

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea studiului de oportunitate în vederea concesionării prin licitație publică a imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, tarlăua 65/XIII, parcela 2, identificat prin cartea funciară nr.29128 UAT Turnu Măgurele

Consiliul Local al municipiului Turnu Măgurele, județul Teleorman,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.49602/09.07.2025 al primarului municipiului Turnu Măgurele;
 - raportul de fundamentare nr.49606/09.07.2025 întocmit de serviciul urbanism și gospodărie comunală;
 - prevederile Legii nr.100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările ulterioare;
 - raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului local al municipiului Turnu Măgurele;
 - în conformitate cu prevederile art.129 alin.(1), alin.(2) lit.”c” și alin.(6) lit.”a”, art.308-309 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.5 lit.”cc”, art.139 alin.(1) și alin.(3) lit.”g” și art.196 alin.(1) lit.”a” din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă studiul de oportunitate în vederea concesionării prin licitație publică a imobilului – teren intravilan în suprafață de 62.409 mp, aparținând domeniului public al municipiului Turnu Măgurele, situat în municipiul Turnu Măgurele, tarlăua 65/XIII, parcela 2, identificat prin cartea funciară nr.29128 UAT Turnu Măgurele.

Art.2 În baza studiului de oportunitate prevăzut în anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre, concedentul – UAT Municipiul Turnu Măgurele prin consiliul local al municipiului Turnu Măgurele va elabora caietul de sarcini al concesiunii care va conține cel puțin elementele prevăzute la art.310 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3 Primarul municipiului Turnu Măgurele prin serviciul urbanism și gospodărie comunală va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.4 Secretarul general al municipiului Turnu Măgurele prin grija serviciului juridic și administrație publică locală va asigura comunicările și publicitatea prezentei.

Avizat de legalitate,
Secretar general,
Jr.Franchevici Daniel Eduard Octavian

Sigilat digital de:
Municipiul Turnu Măgurele
Înregistrat cu: Nr. lucrare 125/49860 din 10.07.2025 / Nr.
act (R11)115/A1 din 10.07.2025
Data: 10.07.2025 14:46:15 (GMT+03:00)

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, Tarlaua 65/XIII, parcela 2, identificat prin CF 29128 UAT Turnu Măgurele în vederea realizării unui proiect de stocare de aproximativ 50 MV și producție de energie fotovoltaică de aprox. 4 MW, în funcție de analiza de sistem



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul
Teleorman

**Beneficiar: MUNICIPIUL TURNU MAGURELE, B-dul Republicii nr. 2, Turnu
Măgurele, Teleorman, tel 0247.416.451, fax 0247.416.453**

**Elaborator: SC TAMUS EXPERT CONSULTING SRL, cu sediul în București, Calea
13 Septembrie , nr. 139, bl. T1B, sc. 1, etaj 1, ap. 2, Sector 5 , cod poștal 050721, CUI :
37157943, tel 0735443525, email: office@tamusconsulting.com**



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Cuprins

Introducere	4
1.1. Amplasarea geografică. Caracteristici fizico-geografice și delimitări teritoriale	4
1.2. Dezvoltarea economică	6
Capitolul I	8
Necesitatea implementării proiectului	8
Capitolul II	11
<i>Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat</i>	11
Capitolul III	13
<i>Motivele de ordin economic, financiar, juridic și de mediu care justifică realizarea concesiunii</i>	13
Capitolul IV	19
<i>Nivelul minim al redevenței. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii</i>	19
Capitolul V	20
<i>Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii</i>	20
a) Cel mai mare nivel al redevenței – Pondere: 40%	21
b) Capacitatea economico-financiară – Pondere: 5 puncte	21
c) Protecția mediului – Pondere: 20 puncte	22
d) Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – Pondere: 25 puncte	22
e) Respectarea obligațiilor în domeniile mediu, social, relații de muncă – Pondere: 10 puncte	23
Capitolul VI	25
<i>Durata estimată a concesiunii</i>	25
Capitolul VII	26
<i>Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare</i>	26
I. Procedura de atribuire prin licitație publică	26
II. Încheierea contractului	26
a) Cel mai mare nivel al redevenței – Pondere: 40%	27
b) Capacitatea economico-financiară – Pondere: 5 puncte	27
c) Protecția mediului – Pondere: 20 puncte	27
d) Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – Pondere: 25 puncte	28
e) Respectarea obligațiilor în domeniile mediu, social, relații de muncă – Pondere: 10 puncte	28
Capitolul VIII	30
<i>Avize obligatorii</i>	30
Capitolul IX	31
<i>Analiza SWOT</i>	31
DISPOZIȚII FINALE	33

