

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DELL’APPALTO DEL SERVIZIO DI  
VALUTAZIONE ECONOMICO/FINANZIARIA DEL NUOVO PRG DELLA CITTÀ DI PALERMO**

**CAPITOLATO D’ONERI**

## PREMESSE

Con Delibera di Giunta Municipale n. 157 del 27/10/2012 si è provveduto alla "Presenza d'atto delle Direttive Generali e del quadro conoscitivo per la revisione del P.R.G." e il Settore Urbanistica dell'Area Pianificazione territoriale e mobilità ha predisposto ed inoltrato al Consiglio Comunale la proposta di Deliberazione n. 31 dell' 8/11/2012, di "Approvazione delle Direttive Generali per la redazione del nuovo Piano Regolatore Generale.

Il nuovo Piano Regolatore Generale, dovrà prefigurare per Palermo una città più funzionale, più competitiva, più attenta all'ambiente e alla qualità della vita, più "bella" e più appetibile per i residenti, per i turisti, per gli investitori. Un piano definito per orizzonti di lunga durata (sino alla data del 2050, pur con l'individuazione di step intermedi specifici), in grado di orientare e generare lo sviluppo socio-economico sostenibile della città, di valorizzare il suo ruolo metropolitano, europeo e di capoluogo regionale. Un piano concretamente attuabile, pensato per i cittadini e dai cittadini, che persegue obiettivi di sostenibilità ambientale.

Finalità strategica del Piano è l'impulso allo sviluppo socio-economico della collettività cittadina, con azioni tendenti a sollecitare ed agevolare le potenzialità dell'economia locale.

A tal fine il Piano dovrà prevedere azioni mirate al potenziamento delle attività produttive urbane, del sistema delle imprese di servizio e finanziarie, mirando allo sviluppo della capacità di attrarre capitali, imprenditori e investimenti e mettendo a sistema le grandi aree della produzione e del commercio urbano (centri commerciali naturali), il settore dei trasporti e della logistica.

Per raggiungere una posizione di rilievo in campo internazionale Palermo deve utilizzare la creatività e l'innovazione, quali elementi propulsivi per il proprio sviluppo, investendo in azioni mirate

- alla determinazione di un rapporto più equilibrato tra le dimensioni e caratteristiche delle aree destinate alle attività economiche e produttive e le mutate istanze dei settori interessati;
- al potenziamento dei settori della ricerca e della formazione (Università, strutture di ricerca pubbliche e private anche in campo sanitario);
- alla valorizzazione dei poli di eccellenza in campo internazionale e culturale, con specifico riferimento anche all'economia agricola e marinara.

La Città di Palermo deve, inoltre, mirare ad una "dimensione" culturale del proprio sviluppo, mettendo in campo azioni orientate a fondare la crescita del territorio sulle risorse culturali, facendo di esse elementi catalizzatori e vettori di opportunità di sviluppo, di qualità diffusa e, non ultimo, di coesione e integrazione sociale.

Tra gli obiettivi fondamentali del Piano, in particolare: rendere le sue previsioni concretamente attuabili e valutare la sua sostenibilità economica e finanziaria. Il presente avviso s'inquadra nella prospettiva dove sempre minori saranno le risorse economiche delle quali l'Ente locale potrà disporre nel futuro per la realizzazione degli interventi pubblici. I servizi pubblici che il Piano regolatore deve prevedere necessariamente per rispettare gli obblighi di legge spesso rimangono solo previsioni sulla carta in quanto, da un lato la carenza di risorse economiche dall'altra i tempi brevi di vigenza del vincolo destinato all'esproprio, non consentono di pervenire alla realizzazione degli stessi nei tempi utili del Piano.

La mancata attuazione delle previsioni pubbliche rappresenta una delle maggiori criticità del PRG, che mina in profondità la sua valenza ed, in ultima analisi, mette in discussione la sua necessità e l'incisività dell'azione pubblica. Infatti questo strumento da un canto impone i limiti alla "proprietà" vincolando le aree ma dall'altro non riesce a garantire la realizzazione delle previsioni di servizi pubblici, inducendo la collettività a ritenere un sopruso le previsioni del Piano.

