



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PROJECT FINANCING, AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. N. 36/2023 PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO (SA).

Con la pubblicazione del presente avviso, approvato con Determinazione n. 624 del 18/10/2023, il Comune di San Valentino Torio (SA), nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, dettati dalle norme comunitarie, oltre che dal D.lgs. n.36/2023 e allo scopo di promuovere e favorire la realizzazione del piano degli insediamenti produttivi, finalizzato allo sviluppo economico e occupazionale della propria comunità, in esecuzione dell'indirizzo di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n.32 del 21/03/2023, intende promuovere un avviso di indagine di mercato finalizzata a verificare se vi siano operatori economici in possesso di adeguata qualificazione, interessati a presentare proposte di Finanza di Progetto per l'attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 193 del D. Lgs. n.36/2023, in aggiunta alle proposte che fino ad oggi sono già pervenute all'ente anticipando l'odierno avviso pubblico.

Premesso:

- che il Comune di San Valentino Torio è dotato del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di C.C. n.3 del 15.06.2020;
- che il P.U.C., strumento urbanistico generale, prevede la realizzazione di un Piano degli Insediamenti Produttivi nell'area P.I.P. individuata ai sensi dell'art.27 della Legge 22 ottobre 1971, n.865;
- che all'art. 76 delle norme tecniche di attuazione del PUC titolato "*Zona D3: Piano degli Insediamenti Produttivi*" prevede per la zona destinata all'insediamento produttivo, la trasformazione a mezzo di PUA di iniziativa pubblica o privata.



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

Più precisamente recita che: *“L’ufficio tecnico sviluppa la progettazione definitiva della rete infrastrutturale dell’area rappresentata in maniera indicativa nelle tavole del Piano. Tale progettazione è approvata dalla Giunta Municipale ed è vincolante per l’attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi. La trasformazione prevede comparti produttivi (modulo) con Superficie Fondiaria minima pari a 1500 mq. La rete infrastrutturale si sviluppa con la realizzazione dei moduli ed è a carico dei promotori del PUA. La trasformazione di iniziativa privata è consentita allorquando sia possibile realizzare un lotto funzionale di infrastruttura. L’amministrazione favorisce la trasformazione dell’area mediante l’attuazione privata esercitando il potere espropriativo previsto dalle vigenti norme. Le costruzioni dovranno rispettare le indicazioni ed i parametri di seguito riportati:*

St (superficie territoriale) = 100% superficie dell’area;

Df (distanze tra fabbricati) = minimo 10m, se Hm > di 10 ml si dovrà rispettare il parametro Df=Hm;

Dc (distanze dai confini)= m. 5, se h> 10ml la distanza dal confine dovrà rispettare il parametro Dc=h/2;

Rc (rapporto di copertura)= non superiore a 0,50 mq/mq St;

Hm (altezza massima) = 12,00 mt;

Sp (superficie permeabile) = 30% Superficie scoperta del lotto;

Ialb (indice di piantumazione arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf
Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d’uso.”

- che l’attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi è un irrinunciabile volano di sviluppo per il territorio;
- che ai sensi dell’art.35, comma 12, della legge n.865/71 tutti i costi di attuazione, affrontati per l’esproprio delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, devono essere ribaltati sugli utilizzatori finali;
- che al fine di una efficace attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi sarebbe utile avere una congrua dotazione tecnica ed economico-finanziaria necessaria all’espropriazione



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

delle aree ed alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione al fine di rendere l'area efficacemente fruibile, garantendo una immediata disponibilità della stessa area a fronte del versamento del necessario corrispettivo da parte degli utilizzatori finali;