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Introducere

1.1. Amplasarea geografică. Caracteristici fizico-geografice și delimitări teritoriale



Municipiul Turnu Măgurele este situat în sudul României, în Regiunea de Dezvoltare Sud-Muntenia, care acoperă 14,54% din suprafața totală a țării (34.453 km²). Această regiune cuprinde șapte județe: Argeș, Călărași, Dâmbovița, Ialomița, Giurgiu, Prahova și Teleorman. În componența sa administrativă se află 16 municipii, 32 de orașe și 519 comune, cu un total de 2.019 sate. Relieful regiunii este format din: 9,5% munte, 19,8% dealuri și 70,7% câmpie și luncă. Județul Teleorman, din care face parte și municipiul Turnu Măgurele, are ca formă de relief specifică câmpia.

Județul Teleorman este situat în zona centrală a Câmpiei Române, fiind mărginit la nord de județele Argeș și Dâmbovița, la est de Giurgiu, la vest de Olt, iar la sud de fluviul Dunărea, care formează granița cu Republica Bulgaria pe o lungime de aproximativ 90 km. Suprafața totală a județului este de 5.872 km², ocupând locul 19 la nivel național și locul 4 între județele din sudul țării care au ca limită sudică fluviul Dunărea.

Municipiul Turnu Măgurele este localizat în partea sudică a Câmpiei Române, în zona de contact dintre Lunca Dunării și Câmpia Burnasului, la intersecția coordonatelor 43°35' latitudine nordică și 24°35' longitudine estică. Relieful local este caracterizat prin câmpii joase și spații interfluviale. Municipiul are un caracter transfrontalier, fiind amplasat pe malul stâng al Dunării. Pe raza municipiului funcționează un port fluvial și un punct de trecere a frontierei cu Bulgaria.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Suprafața totală a municipiului este de 10.931 ha, dintre care 9.593,83 ha reprezintă teren extravilan, 1.337,17 ha teren intravilan, iar suprafața agricolă este de 8.216 ha. Municipiul este împărțit în trei cartiere: Odaia, Măgurele și Centru.

Din punct de vedere al infrastructurii de transport, municipiul are acces atât la rețeaua feroviară, cât și la cea rutieră, beneficiind de conexiuni cu coridorul pan-european Dunărea. Accesul rutier se realizează prin următoarele drumuri naționale:

- DN 51A: Zimnicea – Turnu Măgurele;
- DN 52: Alexandria – Turnu Măgurele (46 km);
- DN 54: Islaz – Turnu Măgurele;
- DN 65A: Balaci – Roșiorii de Vede – Turnu Măgurele.

Totodată, municipiul este conectat cu drumul european E70 / DN6 prin intermediul DN52 și DN65A.

Mediul natural

- **Vegetație:** Specifică zonelor de stepă și silvostepă. Pădurile din jurul orașului acoperă 647 ha și sunt formate preponderent din arbori de esență moale, salcâm de esență tare și plop negru. Flora spontană include specii precum pădăria, pirul, pelinul, mazăricea, coada-șoricelului, mușețelul, urzica, pătlagina etc.
- **Faună:** Este compusă din mamifere rozătoare și păsări (ciocănitoarea peștiță, prepelița, rândunica, lăstunul). În apele Dunării se regăsesc specii precum crapul, bibanul, știuca, dar și pești migratori (nistrul, cega, scrumbia de Dunăre).
- **Clima:** Climat temperat-continental blând, cu un potențial caloric ridicat. Temperatura medie anuală este de 11–12°C. Poziționarea pe malul Dunării și caracterul platoului conferă condiții favorabile pentru producerea de energie solară.
- **Rețeaua hidrografică:** Este reprezentată de fluviul Dunărea, cu o lățime de până la 900 m în zona municipiului, și de râul Olt. Resursele de apă subterană sunt prezente sub formă de ape freatice și de adâncime.
- **Soluri:** Predomină solurile de tip cernoziom, brun-roșcat și brun de pădure, în succesiune de la nord la sud. Structura geologică este formată din loess, nisip și argilă, susceptibile la eroziune eoliană și fluviatilă. Printre resursele minerale exploatabile se numără nisipurile și pietrișurile, utilizate în industria materialelor de construcții.
- **Calitatea aerului:** Este afectată de sistemele de încălzire rezidențiale și de activitățile industriale (industrie chimică). În acest sens, a fost implementat „Programul Integrat de

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Gestionare a Calității Aerului pentru localitățile Turnu Măgurele și Zimnicea”, cu finanțare Phare CBC.

- **Seismologie:** Municipiul se află într-o zonă seismică cu gradul 8 MSK (intensitate ridicată), conform clasificării pentru zona Teleorman.

