



## REGIONE PUGLIA

Area Politiche per l'ambiente, le reti, la qualità urbana

### Servizio Lavori Pubblici

Ufficio di Coordinamento Strutture Tecniche Provinciali BR/LE/TA

# **PROGETTO PRELIMINARE PER L’AFFIDAMENTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IN COSTRUCENDO COMPRENDEnte LA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA, LA REALIZZAZIONE SU AREA IN DISPONIBILITÀ DELL’OFFERENTE E LOCAZIONE FINANZIARIA DELL’EDIFICIO DESTINATO AD OSPITARE LA DELEGAZIONE PROVINCIALE DEGLI UFFICI REGIONALI DELLA PROVINCIA DI TARANTO.**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO**

### **Premesse**

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 2084 del 3.11.2009 la Regione Puglia ha stabilito di realizzare una sede unica per gli uffici regionali con sede nel comune di Taranto, attualmente dislocati in varie edifici, in massima parte in locazione, con evidenti disagi sia per l'utenza che per il personale, nonché con ingente dispendio di risorse.

Con la deliberazione suddetta è stato individuato il cosiddetto *Leasing in Costruendo* ex art. 160 bis D.Lgs. n. 163/2006 quale strumento giuridico-contrattuale più opportuno per il raggiungimento dello scopo, nei limiti definiti dall'attuale contesto economico-finanziario e tecnico-organizzativo.

Le ragioni ed i fattori che hanno determinato l'esigenza di realizzare l'opera di che trattasi, la scelta dello strumento giuridico di realizzazione e finanziamento, nonché l'individuazione dei soggetti e delle concrete modalità di attuazione sono ampiamente espresse e motivate nella deliberazione della Giunta Regionale succitata, cui si rinvia per completezza di trattazione.

Giova qui ribadire, per i fini della presente relazione illustrativa, che nel contratto di leasing in costruendo, come definito dal testo e dalla prassi applicativa della norma che lo ha introdotto, intervengono in sostanza:

- **la pubblica amministrazione**, che svolge il ruolo di committente e di alta sorveglianza, definendo la progettazione preliminare dell'opera da porre a base di gara, scegliendo gli

altri soggetti (società di leasing e costruttore o loro aggregazioni), controllando l'esecuzione dell'opera e verificandone la regolare esecuzione;

- **la società di leasing**, che partecipa, in genere, alla gara con il costruttore-appaltatore ed assume tutti i rischi di realizzazione dell'investimento, mentre trasferisce al costruttore tutti i rischi non finanziari;
- **il costruttore**, che provvede a far redigere i successivi livelli di progettazione, fino all'esecutivo, sulla base delle indicazioni del preliminare proposto a base di gara e, quindi, realizza l'opera fino a fornirla al committente con la formula *chiavi in mano*.

A fronte dell'utilizzo del bene, la stazione appaltante corrisponderà un canone costante di locazione finanziaria per una durata di prestabilita (nel nostro caso si ritiene di adottare **30 anni**): con anticipo zero e riscatto, anch'esso prestabilito (nel nostro caso 3% del valore iniziale), al termine di tale periodo la stazione appaltante potrà, esercitando il diritto di opzione, acquistare il bene goduto e acquisirlo al patrimonio.

### **Gli aspetti peculiari del Leasing in costruendo**

La locazione finanziaria, come innanzi descritta, consentirà all'amministrazione regionale di conseguire una serie di vantaggi connessi alla corretta allocazione di parte dei rischi dell'operazione economica in capo ai soggetti privati coinvolti.

In particolare si avrà:

- **la possibilità di utilizzazione di un bene** senza anticipare la somma necessaria per l'acquisto (gravando così in maniera meno incisiva sul bilancio dell'ente pubblico);
- una **più agevole reperimento delle risorse finanziarie**; la collaborazione tra la società di leasing ed il costruttore permette l'erogazione del capitale necessario all'investimento in conformità all'avanzamento del progetto, ed, inoltre, è l'affidatario che si assume il rischio di costruzione, segue i rapporti con i fornitori ed esegue i pagamenti;
- **il potenziale trasferimento di parte dei rischi** in capo alla società di leasing;
- **la realizzazione "chiavi in mano" dell'opera**: l'opera è consegnata completa, agibile, funzionante, comprensiva di tutti gli impianti ed allacciamenti, inclusi permessi ed autorizzazioni varie all'uso;
- **la possibilità di eliminare i rischi finanziari** connessi alla progettazione, alla costruzione, alle perizie suppletive, alle revisioni dei prezzi e all'accettazione delle caratteristiche tecniche del bene stesso;

- *la possibilità di risolvere con un'unica gara* in cui la P.A. seleziona la società di leasing ed il costruttore del bene, contestualmente alla progettazione dell'opera;
- *la realizzazione dell'opera ad un costo certo e definito* sin dal momento dell'aggiudicazione;
- *la rata del leasing predeterminata, fissa ed invariabile*, comprensiva di eventuali servizi accessori (assistenza tecnica, coperture, etc.) contrattualmente determinati, corrisposti solo dopo il collaudo dell'opera;
- *la consegna del bene in tempi prefissati e relativamente sicuri*, in quanto la società di leasing comincerà ad incassare i canoni solo dopo il collaudo;
- *evidente vantaggio*, rispetto a strumenti alternativi (mutuo), nel raggiungimento degli obiettivi di finanza pubblica nel rispetto dei vincoli di spesa e di indebitamento derivanti dal Patto di stabilità.

