



**Comune di Palermo**  
Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità  
Servizio Urbanistica

## ***Il nuovo polo multifunzionale di Palermo nell'area dell'ex fiera del Mediterraneo***

### **AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO per proposte di p.p.p.**

(art. 153 comma 19 del D.Lgs n. 163 del 12/04/2006 e succ. mod. ed integrazioni)  
(Delibato G.M. del 09/07/2012 – D.G.M. n. 106 del 24/07/2012 – Delibera di G.M. n. 36 del 08/03/2013)

#### **PREMESSA**

Nell'ambito delle attività di redazione del nuovo Piano Regolatore della città, il Comune di Palermo intende utilizzare, attraverso la trasformazione d'uso e di identità, le principali aree dismesse o dismettibili ricadenti nel proprio territorio, tra queste l'area della "ex Fiera del Mediterraneo". Posta alle pendici di Monte Pellegrino, delimitata dalle vie Martin Luther King, Anwar Sadat, Isaac Rabin e piazza Generale Cascino e fondata nel 1946 in una zona allora lontana dal centro cittadino, la "ex fiera" costituisce una vera e propria cittadella autonoma di forma triangolare, articolata su 88.585 mq e suddivisa in 19 padiglioni. L'accesso agli spazi, avviene attraverso i due ingressi principali Nord e Sud.

Il 2009 è stato il primo anno in cui non si è svolta la fiera campionaria e attualmente l'area si trova in stato di abbandono fatta eccezione per alcuni padiglioni che sono attualmente sfruttati dall'Amministrazione Comunale.

Attualmente l'area della ex Fiera è rientrata nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale a seguito di quanto stabilito nella D.G.M. 106 del 24/07/2012 e risulta iscritta al Demanio Civico Universale e gravata da usi civici in favore della collettività palermitana.

Tali circostanze implicano l'inalienabilità del bene, ancorchè l'Amministrazione Comunale detiene il diritto di fruibilità della superficie e degli immobili su di essa insistenti.

Ulteriori informazioni sulla storia, lo stato dei luoghi, compresi i singoli padiglioni nel dettaglio e sulle indicazioni e prescrizioni da seguire per la progettazione, sono contenute nel documento "*Indicazioni e prescrizioni per la progettazione*" (allegato 2), allegato al presente avviso.

#### **OBIETTIVI DELL'AVVISO**

E' interesse di questa Amministrazione ricevere, ai sensi dell'art. 153 comma 19 del D.Lgs n.163/06 e s.m. e i., proposte relative alla concessione dei lavori pubblici e dei lavori di pubblica utilità, connessi alla realizzazione del **Nuovo polo multifunzionale di Palermo nell'area dell'ex fiera del Mediterraneo**, da selezionare attraverso procedura concorsuale.

Gli interventi, realizzati e successivamente affidati, in concessione, da finanziare interamente con capitali privati, non presenti nella programmazione triennale né negli strumenti di programmazione ove approvati da questa Amministrazione Comunale sulla base della normativa vigente, dovranno avere come obiettivo prevalente lo sviluppo dell'offerta di città di rango metropolitano e di livello euro-mediterraneo, articolato attraverso le seguenti funzioni e tipologie :

- attività e turismo congressuale;
- eventi fieristici ed esposizioni anche di carattere permanente /periodico;
- parco urbano quale elemento connettivo tra la città e il nuovo complesso;
- intrattenimento, attività commerciali e ricettive/complementari, spazi per uffici direzionali

#### **CARATTERISTICHE E REQUISITI DELLE PROPOSTE**

Con riferimento alle condizioni dettate dall'iscrizione dell'area al Demanio Civico Universale, gli spazi aperti dovranno essere sempre fruibili e accessibili al pubblico.

Le proposte debbono inoltre rispettare:

- il perimetro dell'area degli interventi;
- la previsione di un Polo multifunzionale che contempli almeno:
  1. una sala comunque di almeno 4.000 posti eventualmente compartimentabile e/o sale di minore capienza;
  2. meeting-point per 100 posti per le attività istituzionali dell'Amministrazione comunale;
  3. aree di parcheggio, anche interrate, adeguate alla dotazione dell'intervento;
  4. spazi per attività collaterali (espositive, ristorative, commerciali e intrattenimento), per non oltre il 25% della superficie calpestabile lorda complessiva;
  5. strutture ricettive per non oltre 250 posti letto con standard di categoria elevata (pari o superiore a cinque stelle);
  6. un ampio parco urbano di libero accesso di superficie non inferiore al 30% della superficie complessiva dell'area;
- l'autofinanziabilità dell'intervento, da realizzare e gestire con sole risorse private, in assenza di misure compensative e/o perequative, con i soli rientri di gestione.