1.2. Dezvoltarea economică

Datorită poziției geografice favorabile, agricultura reprezintă principala ramură economică a acestei zone, județul Teleorman situându-se în topul județelor din România în ceea ce privește suprafața agricolă și potențialul de producție vegetală și animală. Sectorul zootehnic este bine reprezentat, incluzând creșterea bovinelor, ovinelor, porcinelor, păsărilor și a familiilor de albine, susținut de o bază furajeră corespunzătoare. Produsele obținute sunt diverse: carne de porc și vită, lapte, ouă, lână etc.

Piscicultura se practică atât pe fluviul Dunărea și pe apele curgătoare interioare, cât și în iazurile și heleșteele amenajate.

Fondul funciar al județului Teleorman are o suprafață totală de 578.978 ha, din care aproximativ 500.000 ha reprezintă teren agricol. Agricultura de subzistență și semi-subzistență predomină în județ, existând o tendință accentuată de fărâmițare a terenurilor agricole.

La nivelul municipiului Turnu Măgurele, suprafața agricolă este de 8.216 ha, din care 811 ha sunt pășuni, iar 308 ha sunt ocupate de vii și pepiniere viticole.

Mai puțin de jumătate din terenul arabil este utilizat direct de gospodării individuale, restul fiind deținut de persoane juridice prin arendă sau alte forme de asociere. Aproximativ 4.000 ha beneficiază de acces la sistemele de irigații (sistemul local și sistemul Olt–Călmățui).

Solul de luncă, bogat în aluviuni, oferă premise favorabile pentru dezvoltarea agriculturii. Economia municipiului este susținută, de asemenea, de existența unor unități de procesare a produselor agricole, cum ar fi laboratoarele de patiserie și brutăriile, precum și de piața agroalimentară locală, care facilitează valorificarea producției locale.

Ramurile industriale reprezentate în municipiu includ:

- **industria chimică** – S.C. Donau Chem S.R.L.;
- **industria echipamentelor electrice** – S.C. Electric Power Sources L.L.C.;
- **industria textilă** – S.C. Imperial S.A., S.C. Lorentz S.A., S.C. Panoreea S.A.;
- **industria de morărit și panificație** – S.C. Mopan S.A.;
- **sectorul construcțiilor**.

Investițiile străine sunt relativ limitate, concentrându-se în special în industria textilă. Exemple relevante de companii cu capital străin care își desfășoară activitatea în Turnu Măgurele sunt:

- S.C. Imperial S.A. – confecții textile (capital italian),
- S.C. M&N Consult S.R.L. – confecții textile (capital italian),
- S.C. Moda Service S.R.L. – confecții textile (capital italian),
- S.C. Eurosilo S.R.L. – depozitare cereale (capital italian).

Istoria industrială a municipiului începe în anul 1962, odată cu înființarea combinatului de îngrășăminte chimice, în jurul căruia orașul a cunoscut o dezvoltare accelerată, obținând în 1968 statutul de municipiu. În perioada comunistă, Turnu Măgurele devenise un pol industrial important, contribuind cu peste 20% din producția națională de îngrășăminte chimice.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Totuși, această dependență economică de industria chimică a avut consecințe negative după 1989, când unitatea industrială a trecut prin multiple etape de restructurare, disponibilizând masiv forța de muncă. În prezent, SC Donau Chem SRL, succesoarea fostului combinat chimic Turnu SA, înființată prin privatizare în 2004, desfășoară activități de producere și comercializare a îngrășămintelor minerale (simple, complexe și lichide), a intermediarilor chimici (amoniac, acid azotic) și a pieselor de schimb și utilaje tehnologice. Aproximativ 80% din producție este destinată exportului, iar compania joacă un rol esențial în economia municipiului, fiind unul dintre cei mai importanți angajatori locali.

Turnu Măgurele se clasează pe locul al doilea în județ, după Alexandria, în ceea ce privește contribuția la producția industrială, cu o cotă de aproximativ 28%.

Sectorul serviciilor a cunoscut o evoluție pozitivă în ultimii ani, contribuind semnificativ la menținerea echilibrului economic local într-un context marcat de efectele crizei economice și de restructurările din sectorul industrial.

Serviciile de transport fluvial prezintă un potențial semnificativ de dezvoltare, în special în contextul diversificării activităților economice și al poziționării municipiului Turnu Măgurele pe malul Dunării. Cu toate acestea, se remarcă o lipsă de corelare între nivelul de calificare al forței de muncă locale și cerințele acestui sector, în municipiu neexistând instituții specializate pentru formarea profesională în domeniul transportului fluvial.