Su questi aspetti dell'attuazione alcune Regioni italiane, sulla base di una specifica disciplina urbanistica regionale, hanno previsto ed attuato una modifica della disciplina di piano che tende a regolamentare l'utilizzo di premialità e di compensazioni urbanistiche, che consentono in prima analisi, l'acquisizione delle

aree destinate ai servizi pubblici e a ridurre le sperequazioni esistenti a causa delle diverse destinazioni delle aree. La Regione Sicilia, ancora oggi non si è dotata di una nuova legge urbanistica che contempli modalità innovative di pianificazione.

Il Nuovo Piano dovrà farsi carico, all'interno delle Norme vigenti, di trovare soluzioni adeguate a risolvere il problema della sperequazione tra le aree ed inoltre dovrà prevedere una gamma di possibili modalità alternative per la realizzazione dei servizi pubblici a costo zero.

Per far ciò è necessario:

- Prevedere una disciplina di Piano di ampio respiro ma anche di concreta e specifica attuazione;
- Incentivare l'intervento di promotori privati nella comunicazione, nella valorizzazione ed attuazione delle previsioni di piano, nel rispetto delle procedure previste dalla Legge, attraverso gli istituti dell'adozione e sponsorizzazione della finanza di progetto, del comparto edificatorio e della società di trasformazione urbana.
- Elaborare uno studio di fattibilità economico, finanziario e gestionale, volto anche all'individuazione delle leve finanziarie per l'attuazione del Piano;
- Organizzare gli interventi e le azioni di Piano in ordine di priorità strategica e funzionale al fine del reperimento e dell'orientamento, nella programmazione e nell'ordinamento gerarchico delle opere pubbliche, delle leve finanziarie;
- Prevedere, previa verifica della fattibilità giuridica, il ricorso a modalità alternative all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione dei servizi pubblici e per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbana, quali la compensazione urbanistica, con l'assegnazione di diritti edificatori trasferibili nelle aree a destinazione pubblica.
- Affiancare la partecipazione, in base ad apposita regolamentazione, alle procedure autorizzative di tutta la nuova edificazione ed ai meccanismi di compensazione urbanistica di cui sopra.

La complessità delle argomentazioni sopra riportate rende evidente la necessità di approfondire le tematiche attraverso studi specifici in cui gli aspetti giuridici ed amministrativi si coniughino con gli aspetti urbanistici e le valutazioni economico finanziarie.

## **OGGETTO DEL SERVIZIO – TEMPI DI ESECUZIONE**

*L'oggetto del servizio, in aderenza alle premesse, afferisce alle valutazioni economico-finanziarie da effettuare parallelamente alla formazione del Nuovo PRG per la città di Palermo, che sarà improntato a standards di elevata eccellenza e innovazione al processo di trasformazione della Città e al processo di definizione della visione della Palermo del futuro.*

In particolar modo nell'esecuzione del servizio occorrerà procedere a:

- a. delineare il quadro macro-economico in una prospettiva a medio-lungo termine attraverso la predisposizione di elaborati utili a definire le caratteristiche economiche della Città e del suo territorio;
- b. predisporre la contabilità delle poste attive e passive che determinano il bilancio di ciascuna opera prevista dal Piano ed oggetto di perequazione o di altre forme di partenariato pubblico-privato.

A tal fine occorrerà sviluppare le seguenti attività:

- Analisi dei fabbisogni economici con la finalità anche di determinare un rapporto più equilibrato tra le dimensioni e caratteristiche delle aree destinate alle attività economiche e produttive e le mutate istanze dei settori interessati;
- Analisi dell'economia della città in riferimento ai vari settori (agricolo, industriale, artigianale, commerciale e dei servizi pubblici e privati);
- Lettura dei principali fenomeni di trasformazione urbana dal punto di vista economico, con particolare riferimento al sistema degli scambi, delle relazioni commerciali e delle attività produttive, della residenza, con attenta analisi del mercato immobiliare;
- Costruzione di modelli di valutazione e proiezioni ventennali utili a indirizzare con consapevolezza le scelte della pianificazione territoriale che comportino la localizzazione di funzioni e servizi utili allo sviluppo economico, il potenziamento dei settori della ricerca e della formazione (Università, strutture di ricerca pubbliche e private anche in campo sanitario), la valorizzazione dei poli di eccellenza in campo internazionale e culturale, con specifico riferimento anche all'economia agricola e marinara, la

valorizzazione del capitale storico e del capitale naturale;

