

**AVVISO INDICATIVO DI PROJECT FINANCING**  
**relativo alla realizzazione e gestione di un nuovo “PARCO DEI GIOVANI” sull’area di**  
**proprietà comunale denominata “ex ovocoltura”**

**Il Dirigente del Settore Programmi Partecipati di Riqualificazione Urbana di Cinisello Balsamo**

**visti:**

- l’art. 37-bis, comma 2-bis, della L. 109/’94 e s.m.i. ;
- gli artt. 80, 98 e 99 del Regolamento di attuazione della L.109/’94, emanato con D.P.R. 21.12.1999 n. 554 e s.m.i.;
- visto il Programma Triennale OOPP per il triennio 2006/2008 – Elenco Annuale 2006, approvati con D.C.C. n. 31 del 3 aprile 2006, esecutiva ai sensi di legge;
- la Delibera di G.C. n. 210 del 14.06.2006 di presa d’atto del presente Avviso e di approvazione dell’aggiornamento del Documento “Un nuovo Parco per i giovani a Cinisello Balsamo. Requisiti progettuali per la trasformazione dell’area dell’ex ovocoltura Valmonte attraverso la procedura del Project Financing”;
- il Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche ai sensi della L.R. 12/2005 approvato con D.C.C. n. 36 del 25.05.2006;

**avvisa:**

- che all’interno del programma triennale OOPP citato è prevista la realizzazione di un nuovo “Parco dei giovani” sull’area denominata “ex ovocoltura”, area rientrante nel “Programma di Completamento” del Programma Urban Italia di Cinisello Balsamo;
- che tale opera, la cui stima sommaria dei costi di realizzazione delle opere ammonta ad € 30 milioni, è finanziabile con capitale privato in quanto suscettibile di gestione economico-funzionale, ai sensi dell’art. 37-bis L. 109/’94 e s.m.i. . Trattasi tuttavia di valore meramente indicativo in quanto esso dovrà determinarsi in concreto in funzione dei contenuti della proposta.
- che possono presentare proposta (da finanziarsi interamente con capitale privato), in qualità di promotori, ai sensi dell’art. 37-bis secondo comma della L.109/’94 e dell’art. 99 del D.P.R. 554/’99, i soggetti indicati agli artt. 10 e 17, comma 1°, lett. f) della L.109/’94, eventualmente associati o consorziati con enti finanziatori e con gestori di servizi.

Il presente “Avviso indicativo di Project Financing” è composto di n. 9 pagine compresa la presente.

- che al fine di ottenere la concessione del diritto di superficie dell'area interessata, i promotori devono comunque possedere, anche associando o consorziando altri soggetti, i requisiti previsti dall'art. 98 del D.P.R. 554/'99;
- che al promotore si richiede di formulare idee e proposte (sotto forma di Progettazione Preliminare art. 16 L. 109/'94 e artt. 18-24 D.P.R. 554/'99) in merito all'opera citata secondo le esigenze specificate sommariamente nei punti seguenti del presente Avviso e secondo i contenuti di cui all'allegato Documento "Un nuovo Parco per i giovani a Cinisello Balsamo. Requisiti progettuali per la trasformazione dell'area dell'ex ovocoltura Valmonte attraverso la procedura del Project Financing".

## **1 - DESCRIZIONE DELL'AREA E FINALITA' DELL'INTERVENTO**

### **1.1 Collocazione dell'area**

L'Amministrazione di Cinisello Balsamo è proprietaria di un lotto di 71.000 mq collocato fra via Pelizza da Volpedo, Matteotti e Viale Fulvio Testi/Brianza, in buona parte non utilizzato.

Sul lotto è presente un insieme di fabbricati di dimensioni varie di cui alcuni originariamente utilizzati per l'allevamento avicolo e quindi di scarso pregio architettonico e di infattibile riconversione funzionale.

Altri, ossia i due edifici principali centrali ed il portale su Viale Fulvio Testi presentano invece pregevoli caratteri architettonici ed interessanti soluzioni edilizie meritevoli di recupero.

Il contesto urbano in cui l'area è collocata è costituito da insediamenti industriali, quartieri residenziali nei quali sono in corso ed in programma consistenti interventi di valorizzazione e dotazione infrastrutturale (Amendola, Crocetta e Cornaggia).