Un rol important în economia locală este deținut de sectorul comerțului, atât în ceea ce privește vânzările cu amănuntul de produse diverse, cât și comerțul specializat cu produse chimice – acesta din urmă fiind direct corelat cu profilul industrial al municipiului. Comerțul reprezintă activitatea economică cu cel mai mare număr de agenți economici activi și generează cele mai ridicate venituri în cadrul economiei locale, depășind ca pondere inclusiv sectorul industriei chimice.

Sectorul financiar este bine reprezentat în Turnu Măgurele, existând sucursale ale principalelor instituții bancare din România. De asemenea, sectorul asigurărilor este dezvoltat, în municipiu activând numeroase companii de profil.

Totodată, se remarcă o tendință de creștere a serviciilor cu un grad mai ridicat de specializare, care vin în sprijinul dezvoltării sectorului industrial și contribuie la diversificarea economiei locale. Printre acestea se numără:

- serviciile de consultanță, proiectare și design,
- serviciile IT&C,
- serviciile de transport și logistică.

Aceste activități indică o dinamică economică în transformare, cu potențial de consolidare a unei economii locale mai reziliente și adaptate cerințelor contemporane.

Capitolul I

Necesitatea implementării proiectului

I. Contextul general și justificarea oportunității

În contextul anului 2025, **dezvoltarea durabilă a comunităților locale** presupune utilizarea activă și strategică a bunurilor din domeniul public, în vederea atragerii de investiții cu valoare adăugată, în special în sectoarele energiei, infrastructurii verzi și tranziției climatice. România, ca stat membru al Uniunii Europene, are obligația și interesul de a contribui la realizarea obiectivelor europene privind decarbonizarea, securitatea energetică și independența față de sursele externe de energie.

În acest sens, **concesionarea prin licitație publică a terenului situat în municipiul Turnu Măgurele**, identificat cadastral prin CF nr. 29128, Tarlaua 65/XIII, parcela 2, în suprafață de 62.409 mp, vizează implementarea unui **proiect energetic mixt**, format din:

- o **capacitate de stocare a energiei electrice de aproximativ 50 MV**, și
- un **parc fotovoltaic cu putere instalată de cca. 4 MV**, în funcție de racordabilitate și analiza de sistem efectuată de operatorul de rețea.

Această inițiativă susține în mod direct:

- **Strategia Energetică a României 2020–2030 (cu perspectiva anului 2050);**
- **Planul Național Integrat în domeniul Energiei și Schimbărilor Climatice (PNIESC);**
- **Pactul Verde European (Green Deal)** și pachetul legislativ „Fit for 55”;
- **Planul REPowerEU**, ca răspuns la criza energetică generată de conflictul din Ucraina.

II. Necesitatea și relevanța strategică a investiției

1. Probleme identificate:

- Creșterea emisiilor de gaze cu efect de seră și angajamentele internaționale privind reducerea acestora (România: -55% față de 1990 până în 2030);
- Creșterea volatilității prețurilor la energie – ex: în martie 2022, PZU a înregistrat 1356,97 lei/MWh (274,22 euro/MWh), comparativ cu 276,20 lei/MWh în 2021 (+490%);
- Epuizarea resurselor convenționale și vulnerabilitatea energetică în fața importurilor;
- Necesitatea flexibilizării Sistemului Energetic Național (SEN) pentru integrarea surselor regenerabile intermitente.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

2. Oportunitatea locală:

Terenul vizat nu este utilizat economic în prezent. Valorificarea lui pentru un proiect energetic verde aduce:

- dezvoltare locală prin venituri la bugetul UAT;
- creare de locuri de muncă directe și indirecte;
- modernizarea infrastructurii de utilități și rețele;
- poziționarea municipiului Turnu Măgurele ca pol regional de energie curată.

III. Descrierea investiției propuse

A. Componenta fotovoltaică – 4 MV

- Captarea energiei solare prin panouri fotovoltaice bifaciale;
- Conversie curent continuu → curent alternativ prin invertore;
- Injectarea energiei în SEN la medie tensiune (20 kV);
- Structuri metalice ușor demontabile, cu impact minim asupra solului;
- Durata estimată de viață: 25–30 ani.

B. Componenta de stocare – până la 50 MV

- Baterii litium-ion/fluide redox (în funcție de soluția tehnică aprobată);
- Asigurarea echilibrului în rețea;
- Livrarea energiei în perioade de vârf;
- Participare la piețele de echilibrare și capacitate.

IV. Impactul investiției la nivel local și național

A. La nivel local:

- Concesiunea terenului generează venituri predictibile pentru bugetul local;
- Dezvoltare economică indirectă prin lanțuri de aprovizionare și prestatori locali;
- Posibilitatea dezvoltării unui hub industrial cu energie curată la preț competitiv.

