



COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

ALLEGATO C

OGGETTO: LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA (PFTE) PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE VOLTO ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELL’AREA A LAGO “LIDO COMUNALE” DI MANDELLO DEL LARIO

Le presenti Linee guida riportano le prescrizioni minime e le informazioni necessarie per la presentazione delle proposte progettuali relative agli interventi di riqualificazione e gestione dell’area a lago “lido comunale” di Mandello del Lario. Per il dettaglio tecnico delle aree in questione, si rinvia alle tavole allegate.

Il Progetto di fattibilità tecnico economica per la finanza di progetto dovrà essere redatto in conformità all’articolo 41 e all’art. 6-bis dell’allegato I.7 del Codice dei contratti pubblici D.lgs 36/2023 e ss.mm.ii., nel seguito Codice. Ai sensi di quest’ultima disposizione, il Progetto dovrà contenere:

- a) relazione generale;
- b) relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima;
- c) relazione preliminare di sostenibilità dell'opera;
- d) elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo);
- e) computo metrico estimativo preliminare dell'opera, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui alla lettera d);
- f) cronoprogramma.

Il progetto di fattibilità tecnico economica, conformemente a quanto previsto dall’art. 41 comma 6 lett. f) del Codice, deve contenere tutti gli elementi necessari per il rilascio delle autorizzazioni e approvazioni prescritte. In particolare, l’esecuzione dei lavori presso l’area a lago “lido comunale” è condizionata al rilascio dell’autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, oltre che al rispetto dei Vincoli preesistenti sull’area in esame (vedasi Allegato C.1).

Ai fini dell’ottenimento della relativa autorizzazione e dell’approvazione del progetto ai sensi dell’art. 38 del Codice, l’operatore economico individuato è tenuto ad apportare al progetto le modifiche richieste dalla Soprintendenza.

L’Amministrazione accetterà solamente elaborati regolarmente timbrati e firmati da professionisti abilitati, in base alla normativa vigente, per la prestazione professionale richiesta. Il progetto dovrà essere presentato in formato informatico e tutti gli elaborati dovranno essere PDF/A firmati digitalmente.



COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

In particolare, tutta la documentazione progettuale e quant'altro a essa correlata dovranno essere sviluppate ai sensi e nel rispetto dell'Art. 43. Metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni, del Codice.

La progettazione dell'intervento dovrà essere redatta tenendo conto dei Criteri Ambientali Minimi vigenti, nel seguito "CAM", al fine di ridurre gli impatti ambientali dell'intervento, come illustrato nel proseguo di queste Linee Guida.

All'esito dell'eventuale e successiva procedura di gara per l'affidamento del contratto, all'operatore economico aggiudicatario sarà richiesto, altresì:

- Progettazione esecutiva (progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, termotecnica, acustica, antincendio oltre tutto quanto necessario secondo quanto previsto dal D.lgs. 36/2023), anche in modalità BIM, applicazione dei CAM, di cui al Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 11/10/2022;
- Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione esecutiva;
- Deposito progetto strutturale c/o Enti competenti.

I profili inerenti alla progettazione esecutiva (es. durata massima della fase di progettazione, sicurezza in fase di progettazione, oneri a carico del progettista) saranno oggetto di dettaglio nella documentazione di gara. Si anticipa sin d'ora che in fase di progettazione esecutiva, dovranno essere previste e messe in atto, a totale carico dei progettisti incaricati, tutte le attività di verifica e aggiornamento delle indagini e rilievi, nonché eventuali prove e analisi necessarie ai fini della definizione specifica degli interventi da realizzare come, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, rilievi geometrici, impiantistici e strutturali, rilievi dello stato manutentivo e del degrado, analisi per l'accertamento di eventuali materiali inquinanti o potenzialmente nocivi e successivi piani di caratterizzazione, analisi e prove geologiche e geotecniche, senza ulteriori oneri per l'Amministrazione Comunale. Dovranno essere effettuati tutti gli approfondimenti e le elaborazioni necessarie a garantire il rispetto di tutte le normative applicabili al caso di specie nonché l'ottenimento, a lavori ultimati, di tutte le certificazioni e attestazioni di legge.

1. PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA PER LA FINANZA DI PROGETTO

Il progetto dovrà essere sviluppato ai sensi e nel rispetto dell'Art. 43. Metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni, del Codice. In dettaglio se le opere previste rientrassero nelle casistiche di cui al comma 1, si dovranno adottare metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni.

L'attività progettuale dovrà produrre gli elaborati previsti nel livello di approfondimento indicati dal Codice secondo le prescrizioni dell'art. 41 e dell'allegato I.7 del D.lgs. 36/2023, di tutte le leggi e norme vigenti in materia e di ogni altra attività prevista nelle presenti Linee Guida.

Nella progettazione dell'intervento dovranno essere rispettate tutte le leggi, i regolamenti e le norme tecniche in materia di contratti pubblici, i regolamenti locali e quanto prescritto dagli Enti



COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

territorialmente competenti. Tutte le attività istruttorie, accessorie e complementari, necessarie al raggiungimento delle finalità indicate nonché tutte le dichiarazioni, considerazioni e deduzioni, necessarie al corretto adempimento di quanto previsto nelle presenti Linee Guida, sono di completa responsabilità dell'operatore economico proponente.

Durante la predisposizione della proposta progettuale, l'eventuale sopralluogo degli immobili e dell'area avviene secondo le modalità descritte dall'art. 9 dell'Avviso.

Per la definizione dei prezzi dovrà essere utilizzato il Prezzario della Regione Lombardia, nell'ultima edizione disponibile.

2. PARAMETRI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA PER LA FINANZA DI PROGETTO

Oltre ai contenuti minimi previsti dalla normativa di riferimento sopra richiamata e ai parametri per la gestione del servizio descritti nell'avviso esplorativo, il progetto di fattibilità tecnico economica per la finanza del progetto deve prevedere:

- Le aree sono soggette alle prescrizioni urbanistiche meglio individuate nell'Allegato C.1 – Contesto urbanistico area Lido Comunale;
- Le aree e i fabbricati presenti sono individuati nell'allegato Tavola n. 01 - Planimetria generale dell'area oggetto di concessione;
- L'accesso all'area dovrà avvenire dal nuovo parcheggio pubblico in fase di realizzazione a seguito della rigenerazione urbana dall'area ex Vellutificio Redaelli. Nel dettaglio si rimanda alla planimetria allegata (Tavola n. 02);
- Il Comune di Mandello del Lario si riserva la facoltà di disporre la chiusura dell'accesso dal ponte pedonale indicato nelle tavole allegate. Conseguentemente, l'accesso dal ponte dovrà avere esclusivamente carattere di servizio e non potrà costituire elemento necessario per la gestione degli accessi all'area.
- Gli impianti e tutti i sottoservizi necessari alla gestione dell'area dovranno essere previsti con fornitura dal nuovo parcheggio pubblico;
- Dovrà rimanere sempre libera e accessibile a tutti, la battigia, ovvero la fascia di 5 metri dalla riva;
- La distanza minima tra gli ombrelloni dovrà essere di circa 3 metri tra le file e di 2,5 metri nella stessa fila;
- La manutenzione delle boe di delimitazione dell'area balneabile, in fase di posa da parte dell'Amministrazione Comunale (Tavola n. 03);
- Una planimetria con i percorsi e le eventuali separazioni nel rispetto delle normative vigenti, che evidenzia la differenza fra i percorsi destinati ai fruitori dei servizi a libero accesso (es. bar, ristorante) e i percorsi destinati ai fruitori dei servizi a pagamento;
- Una planimetria con evidenziate le superfici oggetto di concessione demaniale completa di trilaterazione. Si specifica che le aree oggetto della presente concessione sono in parte di



COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

proprietà comunale e in parte di demanio lacuale (Tavola n. 04 - aree demaniali-comunali); sarà quindi necessario individuare quali parti dell'area di demanio lacuale saranno utilizzate per scopi commerciali, al fine di poter determinare gli importi riferiti al canone concessorio. Per la determinazione dell'importo del canone di concessione si rimanda all'art. 37 del Regolamento Regionale n.9 del 27.10.2015 e alle tabelle ivi allegate.