- che tale ipotesi presuppone una disponibilità tecnica ed economico-finanziaria transitoria che comunque contrasta con le normali risorse e disponibilità economiche dell'Ente, considerata anche la carenza di fondi pubblici da devolvere alla realizzazione di opere infrastrutturali;
- che per la realizzazione di quanto sopra evidenziato, il Codice degli Appalti (D.Lgs. n.36/2023) disciplina all'art. 193 la possibilità per gli Enti locali di fare ricorso ai contratti di concessione che consentono la realizzazione di opere pubbliche senza oneri finanziari per la Pubblica Amministrazione, con il coinvolgimento di privati in progetti sostenibili economicamente e capaci di generare flussi di cassa per autofinanziarsi, tramite la gestione proficua di una determinata attività;
- che al Comune risultano pervenute richieste di insediamento per le attività di cui sopra con istanza di assegnazione delle aree del Piano degli Insediamenti Produttivi, con la conseguente necessità di attivazione delle procedure previste dalla Finanza di Progetto. Tali richieste di insediamento perdono di efficacia e non sono più ritenute fattibili sia perché risultano pervenute ai sensi del D.Lgs 50/2016, non più in vigore, sia perché ad esse non è stato attribuito il pubblico interesse.

Preso atto che:

- l'Amministrazione Comunale intende procedere all'utilizzo della Finanza di Progetto di cui all'art.193 del Decreto Legislativo n.36/2023, per avviare il processo di realizzazione del Piano degli Insediamenti Produttivi del Comune di San Valentino Torio (SA)
- tra gli obiettivi dell'ente vi sono aspetti irrinunciabili che tengano in debita considerazione:
 - ✓ il rispetto e la tutela degli immobili preesistenti, con limitazione di insediamenti produttivi o commerciali la cui attività comporti elevati livelli di rumorosità e/o di immissioni di fumo e/o di odori.
 - ✓ il basso impatto ambientale con buona integrazione nel contesto paesaggistico;



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

- ✓ l'ecosostenibilità, in linea con quanto disciplinato dal comma 8 dell'art.76 delle Norme tecniche di attuazione del PUC;
 - ✓ il rispetto della vocazione economica e del tessuto sociale;
 - ✓ la più ampia ricaduta sull'indice di occupabilità (in termini di lavoro dipendente);
 - ✓ i tempi di realizzazione
- sarà facoltà dell'amministrazione escludere dal progetto attività artigianali e/o industriali che, per le loro speciali caratteristiche, costituiscano un pericolo o un danno per la salute pubblica;
 - i costi per la realizzazione degli interventi oggetto del presente Avviso (ivi compreso il costo per gli espropri) saranno interamente a carico del concessionario remunererà gli investimenti attraverso la produzione di flussi di cassa unicamente dalla gestione del Piano degli Insedimenti Produttivi;
 - la durata della concessione sarà indicata nella proposta del promotore;
 - l'eventuale presentazione della candidatura e della proposta, non determina alcun diritto del proponente al compenso per le prestazioni compiute, o alla realizzazione dei lavori.
 - al fine di un'esatta analisi degli elementi giuridici, tecnici ed economico-finanziari per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) gli Operatori interessati potranno visionare il Piano Urbanistico Comunale approvato, sul sito istituzionale del Comune di San Valentino Torio;

AVVISA

che saranno prese in esame Proposte di Project Financing, ai sensi dell'art.193 del D.lgs. n.36/2023, nel rispetto degli indirizzi di verifica impartiti dalla Giunta Comunale con il richiamato atto n.32/2023 e più precisamente sarà effettuata:

- la verifica della sussistenza dei requisiti del candidato promotore in relazione alle previsioni di cui agli artt. 94 e ss. del D.Lgs 36/2023;
- la verifica della coerenza progettuale agli obiettivi dell'ente come indirizzo per la omogeneità e funzionalità industriale dell'area;



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

con l'avvertenza che saranno prese in considerazione esclusivamente le Proposte di Project Financing presentate entro le ore 12:00 del 18/12/2023 trasmesse al seguente indirizzo PEC protocollocomunedisantvalentinotorio@pec.it.

