

La procedura finalizzata agli scopi definiti dall'art. 143, comma 1 del Codice degli appalti D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e dell'art.34 della Legge Regionale 07.08.2007 n. 5, sarà bandita, indicativamente, entro il 31.08.2012.

10) **PUBBLICAZIONE**

Il presente avviso è pubblicato:

- all'Albo pretorio del Comune di Oristano;
- su un quotidiano a diffusione nazionale (per estratto);
- sul sito della regione Autonoma della Sardegna;

L'avviso integrale e gli allegati sono pubblicati anche sul sito internet del Comune di Oristano all'indirizzo:

www.comune.oristano.it/bandigara/2012/lavori.

Oristano 04 maggio 2012

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

Lavori pubblici e manutenzioni

(dott. ing. Walter Murru)