Il progetto e relativo PEF dovrà indicativamente prevedere che la data di inizio delle attività oggetto del contratto sia a partire da gennaio 2028, in considerazione dei tempi ritenuti ragionevolmente congrui per l'espletamento della procedura di PPP.

3. CONFLITTO D'INTERESSI

Il soggetto incaricato di redigere la documentazione progettuale dovrà dichiarare di non avere in corso situazioni che possano configurare ipotesi di conflitto di interesse con l'Amministrazione Comunale e si dovrà impegnare comunque a segnalare tempestivamente l'eventuale insorgere di cause di incompatibilità o di cessazione delle condizioni indicate ai precedenti commi, sia per sé medesimo sia per i suoi collaboratori.

4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Tutta la documentazione di cui alle presenti Linee Guida dovrà essere fornita secondo le modalità indicate nell'Avviso, su supporto informatico, nel formato di elaborazione documentale aperto, editabile, ODT, DWG, DXF; su supporto informatico, nel formato per documenti non editabile, PDF/A, firmate digitalmente dall'esecutore del servizio e/o dal tecnico abilitato.

5. PRESCRIZIONI GENERALI IN MATERIA AMBIENTALE ED ENERGETICA

Il progetto dovrà prevedere soluzioni tecniche/tecnologiche adeguate a garantire la migliore efficienza energetica possibile, ferme restando le specifiche esigenze tecniche e funzionali di dell'Amministrazione Comunale e il rispetto dei CAM.

6. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Il progetto di fattibilità redatto ai sensi delle presenti Linee guida, in quanto parte integrante della Proposta di Partenariato Pubblico Privato (PPP), è soggetto alla procedura di individuazione, valutazione e approvazione di cui all'Avviso e all'art. 193 del D.lgs. 36/2023. In particolare, a seguito di selezione da parte della Stazione appaltante, il progetto potrà essere modificato o integrato secondo quanto previsto dall'art. 193 cc. 6 e 7. Il Progetto, insieme con la Proposta selezionata, sarà posto a base di gara ai sensi dell'art. 193 c.8 del Codice. Gli oneri relativi alla predisposizione del progetto di fattibilità tecnico-economica rimangono in carico all'operatore economico proponente.



COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

All'esito dell'eventuale procedura di gara, al solo proponente della proposta selezionata non risultante aggiudicatario è riconosciuto il 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.

7. BREVETTI E DIRITTI D'AUTORE

L'operatore economico proponente assume ogni responsabilità per l'uso di dispositivi, software o per adozione di soluzioni tecniche o di altra natura che violino brevetti (per invenzioni, modelli industriali e marchi e diritti d'autore).

Qualora venga promosso nei confronti dell'Amministrazione un procedimento giudiziario in cui si affermi che una o più delle soluzioni e/o l'uso di esse costituisca violazione di un diritto di proprietà industriale, ovvero analoga violazione sia altrimenti contestata all'Amministrazione, quest'ultima dovrà avvisarne l'operatore economico per iscritto, entro 60 giorni dalla notificazione dell'atto introduttivo dell'azione giudiziaria o dalla notizia della contestazione.

Sempre che il termine di cui sopra sia stato osservato, l'operatore economico assumerà a sue spese la difesa contro tale azione e terrà a suo carico gli oneri eventualmente conseguiti nei confronti del terzo attore, a condizione che siano state conferite dall'Amministrazione le più ampie facoltà di condurre la lite a suo esclusivo giudizio e di definirla anche extra giudizialmente.