1. FINALITÀ E OGGETTO DELL'AVVISO.

Il presente Avviso è finalizzato a sollecitare la presentazione di Proposte di Project Financing da parte di operatori economici potenzialmente interessati ed in possesso di adeguata qualificazione per gli interventi in oggetto, che devono contenere, a pena di irricevibilità, la documentazione prevista dall'art. 193 del Codice redatta con le caratteristiche e contenuti minimi indicati dalla normativa in materia.

Le Proposte devono avere per oggetto la progettazione (PFTE), costruzione e gestione, a propria cura e spese, della Realizzazione del Piano degli Insediamenti Produttivi del Comune di San Valentino Torio.

Il tutto in ottemperanza ai vincoli gravanti sulle aree d'intervento. I contenuti progettuali devono risultare conformi alle previsioni normative vigenti, sotto il profilo delle funzioni insediabili, dei parametri urbanistici ed edilizi e degli obblighi che devono essere adempiuti da parte degli operatori interessati.

L'operatore economico che intende partecipare deve presentare la proposta tecnico progettuale ed economica e tutta la documentazione prevista dall'art.193 del D.Lgs. n.36/2023. Avendo l'Amministrazione Comunale già ricevuto proposte ai sensi dell'art.183, comma 15, del D.Lgs. n.50/2016, esse perdono efficacia, per le intervenute modifiche al Codice degli Appalti, ai sensi del D. Lgs 36/2023 in quanto non più ritenute fattibili. Inoltre alle proposte predette non è stato attribuito il pubblico interesse.

È comunque facoltà di tali Operatori Economici, nel caso lo ritenessero, di presentare nuova istanza.

2. LOCALIZZAZIONE E SITUAZIONE GIURIDICA DELLE AREE.

Il Comune di San Valentino Torio ha individuato nel suo Piano Urbanistico Comunale le aree da destinare a Piano degli Insediamenti Produttivi, così come meglio descritte dalla relazione allegata (all.A). Le aree dovranno essere oggetto di procedura espropriativa, a cura del



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

promotore ai sensi dell'art. 60 Legge 865 del 22/10/1971 e ai sensi del DPR 327/2001, come previsto anche dal comma 5 dell'art.76 delle norme tecniche di attuazione.

3. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA PROPOSTA

Possono presentare la manifestazione di interesse gli Operatori Economici in possesso dei requisiti stabiliti per la figura di PROMOTORE (possibilità di essere affidatari di contratti pubblici) Pertanto, i soggetti che presenteranno la manifestazione di interesse, devono dichiarare all'atto di presentazione della stessa:

- a) l'assenza di cause di esclusione ai sensi del D.Lgs. n.36/2023;
- b) di essere iscritti alla C.C.I.A.A. o ad altro registro ufficiale per i concorrenti stabiliti in altri Paesi della U.E. per attività attinenti a quelle della procedura;
- c) di accettare, senza riserva alcuna, quanto indicato e prescritto nel presente avviso pubblico.

4. INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE

La valutazione circa la fattibilità delle proposte pervenute sarà effettuata dal Responsabile unico del Progetto (RUP), eventualmente affiancato da supporti.

Tale valutazione sarà effettuata sulla corrispondenza delle proposte alle normative previste di natura tecnica, urbanistica, amministrativa, nonché sulla sostenibilità economico-finanziaria.

Successivamente le proposte munite di relazione tecnica di fattibilità saranno trasmesse all'Amministrazione comunale per le determinazioni di competenza circa l'attribuzione del pubblico interesse ad una delle proposte presentate.

