



**Comune di Scandicci**  
Provincia di Firenze

COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
GIUNTA COMUNALE  
del 07-06-2007 n. 109**

**Oggetto: "Project financing Stazione Tramvia Veloce FI SMN - Scandicci." Valutazione e dichiarazione di pubblico interesse della proposta ai sensi dell'art. 37 bis e ss. della L. 109/1994 come succ. modificata e integrata.**

L'anno Duemilasette (2007), il giorno Sette (7) del mese di Giugno, alle ore 11:00 nella Sala delle Adunanze, posta nella sede comunale, convocata con apposito avviso si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

**PRESENTI** i Sigg.ri:

**Gheri Simone, Baglioni Alessandro, Cavaciocchi Osvaldo, Mancini Agostina, Tamburin Mercedes, Dugini Marcello, Borgi Gianni, Naldoni Simone**

**ASSENTI** i Sigg.ri:

**Signorini Fabrizio, Bonafe' Simona**

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa **Rita Milaneschi**

Il Sindaco **Simone Gheri**, assunta la presidenza e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la Seduta, invitando la Giunta a trattare l'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto della competenza della Giunta Comunale all'emanazione del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 267/2000;

Vista la L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata ;

Visto il DPR 554/1999 come successivamente modificato ed integrato ;

Visto il D.Lgs. 163/2006;

Considerato che, comunque, la normativa applicabile al presente project financing è quella anteriore al nuovo Codice dei Contratti pubblici (D.Lgs. n. 163/2006), che all'art. 253 limita l'applicabilità delle disposizioni del Codice "ai contratti i cui bandi o avvisi con cui si indice una gara siano pubblicati successivamente alla sua entrata in vigore";

Premesso:

Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 13/05/2003 di variazione del Programma Triennale delle opere Pubbliche 2003 – 2005 è stata inserita per l'anno 2003 la previsione dell'opera "Stazione Tranvia Veloce Firenze S.M.N. – Scandicci" da realizzarsi mediante Project Financing.

Che la realizzazione dell'opera Stazione Tranvia è inserita nel "Progetto Guida – Nuovo Centro Civico (Richard Rogers Partnership)" approvato con Delibera del Consiglio del Comune di Scandicci n. 133 del 12.11.2003;

Che detto Progetto è inserito nel Programma Direttore approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 24/07/2003;

Che l'area in oggetto del Project Financing è inserita in UTOE 4 del Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 74 del 31.05.2004 e che altresì è inserita in area di trasformazione TR04a\* del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 19.02.2007;

Che conseguentemente, ai sensi dell'art 37 bis della L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata è stato pubblicato, con le modalità previste per gare di rilevanza Comunitaria, un avviso indicativo di invito alla presentazione di proposte relative all'opera in oggetto.



Che entro il termine ( 30/06/2004 h. 12.00) previsto nell'avviso, è giunta un'unica proposta fatta pervenire con prot. 26723 del 30/06/2004 dall'impresa Baldassini e Tognozzi spa, in qualità di capogruppo di ATI.

Che con Deliberazione della Giunta Comunale n° 193 del 08/07/2004, si è provveduto a nominare il Responsabile Unico del Procedimento, individuandolo nel Dirigente del Settore Parchi, Verde Pubblico e Qualità della Vita Urbana, Arch. Andrea Martellacci, delegandogli peraltro gli adempimenti preliminari e verifiche previsti dall'art 37 bis comma 2 ter della L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata.

Che il R.U.P., come sopra individuato, ha provveduto a tali adempimenti e verifiche, accertando in data 08/07/2004 la completezza formale della documentazione presentata, come risulta da apposito verbale, e ad effettuare le necessarie comunicazioni al Promotore, (con lettera prot. 28590 del 12/07/2004 ), ai sensi dell'art. 37 bis della L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata .

Che la Proposta presentata in data 30/06/2004 prot. 26273 è costituita, dai seguenti elaborati:

1. Istanza di presentazione della proposta
2. Atto costitutivo A.T.I.
3. Studio di inquadramento territoriale ed ambientale
4. Indagine archeologica preliminare
5. Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
6. Studio di fattibilità
7. Progetto preliminare e relazioni tecniche
8. Bozza di Convenzione di concessione con relativi allegati
9. Piano Economico Finanziario asseverato dalla Banca Cassa di Risparmio di Firenze
10. Disciplinare tecnico di gestione
11. Capitolato speciale prestazionale
12. Indicazione degli elementi di cui all'art. 21 comma 2 lett. B) della L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata
13. Garanzie offerte dal promotore
14. Importo delle spese sostenute
15. Calcolo sommario di spesa.

Considerato:

Che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 199 del 13/07/2004 si è provveduto a prendere atto:



- dell'avvenuto svolgimento entro i termini di legge degli adempimenti di cui all'art. 37 bis. c. 2 bis della L. 109/94 come integrato dall'art. 7 comma 1 legge n. 166 del 01/08/2002;;
- della completezza formale della documentazione della Proposta, così come risulta dal verbale del RUP citato sopra;
- della legittimazione del soggetto Promotore alla presentazione della Proposta ai sensi degli artt. 37 bis c. 2 L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata ed art. 99 DPR 554/1999 come successivamente modificato ed integrato.

Che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 263 del 26/10/2004 si è provveduto ad individuare per l'attività di supporto al RUP, necessaria alla valutazione della proposta presentata ed all'eventuale dichiarazione di pubblico interesse ai sensi dell'art. 37 ter L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata:

- Fidi Toscana spa, per l'analisi degli aspetti economico-finanziari;
- Arch. Andrea Crociani, per l'analisi degli aspetti tecnico, urbanistico, costruttivo e progettuali;
- Avv. Paolo Pecchioli, per l'analisi degli aspetti giuridico, amministrativi e patrimoniali.

Che conseguentemente, per l'espletamento delle attività di supporto al RUP, ai sensi dell'art. 8 c. 5 del DPR 554/1999 come successivamente modificato ed integrato, il RUP Arch. A. Martellacci, ha provveduto con successive determinazioni ad affidare gli incarichi a:

- L' Avv. Paolo Pecchioli per la verifica ed analisi, sotto il profilo giuridico, della bozza di Convenzione (e documenti allegati alla convenzione stessa), per la valutazione di conformità della Convenzione alla disciplina normativa del Project Financing e verifica della legittimità delle altre norme contenute nella bozza di Convenzione; per verificare, se le aree di proprietà dell' Amministrazione Comunale, trasferite al Concessionario del Project Financing, debbano essere soggette al pagamento di imposta sul valore di trasformazione; per verificare i requisiti del raggruppamento temporaneo di impresa di cui all'atto del notaio Montano rep. 43316 del 26/01/2007 contenuto tra i documenti della Proposta integrativa; espressione di un parere in merito ai criteri di aggiudicazione contenuti nella proposta di cui all'art. 21 c. 2 lett. B L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata;
- Fidi Toscana spa per l' analisi della documentazione inviata sotto i profili del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, la durata della concessione, le tariffe da applicare e la metodologia di aggiornamento delle stesse, il valore economico e finanziario del Piano, la valutazione tra quanto l' Amministrazione Comunale concede e quanto riceve nell'attivazione della operazione di Project Financing, al fine di verificarne l'equilibrio, in relazione alla conces-



sione-trasferimento di un'area di proprietà dell' Amministrazione Comunale per conseguire le opere pubbliche previste dal Project Financing "Stazione Tranvia Veloce FI –SMN Scandicci".

- L' Arch. Andrea Crociani per l' analisi della documentazione inviata sotto i profili costruttivi, urbanistici, ambientali, qualità progettuale, funzionalità, fruibilità dell'opera, accessibilità al pubblico, tempi di ultimazione dei lavori della concessione.