Il conseguimento di tali potenziali vantaggi resta, ovviamente, condizionato all'esercizio consapevole del potere contrattuale mediante un'attenta definizione dell'oggetto del contratto, sia nel bando di gara sia nel capitolato e nei contratti collegati, nonché con la previsione di adeguati strumenti di controllo in capo alla stazione appaltante, per l'intera durata del rapporto, subordinando il tutto ad una attenta suddivisione dei rischi tra l'amministrazione, la società di leasing ed il costruttore.

Per esplicita previsione del comma 4-ter dell'art. 160-bis del D.lgs. 163/2006 la stazione appaltante pone a base di gara un progetto di livello almeno preliminare, mentre l'aggiudicatario provvede alla predisposizione dei successivi livelli progettuali, oltre che all'esecuzione dell'opera.

### **Il progetto preliminare**

Nella fattispecie la scelta è stata di porre a base di gara una progettazione solo a livello di preliminare, sufficiente a definire le caratteristiche essenziali dell'amministrazione sul piano funzionale e tecnico-costruttivo e, nel contempo, in grado di offrire la flessibilità necessaria a conseguire la più aperta ed ampia possibilità di partecipazione e di offerta, anche in relazione alle peculiari caratteristiche delle eventuali aree e delle allocazioni che i concorrenti potranno mettere a disposizione e che non possono essere conosciute a priori dalla committenza.

Gli elaborati di cui deve costituirsi un progetto preliminare, in generale, sono descritti negli artt. 18 - 24 del D.P.R. n. 554/99; nella fattispecie, tuttavia, tale descrizione va rapportata al particolare contesto della procedura di affidamento prescelta, nella quale, come innanzi

detto, l'ubicazione dell'area risulta indeterminata prima della gara e, quindi, non risulta possibile definire la concreta caratterizzazione della stessa sotto il profilo geomorfologico, urbanistico, vincolistico, archeologico, ecc. ma solo i requisiti richiesti a livello di massima.

In tal senso le relazioni specialistiche previste nella norma succitata, quali elementi costitutivi del progetto preliminare, sono state adattate al contesto su descritto, limitandosi a fornire in questa sede gli elementi di vincolo e prescrittivi che dovranno essere considerati dagli offerenti direttamente in sede di redazione del progetto definitivo la cui redazione è ad essi demandata.

Il progetto preliminare, cui la presente si riferisce, è costituito, pertanto, dai seguenti allegati:

- a) Elaborati grafici ( Pianta piano interrato; Pianta piano terra; Pianta piano primo e secondo; Pianta piano copertura; Prospetti e sezioni tipo; dati plano-volumetrici)
- b) Relazione illustrativa con prime indicazioni e disposizioni per Studio di fattibilità ambientale, Indagine geologiche, idrologiche e archeologiche preliminari, Cronoprogramma, piano di sicurezza.
- c) Relazione tecnica descrittiva, con determinazione sommaria del costo delle opere.

Il Concorrente dovrà produrre un progetto definitivo (art. 25 D.P.R. 554/99 e succ. mm. e ii.). completo degli elaborati previsti dalle norme vigenti.

Nella relazione tecnica dichiarerà le proprie scelte, le classificazioni e certificazioni, le tecnologie di costruzione, la descrizione dei relativi sistemi e prodotti, le caratteristiche di durata e sicurezza, le dotazioni speciali e gli accessori disponibili, le tecniche di buona manutenzione, i marchi commerciali, e quant'altro possa risultare utile alla valutazione qualitativa da parte della Commissione giudicatrice.

La relazione tecnica dovrà contenere, inoltre, esaurienti rappresentazioni grafiche e/o fotografiche dei componenti impiegati nelle lavorazioni e del risultato finale.

Inoltre, ai sensi dell'art. 86, comma 5 del D.Lgs. 163/2006, occorre corredate il progetto con le giustificazioni delle voci di prezzo che concorrono a formare l'importo complessivo posto a base di gara.

### **Ragioni della soluzione prescelta sotto il profilo localizzativo e funzionale.**

Il trasferimento degli uffici in un unico complesso. comporterà evidenti vantaggi per la P.A.:

1. Nessun esborso iniziale per l'investimento;
2. Risparmio sui costi correnti realizzato con l'eliminazione dei canoni di locazione a risparmio sulle spese di gestione;

3. Sede regionale più dignitosa, razionale, sicura ed in linea con le più avanzate tecnologie.
4. Concentrazione degli uffici in un'unica sede, ottimizzando le comunicazioni ed i rapporti interni tra i vari uffici, nonché i servizi comuni con l'abbattimento di costi e di tempi.
5. Razionalizzazione dei consumi energetici, abbattendo i costi di esercizio:
6. Evitare ai cittadini snervanti peregrinazioni per la città;
7. Decongestionamento dal traffico automobilistico in zone particolarmente critiche, consentendo ai dipendenti regionali ed ai cittadini di raggiungere velocemente gli uffici con la certezza di parcheggiare l'autovettura;
8. Mantenimento nel tempo, dello standard qualitativo degli uffici attraverso una gestione integrata con l'esecuzione dei servizi.