- Individuazione delle modalità di attrazione di investimenti e ricerca della capacità della Città di offrire occasioni di investimento nella nuova prospettiva di ruolo Mediterraneo;
- Ricerca di correlazioni tra l'offerta della Città e la domanda degli investitori, anche internazionali, con riferimento alla trasformazione urbana e alla rigenerazione delle aree dismesse;
- Valutazione economico-finanziaria del Piano nella prospettiva di verificarne la sostenibilità economico-finanziaria, compresa la valutazione dei potenziali costi di attuazione di tutte le previsioni di piano, secondo le voci di spesa relative ai costi (di realizzazione e di gestione) e di entrata (da vendita, da locazione, da gestione, da oneri concessori, ecc);
- Individuazione, per ciascuna delle previsioni significative di Piano, che verranno appositamente contraddistinte come bisognose di approfondimenti in tal senso, del punto di equilibrio tra l'interesse pubblico e quello dell'operatore-investitore valutando, in contrapposizione tra loro, i costi ed i benefici di ciascun intervento.

L'attività dovrà essere svolta in fasi coincidenti con le fasi dell'iter di formazione del PRG : formazione e approvazione schema di massima, adozione del Piano Regolatore Generale , pubblicazione e approvazione del Piano Regolatore Generale secondo la vigente normativa regionale.

Ai fini dell'espletamento del servizio, l'Amministrazione potrà fornire a richiesta ogni dato ed informazione utile di provenienza degli Uffici e la documentazione strategica e di programmazione dell'Ente.

Rimane comunque a carico dell'affidatario il reperimento dei dati ISTAT e di altra provenienza necessari all'espletamento dell'incarico nelle forme esaustive richieste.

L'attività sarà assoggettata alla espressa condivisione del contenuto da parte dell'Amministrazione comunale.

### **Prima fase**

L'aggiudicatario dovrà elaborare:

- Analisi dell'economia della città in riferimento ai vari settori (agricolo, industriale, artigianale, commerciale e dei servizi pubblici e privati);
- Analisi della struttura produttiva e industriale della città in relazione anche al suo ruolo metropolitano e di centro capoluogo di regione e valutazione delle principali tendenze del settore con riferimento sia alle attività produttive tradizionali che a quelle più innovative e creative ed elaborazione delle conseguenti proposte operative finalizzate a indirizzare con consapevolezza le scelte della pianificazione territoriale che comportino la localizzazione di funzioni e servizi utili allo sviluppo economico;
- Analisi e lettura della trasformazione urbana, sociale ed economica negli ultimi decenni e della evoluzione del ruolo della città di Palermo ha assunto nell'ambito metropolitano, regionale e nazionale; analisi e lettura dei principali fenomeni di trasformazione del mercato immobiliare; definizione dei criteri di stima del valore dei suoli e dei fabbricati e della redditività da gestione dei servizi di piano (analizzati per tipologia). Prospettive ed indicazioni di sviluppo futuro in relazione alle politiche economiche nazionali ed europee e alla capacità di attrazione di capitali anche stranieri.
- Analisi per macrotemi della fattibilità economica del Piano Regolatore Generale vigente ed individuazioni delle criticità che ne hanno condizionato l'attuazione. Elaborazione di strategie per la sostenibilità economica del nuovo strumento urbanistico, anche in relazione alle politiche economiche nazionali ed europee ed alla capacità di attrazione di capitali anche stranieri.
- Valutazione economico-finanziaria dello schema di massima del Piano per la verifica della sostenibilità economico-finanziaria, compresa la valutazione dei potenziali costi di attuazione di tutte le previsioni di piano, secondo le voci di spesa relative ai costi (di realizzazione e di gestione) e di entrata (da vendita, da locazione, da gestione, da oneri concessori, da investitori privati, anche esteri, ecc).

In questa prima fase l'aggiudicatario dovrà partecipare a tavoli tecnici e delle idee, forum, incontri con il coinvolgimento degli operatori locali e dei maggiori portatori di interessi con l'obiettivo di costruire un modello di sviluppo partecipato, consapevole, non astratto e condiviso dal maggior numero di cittadini.

Le scelte dovranno essere sottoposte alla verifica della sostenibilità ambientale già dalle prime indicazioni scaturenti dai tavoli tecnici e delle idee.

