

VERBALE DI GARA PER INDIVIDUAZIONE DI OPERATORE PER LA CESSIONE DI AREE PUBBLICHE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELL'ART. 9 - COMMA 4 - DELLA LEGGE 24.03.1989, N. 122 PER LA REALIZZAZIONE DI BOXES/POSTI AUTO NEL SOTTOSUOLO DELL'AREA DI PARCHEGGIO LOCALIZZATA TRA LA VIA PIAVE – VIA PAPA GIOVANNI XXIII E VIA TURATI

PROCEDURA DI GARA: procedura negoziata, con pubblicazione di bando, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 177 del 04/11/2005 con assegnazione all'offerta che avrà ottenuto il maggior punteggio a seguito dell'esame e della valutazione comparativa tra tutte le offerte pervenute, svolta da parte di una Commissione di tecnici all'uopo nominata, alla stregua dei seguenti criteri guida:

- **QUALITA' DELLA SOLUZIONE PROPOSTA.** E' prevista un'attribuzione massima di *punti 25* per la miglior soluzione presentata dai soggetti richiedenti, valutata sulla base dei seguenti indicatori:
 - a) tipologia funzionale dei boxes/posti auto proposti;
 - b) inserimento nel tessuto urbano preesistente;
 - c) qualità della proposta relativa alla sistemazione delle aree in superficie considerando i vincoli rappresentati dalle griglie d'aerazione, rampe, ecc. (vedi tav. n. 3);
 - d) studio del sistema di gestione del traffico veicolare e pedonale durante i lavori e ad opera finita;
 - e) abbattimento della barriere architettoniche.Alle altre soluzioni presentate concorrenti verrà attribuito un punteggio inferiore rapportato all'entità ed alla valenza della qualità della loro soluzione, sulla base dei medesimi indicatori sopra esposti.
- **CORRISPETTIVO COMPLESSIVO D'INDENNIZZO MONETARIO PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE** (in aggiunta alla realizzazione delle opere superficiali e delle prescrizioni di cui alla tav. n. 3). E' prevista l'attribuzione massima di *punti 15*. L'importo che non potrà essere inferiore ad Euro 20.000,00 dovrà risultare congruo nel piano finanziario facente parte della documentazione da allegare. La determinazione del punteggio da assegnare ad ogni valore offerta in esame: $\text{valore più offerto} = X : \text{punteggio massimo a disposizione}$.
- **GARANZIE ECONOMICHE** del richiedente, da dimostrare con l'impegno di prestare fidejussioni, senza vincoli di preventiva escussione, d'importo non inferiore a euro 1.000.000,00. Per ogni 50.000,00 euro superiore al minimo *punti 1* fino ad un massimo di *punti 20*.
- **TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA.** E' prevista un'attribuzione massima di *punti 10* alla soluzione presentata dal soggetto richiedente che contempli un tempo più basso di realizzazione e a decrescere per i tempi via via superiori comprendendo tutte le fasi ovvero dall'elaborazione del progetto all'ultimazione dei lavori; la determinazione del punteggio d'assegnare ad ogni singola offerta verrà effettuata mediante l'applicazione di proporzione matematica: $\text{n.ro giorni offerta in esame} : \text{n.ro giorni più basso offerto} = X : \text{punteggio massimo a disposizione}$.
- **PRENOTAZIONI** oltre al minimo del 10% richiesto per partecipare, calcolato rispetto al numero dei boxes/posti auto previsti nel progetto presentato dall'operatore in sede di gara, saranno così valutati:
 - punti 0 per chi avrà prenotazioni pari al minimo del 10%;
 - punti 1 per ogni 3% in più rispetto al 10%, fino ad un massimo di *punti 30*.La dimostrazione del numero di prenotazioni dovrà essere effettuata con la consegna di una dichiarazione del rappresentante legale della società concorrente, autenticata dal notaio, dalla quale risulti l'elenco nominativo dei prenotanti con i dati identificativi delle unità immobiliari di cui sono proprietari e/o in cui risiedono.

L'anno duemilacinque (2005) il giorno ventotto (28) del mese di novembre (11), in Vimodrone alle ore quattordici e trenta (14:30) presso lo studio del Responsabile del Settore Tecnico situato al 1° piano della sede