Che successivamente ha avuto inizio il lavoro di valutazione della proposta per determinarne la fattibilità e per effettuare l'esame comparativo con il Progetto Guida R. Rogers;

Che nella fase di valutazione l' Amministrazione Comunale ha avuto interlocuzioni coi Promotori finalizzate a valutare il criterio costruttivo, urbanistico, ambientale, qualità progettuale, funzionale, fruibilità dell'opera, accessibilità al pubblico, rendimento, costo di gestione e manutenzione, durata della concessione, tempi di ultimazione dei lavori della concessione, tariffe da applicare, metodologia di aggiornamento delle tariffe, valore economico e finanziario del piano, contenuto della bozza di convenzione ai sensi dell'art. 37 ter L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata (risultanti da una serie di Verbali allegati all'originale della presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale);

Che per la complessità e la quantità delle documentazioni contenute nella proposta si sono resi necessari plurimi approfondimenti, svolti con la disponibilità dei proponenti atti a produrre tutti i chiarimenti chiesti rispetto ai seguenti aspetti:

- la proposta non prevede la realizzazione della struttura alberghiera ricettiva contenuta e prevista dal progetto Guida Rogers;
- la proposta prevede la realizzazione di un centro sanitario di recupero di alta specializzazione, soggetto ad autorizzazione sanitaria regionale, attualmente non disponibile;
- la proposta prevede la realizzazione del parcheggio parzialmente interrato, incompatibile con la fruibilità della piazza pubblica e per l'utilizzo da parte dei diversamente abili;
- la proposta deve essere verificata rispetto alla fattibilità della grande copertura ad onda della stazione tranviaria in particolare con l'insorgenza del rumore e con il microclima delle residenze sottostanti;
- la proposta deve essere verificata rispetto ai livelli qualitativi dell'intervento nel suo complesso, che devono essere adeguati alle esigenze di qualificazione del Centro Civico;
- la proposta deve essere verificata rispetto ai costi derivanti dalla sovrapposizione dei cantieri o all'esercizio della costruendo tranvia Firenze Scandicci.



Inoltre l'analisi ed i chiarimenti sopra evidenziati si sono resi indispensabili tenendo conto anche della indicazione della Giunta Comunale del 21/12/2004, sulla opportunità di contenere l'altezza degli edifici residenziali prospicienti la Via Francoforte sull'Oder ed aumentare gli spazi alberati ed a verde nella piazza pubblica;

Che dagli incontri coi Promotori si è preso consensualmente cognizione della necessità di un adeguamento del Progetto Guida ai punti sollevati, evidenziati dall'Amministrazione Comunale;

Che per le motivazioni sopra espresse l'Amministrazione Comunale ha inviato al Promotore in data 26/06/2006 prot. n. 28609 una comunicazione con la quale ha chiesto di produrre, ad integrazione della proposta presentata in data 30/06/2004, un adeguamento del progetto preliminare, con soluzioni utili ad accogliere le osservazioni tecniche sopra elencate precisando che:

- a) il progetto deve rispettare, per ogni funzione, i parametri di superficie utile lorda del Progetto Guida;
- b) l'adeguamento comporta la presentazione all'Amministrazione Comunale di un progetto preliminare parzialmente diverso dal precedente e pertanto deve essere preventivamente valutato, condiviso e sottoscritto dallo stesso progettista Arch. R. Rogers, il quale deve condividere la variante al Progetto Guida;
- c) è fatto obbligo al Promotore di affidare la progettazione definitiva ed esecutiva della Proposta all'Arch. Richard Rogers e che tale aspetto dovrà essere disciplinato all'interno della Convenzione, facente parte del Progetto che sarà sottoposto a gara;
- d) l'Amministrazione Comunale resta in attesa di ricevere la presentazione del nuovo progetto preliminare con la dovuta sollecitudine e cioè nei tempi tali che consentano un rapido esame circa la fattibilità complessiva dell'intervento.

Dato atto:

Che in data 05/02/2007 prot. n. 5223 il Promotore ha presentato una Proposta rinnovata composta dalla seguente documentazione:

0. lettera di presentazione;
1. studio di inquadramento territoriale ed ambientale;
2. studio di fattibilità;
3. progetto preliminare;
  - 3 a. prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
  - 3 b. calcolo sommario di spesa;
  - 3 c. capitolato speciale prestazionale;
4. bozza di convenzione;
5. piano economico e finanziario asseverato;



6. specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
7. elementi di cui all'art. 21 comma 2 lettera b) L. 109/94 come successivamente modificata ed integrata.;
8. garanzie offerte dal promotore;
9. importo spese sostenute;
10. atto costitutivo ATI;
11. copie documenti dei firmatari.

