

# AVVISO

SOLLECITAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PROGETTUALI PER AMPLIAMENTO, MEDIANTE PARCHEGGIO MULTIPIANO INTERRATO E RELATIVA GESTIONE DEL PARCHEGGIO COMUNALE DI PIAZZA DON MINZONI A MONTEPULCIANO CAPOLUOGO

L'Amministrazione Comunale intende sondare il mercato professionale e promuovere possibili soluzioni progettuali, idonee e qualitativamente apprezzabili, da parte di operatori economici interessati per l'ampliamento, opere connesse e la gestione del parcheggio comunale di Piazza Don Minzoni, in Montepulciano Capoluogo.

Si fa riferimento, in termini illustrativi, alla documentazione progettuale disponibile presso la Segreteria dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano, referente geom. Katuscia Casini, durante le ore d'ufficio nonché sul sito web comunale al seguente indirizzo : [www.comune.montepulciano.siena.it](http://www.comune.montepulciano.siena.it) con valore di idea ed indirizzo per la soluzione che ciascun operatore riterrà di proporre in piena autonomia e responsabilità ai sensi dell'art. 183 comma 15 e segg. del Codice dei contratti, non presente negli strumenti di programmazione del Comune di Montepulciano.

## DESCRIZIONE INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Attualmente l'area, oggetto di Variante adottata con Deliberazione CC. n. 74/2007, definitivamente approvata con Deliberazione CC. n. 17 in data 17 marzo 2008 è classificata in termini di area aperta soggetta ad

interventi di interesse pubblico e/o privato destinata a servizi per la residenza, servizi per le attività culturali e/o ricreative e di interesse turistico quali parcheggi etc. L'area è attualmente adibita a parcheggio asfaltato con opere realizzate in economia.

L'oggetto dell'intervento è quello dell'ampliamento ed opere connesse nonché la gestione del parcheggio di Piazza Don Minzoni subito all'esterno del Centro storico di Montepulciano. La piazza presenta una forma semi-triangolare con il vertice rivolto verso sud ed è posta lateralmente al Viale Sangallo, principale accesso alla città storica di Montepulciano da nord, che collega la città con la Valdichiana.

Attualmente la piazza Don Minzoni è utilizzata come parcheggio per circa 66 posti auto, parte a parcometro, parte liberi e parte in uso alla locale caserma Guardia di Finanza, ubicata nella stessa Piazza. Sono inoltre presenti ulteriori n. 48 posti auto a parcometro sull'adiacente Via Sangallo.

L'area oggetto di intervento è ubicata in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004. L'intervento è conforme a quanto contenuto nella Variante all'art. 104 delle NTA di RU (Piano delle funzioni del centro storico di Montepulciano approvato con deliberazione CC n. 81/2009).

L'area è classificata, all'interno della suddetta Variante, come "P" - Parcheggio di nuova realizzazione di cui all'art. 42 - Classe 9 delle NTA dello stesso Piano delle Funzioni. L'area è inoltre classificata nel vigente RU come PZ "Servizio di uso Pubblico - Piazze" di cui all'art. 131 delle NTA del RU, ricadendo nelle invariati strutturali all'interno delle "Aree di pertinenza dei centri urbani (PTC)" e nel Sistema Territoriale delle colline interne al "Sub Sistema di

paesaggio - 1 Montepulciano” oltre che nella UTOE “Le parti della città consolidata”

Obiettivo è quello di valutare la possibilità di realizzare “parcheggi pubblici o privati anche interrati o parzialmente interrati, servizi igienici pubblici, attrezzature di servizio per manifestazioni culturali e/o ricreative anche temporanee, centri di informazioni turistiche, biglietterie e servizi comunque a supporto delle attività residenziali, delle attività commerciali e micro-artigianali e delle attività di promozione turistica e culturale del centro storico e del territorio (art. 42 NTA Variante art. 104 NTA RU)

Tipologia da realizzare:

Parcheggio interrato multipiano e a raso scoperto per un numero indicativo di almeno 300 posti auto e di almeno 15 posti moto.