Tale dichiarazione essendo esempio della tipica discrezionalità amministrativa costituisce la manifestazione della volontà del titolare stesso della cura dell'interesse pubblico cui l'intervento è preordinato e quindi di competenza degli organi di vertice politico della stazione appaltante

I criteri di valutazione della proposta per l'attribuzione del pubblico interesse sono i seguenti:

- a) *Progetti le cui funzioni siano compatibili con gli strumenti urbanistici approvati dall'ente concedente;*
- b) *Proposte che possano concorrere allo sviluppo occupazionale del territorio, comprensivo dell'indotto;*
- c) *Progetti che garantiscano la qualità architettonica del progetto nel suo complesso e il suo inserimento nel contesto ambientale di riferimento;*
- d) *Proposte che concorrano all'ampliamento quali/quantitativo dei servizi da erogare all'utenza ed eventualmente alla stazione appaltante;*
- e) *Proposte che possano determinare introiti per il bilancio del comune;*



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o para concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi. Ogni proposta pervenuta sarà oggetto di esame e di approfondita analisi da parte dell'Ufficio e sottoposta al giudizio della Giunta Comunale.

La valutazione della Proposta, ai fini dell'eventuale individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, potrà aver luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante.

Nel caso di presentazione di un'unica proposta, ovvero a seguito dell'individuazione della proposta ritenuta più meritevole (maggiormente aderente alle aspettative e agli obiettivi dell'Amm.ne), al fine dell'approvazione della proposta ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n.36/2023, il Comune potrà chiedere di apportare al Progetto di Fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione e il conseguente perfezionamento della produzione documentale richiesta dal medesimo art. 193.

Il progetto definitivamente approvato sarà inserito, qualora non già presente, negli strumenti di programmazione del Comune di San Valentino Torio e la proposta sarà messa a gara, in osservanza delle pertinenti disposizioni del D. Lgs. n.36/2023, con la specificazione che il promotore potrà esercitare diritto di prelazione.

Il comma 8 dell'art. 193 del D. Lgs n.36/2023 disciplina inoltre che "Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno. L'importo complessivo delle spese rimborsabili non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese documentate ed effettivamente sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al terzo periodo."



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

I costi per la realizzazione saranno sostenuti dall'Impresa titolare dell'affidamento concessorio del servizio nel rispetto del progetto esecutivo approvato, completo di tutti i pareri previsti per legge relativi all'intervento di cui all'oggetto

Il Comune di San Valentino Torio si riserva, in ogni caso, di:

- sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente Avviso;
- non procedere all'indizione della successiva gara di cui all'art. 193 del D.Lgs. n.36/2023.

La presentazione della Proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo meramente esemplificativo, gli studi e i progetti presentati dagli operatori interessati).

5. CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La Proposta deve contenere, a pena di irricevibilità, la documentazione prevista dall'art. 193 del Codice.

Pertanto, ai fini dell'avvio della procedura di valutazione della Proposta, è richiesta la presentazione della documentazione prevista dall'art.193, del D.Lgs. n.36/2023.

6. ASSUNZIONE RISCHI E GARANZIE

L'aggiudicatario assumerà il "rischio operativo", come definito dal Codice dei Contratti.

7. ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi del D.Lgs. n.196/2003 e s.m.i., si precisa che il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità degli operatori economici e i dati dichiarati saranno utilizzati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per i fini esplicitati nel presente Avviso e per le formalità ad essa connesse. I dati non verranno comunicati a terzi.

8. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Gli operatori economici interessati al presente Avviso potranno fare pervenire la propria Proposta tramite:

- posta elettronica certificata (all'indirizzo: protocollocomunedisanvalentinotorio@pec.it, con tutti i file in formato *.pdf, sottoscritti con firma digitale dal rispettivo soggetto dichiarante) entro e non oltre le ore 12:00 del 18/12/2023;



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

- non sortiranno effetti e saranno, quindi, considerate come non prodotte, le manifestazioni di interesse (Proposte):
- pervenute oltre il termine stabilito dal presente avviso;
 - che non risultino corredate dalla documentazione richiesta
 - che non risultino correttamente sottoscritte.

8. RESPONSABILE DEL PROGETTO

Si allega relazione Tecnica (all. A) come parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Il Responsabile del progetto è l'Architetto Errico Eliani.

San Valentino Torio, 18/10/2023.

Il Responsabile dell'Area Tecnica