altresì integrata dalla dichiarazione pervenuta in data 25/05/2007 prot. n. 21235 e dalla nota tecnica pervenuta in data 28/05/2007 prot. n. 21416;

Che successivamente il RUP in data 23/02/2007 prot. n. 8025 ha chiesto al Promotore di consegnare, ad integrazione della documentazione presentata in data 05/02/2007, la "tavola di cantierizzazione", in quanto risultava non inclusa e ritenuta necessaria al fine di valutare la fattibilità della Proposta, in considerazione del fatto che la realizzazione della Stazione della Tranvia avverrà contemporaneamente alla realizzazione della tranvia stessa;

Che il Promotore, ha provveduto a presentare in data 01/03/2007 prot. n. 8851 la Tavola di cantierizzazione richiesta, ad integrazione della Proposta rinnovata presentata in data 05/02/2007 prot. n. 5223.

Che il RUP, in seguito alla presentazione della Proposta rinnovata, avvenuta il 05/02/2007, ha immediatamente proceduto al rinnovo della procedura di valutazione, ai sensi dell' art. 37 ter L. 109/1994 successivamente modificata ed integrata, ai fini di poter giungere alla dichiarazione di pubblico interesse della Proposta stessa, nei termini previsti dalla legge;

Che con comunicazione del 09/02/2007 il RUP ha convocato per il giorno 08/03/2007 una Conferenza dei servizi preliminare (facoltativa), ai sensi dell'art. 14 bis c. 2 L. 241/1990 ss.mm.i., ai fini di acquisire i pareri dai Settori/Enti coinvolti in questa fase di progettazione preliminare, e verificare l'assenza di eventuali elementi ostativi alla realizzazione delle opere oggetto delle stesse;

Che in sede di Conferenza di Servizi, il cui verbale si allega all'originale della presente deliberazione, hanno rispettivamente espresso il proprio parere, per il proprio ambito di competenza:

i Dirigenti del Comune di Scandicci responsabili dei Settori: Edilizia ed Urbanistica. Lavori Pubblici, ambiente e manutenzioni, Polizia Municipale, SUAP, Entrate;

ASL – PISL.



Che successivamente il progetto preliminare è stato oggetto di esame da parte di ATAF (è pervenuto il parere scritto in data 29/03/2007 prot. n. 12685), da parte della Soprintendenza dei Beni Archeologici (è pervenuto il parere scritto in data 08/03/2007 prot. n. 9752) e che in data 22/03/2007 gli schemi del Progetto preliminare sono stati inviati presso il Soprintendente per i beni architettonici e paesaggistici per la Provincia di Firenze e che in data 31/05/2007 prot. n. 22332 è stato anticipato via fax il parere favorevole rispetto alla fattibilità dell'intervento.

Che i pareri di cui al punto che immediatamente precede si allegano all'originale del presente atto deliberativo quale parte integrante e sostanziale;

Che in data 15/03/2007 prot. n. 10815 è pervenuta all'Amministrazione Comunale una comunicazione da parte dell'Arch. Richard Rogers nella quale fa presente: di aver ricevuto dal Promotore la documentazione del progetto preliminare modificato dal Proponente per rispondere alle richieste e prescrizioni riportate nella nota dell'Amministrazione Comunale del 26/06/2006 prot. n., 28609, di aver valutato la documentazione ricevuta e le modifiche progettuali apportate dal gruppo di lavoro appositamente costituito dal Promotore, e di esprimere la propria condivisione ed approvazione sulla nuova versione del Progetto;

Che La Proposta rinnovata pervenuta in data 05/02/2007 prot. n. 5223 è conforme a quanto richiesto al "Promotore" dall'Amministrazione Comunale con lettera del 26/06/2006 prot. n. 28609, così come risultante da apposito verbale sottoscritto in data 18/04/2007 che si allega all'originale del presente atto deliberativo quale parte integrante e sostanziale;

Che in data 30/03/2007 sono pervenute le relazioni preliminari redatte dagli incaricati per le attività di supporto al RUP dalle quali il RUP ha desunto le prime osservazioni sotto i profili tecnico, giuridico e finanziario-economico;