B. La nivel național:

- Contribuție la atingerea Țintelor PNIEC pentru anul 2030:
 - 30,7% energie din surse regenerabile în consumul final;
 - +32,5% eficiență energetică;
- Reducerea presiunii asupra SEN prin stocare locală;
- Aliniere la obiectivul UE: **neutralitate climatică până în 2050**;
- Susținerea măsurilor din Directiva (UE) 2023/2413 privind accelerarea dezvoltării energiei regenerabile și simplificarea procedurilor de autorizare.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

V. Conformitatea cu politicile europene și naționale

Pactul Verde European și „Fit for 55”:

- Reducerea cu 55% a GES până în 2030;
- Minim 42,5% din energia UE din surse regenerabile;
- Economisirea energiei cu 11,7% până în 2030 (față de previziunea 2020);
- Creșterea ponderii energiei verzi în transporturi (29%) și industrie (+1,6% anual).

Planul REPowerEU:

- Răspuns la criza geopolitică și energetică;
- Obiectiv: renunțarea la combustibili fosili din Rusia până în 2027;
- Accelerarea investițiilor în energie regenerabilă și stocare.

VI. Avantajele competitive ale proiectului propus

- Proiect **modular și scalabil** – se poate extinde în funcție de capacitățile rețelei;
- Tehnologie curată, fără emisii, cu infrastructură reversibilă;
- **Stocarea** permite participarea activă în piețele de echilibrare și capacitate;
- Proiectul răspunde exigențelor actuale privind **DNSH (Do No Significant Harm)**;
- Atragerea de finanțări nerambursabile (PNRR, Fondul pentru Modernizare, InvestEU).

În lumina celor prezentate, **concesionarea terenului în suprafață de 62.409 mp**, situat în intravilanul municipiului Turnu Măgurele, **este pe deplin justificată din perspectivă economică, socială, de mediu și energetică**. Prin dezvoltarea acestui proiect, administrația locală contribuie activ la realizarea obiectivelor asumate de România și UE, valorificând totodată în mod eficient un bun public inactiv.

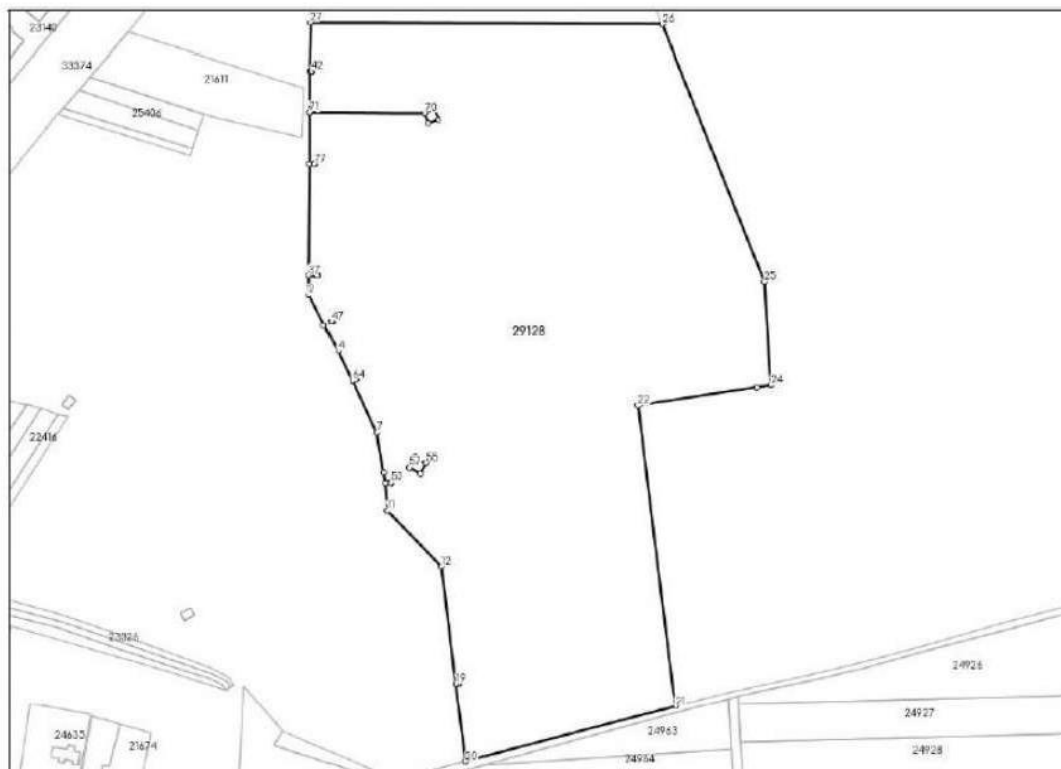
Proiectul propus este în acord cu interesul public local, asigură conformarea cu legislația națională și europeană în domeniul energiei și mediului și susține **transformarea sistemului energetic într-unul mai sigur, mai curat și mai accesibil** pentru generațiile viitoare.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Capitolul II