In tale contesto l'ex ovocoltura gode di una straordinaria accessibilità veicolare, sia di livello metropolitano, che nazionale e internazionale, dovuta alla diretta prossimità con lo svincolo dell'Autostrada A4, Milano-Venezia, la Tangenziale Nord e la Strada Provinciale n°5, sui cui bordi sono numerosi i centri di fruizione importanti, come ad esempio l'erigendo centro commerciale "Auchan".

Occorre inoltre considerare che essa è collocata in posizione baricentrica rispetto a Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo e Monza che insieme costituiscono un territorio di 270.000 abitanti circa.

Nelle intenzioni dell'Amministrazione l'area dovrà assumere un connotato più definito secondo quanto segue.

### **1.2 Previsioni urbanistiche**

Le destinazioni d'uso ammesse dal Piano Regolatore Generale vigente sono "servizi pubblici o privati di uso pubblico".

Per quanto riguarda la loro attuazione, il P.R.G. indica come possibile modalità di intervento anche lo strumento del Project Financing sulla base di Requisiti Progettuali stabiliti dall'Amministrazione Comunale e comunque con una quantità di Slp non superiore a mq. 44.000 (di cui max 4.400 per destinazioni complementari).

Ovocoltura fa parte del programma Urban-Italia che prevede la realizzazione di un "Parco per i giovani".

L'Amministrazione Comunale ha già promosso un Project Financing (sulla base di un Documento approvato con D.G.C. n. 106 del 10.04.2002, contenente i requisiti progettuali relativi alla trasformazione dell'area), che non ha prodotto proposte dichiarate di pubblico interesse.

Per questo motivo il Comune, pur riproponendo l'impostazione generale del Documento sopra citato, è disposto a prevedere, nell'ambito degli indici volumetrici del P.R.G. vigente, anche destinazioni non contemplate dal vigente Piano Regolatore qualora ritenute attinenti l'obiettivo centrale "Parco dei giovani", nonché strettamente indispensabili al recupero nel tempo delle risorse necessarie alla realizzazione del progetto nel suo complesso ed alla successiva gestione.

Il "Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche", di cui alla legge regionale 12/2005, approvato con D.C.C. n. 36 del 25.05.2006, prevede infatti al punto 6.2.3 Ambito 17 (Ovocoltura Valmonte), la possibilità di prendere in considerazione modifiche delle destinazioni urbanistiche previste nel P.R.G. vigente (ad eccezione di quelle ostative così come precisate al punto 2.3) purché complementari od accessorie alle attività di interesse pubblico da insediare e comunque nei limiti del 20% delle destinazioni principali.

Ciò si potrà sostanziare, sulla base delle proposte presentate e ritenute di pubblico interesse, nel ricorso a procedure attuative in variante al P.R.G. come sopra indicato, ma contenendo la destinazione commerciale nei limiti della media struttura di vendita ai sensi della L.R. 23 luglio 1999 n. 14 per il settore del commercio.

Tali destinazioni dovranno in ogni caso essere strettamente complementari e funzionali all'iniziativa proposta.

### **1.3 Finalità dell'intervento**

Nel quadro generale rappresentato dal Documento allegato al presente Avviso, più precisamente si intende realizzare un intervento:

1. che assicuri una larga disponibilità di spazi aperti prevalentemente attrezzati a verde per i quali venga prospettato un accesso libero ed una fruizione agevole, prioritariamente per i giovani, per intrattenimento e sport. In questo ambito di progetto si dovranno prevedere quindi idonei spazi attrezzati per giochi/sport singoli e di gruppo, di uno spazio dedicato all'intrattenimento in grado di allestire spettacoli, feste, manifestazioni e intrattenimenti vari con eventualmente adeguati servizi tecnici di supporto.

2. che assicuri una chiara accessibilità veicolare e ciclopedonale ed una dotazione di parcheggi per un numero di posti auto non inferiore a 350 e comunque adeguato alle funzioni proposte;
3. che assicuri idonee soluzioni progettuali e attuative che garantiscano il rispetto della normativa di acustica ambientale e architettonica;
4. che mantenga e recuperi a nuovi usi gli edifici e manufatti indicati al punto 1.1 , terzo capoverso e il mantenimento del doppio filare di tigli lungo il viale dell'ex ingresso di viale Brianza;
5. che ospiti complessivamente edifici per una superficie lorda di pavimento totale contenuta nel limite delle previsioni del P.R.G vigente. Tali edifici saranno destinati ad accogliere servizi pubblici o di interesse generale, attività di carattere sportivo, culturali/formative, svago e spettacolo, cura e benessere della persona;
6. che preveda la realizzazione di un palazzetto dello sport che assolvano ai requisiti dettati dal CONI e dalle Federazioni Sportive Nazionali (pallavolo e basket) per campionati almeno di serie B1. Tale impianto dovrà prevedere, oltre agli usuali servizi logistici, palestre per ginnastica artistica, arti marziali, pugilato e lotta libera, così da rispondere alle attuali esigenze e allo sviluppo dell'associazionismo sportivo locale;
7. che preveda obbligatoriamente spazi di ritrovo con servizi di bar e ristorazione funzionali alle strutture di cui ai punti precedenti;