Che in data 15/05/2007 prot. n. 19326 è pervenuto il parere definitivo (che si allega all'originale del presente atto deliberativo quale parte integrante e sostanziale) dell'Avv. Paolo Pecchioli dal quale si evincono i seguenti aspetti:

- a) La procedura seguita dall'Amministrazione Comunale nella fase di valutazione della proposta presentata nel 2004 e successivamente rinnovata nel 2007 risulta legittima;
- b) Rispetto al contenuto della bozza di Convenzione osserva che:
  - il trasferimento di aree costituisce il "prezzo" corrisposto dall'Amministrazione al concessionario ai sensi dell'art. 19 c. 2 L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata ;



- il rapporto fra l'Amministrazione comunale ed il concessionario avrà durata di anni trenta, di cui 26 sono previsti per il periodo di gestione a regime, decorrente dalla data di collaudo dell'ultima delle opere realizzate;
  - sia inserita all'interno della Convenzione, la previsione del versamento annuo del contributo di €. 20.000,00 da parte del concessionario all'Amministrazione Comunale, per la gestione della sala polivalente, per tutto il periodo della gestione.
  - il contenuto della Convenzione opera un ragionevole contemperamento dei contrapposti interessi del concedente e del concessionario, nel quadro del sistema legislativo vigente in materia ed appare perciò uno strumento operativo idoneo a consentire la corretta gestione del rapporto col concessionario.
  - nella Bozza di Convenzione è stata specificatamente richiesta a titolo di garanzia la stipula di polizza assicurativa "a prima chiamata" per la restituzione del prezzo ponendo rimedio all'eventuale rischio dell'inadempienze del concessionario rispetto agli obblighi assunti nel periodo successivo alla data di trasferimento in proprietà delle aree sulle quali realizzerà gli interventi edilizi di suo diretto interesse.
- c) Il contenuto della proposta rinnovata appare del tutto conforme alle previsioni di legge, di cui costituisce puntuale ed attenta applicazione;
- d) L'associazione temporanea di imprese è tuttora riconoscibile, seppur mutata rispetto al 2004, in quanto la mandataria ha modificato la sua denominazione sociale in Baldassini, Tognozzi, Pontello Costruzioni Generali spa, i soggetti con la maggiore partecipazione sono rimasti gli stessi, l'equilibrio all'interno della compagine, tenendo conto delle singole partecipazioni non è variato in misura rilevante, salva l'uscita di soggetti che, per motivi oggettivamente rilevabili, non ne fanno più parte e per queste motivazioni non si può dubitare della legittimità della presentazione della Proposta rinnovata nel 2007;
- e) Rispetto ai criteri per l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 21 comma 2 lett. b L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata, ravvisa l'opportunità che anche il prezzo (di cui all'art. 19 comma 2) sia posto fra gli elementi oggetto di valutazione per l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, attribuendogli in punteggio adeguato. Il prezzo, meglio definito contributo una tantum diverrebbe elemento concorrente ai fini della individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
- f) La Cassa di Risparmio di Firenze ha asseverato il Piano Economico e Finanziario giudicandolo positivamente secondo quanto stabilito dall'Autorità di Vigilanza dei Lavori Pubblici con atto di regolazione n. 14 del 05/07/2001;

Che in data 30/04/2007 prot. n. 17044 è pervenuto il parere definitivo di Fidi Toscana spa ( che si allega all'originale del presente atto deliberativo quale parte integrante e sostanziale) dal quale si evincono i seguenti aspetti:



- È stata verificata la coerenza dell'impostazione del Piano Economico e Finanziario con il contenuto della bozza di Convenzione ed ha dato esito positivo.
  - I valori espressi nel PEF per le voci di ricavo (di vendita e di gestione) e di costo di gestione rispetto ai valori indicati per il Comune di Scandicci da fonti attendibili (Scenari Immobiliari ed Agenzia Regionale del territorio) risultano congrui;
  - L'analisi della fattibilità finanziaria non presenta particolari problematiche. I flussi di cassa operativi sono sufficienti a far fronte agli impegni finanziari previsti dal Piano e la società di progetto appare nel complesso sufficientemente capitalizzata;
  - Il bilancio dell'analisi dei Costi –Benefici evidenzia per il Comune un saldo positivo per circa 850.000 euro, che potrà comunque subire modifiche migliorative in sede di gara di cui la proposta in esame rappresenterà una sorta di base d'asta;
  - In relazione all'analisi degli elementi per la valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, non sono emerse criticità, tuttavia potrebbe essere valutata dall'Amministrazione l'opportunità di inserire, come ulteriore elemento di gara, un corrispettivo a tantum, che il concorrente offrirebbe all'Amministrazione come valore di mercato del terreno concesso in proprietà dal Comune per la realizzazione e vendita di parte delle opere realizzate ed in parte come copertura del costo sostenuto dall'Amministrazione per gli incarichi di supporto affidati per lo svolgimento della procedura di Project Financing;
- Nel complesso Fidi Toscana spa ritiene che, limitatamente agli aspetti dalla stessa esaminati, sussistono le condizioni per la dichiarazione di pubblico interesse della Proposta rinnovata presentata il 05/02/2007.

Che in data 15/05/2007 prot. n. 19325 è pervenuto il parere definitivo dell'Arch. Andrea Crociani (che si allega all'originale del presente atto deliberativo quale parte integrante e sostanziale) dal quale si evincono i seguenti aspetti:

- La Proposta rinnovata può considerarsi fattibile a condizione che vengano introdotti nella procedura di approvazione quegli elementi prescrittivi o indicativi emersi nella valutazione dei documenti e nel corso della Conferenza dei Servizi Preliminare del 08/03/2007, finalizzati ad indirizzare correttamente le fasi successive di sviluppo progettuale;
- L'approvazione del Progetto preliminare presentato in data 05/02/2007 costituisce contestuale variazione al Progetto Guida (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 del 12/11/2003);
- La Proposta con le prescrizioni e raccomandazioni di cui al parere del 15/05/2007 prot. n. 19325 e degli elementi emersi nella Conferenza dei Servizi Preliminare del 08/03/2007, risulta fattibile sotto il profilo costruttivo, urbanistico, ambientale, della qualità progettuale, sotto il profilo della funzionalità, della fruibilità dell'opera, accessibilità al pubblico, profilo dei tempi di ultimazione dei lavori della concessione.



Che le prescrizioni, parti integranti del parere dell'Arch. Andrea Crociani, costituiscono precisazioni, indicazioni ed elementi di dettaglio, che debbono essere introdotti nella redazione del Progetto Definitivo curato dagli aggiudicatari, dopo l'espletamento del bando di gara, quale parte integrante delle prescrizioni al progetto Preliminare.

Considerato altresì:

Che in data 17/05/2007 presso l'Amministrazione Comunale di Scandicci ha avuto luogo un incontro alla presenza dei Promotori durante il quale l'Amministrazione Comunale ha proposto, tenendo conto di quanto emerso in fase di valutazione e dalle relazioni definitive presentate dai professionisti incaricati per l'attività di supporto al RUP, quanto segue:

1. Sala polivalente: contributo annuo €. 20.000,00 proposti dai Promotori, evidenziato nel PEF, non trova corrispondenza nella bozza di Convenzione. l'Amministrazione Comunale propone di integrare l'art. 21 riguardante i corrispettivi di gestione come di seguito: "Riguardo alla sala polivalente, il concessionario si limiterà a corrispondere anticipatamente al Comune il contributo annuo di €. 20.000,00 sottoposto a variazione annuale, in base agli indici ISTAT, per tutta la durata della gestione".