Ulteriori caratteristiche e requisiti tecnico-funzionali nonché i vincoli progettuali connessi all'intervento, sono contenuti nel documento: *Indicazioni e prescrizioni per la progettazione*.

## **PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Le proposte potranno essere presentate dai soggetti in possesso dei requisiti di cui al comma 8 dell'art. 153 del D.Lgs n. 163/06 e s.m. e i., fermo restando il possesso dei requisiti di cui all'art.38 dello stesso Decreto Legislativo e agli articoli 95 (art. 98 del D.P.R. 554/1999) e 96 (art. 99 del D.P.R. 554/1999) del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 - Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE» (G.U. n. 288 del 10 dicembre 2010).

Le proposte, redatte in lingua italiana o in altra lingua, provviste di documento di traduzione ufficiale in lingua italiana, validato da Consolato di riferimento, dovranno essere corredate della documentazione prevista al comma n. 19 dell'art. 153 del D. lgs n. 163/06 e s.m. i. secondo le specifiche del successivo punto.

Con riferimento al possesso dei requisiti tecnico organizzativi finanziari e gestionali (articoli 95 e 96 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e determinazione Autorità di Vigilanza n. 20 del 4/1/2001), gli stessi dovranno essere rapportati ai dati economico finanziari (importo presunto dell'intervento ricavato da una stima di massima) e tecnico costruttivi (categorie generali e specializzate dei lavori e delle classifiche delle opere da realizzare) relativi alla proposta presentata il cui progetto preliminare è redatto ai sensi degli artt. da 17 a 23 del D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010.

Tutti coloro che presenteranno proposta di intervento dovranno dichiarare di non incorrere e di non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione di cui all'art. 38 del D.Lgs 163/2006 e s.m. e i. (requisiti di ordine generale).

## **REDAZIONE DELLE PROPOSTE E DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA**

Il plico con la proposta dovrà contenere la seguente documentazione:

- Domanda redatta secondo il modello "istanza" allegato;
- Dichiarazione, da rendersi ai sensi del DPR n. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di cui agli artt. 95 e 96 del DPR 5 ottobre 2010, n. 207, di tutti i soggetti partecipanti e relativa attestazione dei servizi affini all'intervento;
- Dichiarazione, da rendersi ai sensi del DPR n.445/2000, attestante il possesso dei requisiti di cui all'art 38 del D.Lgs n. 163/06 e s.m. e i., di tutti i soggetti partecipanti;
- Dichiarazione di impegno nella esecuzione e gestione effettiva degli interventi del progetto;
- Dichiarazione attestante l'univocità e l'esclusività di rapporto tra promotore e progettista;

- Curriculum del progettista e/o del gruppo di progettazione;
- Progetto preliminare ai sensi degli artt. da 17 a 23 del D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010;
- Bozza di convenzione;
- Piano economico-finanziario(PEF) asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9 primo periodo dell'art. 153 dlgs 163/06 e s.m. i.;
- Specificazione delle caratteristiche della gestione delle attrezzature e dei servizi pubblici e piano di manutenzione degli interventi;
- Dichiarazione del progettista o del capogruppo della progettazione di non aver presentato più di una proposta con riferimento al presente avviso.

dovrà essere contrassegnato nel frontespizio dai seguenti campi:

- **Titolo: IL NUOVO POLO MULTIFUNZIONALE DI PALERMO NELL'AREA DELL'EX FIERA DEL MEDITERRANEO - AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO per proposte di p.p.p. – NON APRIRE – CONTIENE PROPOSTA DI PROJECT FINANCING AI SENSI DELL'ART. 153 COMMA 19 DEL D.LGS. 163/2006 E SUCC. MOD. ED INTEGRAZIONI.**
- **Indicazione del soggetto proponente.**
- **Destinatario: COMUNE di PALERMO – Area della Pianificazione del Territorio – Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità - Servizio Urbanistica - Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo**

Il plico dovrà pervenire, pena esclusione, a mezzo raccomandata del servizio postale di Stato ovvero tramite Agenzia di recapito autorizzata, entro le ore 12:00 del 180° giorno dalla data di pubblicazione del presente Avviso; il giorno e l'ora di arrivo saranno certificati in modo insindacabile dall'ufficio protocollo del comune di Palermo - Servizio Urbanistica. Il plico dovrà essere sigillato con ceralacca.

L'Amministrazione Comunale non assume alcuna responsabilità in caso di ritardo o mancata consegna entro il termine di cui sopra determinati da disguidi imputabili a fatti di terzi, a caso fortuito o forza maggiore.