## **2 – PROPOSTA**

### **2.1 Termini**

I soggetti in possesso dei requisiti di legge, di seguito denominati "promotori", potranno presentare presso questa Amministrazione, entro le ore 12,00 del 29 dicembre 2006, proposte relative alla realizzazione e gestione dei lavori di cui sopra con le modalità della finanza di progetto.

Farà fede per la ricezione la data e l'ora apposte sul plico (chiuso e sigillato) dal dipendente incaricato della ricezione.

### **2.2 Requisiti del Promotore**

Sono considerati promotori i soggetti indicati all'art. 37-bis, comma 2, L. 109/94 e s.m.i., dotati di idonei requisiti tecnici, organizzativi, finanziari e gestionali specificati all'art. 99 del D.P.R. 554/99.

Al fine di ottenere l'eventuale affidamento della concessione, il promotore dovrà comunque possedere, anche successivamente associando o consorziando altri soggetti, i requisiti previsti dall'art. 98 del D.P.R. 554/99.

### **2.3 Elementi ostativi all'individuazione del carattere di pubblico interesse**

Considerato quanto indicato al punto 1.3 (Finalità dell'intervento), non saranno prese in considerazione proposte:

1. che prevedono le seguenti funzioni: residenziale, produttiva industriale, produttivo commerciale limitatamente a centri commerciali, grandi strutture di vendita;
2. che prevedono oneri realizzativi dell'opera e gestionali (per tutta la durata della gestione o meno) anche solo parzialmente a carico del Comune.

#### **2.4 Documentazione richiesta**

Le proposte dovranno essere redatte in conformità con quanto previsto dall'art. 37-bis della L. 109/94 e s.m.i. e dovranno essere corredate dalla documentazione seguente:

- Studio di inquadramento territoriale ed ambientale con particolare riferimento al contesto territoriale in cui la nuova opera si viene a collocare ed alle modalità di accesso;
- Progetto Preliminare come da art. 16 L. 109/94 e artt. 18-24 D.P.R. 554/99 da predisporre nel rispetto della normativa statale, regionale e comunale vigente in materia urbanistico-ambientale;
- "Audit" sulle passività ambientali in superficie dell'intera area, comprensivo dei necessari rilievi delle quantità di rifiuti/materiali da rimuovere e smaltire ai sensi della normativa vigente in materia, a cura e spese del concessionario;
- Proposta di un Piano Preliminare di Indagine dell'area predisposto nel rispetto del D.Lgs 152/2006 e comunque della vigente normativa in materia di bonifica dei siti inquinati alla data di pubblicazione del presente Avviso, con l'impegno ad ottemperare a proprie spese alle opere di bonifica qualora necessarie;
- "Studio previsionale di clima acustico" e "Studio previsionale di impatto acustico" (vedi Cap. 1.3 , punto 3);
- Bozza di Convenzione da stipularsi tra amministrazione aggiudicatrice e l'eventuale aggiudicatario della gara ex art. 37 quater L. 109/94 e ss.mm.ii. , redatta secondo lo schema ex art. 86 D.P.R. 554/99, per le voci applicabili;
- Piano economico finanziario asseverato da un Istituto di Credito o da Società di Servizi costituite dall'Istituto di Credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari ai sensi dell'art. 106 del T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al D.Lgs. 385/93, o da una società di revisione e ai sensi dell'art. 1 L. 1966/39 ;
- Specificazione delle caratteristiche dei servizi, della loro gestione, delle tariffe e relativo aggiornamento, delle modalità di erogazione delle prestazioni nonché l'indicazione degli elementi, in ordine decrescente di importanza, di cui all'art. 21, comma 2, lett. b) L. 109/94 per la valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- Indicazione delle garanzie offerte dal promotore all'Amministrazione;