2. Art. 21 – gli elementi di valutazione per l'individuazione delle offerte economicamente più vantaggiose. L'Amministrazione Comunale propone di introdurre un ulteriore elemento di valutazione, definito contributo una tantum, affinché il prezzo di cui all'art. 19 comma 2, offerto all'Amministrazione Comunale, rappresenti o costituisca un elemento posto a gara. Gli elementi di valutazione per l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa risultano così modificati:

VALORE TEC. ED EST. DELLE SOL. PROGETTUALI	15
TEMPO DI ESECUZIONE DELLE OPERE	5
PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO	5
DURATA CONCESSIONE	5
RIBASSO % TARIFFE PARCHEGGI	5
MODALITA' DI GESTIONE	10
OPERE CEDUTE AL CONCEDENTE GRATUIT.	40
CONTRIBUTO UNA TANTUM	15

Che in data 25/05/2007 prot. n. 21235, il legale rappresentante della Baldassini Tognozzi Pontello Costruzioni Generali spa, in qualità di Mandataria/Capogruppo del soggetto Promotore ha fatto pervenire una dichiarazione di accettazione di quanto proposto dall'Amministrazione Comunale in sede di riunione in data 17/05/2007, allegata all'originale della presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;



Constatato che dalle valutazioni dei pareri resi emerge che è stato verificato ogni aspetto contenuto nell'art. 37 ter L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata tale da valutare positivamente la fattibilità ed il Pubblico Interesse della Proposta presentata in data 05/02/2007 prot. n. 5223 a condizione e purché il Progetto Preliminare contenga tutte le prescrizioni espresse nel verbale della Conferenza preliminare-facoltativa del 08/03/2007 e altresì espresse nei pareri citati che formano parte integrante e sostanziale dell'originale della presente deliberazione, fatto salvo per le modifiche riportate al punto precedente;

Dato atto che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del 05.06.2007 si è provveduto a:

- prendere atto che la Proposta rinnovata in data 05/02/2007 risulta essere completa ai sensi dell'art. 37 ter L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata ;
- approvare il progetto preliminare, presentato dal Promotore in data 05/02/2007 prot. 5223, con le prescrizioni di adeguamento da realizzarsi nella progettazione definitivo-esecutiva contenute nel Verbale della Conferenza dei Servizi preliminare del 08/03/2007 e nei pareri tecnici allegati alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali, quale variazione al Progetto Guida (approvato con D.C.C. n. 133 del 12/11/2003);
- modificare il Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2007/2009 approvato con D.C.C. n. 18 del 28/03/2007

Dato atto della complessa procedura posta in essere e sopra richiamata, con la fattiva collaborazione del Promotore e con la condivisione dell'Arch. R. Rogers, che ha acconsentito a proseguire la sua prestazione professionale anche nella fase di formazione dei progetti definitivo ed esecutivo nonché di realizzazione delle opere, nell'evidenza che gli elaborati predisposti, aggiornati e modificati dal Promotore hanno ricevuto una attenta e approfondita disamina che ne assicura la fattibilità;

Considerato che si ritiene che il complesso dell'intervento sia tale, per la sua intrinseca qualità e per la riqualificazione che esso comporta del Centro urbano di Scandicci, da soddisfare pienamente le esigenze dell'Amministrazione anche in relazione alle infrastrutture per la mobilità di cui il territorio deve essere dotato.

Ritenuto che, in particolare, l'intervento non soltanto appare positivamente inserito nel contesto urbano preesistente, ma che ad esso conferisce un volto nuovo di grande pregio, nell'ottica di una programmazione urbanistica non oc-



casionale o volta a venire incontro ad esigenze e fabbisogni contingenti, bensì parte integrante e significativa di un progetto complessivo ideato dallo stesso Arch. Richard Rogers che intende modificare profondamente la fisionomia urbana ed escludere che Scandicci assolva una mera funzione periferica e satellitare rispetto alla città di Firenze.

Dato atto che il Piano Economico e Finanziario presentato dal promotore garantisce che l'intera operazione potrà essere portata a compimento sia per la parte costruttiva sia per la parte gestionale, perché affronta in termini concreti e ragionevoli il rapporto fra l'entità degli investimenti che occorrono nel tempo ed i ricavi presumibili per la vendita delle unità immobiliari con destinazione residenziale e commerciale nonché a seguito delle gestioni previste dalla Convenzione.

Rilevato che sul versante degli oneri dell'Amministrazione va rilevato che il "prezzo" che essa paga consiste essenzialmente nella cessione di aree di sua proprietà, il cui valore è assolutamente proporzionato al valore dei beni costruendi di cui diverrà proprietaria in base alla convenzione, non dovendosi comunque trascurare che la "corrispettività" è costituita anche dal nuovo assetto complessivo dell'intera area di intervento (con esclusione di quella destinata alla ricettività alberghiera), che sarà dotata di servizi di grande rilievo per la cittadinanza.