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat



Bunul supus concesiunii este un **teren în suprafață de 62.409 mp**, situat în intravilanul municipiului Turnu Măgurele, județul Teleorman, identificat astfel:

- **Poziția nr. 1 din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 136/23.12.2020**, privind declararea unui bun ca aparținând domeniului public al Municipiului Turnu Măgurele;
- **Poziția nr. 1 din art. 1 al Hotărârii Consiliului Local nr. 96/2021**, privind modificarea HCL nr. 136/2020;
- **Carte Funciară:** 29128 – UAT Turnu Măgurele;
- **Număr cadastral:** 29128;
- **Tarlaua:** 65/XIII;
- **Parcela:** 2;
- **Regim juridic:** domeniu public al municipiului Turnu Măgurele.

Terenul urmează a fi **concesionat în vederea realizării unui proiect de dezvoltare energetică mixtă**, constând în:

- **Capacitate de stocare de aproximativ 50 MV**, și
- **Capacitate de producție de energie electrică din surse fotovoltaice de aproximativ 4 MV**,

în funcție de rezultatele **analizei de sistem** și a capacității de racordare în rețeaua de distribuție/transport corespunzătoare.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

A. Partea I – Descrierea imobilului

Tip imobil: Teren intravilan

Adresă: Județul Teleorman, UAT Turnu Măgurele, loc. Turnu Măgurele, Tarla 65/XIII, Parcela 2

Număr cadastral: 29128

Suprafață: 62.409 mp

Observații: Teren neîmprejmuit

B. Partea II – Proprietari și acte

Nr. crt.	Drept real	Titlu dobândire	Cota parte	Titular
B1	Drept de proprietate – domeniu public	Act administrativ (HCL nr. 136/2020 și HCL nr. 96/2021; Adeverință nr. 10831/2021)	1/1	Municipiul Turnu Măgurele (CIF: 4253731)
B2	Drept de administrare	Dobândit prin lege	1/1	Consiliul Local al Municipiului Turnu Măgurele

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Capitolul III

Motivele de ordin economic, financiar, juridic și de mediu care justifică realizarea concesiunii

1. Aspecte de ordin economic și financiar

Municipiul Turnu Măgurele, în calitate de titular al dreptului de proprietate publică asupra terenului în suprafață de 62.409 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 29128 și identificat cadastral cu nr. 29128 (Tarlaua 65/XIII, parcela 2), are în vedere inițierea procedurii de concesionare a acestuia în scopul dezvoltării unui proiect strategic în domeniul energiei verzi.

Concesionarea terenului este justificată din punct de vedere economic și financiar prin:

- **Crearea unui flux financiar constant** către bugetul local prin încasarea redevenței anuale stabilite prin contractul de concesiune;
- **Atragerea de investiții private semnificative**, cu impact pozitiv asupra economiei locale;
- **Majorarea veniturilor din impozite și taxe locale**, aferente construcțiilor și activității economice desfășurate pe terenul concesionat;
- **Valorizarea unui teren aflat în prezent în categoria de folosință neproductivă**, cu o utilizare limitată în absența unei intervenții majore.

Prin realizarea unui proiect integrat de **stocare a energiei electrice (aprox. 50 MV)** și **producție din surse fotovoltaice (aprox. 4 MV)**, în funcție de analiza de sistem, se urmărește optimizarea utilizării patrimoniului public și corelarea dezvoltării urbane cu obiectivele tranziției energetice.

Investițiile ce vor fi realizate de viitorul concesionar vor necesita obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor impuse de legislația în vigoare, inclusiv în temeiul **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Totodată, concesionarul va avea obligația de a respecta prevederile caietului de sarcini și ale propunerii tehnico-financiare asumate în cadrul procedurii de atribuire.

Pe durata derulării contractului de concesiune, concesionarul va avea următoarele obligații principale:

- **Întreținerea și exploatarea corespunzătoare a bunului concesionat;**
- **Achitarea integrală și la termen a redevenței anuale;**
- **Respectarea obligațiilor fiscale** în conformitate cu legislația națională și locală aplicabilă.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

2. Aspecte de ordin juridic

Concesionarea terenului în suprafață de 62.409 mp, aparținând domeniului public al Municipiului Turnu Măgurele, se va realiza în temeiul **art. 308 și următoarele din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu dispozițiile **Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii**. Atribuirea contractului de concesiune se va face prin **licitație publică**, procedură transparentă și competitivă, ce asigură egalitatea de șanse între operatorii economici interesați și valorificarea eficientă a bunului aparținând patrimoniului public.