- Indicazione delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensiva anche dei diritti sulle opere di ingegno ai sensi dell'art. 2578 C.C. nel limite massimo del 2,5% del valore dell'investimento, come desumibile dal Piano Economico-Finanziario;
- Dichiarazione in ordine al possesso dei requisiti di cui all'art. 99 del D.P.R. 554/99 e all'art. 98 del D.P.R. 554/99. Quest'ultima dichiarazione può essere sostituita, in caso di mancato possesso, da un impegno del promotore ad associare o consorzio a tal fine altri soggetti anteriormente allo svolgimento della procedura negoziata ex art. 37-quater L. 109/94;
- Tutte le informazioni ritenute necessarie affinché l'Amministrazione possa esprimere un giudizio ponderato secondo i criteri di seguito specificati.

### **2.5 Esclusione dell'obbligo di aggiudicazione**

La presentazione di proposte, nelle forme e nei termini di cui al presente avviso, non determina alcun obbligo di accoglimento della proposta medesima da parte dell'Amministrazione Comunale che si riserva la più ampia discrezionalità di valutazione in merito, senza che dalla partecipazione al presente avviso possa sorgere diritto alcuno in capo a proponenti in merito a rimborsi di natura economica.

Inoltre, la presentazione di proposte non vincola in alcun modo l'Amministrazione nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 C.C. ; essa quindi resterà libera di decidere se realizzare le opere e relativi impianti in maniera diversa, senza cioè ricorrere al Project Financing, di non riconoscere il "pubblico interesse" nei confronti di tutte le proposte pervenute, di non dare corso alla successiva fase di aggiudicazione della concessione, ovvero di non realizzare l'opera.

### **2.6 Realizzazione per lotti dell'intervento**

Il promotore potrà prevedere la realizzazione per lotti dell'intero intervento, dando comunque priorità alla realizzazione e utilizzazione del palazzetto dello sport ed alle sue opere complementari (di viabilità di accesso, parcheggi ecc.) necessarie per una sua piena fruizione e, preliminarmente, alla pulizia ed eventuale bonifica dell'intera area di intervento così come indicato al Cap. 2.4 , terzo e quarto punto.

### **2.7 Durata della Concessione**

La Concessione del diritto di superficie avrà una durata massima di 30 anni.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di valutare durate superiori qualora comprovati impegni economici, dovuti all'elevata qualità dell'opera ed alle conseguenti esigenze di sostenibilità economica, rendano giustificato un differimento di tale termine.

Si precisa che il diritto di superficie avrà inizio a partire dalla data di stipula della convenzione di concessione del diritto stesso.

### **3 – VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

L'Amministrazione, mediante commissione appositamente istituita, procederà alla valutazione, ex art. 37-ter L. 109/94, delle proposte pervenute al fine di individuare quella ritenuta di pubblico interesse, previo esame comparativo secondo i seguenti criteri, in ordine decrescente di importanza.

1. **ELEMENTI GENERALI:** dimostrazione del recepimento di quanto indicato ai paragrafi 1 e 2 e puntuale rispondenza alle indicazioni comunque contenute nel presente Avviso, con particolare riferimento all'inserimento ambientale della proposta alla scala urbana e motivazione delle specifiche esigenze a fronte delle quali il promotore ritiene di utilizzare la possibilità di proporre varianti al P.R.G. .
2. **ASPETTO PLANOVOLUMETRICO E FUNZIONALE DEL PROGETTO; ELEMENTI DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:** verranno valutati con particolare attenzione la qualità progettuale e costruttiva, il livello di accessibilità al pubblico (viabilità e parcheggi in primo luogo), il grado di organicità funzionale dell'intervento e di unitarietà tra le diverse componenti dello stesso.
3. **SPECIFICHE AMBIENTALI:** ovvero della qualità dei manufatti edilizi (bioedilizia), delle opere a verde e degli spazi aperti in generale, del rispetto della normativa in acustica ambientale, quota di autonomia energetica.
4. **COERENZA E SOSTENIBILITA' DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO E DELLE PROPOSTE CONTENUTE NELLA BOZZA DI CONVENZIONE DI CUI AL PUNTO 2.4 .**
5. **TARIFFE E METODOLOGIE DI AGGIORNAMENTO:** verrà valutata anche l'applicazione di agevolazioni tariffarie, con particolare riguardo alle realtà sociali e sportive presenti sul territorio, nonché all'utenza giovanile.
6. **DURATA DELLA CONCESSIONE:** verrà valutata in ragione inversamente proporzionale.
7. **PIANO DI MANUTENZIONE DELLE OPERE E COSTI DI GESTIONE:** garanzie in merito alla conservazione delle opere lungo tutta la durata della concessione.