## **CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE AL PRESENTE AVVISO**

Fatto salvo quanto espresso al punto "Presentazione delle proposte", non possono fare parte del gruppo di progettazione o del collegato staff di consulenza:

- I membri della Commissione, i loro coniugi, i loro parenti e affini fino al III grado compreso;
- Coloro che hanno partecipato alla stesura dell'avviso, alla designazione dei membri della commissione.

## **VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

L'Amministrazione Comunale, al fine di valutare il pubblico interesse, procederà, con apposita Commissione, alla valutazione delle proposte presentate secondo i seguenti criteri e pesi sia per i servizi che per le attrezzature pubbliche:

### **1) Profilo tecnico – aspetti urbanistici – architettonici (50%)**

#### **1.a Valore e qualità progettuale**

Saranno valutati i seguenti aspetti:

- a) Estetico-architettonico-simbolico e influenze in termini di impatto visivo e paesaggistico con il contesto;
- b) Qualità dei principi e delle tecniche urbanistiche della trasformazione urbana e livello di permeabilità e di interazione funzionale con la città, capacità di effetto moltiplicatore e di integrazione del processo locale di rigenerazione urbana,

sul contesto e in riferimento alle performance positive della trasformazione locale per le aree e i sistemi contigui;

#### **1.b Funzionalità dell'opera**

Si valuterà:

- a) L'accentuazione del carattere pubblico della soluzione progettuale proposta attraverso l'inserimento di funzioni ad elevato interesse pubblico, le soluzioni architettoniche più adeguate per i bambini e per i soggetti a mobilità ridotta, oltre quelle già richieste nelle indicazioni di progetto;
- b) La capacità di armonizzazione delle diverse funzioni richieste;

#### **1.c Qualificazione del Progettista e/o del gruppo di progettazione**

Saranno oggetto di specifica valutazione i seguenti elementi:

- a) Competenze specialistiche nella progettazione e realizzazione di importanti architetture;
- b) Ottenimento di importanti riconoscimenti, a livello anche internazionale, per progetti e realizzazioni, pubblicazioni, pubblicazione di progetti su riviste specializzate;
- c) Organicità e interdisciplinarietà del gruppo di progettazione.

### **2) Profilo tecnico e aspetti tecnologici e di sostenibilità ambientale (10%)**

- a) Utilizzo di bioedilizia e di metodi e tecniche di risparmio e di efficienza dell'energia; ciclo integrato dei rifiuti;
- b) Coerenza del sistema delle accessibilità e dei modi della mobilità in funzione del bacino di interesse della soluzione progettuale, con particolare riferimento alla mobilità dolce e attraverso soluzioni capaci di generare le opportune relazioni con la rete ciclo pedonale esistente, congruenza del dimensionamento delle aree a parcheggio attraverso la ricerca di soluzioni tese al soddisfacimento della domanda generata e al miglioramento dell'offerta di sosta per l'area d'intervento;

### **3) Profilo economico finanziario (40%)**

- a) Entità dell'investimento: si valuterà l'ammontare complessivo dell'investimento.
- b) Caratteristiche della concessione –gestione valutata con particolare riguardo alla prevalenza dell'interesse pubblico delle condizioni prospettate soprattutto in riferimento a:
  - PEF; Piano di Gestione; Piano di Manutenzione: si valuterà il piano che prenderà in considerazione l'intera durata della concessione, e che sarà attendibile sulla base dei principi di contabilità economico-finanziaria prevedendo e considerando il complesso degli elementi necessari alla gestione dell'opera. Si valuterà, inoltre, il rapporto tra il capitale disponibile e quello da reperirsi attraverso indebitamento del promotore;
  - Bozza di Convenzione, maggior punteggio alla presenza in convenzione di garanzie, fidejussioni, durata, certificazione di qualità del promotore ed altri elementi che diano risalto alla qualità della proposta;
- c) Regime tariffario ed eventuale canone da riconoscere al comune di Palermo, inoltre verrà valutata appositamente la possibilità di attribuire al comune un canone durante il periodo di gestione ;

- d) Qualificazione tecnica, finanziaria ed organizzativa del proponente, saranno oggetto di valutazione le esperienze pregresse maturate dai proponenti in analoghe o comparabili esperienze di trasformazione urbana e di sviluppo immobiliare. Dette esperienze possono anche derivare da interventi di natura diversa da quello oggetto della proposta, purchè attestino la capacità in termini finanziari ovvero gestionali e di marketing del promotore stesso.
- Fermo restando quanto previsto dalla normativa sui contratti pubblici in tema di opere pubbliche e finanza di progetto, saranno oggetto di ulteriore valutazione i requisiti di carattere economico-finanziario e tecnico-organizzativo che ogni concessionario deve possedere, tra questi:
- fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione dell'avviso non inferiore al dieci per cento dell'investimento previsto per l'intervento;
  - capitale sociale non inferiore ad un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento;
  - svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quello previsto per un importo medio non inferiore al cinque per cento dell'investimento previsto per l'intervento;
  - svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il due per cento dell'investimento previsto per l'intervento;

-

La Commissione, come di seguito determinata, all'atto dell'insediamento dovrà preliminarmente stabilire la ripartizione ponderale dei sub-criteri da attribuire a seguito della valutazione delle proposte.