Caratteristiche del parcheggio:

il parcheggio interrato multipiano potrà prevedere una sola parete aperta verso valle, da trattare con uso di materiali di finitura idonei al contesto di riferimento e con copertura vegetazionale.

Il Piano raso su Piazza Don Minzoni dovrà essere ceduto al Comune di Montepulciano che lo utilizzerà per ubicarvi, con propri parcometri, le auto parcheggiate lungo Viale Sangallo.

Gli altri piani interrati saranno oggetto di gestione diretta da parte del proponente per un numero proporzionato al costo dell’investimento.

All’interno dei piani interrati da destinare a parcheggio potrà essere prevista anche la realizzazione di box auto chiusi o di locali da destinare a magazzini nel rispetto della normativa antincendio.

Dovrà essere prevista la presenza di idonei collegamenti verticali interni (scala e ascensore) in numero tale da rispettare le normative in essere e, comunque, in numero non inferiore a 2. Almeno uno dei due blocchi verticali dovrà collegare direttamente il livello del Viale Sangallo.

#### Numero dei piani:

fino ad un massimo di 4 seminterrati, compatibilmente con la fattibilità geologica dell'area.

#### Ulteriori interventi

Nell'ambito delle previsioni del nuovo parcheggio dovrà essere valutato il riposizionamento dei volumi attualmente esistenti e destinati ad ufficio turistico e bagni pubblici. L'ufficio turistico dovrà essere accessibile dalla quota di Viale Sangallo, mentre i bagni pubblici dovranno essere realizzati al piano inferiore, sull'attuale livello di Piazza Don Minzoni, con accesso anche da Viale Sangallo. Resta inteso che i predetti volumi dovranno essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Nella proposta di intervento dovrà essere indicata in maniera specifica la sistemazione del livello esterno di Piazza Don Minzoni, con la previsione di idonei materiali di finitura, pavimento e arredo, utilizzando materiali lapidei o laterizio o comunque compatibili con il contesto di riferimento.

La proposta di parcheggio multipiano dovrà prevedere anche la riorganizzazione della viabilità alla rotonda di Sant'Agnesse e sulle sottostanti strade di Via Portella della Ginestra e Via dei Nacci, in funzione dei sistemi di accesso ai piani mantenendo la transitabilità verso la zona di Via Portella della Ginestra.

Le modalità di gestione dovranno prevedere che il gestore si faccia carico delle opere di manutenzione ordinaria e

straordinaria atte a conservare in buono stato l'uso degli spazi e degli immobili oggetto delle concessione e di qualsiasi altro onere, senza esclusione alcuna, derivante dalla gestione e/o utilizzazione degli spazi oggetto dell'intervento. Restano esclusi gli oneri derivanti dalla gestione degli spazi ad uso esclusivo dell'Amministrazione Comunale.

Con valore di idea ed indirizzo per la soluzione che ciascun operatore riterrà di proporre in piena autonomia e responsabilità ai sensi dell'art. 183 comma 15 e segg. del Codice dei contratti.

#### A tal fine SOLLECITA

gli operatori economici a predisporre e presentare un proposta, non vincolante, corredata della seguente documentazione ai sensi dell'art. 183 comma 15,16 e 17 del Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgv. 18 aprile 2016 n. 50, ai sensi del quale:

- Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente.
- La proposta deve contenere un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il 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'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.

- Il piano economico-finanziario deve comprendere l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile.
- La proposta deve essere corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti per i concessionari, anche associando o consorziando altri soggetti, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 80, nonché i soggetti con i requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici anche per servizi di progettazione eventualmente associati o consorziati con enti finanziatori e con gestori di servizi. La realizzazione di lavori pubblici o di pubblica utilità rientra tra i settori ammessi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera c-bis), del decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153. Le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, nell'ambito degli scopi di utilità sociale e di promozione dello sviluppo economico dalle stesse perseguiti, possono aggregarsi alla presentazione di proposte di realizzazione di lavori pubblici, ferma restando la loro autonomia decisionale, dalla cauzione di cui all'articolo 103 e dall'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9 terzo periodo nel caso di indizione di gara.