comunale di via C. Battisti n. 54,

PREMESSO CHE

- Con delibera di G.C. n. 231 del 12/11/2003 veniva affidato incarico all'Arch. Alberto Cavanna di Milano per l'attuazione di alcuni interventi proposti nel progetto denominato masterplan mediante redazione di n. 3 progetti preliminari e n. 1 studio di fattibilità tra i quali veniva compreso il progetto preliminare per la sistemazione dell'area dell'ex cinema Astor;
- In data 22/03/2004 con deliberazione n. 26 il Consiglio Comunale ha approvato il progetto preliminare per la realizzazione di opere superficiali a seguito di costruzione parcheggio interrato nell'area ex cinema Astor, adottando variante di P.R.G. ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. a) della L.R. 23/06/1997 n. 23 ubicata in area tra via Piave, via F. Turati, via Papa Giovanni XXIII;
- In data 25/10/2004 con deliberazione n. 4 il Consiglio Comunale ha approvato la suddetta variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. a) della L.R. 23/06/1997 n. 23 ubicata in area tra via Piave, via F. Turati, via Papa Giovanni XXIII;
- Con delibera di G.C. n. 147 del 03/08/2005 è stata avviata una procedura aperta ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto cui conferire il diritto di superficie su area pubblica, ai sensi dell'art. 9 comma 4 della Legge n. 122/1979 per la realizzazione di boxes/posti auto nel sottosuolo dell'area parcheggio localizzata tra la via Piave – via Papa Giovanni XXIII e via Turati, approvando all'uopo lo schema di bando e convenzione;
- Entro il termine ultimo previsto nel bando, 31/10/2005 h. 12:00, non è pervenuta all'Ente alcuna offerta, come risulta da verbale di gara del 02/11/2005;
- Con atto deliberativo di Giunta Comunale n. 177 del 04/11/2005 è stata approvata la modifica della tavola n. 3 del progetto preliminare di orientamento posto a base della suddetta procedura e si è deciso di avviare una procedura negoziata con pubblicazione di bando per l'individuazione del soggetto cui conferire il diritto di superficie su area pubblica, ai sensi dell'art. 9 comma 4 della Legge 122/1979 soggetti, invitando i concorrenti che nella procedura ad evidenza pubblica, dichiarata deserta, hanno manifestato interesse a detto progetto ritirando la documentazione di gara e pubblicando il bando approvato con atto deliberativo di G.C. n. 147 del 03/08/2005 così come modificato con le indicazioni contenute nel presente atto per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio, sul sito internet del Comune e sul quotidiano Aste ed Appalti gestito dal Settore contratti ed affari legali;
- Il bando è stato regolarmente pubblicato all'Albo Pretorio per gg. 15 a decorrere dal 09/11/2005, sul sito internet del Comune (in data 09/11/2005) e sul quotidiano Aste ed Appalti (pubblicato sul n. 218 del 14/11/2005);
- Che per la presentazione delle offerte è stato fissato il termine del giorno 28/11/2005 entro le ore 12:00;
- Con determinazione del Settore tecnico R.I. n. 190 del 28/11/2005 è stata nominata la Commissione di tecnici composta dall'Arch. Luigi Di Marco in qualità di presidente, dall'Arch. Clara Curreri, dall'Ing. Christian Leone e con l'assistenza della D.ssa Chiara Gregorini in qualità di segretario verbalizzante;

CIO' PREMESSO

L'arch. Luigi Di Marco, nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico nonché Presidente della Commissione, alla presenza continua dei Commissari Arch. Clara Curreri impiegata presso il Servizio Opere Pubbliche e Patrimonio e Ing. Christian Leone specialista in attività tecniche in servizio presso il Servizio Opere Pubbliche e Patrimonio, nonché con l'assistenza della Dott.ssa Chiara Gregorini responsabile del Settore Contratti ed Affari Legali in qualità di segretario verbalizzante, dopo aver ricordato l'oggetto e le modalità della procedura, riscontra che entro il termine fissato sono pervenuti numero 1 (uno) plico da parte della società:

- PARCHEGGI PER MILANO SRL, Via Turati n. 38, 20121 Milano, con nota del 28/11/2005, prot. n. 22824

L'Arch. Luigi Di Marco da atto che risulta presente, alla seduta di gara, per la soc. Parcheggi per Milano srl l'Arch. Luca Mangoni in qualità di incaricato;

L'Arch. Luigi Di Marco prende in esame il plico pervenuto e ne verifica l'integrità, la rispondenza alle prescrizioni previste dal bando di gara circa la sigillatura, la firma sui lembi di chiusura e la presenza della dicitura richiesta.

Si procede dunque all'apertura del plico estraendo la busta "A" contenente la documentazione e la busta "B" contenente il progetto preliminare e l'atto d'obbligo, verificandone l'integrità e la rispondenza alle prescrizioni del bando di gara. Il Presidente procede all'apertura della busta "A" esaminandone il contenuto ed a verificarne la rispondenza rispetto a quanto indicato nel bando e nel disciplinare di gara, da cui risulta che la documentazione contenuta è rispondente alle prescrizioni previste nel bando e che il concorrente è da qualificarsi come soggetto di cui al punto 3.1 lettera c) del bando di gara.

L'Arch. Di Marco, vista l'esistenza di una sola offerta, ritiene di procedere sempre in seduta pubblica alla valutazione del contenuto della busta "B", riservandosi più avanti, allorquando si ritenga necessario per la complessità degli apprezzamenti tecnici da eseguirsi, di procedere in seduta riservata.