Gli elaborati della prima fase dovranno essere consegnati secondo le seguenti scadenze temporali:

- gli elaborati di analisi sopra descritti, devono essere consegnati entro 90 (novanta) giorni dalla stipulazione del presente contratto, salve proroghe e/o sospensioni che potrebbero scaturire da eventuali problematiche o impedimenti di natura tecnica, concordati in appositi verbali, per essere sottoposti al Dirigente Coordinatore del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità per la verifica della rispondenza degli stessi alle direttive ricevute.
- nei successivi 90 (novanta) giorni dalla superiore positiva verifica, l'aggiudicatario dovrà trasmettere la Valutazione economico-finanziaria dello schema di massima del Piano al fine della verifica della rispondenza degli stessi alle direttive ricevute, da allegare allo stesso prima della trasmissione al Consiglio Comunale.

### **Seconda fase**

La seconda fase del servizio si esplicherà a partire dalla approvazione dello schema di massima da parte del Consiglio Comunale.

L'aggiudicatario dovrà elaborare:

- Valutazione economico-finanziaria del P.R.G. per la verifica della sostenibilità economico-finanziaria, compresa la valutazione dei potenziali costi di attuazione di tutte le previsioni di piano, secondo le voci di spesa relative ai costi (di realizzazione e di gestione) e di entrata (da vendita, da locazione, da gestione, da oneri concessori, da investitori privati, anche esteri, ecc), con approfondimento anche del tema della fiscalità dei tributi locali.

In questa fase l'aggiudicatario dovrà mettere a punto una strategia di azioni di governance finalizzate alla concreta attuazione del Piano con l'apporto e il partenariato degli operatori privati. Dovrà pertanto:

- approfondire i meccanismi di valorizzazione delle aree di proprietà comunale, dell'auto finanziamento del Piano attraverso oneri concessori o altre forme di compensazione perequativa, delle strategie di attrazione degli investitori e delle procedure di affidamento in convenzione o in project financing dei Servizi, urbani e di respiro metropolitano;
- individuare le modalità di attrazione di investimenti e ricerca della capacità della Città di offrire occasioni di investimento nella nuova prospettiva di ruolo Mediterraneo e ricercare correlazioni tra l'offerta della Città e la domanda degli investitori, anche internazionali, con riferimento alla trasformazione urbana e alla rigenerazione delle aree dismesse.

Tale attività è soggetta a verifiche e feed-back con scadenze ravvicinate da concordare con gli Uffici, finalizzate alla verifica della congruenza delle scelte del Piano con le valutazioni finanziarie sviluppate e alla verifica del raggiungimento dell'obiettivo della sostenibilità economica, in quanto il piano finanziario farà parte integrante del Piano Regolatore Generale e dovrà esserci totale congruenza tra i due documenti.

L'aggiudicatario dovrà consegnare entro tre mesi la prima bozza degli elaborati della seconda fase salve proroghe e/o sospensioni che potrebbero scaturire da eventuali problematiche o impedimenti di natura tecnica, concordati in appositi verbali, per essere sottoposti al Dirigente Coordinatore del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità per la verifica della rispondenza degli stessi alle direttive ricevute.

Nei successivi tre mesi dalla superiore positiva verifica, l'aggiudicatario dovrà trasmettere la stesura definitiva degli elaborati.

### **Terza fase**

Questa fase avrà inizio in seguito all'adozione del Piano Regolatore Generale e alla sua pubblicazione. L'aggiudicatario dovrà fornire il supporto necessario ad eventuali verifiche del Piano economico-finanziario scaturenti dall'adozione del Piano da parte del Consiglio Comunale e fornire il contributo di competenza per la valutazione delle osservazioni al Piano.

Fa parte del servizio ed i relativi oneri si intendono compresi nel compenso, la collaborazione tecnica durante il periodo istruttorio della pubblicazione del Piano fino alla sua approvazione e dopo l'approvazione definitiva del Piano da parte dell'A.R.T.A.. L'aggiudicatario dovrà apportare tutte le modifiche discendenti dal decreto di approvazione del Piano nel termine di mesi due.

Dette modifiche saranno apportate sugli elaborati cartacei e digitali e restano di proprietà del comune, unitamente agli stessi costituenti la stesura originaria del progetto adottato dal Consiglio Comunale.

A conclusione di ciascuna delle fasi sopra indicate l'aggiudicatario dovrà fornire all'Amministrazione gli elaborati e la documentazione relativi alle attività sopra descritte; ulteriori elaborati di approfondimento che si rendessero necessari nelle varie fasi in cui è articolata l'attività, necessari ad assicurarne la completezza potranno essere richiesti dal Dirigente Coordinatore del Settore Pianificazione territoriale e mobilità, in funzione della capacità descrittiva e della esaustività rappresentativa in relazione all'oggetto dell'incarico.