Le caratteristiche dei sistemi prescelti nel presente progetto preliminare sono dati dalla semplicità ed affidabilità delle strutture da impiegare, dalla rapidità di esecuzione dei manufatti, dal contenimento dei costi di esercizio, dalla sicurezza degli impianti.

#### **Descrizione dell'intervento da realizzare.**

L'intervento ha per oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva completa secondo norma, la direzione dei lavori la realizzazione e la locazione finanziaria dell'edificio destinato ad ospitare tutti gli uffici periferici regionali nella provincia di Taranto.

L'edificio da realizzare dovrà tendere alla sufficienza energetica e deve essere ubicato in un'area nella disponibilità dell'offerente, la cui proprietà verrà successivamente trasferita a fine locazione.

L'area, sulla quale realizzare l'edificio, dovrà essere servita da una ottima viabilità già realizzata ed ubicata nei pressi di svincoli nodali tali da consentire un facile raggiungimento dal centro città e da città vicine. Dovrà, inoltre, essere già dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Come può evincersi dai grafici del progetto preliminare, l'edificio dovrà risultare articolato come in appresso:

- un piano interrato con destinazione archivi, autorimessa, magazzini provinciali ed impianti tecnologici. Inoltre, l'interrato avrà due rampe carrabili di accesso, vani scala ed uscite di sicurezza, nonché accesso anche con ascensori interni.
- piano terra composto da spazi flessibili tipo open-space, da servizi igienici, scale ed ascensori di accesso agli altri piani.
- un primo ed un secondo piano, ognuno articolato in un corridoio centrale che distribuisce due fasce nelle quali verranno ricavati i vani da destinare ad uffici, mediante pareti mobili da

ubicare con estrema flessibilità in base alle esigenze della Committenza. Sono previsti i blocchi servizi dei quali è indicata l'ubicazione che si ritiene ottimale.

Dovranno essere previste aree esterne in misura adeguata a garantire zone di parcheggio ad uso pubblico a privato, in misura non inferiore alle previsioni di legge e rapportate alla specifica destinazione pubblica dell'edificio, nonché adeguate aree sistemate a verde pubblico. L'area nel suo complesso dovrà essere recintata e sarà previsto un locale destinato alla vigilanza.

Resta escluso dall'affidamento ogni onere per la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per la gestione dell'immobile, fatte salva la responsabilità dell'aggiudicatario per gli interventi che dovessero rendersi necessari in dipendenza di carenze o difetti costruttivi.

### **Fattibilità dell'intervento.**

L'area che sarà interessata dall'intervento, dovrà essere tipizzata dal vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) come zona destinata ad uffici pubblici o ad usi simili e compatibili, regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione in modo da consentire, senza alcuna necessità di variante urbanistica, la realizzazione dell'intervento di cui al presente progetto.

Inoltre, l'area dovrà risultare compatibile con la tutela paesaggistica introdotta dal P.U.T.T.- Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il paesaggio ed i Beni Ambientali (approvato dalla Regione Puglia con Delibera di G.R. n. 1748 del 15.12. 2000), nonché con ogni altra normativa vincolistica o di tutela eventualmente presente.

Al presente progetto preliminare sono allegate le prime indicazioni per lo studio di fattibilità ambientale in relazione alla tipologia, categoria ed all'entità dell'intervento che dovrà consentire un miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale.

Da tali indicazioni si evince che il programma costruttivo in progetto dovrà essere del tutto compatibile con la struttura paesaggistica in cui dovrà andare a collocarsi.

### **Indirizzi per la redazione del progetto definitivo ed esecutivo**

Gli elaborati e le relative scale da adottare in sede di progettazione successiva (definitiva ed esecutiva) saranno quelle previste dagli artt. 25 e 35 del vigente Regolamento di Attuazione della Legge Quadro in materia di LL.PP. n.555/99 e succ. mm. ii.

In particolare il progetto esecutivo dovrà prevedere elaborati riferiti alle parti architettoniche con piante, prospetti e sezioni in scala 1:50; alle parti impiantistiche e strutturali in scala 1:50; ai particolari costruttivi e di dettaglio in scala adeguata, almeno 1:10.

### **Cronoprogramma**

I tempi per la realizzazione delle opere previste nel progetto preliminare sono stimati in via preventiva in **540 giorni naturali e consecutivi**, fatto salvo quanto previsto in sede di offerta dai concorrenti che risulterà per gli stessi impegnativo, anche con riferimento all'apposito crono programma allegato all'offerta.

A lavori ultimati e regolarmente eseguiti, si provvederà alla esecuzione delle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo, nel rispetto di quanto previsto nel progetto e nella convenzione che dovrà essere stipulata in seguito alla aggiudicazione.

**Il Responsabile Unico del Procedimento**

**Ing. Antonio PULLI**