La proposta deve risultare conforme alle vigenti disposizioni in materia di soggetti diversamente abili.

Stante la pregevole rilevanza estetica dell'intervento e il suo inserimento nel contesto urbanistico-ambientale del centro storico di Montepulciano, le soluzioni progettuali presentate dovranno curare particolarmente gli aspetti di mitigazione circa l'impatto del progetto nel paesaggio.

L'Amministrazione Comunale si riserva ogni più ampia verifica in ordine ai requisiti richiesti per la presentazione

delle proposte e di non procedere all' approvazione del progetto e/o indizione della successiva gara, senza che i soggetti interessati al presente avviso possano nulla pretendere a qualsiasi titolo e/o rimborso nei confronti di questo Ente.

L'inserimento dell'opera nel contesto urbano deve privilegiare i contenuti ambientali e di impatto armonico estetico e visivo per assicurare ogni aspetto di compatibilità architettonica con una soluzione moderna e funzionale ai vari accessi di comunicazione e adeguato sistema di risalita.

In particolare l'opera deve coniugare gli aspetti della sicurezza con quelli di una capienza ottimale, distribuita su massimo n. quattro piani seminterrati e la piena soddisfazione delle aree di sosta rispetto al flusso turistico cittadino per l'accessibilità al patrimonio storico, culturale, religioso e monumentale della città, per la realizzazione delle esigenze di ospitalità e di relazione, di promozione della Città di Montepulciano connesse alla sua crescita sociale ed economica in campo nazionale ed internazionale.

A tal fine sono richieste le seguenti prescrizioni, salvo proposte migliorative ulteriori :

- Impatto architettonico e progettuale in armonia con le caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del luogo, nel contesto del Borgo di Montepulciano;
- Rifiniture adeguate e di qualità
- Piena funzionalità nei collegamenti pedonali
- Sicurezza e piena funzionalità del parcheggio

Saranno prese in esame e valutate le proposte corredate dei contenuti di richiamati, di cui all'art. 183 comma 15, 16e 17 del Codice dei Contratti, redatte con riferimento al presente contenuto.

Il costo stimato dell'intervento, riferito ai soli lavori, è di circa 3,5 milioni di euro, al netto del costo dell'investimento.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito web della Centrale Unica di Committenza - Unione dei Comuni della Valdichiana, sul sito web del Comune di Montepulciano, sui rispettivi siti per la trasparenza nonché sul Burt della Regione Toscana, su due quotidiani locali ed altresì trasmesso alla Camera di Commercio ed alle Associazioni degli Imprenditori per la relativa pubblicazione e diffusione.

### VALUTAZIONE

Il Comune di Montepulciano si riserva di valutare la fattibilità della proposta entro tre mesi a decorrere dal giorno successivo alla data di presentazione.

La soluzione progettuale sarà altresì oggetto di tutte le necessarie autorizzazioni da parte delle Autorità competenti, da richiedersi a cura e spese del proponente.

Il Comune di Montepulciano si riserva ogni più ampia facoltà in ordine all'ulteriore corso della procedura con piena libertà di provvedere e/o non provvedere all'attuazione dell'intervento. Il Comune di Montepulciano si riserva di disciplinare l'eventuale affidamento mediante specifica convenzione.

Le proposte debbono pervenire esclusivamente a mezzo PEC al seguente indirizzo : [comune.montepulciano@pec.consorzioterrecablate.it](mailto:comune.montepulciano@pec.consorzioterrecablate.it) con riserva, su richiesta dell'Amministrazione, di produrre successivamente, copia cartacea della proposta.

Il termine di scadenza indicativo per la presentazione delle proposte è fissato alla data 31 ottobre 2017 per la programmazione successiva.

Montepulciano lì \_\_\_\_\_