Vista l'esistenza di una sola offerta, la Commissione decide di procedere, come previsto dal bando, a verificare la completezza, regolarità e qualità della offerta, in valore assoluto, senza alcuna comparazione e quindi applicazione di punteggi, sulla base dei criteri guida sopra esposti.

Si procede ad esaminare il progetto preliminare per verificare la qualità della soluzione proposta. Il progetto preliminare proposto risulta composta dai seguenti elaborati: relazione illustrativa, relazione tecnica, relazione impatto paesaggistico, relazione geologico tecnica, indicazioni per la stesura del piano di sicurezza, calcolo sommario di spesa, piano economico finanziario, cronoprogramma di lavoro, capitolato prescrittivo prestazionale, rilievo stato di fatto, tavole di progetto dalla n. 1 all. n. 8.

Si procede a valutare la qualità della soluzione proposta, contenuta nel progetto preliminare, sulla base degli indicatori sopra indicati:

- a) *Tipologia funzionale dei boxes/posti auto proposti*: distribuzione razionale, spazi di manovra adeguati, così come le stesse dimensioni dei boxes/posti auto;
- b) *Inserimento nel tessuto urbano preesistente*: per quanto concerne l'inserimento nel tessuto urbano preesistente, il concorrente ha presentato uno specifico studio dal quale si evidenzia l'attento rispetto di tutte le prescrizioni già date nel progetto di orientamento del Comune, aggiungendo nella definizione del progetto di volume edilizio contenente la rampa di accesso ai boxes una soluzione architettonica che oltre alla sua mera funzionalità, trova una soluzione spaziale come quinta di chiusura al canale ottico di via S. Remigio;
- c) *Qualità della proposta relativa alla sistemazione delle aree in superficie considerando i vincoli rappresentati dalle griglie d'aerazione, rampe, ecc.*: è migliorativa rispetto al progetto di orientamento, limitando le intercapedini di aerazione al perimetro esterno dell'area di intervento, riportandole alla stessa quota del parcheggio superficiale, così consentendo la massima fruibilità degli spazi esterni;
- d) *Studio del sistema di gestione del traffico veicolare e pedonale durante i lavori e ad opera finita*: la soluzione appare adeguata riducendo al minimo l'ingombro del cantiere rispetto alle necessità del traffico;
- e) *Abbattimento delle barriere*: la soluzione è adeguata. E' previsto un ascensore e la sistemazione superficiale non prevede dislivelli o diversi ostacoli.

Si procede a verificare gli ulteriori aspetti dell'offerta, sulla base degli altri criteri guida sopra illustrati e da ciò risulta che:

- **CORRISPETTIVO COMPLESSIVO D'INDENNIZZO MONETARIO PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE**
Il corrispettivo complessivo di indennizzo monetario offerto è di € 30.000,00-, superiore al minimo richiesto. Il corrispettivo complessivo d'indennizzo monetario offerto risulta congruo ed in linea con il piano finanziario.
- **GARANZIE ECONOMICHE**

La garanzia economica che il concorrente offre è di € 2.000.000,00-, superiore al minimo posto a base di gara.

- **TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

I tempi di realizzazione dell'opera sono di 86 settimane.

- **PRENOTAZIONI**

Il numero di prenotazioni di boxes è di n. 56 unità, ben oltre il minimo richiesto per partecipare alla procedura.

Il prezzo medio di assegnazione dei boxes offerto è di € 19.987,60. Il prezzo medio di assegnazione dei posti auto offerto è di € 19.348,00.

Il numero dei boxes che offre di realizzare è di 121, superiore al minimo richiesto per la partecipazione alla gara.

Da tutto quanto sopra esposto, la Commissione ritiene che l'offerta proposta dalla società Parcheggi per Milano s.r.l. sia completa, regolare e qualitativamente idonea .

La Commissione quindi procede all'assegnazione provvisoria dell'area alla società Parcheggi per Milano s.r.l. e rimette tutta la documentazione all'Amministrazione Comunale per i successivi adempimenti, suggerendo a quest'ultima, nell'ambito della propria facoltà di indicare all'assegnatario alcune prescrizioni da tener conto nella successiva progettazione esecutiva, di procedere ad una miglior individuazione dei pozzetti perdenti e di trovare una soluzione tecnica che vada a risolvere le problematiche relative al dislivello tra l'attuale area di parcheggio e il percorso in pendenza della via Turati, tratto via Piave e Papa Giovanni XXIII.

Del che si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue.

Il Presidente della Commissione

Arch. Luigi Di Marco

I Tecnici

Arch. Clara Curreri

L'Ing. Christian Leone

Il Segretario verbalizzante

Dott.ssa Chiara Gregorini