

Spett.le  
Comune di Lucca  
Via S. Giustina, n. 6  
55100 – Lucca (LU)

**OGGETTO: Presentazione della proposta di intervento ai sensi dell'art. 183, comma 15, del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, avente ad oggetto la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione di un parcheggio pubblico parzialmente interrato, di un parcheggio fuori terra e delle connesse opere di riqualificazione urbana, comprensive degli interventi di realizzazione e sistemazione di una nuova piazza e delle aree limitrofe alla Ex Manifattura Tabacchi.**

Egregi Signori,

con riferimento a quanto indicato in oggetto, unitamente alla presente le scriventi:

- **COIMA SGR S.p.A.**, con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti, n. 12, C.F. e P.IVA 05688240968, in persona di Manfredi Catella, nella sua qualità di Amministratore Delegato e di legale rappresentante *pro tempore*, che agisce quale società di gestione e per conto del fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato **Urban Regeneration Fund II**, nonché quale mandataria del costituendo RTI tra la stessa e
- **Studio ReP Rocco e Puccetti Architetti**, con sede legale in Lucca, via Borgo Giannotti, n. 344, codice fiscale e P. I.V.A. 01304390469, in persona di Luigi Puccetti, nella sua qualità di co-titolare e Massimo Rocco, nella sua qualità di co-titolare, quale mandante del predetto RTI costituendo,

depositano una proposta avente ad oggetto l'affidamento di una concessione di lavori e servizi attraverso la procedura della finanza di progetto di cui all'art. 183, comma 15, del D.Lgs. 50/2016 (di seguito, il "**Codice dei Contratti Pubblici**"), con trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore economico, concernente la progettazione, realizzazione e gestione di un parcheggio pubblico parzialmente interrato, di un parcheggio fuori terra e delle connesse opere di riqualificazione urbana, comprensive degli interventi di realizzazione e sistemazione di una nuova piazza e delle aree limitrofe alla Ex Manifattura Tabacchi e concessione di un contributo pubblico finalizzato a garantire l'equilibrio economico e finanziario della proposta attraverso la cessione di beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico (la "**Proposta**").

La presente Proposta è condizionata al verificarsi dei seguenti eventi:

- a) contestualmente alla dichiarazione di pubblico interesse della Proposta e comunque entro il 19 maggio 2020 (salva proroga da disporsi a fronte di richiesta scritta delle scriventi):

- rilascio da parte del Comune di Lucca e di tutti gli Enti pubblici competenti al rilascio di pareri, autorizzazioni o nulla osta comunque denominati, di parere preventivo favorevole sul progetto di fattibilità degli interventi privati sui beni immobili oggetto del contributo pubblico. Il progetto di fattibilità sarà presentato dal Proponente successivamente all'inoltro della presente Proposta in conformità a quanto previsto nelle *Condizioni tecniche essenziali* che si allegano alla presente Proposta, recanti le caratteristiche funzionali e qualificanti degli interventi privati da realizzare sui beni immobili oggetto del contributo pubblico quale requisito essenziale e condizionante della presente Proposta;
- b) entro la data di pubblicazione del bando:
- l'accoglimento dell'osservazione ex art. 19 della Legge Regionale 65/2014 alla variante adottata con la delibera C.C. 26.11.2019, n. 85 presentata da COIMA SGR S.p.A. in data 10 gennaio 2020 con la conseguente ammissibilità degli interventi fino alla "sostituzione edilizia" di cui all'art. 134 Legge Regionale 65/2014 e il recupero di tutta la S.U.L. ("Superficie utile lorda") e S.E. ("Superficie edificabile o edificata") esistente;
  - la definitiva approvazione della variante al Regolamento Urbanistico già adottata con delibera C.C. 26.11.2019, n. 85 previo rigetto delle altre osservazioni ex art. 19 Legge Regionale 65/2014 eventualmente presentate da soggetti diversi da COIMA SGR S.p.A. che comportano una modifica di quanto previsto nella variante adottata;
  - la modifica della delibera G.C. 21.7.2009, n. 375 per escludere, nel centro storico, l'obbligo di reperire i parcheggi di cui all'art. 28 d.P.G.R. 1.4.2009, n. 15/R anche con riferimento alle medie strutture di vendita;
  - l'applicabilità della riduzione degli oneri di urbanizzazione fino al 70% (settanta per cento) ai sensi dell'art. 220 della Legge Regionale 10.11.2014, n. 65;
- c) entro la data del 31 dicembre 2020 (salva proroga da disporsi unilateralmente a fronte di richiesta scritta del concessionario per l'ipotesi di aggiudicazione della gara a favore dello scrivente costituendo RTI) e nei termini meglio specificati all'art. 6.7 e seguenti della qui allegata bozza di convenzione:
- il rilascio dei titoli edilizi e di ogni ulteriore autorizzazione comunque necessaria per la realizzazione degli interventi privati sui beni immobili oggetto del contributo pubblico sulla base del progetto definitivo predisposto dal concessionario in conformità al presupposto progetto di fattibilità di cui alla precedente lettera a) ed alle caratteristiche funzionali e qualificanti dei relativi interventi;
  - la rimozione di tutti gli oggetti, materiali, strutture amovibili e rifiuti attualmente presenti all'interno dei beni immobili oggetto di contributo pubblico;
  - il successivo mancato esercizio della prelazione da parte delle Autorità competenti ai fini dell'acquisto dei beni immobili oggetto del contributo pubblico ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 42/2004;
- d) entro i termini indicati nella qui allegata bozza di convenzione:
- l'adempimento da parte del concedente degli obblighi essenziali di cui agli articoli 6, 16 e 18.2.10 della bozza di convenzione;

(le "Condizioni della Proposta").



Come previsto dalla normativa applicabile, tale Proposta si compone dei seguenti elaborati:


1. progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica di cui all'art. 23 del Codice dei Contratti Pubblici;
2. bozza di convenzione;
3. matrice dei rischi;
4. piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito;
5. disciplinare di gestione recante la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
6. autodichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 445/2000, relative al possesso dei requisiti prescritti per i concessionari – secondo quanto previsto dall'art. 183 del Codice dei Contratti Pubblici – nonché all'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del Codice dei Contratti Pubblici e relativa nota esplicativa sul possesso dei requisiti da parte del costituendo RTI;
7. cauzione di cui all'art. 93 del Codice dei Contratti Pubblici;
8. l'impegno a prestare una cauzione di importo non superiore al 2,5% del valore dell'investimento, desumibile dal progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, nel caso di indizione della gara;
9. *Condizioni tecniche essenziali* relative al progetto di valorizzazione degli interventi privati da realizzare sui beni immobili oggetto del contributo pubblico.

Salvo l'avveramento delle Condizioni della Proposta come sopra indicate, restiamo in attesa di un Vostro cortese riscontro nel rispetto dei termini previsti dalla normativa applicabile e siamo a disposizione per fornirvi qualsiasi chiarimento anche tramite appositi incontri di illustrazione della Proposta in oggetto.

L'occasione ci è gradita per porgerVi distinti saluti.

Milano-Lucca, 19 febbraio 2020

**COIMA SGR S.p.A. quale società di  
gestione e per conto di Urban  
Regeneration Fund II**  
(mandataria)



**Studio ReP Rocco e Puccetti Architetti**

(mandante)