Per le motivazioni sopra espresse, pertanto la Proposta rinnovata presentata in data 05/02/2007 prot. n. 5223 dal Promotore, con le prescrizioni di adeguamento da realizzarsi nella progettazione definitivo-esecutiva contenute sia nella Conferenza dei Servizi preliminare del 08/03/2007 che nei pareri tecnici (allegati alla presente Deliberazione quali parti integranti e sostanziali) appare meritevole di essere ritenuta e dichiarata di interesse pubblico.

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica del provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000;

Con votazione unanime,

### **DELIBERA**

Di dichiarare e ritenere che, la Proposta presentata in data 05/02/2007 prot. n. 5223 dal soggetto "Promotore", ATI –Mandatario Baldassini Tognozzi Pontello Costruzioni Generali spa, e successivamente integrata in data 01/03/2007 prot. n. 8851, con la presentazione della "Tavola di cantierizzazione" ed altresì integrata dalla dichiarazione pervenuta in data 25/05/2007 prot. n. 21235 e dalla nota tecnica pervenuta in data



28/05/2007 prot. n. 21416 , composta dalla seguente documentazione che si allega all'originale del presente atto quale sua parte integrante e sostanziale:

0. lettera di presentazione
1. studio di inquadramento territoriale ed ambientale
2. studio di fattibilità
3. progetto preliminare
- 3 a prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
- 3 b calcolo sommario di spesa
- 3 c capitolato speciale prestazionale
- 4 bozza di convenzione
- 5 piano economico e finanziario asseverato
- 6 specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione
- 7 elementi di cui all'art. 21 comma 2 lettera b) L. 109/94 e ss.mm.ii.;
- 8 garanzie offerte dal promotore
- 9 importo spese sostenute
- 10 atto costitutivo ATI
- 11 copie documenti dei firmatari

riveste il carattere di pubblico interesse, per le motivazioni dettagliate ed espresse in narrativa a condizione che il Progetto Preliminare approvato con D.C.C. n. \_\_ del 05/06/2007 sia adeguato in sede di progettazione definitivo-esecutiva, alle prescrizioni contenute nella Conferenza dei Servizi preliminare tenuta l'08/03/2007 ed a quanto indicato nei pareri tecnici (allegati all' originale della presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali);

2. Di accertare che la proposta presentata dal soggetto "Promotore" contiene i requisiti di fattibilità previsti dall'art. 37 ter della L. n. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata;

3. Di approvare ed accettare, ai sensi dell'art. 37 bis c. 1 della L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata, l'importo di €. 950.000,00 come individuato nel Doc 9 della Proposta presentata in data 05/02/2007, "Importo spese sostenute", quale spesa sostenuta dal soggetto "Promotore" per la predisposizione della Proposta stessa.



Quindi,

**LA GIUNTA COMUNALE**

Con votazione unanime,

**DELIBERA**

4. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c.4 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000.



Data lettura del presente, viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
**F.to Simone Gheri**

IL SEGRETARIO  
**F.to Rita Milaneschi**

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente verbale è stato pubblicato all'Albo Pretorio il giorno **14-06-2007**, e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Scandicci, lì 14-06-2007

IL MESSO COMUNALE  
**F.to Pietro Marchetti**

LA RESPONSABILE DELLA P.O  
"STAFF DEL CONSIGLIO COMUNALE  
E SEGRETERIA GENERALE"  
**F.to Dott.ssa Maria Teresa Cao**

### ESECUTIVITÀ DELL'ATTO

Si certifica che la presente Deliberazione è divenuta esecutiva il **07-06-2007**.

LA RESPONSABILE DELLA P.O  
"STAFF DEL CONSIGLIO COMUNALE  
E SEGRETERIA GENERALE"  
**F.to Dott.ssa Maria Teresa Cao**

**Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo**

**Scandicci, lì 14-06-2007**



IL FUNZIONARIO INCARICATO