Tutti gli elaborati sopra descritti dovranno essere forniti sia su supporto cartaceo (in numero di 3 copie) sia su supporto digitale compatibile con i sistemi operativi in dotazione del Settore.

## **MODALITA' DI ESECUZIONE**

L'aggiudicatario del servizio dovrà predisporre tutti gli atti tecnico/amministrativi inerenti l'ambito dell'Economia urbana e della valutazione economica / finanziaria della nuovo PRG della Città di Palermo e quant'altro necessari per la verifica della sostenibilità economico-finanziaria dello strumento come sopra elencati.

L'espletamento del servizio dovrà essere svolto in raccordo con il Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità nel rispetto delle fasi temporali di legge previste dalla L.R. 71/78 per la approvazione del PRG.

Il servizio dovrà essere eseguito in conformità al presente capitolato ed alle direttive impartite dal Dirigente Coordinatore del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità.

Nell'espletamento del servizio l'aggiudicatario dovrà fornire costante accompagnamento al processo di formazione dello Strumento Urbanistico interloquendo, in tal senso, se necessario, con i Settori comunali coinvolti.

Il Dirigente Coordinatore del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità fornirà all'aggiudicatario del servizio le informazioni riguardanti i formati cartacei e digitali degli elaborati, ivi incluse le caratteristiche grafiche (formati, testate ecc.).

I risultati del servizio resteranno di proprietà piena ed assoluta del Comune il quale nei modi e forme di legge potrà nel tempo introdurre varianti e modifiche che siano ritenute necessarie.

L'aggiudicatario del servizio è obbligato a fornire la propria opera, anche assistendo il Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità, fino al completo espletamento dell'iter previsto dalla legislazione vigente, ivi comprese la visualizzazione delle opposizioni e le eventuali rielaborazioni richieste dal Consiglio Comunale e/o dall'A.R.T.A., senza pretendere alcun ulteriore corrispettivo aggiuntivo.

## **CORRISPETTIVI E MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il Servizio procederà in conformità alle vigenti disposizioni legislative regolanti la materia.

Il compenso contrattuale è onnicomprensivo e viene considerato remunerativo a tutti gli effetti e non suscettibile di modifiche per alcuna ragione e, pertanto, l'affidatario dichiara di accettarlo e si impegna a nulla pretendere oltre tale somma.

Le modalità di pagamento del corrispettivo contrattuale sono le seguenti:

- il 25% da corrispondere alla consegna degli elaborati di analisi di cui alla prima fase del servizio;
- il 25% da corrispondere dopo l'approvazione dello schema di massima da parte del Consiglio Comunale;

- il 20% da corrispondere alla consegna degli elaborati di cui alla seconda fase del servizio;
- il 20% da corrispondere dopo l'adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale;
- il restante 10% da corrispondere, dopo l'approvazione del Piano da parte dell'A.R.T.A., a conclusione della terza fase del servizio.

La liquidazione delle suddette quote avverrà, previa autorizzazione del Dirigente Coordinatore del Settore Pianificazione Territoriale e mobilità, entro 60 giorni dalla presentazione di regolare documento fiscale.

Per ogni giorno di ritardo della consegna degli elaborati da parte dell'aggiudicatario del servizio è stabilita una penale pari all'1/1.000 (uno per mille) sull'importo complessivo aggiudicato. L'applicazione della penale non preclude al Comune la possibilità di altre forme di tutela compresa la risoluzione del contratto.

### **RISERVATEZZA**

L'affidatario si obbliga a mantenere rigorosamente riservate le elaborazioni prodotte, i cui contenuti, prima della definitiva approvazione, non possono essere resi noti a persone esterne all'Amministrazione Comunale. Restano ferme le cause di incompatibilità previste dalla legislazione vigente.

### **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

L'Amministrazione si riserva di procedere alla risoluzione del contratto in caso di grave inadempimento contrattuale con contestuale perdita del diritto al compenso.

In caso di risoluzione per cause imputabili all'affidatario, il Comune incamererà l'intero importo della cauzione; l'Amministrazione Comunale si riserva comunque di agire per la richiesta del risarcimento degli ulteriori danni provocate imputabili all'affidatario.

### **CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che possono sorgere dal presente disciplinare sono demandate alla competenza del Foro di Palermo.

### **RINVIO**

Per quanto non previsto nel presente capitolato si fa espresso rinvio al bando di gara ed alle norme legislative e regolamentari vigenti.