L'Amministrazione Comunale, potrà adottare nell'ambito dei propri programmi, a proprio insindacabile giudizio, la proposta di intervento ritenuta di pubblico interesse per avviare le fasi successive di attuazione del comma 19 dell'art. 153 del D. Lgs n. 163 del 12/04/2006, nonché la procedura di variante urbanistica.

## **NOMINA E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE.**

La Commissione, la cui composizione garantirà la presenza di esperti in materie urbanistiche, architettoniche, giuridiche, economiche e sociali, sarà nominata dal Sindaco su proposta del Dirigente del Servizio Urbanistica.

La Commissione dovrà insediarsi 45 giorni dopo il termine previsto per la presentazione delle proposte, ed entro 120 giorni dall'insediamento sarà data comunicazione relativamente all'esito della procedura.

## **DOCUMENTAZIONE E QUESITI**

Presso l'home page del sito istituzionale del Comune ([www.comune.palermo.it](http://www.comune.palermo.it)) è possibile scaricare la seguente documentazione:

- *Istanza* (Allegato 1);
- *Indicazioni e prescrizioni per la progettazione* (Allegato 2);
- *Documentazione cartografica e rilievi in formato digitale* (Allegato 3);

Le eventuali richieste di chiarimenti dovranno essere redatte in forma scritta, in lingua italiana, e inviate a mezzo posta elettronica certificata entro 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle proposte al seguente indirizzo: [urbanistica@cert.comune.palermo.it](mailto:urbanistica@cert.comune.palermo.it)

L'elenco completo delle domande e delle relative risposte sarà inviato a tutti i partecipanti via e-mail e pubblicato sul sito web [www.comune.palermo.it](http://www.comune.palermo.it)

## NOTE FINALI ED ALLEGATI

Il presente avviso non costituisce offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte vincolanti per l'Amministrazione Comunale, ma è da intendersi come procedimento finalizzato alla raccolta di eventuali proposte; sulle predette proposte l'Amministrazione Comunale si riserva ogni valutazione e facoltà da esercitarsi nei termini e ai sensi di quanto previsto dall'art. 153 comma 19 del D. Lgs. 163/06 e s.m.i.

L'eventuale adozione del progetto preliminare proposto non determina alcun diritto del proponente al compenso per le prestazioni compiute o alla realizzazione dei lavori, né alla gestione dei relativi servizi.

Le proposte presentate restano di proprietà dell'Amministrazione Comunale la quale ne potrà fare uso esclusivo.

Non si terrà conto delle proposte pervenute incomplete nella documentazione di cui al punto "Redazione della proposta e documentazione obbligatoria" del presente avviso.

L'Amministrazione Comunale allorché si procederà all'indizione delle procedure di gara successive all'individuazione del promotore e l'affidamento in concessione delle opere previste dal progetto preliminare, si riserva di mettere a gara il valore degli oneri finanziari che saranno stati sostenuti o impegnati dall'Amministrazione sino alla data della consegna delle aree e degli immobili che sono oggetto del presente Avviso. Tale riserva ha il fine di consentire l'utilizzo da parte del Comune delle aree e degli immobili nel medio periodo.

## RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E SEGRETERIA

Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Palermo. La segreteria è presso il comune di Palermo - Servizio Urbanistica – Polo Tecnico Via Ausonia n. 69, Tel. 091/7401401 dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:30 – email [urbanistica@cert.comune.palermo.it](mailto:urbanistica@cert.comune.palermo.it) tramite posta certificata.

## PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente Avviso è pubblicato integralmente all'Albo Pretorio del comune di Palermo e sulla pagina web [www.comune.palermo.it/](http://www.comune.palermo.it/) ed in forma ridotta sulla GUCE e GURS.

Comunicazione dell'Avviso sarà data su due quotidiani a tiratura nazionale, nonché alle principali istituzioni culturali, alla stampa specializzata e specificatamente su almeno due siti internet di quotidiani internazionali.

## PROROGHE

Eccezionalmente il Comune di Palermo potrà prorogare le scadenze di cui al punto "Redazione della proposta e documentazione obbligatoria". Di tali proroghe si darà tempestiva comunicazione.

**Il Dirigente del Servizio Urbanistica**  
(Dott.ssa Paola Di Trapani)



**Il Capo Area**  
(Arch. Nicola Di Bartolomeo)