La Commissione provvederà a fissare eventuali subcriteri e subpesi nel rispetto delle linee guida, prima dell'apertura dei plichi contenenti le proposte presentate.

Ai sensi dell'art. 37-ter L. 109/94 la Commissione procederà alla valutazione della fattibilità delle proposte pervenute ed alla conseguente pronuncia per i fini di cui all'art. 37-quater L. 109/94.

Nell'ambito di tale valutazione, la Commissione si riserva di chiedere delucidazioni in merito alla documentazione presentata.

#### **4- OBBLIGHI DEL PROMOTORE – CAUZIONI**

Qualora la proposta presentata sia ritenuta di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale provvederà ad indire una gara al fine di aggiudicare mediante procedura negoziata la relativa concessione ai sensi dell'art. 37-quater, comma 1, L. 109/'94.

Ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, prima dell'indizione del bando di gara, il promotore è tenuto a versare, su richiesta dell'Amministrazione, una cauzione pari al 2% del valore dell'investimento, anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa, nelle forme e nelle modalità di cui all'art. 30, comma 1, L. 109/'94, ed un'ulteriore cauzione pari al 2,5% (art. 37-bis, comma 1, quinto periodo) del valore dell'investimento.

#### **5 - PRELAZIONE**

E' previsto il diritto di prelazione in favore del Promotore, ai sensi dell'art. 37-bis, comma 2 bis, L. 109/'94 e ss.mm.ii. , ad essere preferito ai soggetti indicati dall'art. 37-quater, comma 1 lett. b) della stessa legge, ove il promotore intenda adeguare il proprio progetto alle offerte economicamente più vantaggiose presentate dai predetti soggetti offerenti nella fase di procedura negoziata.

#### **INFORMAZIONI DI CARATTERE OPERATIVO**

Denominazione e indirizzo ufficiale dell'Amministrazione aggiudicatrice presso il quale è possibile ottenere ulteriori informazioni e la documentazione:

Comune di Cinisello Balsamo - Settore Programmi Partecipati di Riqualificazione Urbana

Responsabile del Procedimento: dr. Angelo Lassini

R.U.P. : arch. Gianluigi Bianchi

Vicolo del Gallo, 10 – 20092 Cinisello Balsamo (MI)

Telefono 02 66023.350 fax 02 66023.507

e-mail : [urban@comune.cinisello-balsamo.mi.it](mailto:urban@comune.cinisello-balsamo.mi.it)

Internet [www.comune.cinisello-balsamo.mi.it](http://www.comune.cinisello-balsamo.mi.it)

Indirizzo al quale inviare le proposte:

La proposta, completa della documentazione di cui al punto 2.4 e comunque redatta in conformità con quanto previsto dall'art. 37-bis della L. 109/'94 e s.m.i. , dovrà essere chiusa in un plico sigillato e consegnata direttamente presso l'Ufficio Protocollo del Comune - Piazza Confalonieri 6 , o a mezzo posta o agenzia di recapito.



All'esterno del plico (chiuso e sigillato), oltre ai dati identificativi del mittente, si dovrà riportare la seguente dicitura: "Proposta di Project Financing. Realizzazione di un nuovo "Parco dei giovani" in Cinisello Balsamo".

Accesso ai luoghi:

Potrà essere consentito ai soggetti interessati l'accesso ai luoghi, previo accordi con il R.U.P.

Pubblicità:

Il presente Avviso è pubblicato:

- presso l'Albo Pretorio per 60 gg continuativi;
- sul sito internet comunale [www.comune.cinisello-balsamo.mi.it](http://www.comune.cinisello-balsamo.mi.it);
- per estratto su due quotidiani a diffusione nazionale e su due quotidiani a diffusione regionale;
- sul foglio delle inserzioni della G.U. della Comunità europea e della Repubblica Italiana;
- sul B.U.R.L. ;

ed è trasmesso all'Osservatorio dei Lavori Pubblici.

Il Responsabile del Procedimento  
dr. Angelo Lassini

Cinisello Balsamo, 21 Giugno 2006

ALLEGATO: Documento "Un nuovo Parco per i giovani a Cinisello Balsamo. Requisiti progettuali per la trasformazione dell'area dell'ex ovocoltura Valmonte attraverso la procedura del Project Financing". Aggiornamento 14.06.06