Concesiunea reprezintă, în mod legal și practic, una dintre cele mai utilizate modalități de punere în valoare a bunurilor publice, devenind în ultimii ani un standard acceptat pentru atragerea investițiilor private în infrastructura energetică.

Potrivit legislației aplicabile, durata maximă legală a contractului de concesiune este de **49 de ani**, cu posibilitatea reducerii acestei durate în funcție de specificul proiectului și de perioada de exploatare a investiției, conform analizei tehnico-economice.

În cazul de față, se propune stabilirea unei **durate de concesiune de maximum 49 de ani**, cu includerea unor clauze contractuale clare privind obligațiile concesionarului pe întreaga durată a exploatarei și la finalul acesteia.

3. Aspecte privind protecția mediului

3.1. Încadrarea proiectului în obiectivele naționale și europene de mediu

Proiectul ce urmează a fi implementat pe terenul supus procedurii de concesionare se încadrează în categoria investițiilor durabile în energie regenerabilă și eficiență energetică, în conformitate cu:

- **Pactul Verde European**, ce prevede atingerea neutralității climatice la nivelul Uniunii Europene până în anul 2050;
- **Directiva (UE) 2018/2001 privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile**, revizuită prin Directiva (UE) 2023/2413, care impune o pondere de minimum 42,5% a energiei regenerabile în consumul final brut al UE până în 2030;
- **Planul Național Integrat în domeniul Energiei și Schimbărilor Climatice (PNIESC) 2021–2030**, care prevede creșterea ponderii energiei din surse regenerabile la minimum 30,7% în consumul final brut și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră cu 55% față de nivelul din 1990.

Prin obiectivele sale – realizarea unei **capacități de stocare a energiei electrice de cca. 50 MW** și a unui **parc fotovoltaic cu putere instalată de cca. 4 MW** – proiectul contribuie direct la:

- reducerea emisiilor de CO₂ prin înlocuirea energiei din surse convenționale (fosile) cu energie solară,
- stabilizarea și flexibilizarea Sistemului Energetic Național (SEN) prin integrarea soluțiilor de stocare,
- creșterea independenței energetice locale și naționale.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Aceste obiective sunt susținute de cadrul normativ național și internațional, care promovează tranziția către o economie cu emisii scăzute de carbon, eficiență energetică și circulară.

3.2. Cadrul legal aplicabil în domeniul protecției mediului

Implementarea proiectului se va realiza cu respectarea integrală a legislației naționale în vigoare privind protecția mediului, în principal:

- **O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului**, republicată, cu modificările și completările ulterioare – cadrul general privind prevenirea, reducerea și controlul poluării, stabilind principiile „poluatorul plătește” și „precauției”;
- **Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor**, actualizată în conformitate cu Directiva-cadru 2008/98/CE, stabilind obligații clare privind prevenirea generării deșeurilor, reciclarea și trasabilitatea acestora;
- **H.G. nr. 235/2007 privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități de construcții și demolări**, cu respectarea cerinței de reutilizare, reciclare și valorificare în proporție de cel puțin 70%;
- **Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului**;
- **Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător**, cu obligații privind menținerea și îmbunătățirea calității aerului în zonele locuite.

În cazul în care proiectul va fi încadrat ca necesitând procedură de evaluare a impactului asupra mediului (EIM), concesionarul va urma procedurile specifice derulate prin Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman, în conformitate cu legislația menționată.

3.3. Obligațiile titularului activității – concesionarul

Conform legislației în vigoare și bunelor practici în materie de protecție a mediului, concesionarul, în calitate de **titular al proiectului**, are următoarele obligații și responsabilități, pe întreaga durată a ciclului de viață al proiectului (proiectare, execuție, operare și dezafectare):

a) Etapa de proiectare și autorizare:

- Elaborarea și depunerea unui **Plan de prevenire și reducere a poluării pe șantier (PPRP)**, anterior obținerii autorizației de construire;
- Obținerea **acordului de mediu**, dacă proiectul se supune procedurii EIM (conform Anexei 1 la Legea nr. 292/2018);
- Asigurarea respectării **criteriilor DNSH (Do No Significant Harm)**, dacă proiectul beneficiază de finanțare europeană.

b) Etapa de execuție:

- Aplicarea măsurilor prevăzute în PPRP: protecția solului, prevenirea emisiilor accidentale, reducerea zgomotului și a pulberilor;
- Implementarea unui **sistem de management al deșeurilor de construcție și demolare**, inclusiv:
 - separarea și sortarea deșeurilor pe categorii (beton, fier, ambalaje, materiale lemnoase etc.);

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

- contractarea de operatori autorizați pentru transportul și eliminarea/valorificarea deșeurilor;
- întocmirea **fișelor de evidență a deșeurilor**, potrivit OM 794/2012.

c) Etapa de operare:

- Monitorizarea periodică a calității mediului înconjurător (emisii, zgomot, praf, ape uzate);
- Întreținerea suprafeței înierbate din jurul panourilor fotovoltaice și a drumurilor de acces;
- Prevenirea poluării accidentale în zona sistemelor de stocare (baterii) prin implementarea de măsuri tehnice de protecție (tăvi de retenție, senzori de detecție, sisteme de stingere automată);
- Asigurarea unui **sistem de audit și raportare** anuală către autoritățile de mediu.

d) Etapa de dezafectare și închidere:

- Planificarea din timp a dezafectării instalației, cu recuperarea materialelor reciclabile și valorificabile;
- Readucerea terenului la o stare ecologică acceptabilă (revegetare, curățare, eliminarea betonului și cablurilor);
- Predarea deșeurilor rezultate către operatori autorizați, pe bază de procese-verbale și avize de însoțire a deșeurilor.

3.4. Evaluarea impactului asupra mediului

Având în vedere specificul static al investiției, lipsa proceselor tehnologice generatoare de emisii și suprafața plană a amplasamentului, impactul estimat asupra mediului este:

- **minim spre nesemnificativ**, fără afectarea ecosistemelor existente;
- **reversibil** – instalațiile pot fi dezafectate complet, terenul putând fi readus la starea inițială;
- **fără afectare fonică semnificativă** – invertoarele moderne și echipamentele auxiliare respectă limitele maxime admise conform STAS 10009/88 și H.G. nr. 321/2005;
- **cu un aport pozitiv asupra biodiversității locale**, dacă se adoptă măsuri de amenajare ecologică (ex. fâșii înierbate între panouri, plantări de garduri vii, protecție pentru fauna mică).

3.5. Concluzii privind conformitatea și sustenabilitatea ecologică

Prin proiectul propus, autoritatea locală contribuie activ la:

- atingerea obiectivelor climatice asumate de România și UE;
- valorificarea responsabilă a unui teren public neutilizat;
- atragerea unui investitor care va opera cu respectarea celor mai bune practici în materie de **mediu, sustenabilitate și circularitate**;
- asigurarea unei **tranziții energetice echilibrate**, cu respect față de comunitate și natură.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

3.6. Matricea de conformare la legislația de mediu

Nr. crt.	Act normativ aplicabil	Cerință/Obligație legală	Măsură asumată de concesionar
1	O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului	Obligația titularului activității de a preveni, reduce și controla poluarea pe întreg ciclul de viață al proiectului	Elaborarea Planului de Prevenire și Reducere a Poluării; monitorizare continuă a factorilor de mediu în fazele de execuție și operare
2	Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor	Obligația de a colecta separat, valorifica și/sau elimina controlat deșeurile generate	Contracte ferme cu operatori autorizați de mediu; evidență a cantităților colectate și traseu trasabil al deșeurilor
3	H.G. nr. 235/2007 privind deșeurile de construcții și demolări	Minimum 70% din deșeurile C&D trebuie reciclate sau valorificate	Aplicarea unui plan de management al deșeurilor C&D; sortare la sursă; utilizarea stațiilor mobile de sortare/valorificare
4	Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului asupra mediului	Solicitarea acordului de mediu pentru proiectele ce se încadrează în Anexa 1 sau 2	Depunerea notificării la APM Teleorman; participare la etapa de încadrare; elaborare EIM dacă este cazul
5	Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului	Respectarea indicatorilor de calitate a aerului în timpul construcției și exploatării	Udarea căilor de acces, acoperirea materialelor pulverulente, limitarea vehiculelor grele; echipamente cu emisii reduse
6	Ordinul MMAP nr. 1798/2007	Obligația de reabilitare ecologică post-utilizare	Plan de închidere a proiectului care include dezafectarea completă, replantare vegetație, reciclare materiale recuperabile
7	Regulamentele DNSH (Reg. UE 2020/852 și ghidurile aferente)	Investiția nu trebuie să aducă prejudicii semnificative niciunui obiectiv de mediu	Studiu DNSH inclus în documentație; tehnologii verzi, fără emisii, fără impact asupra biodiversității

3.7. Plan preliminar de management de mediu (ESMP – Environmental and Social Management Plan)

I. Obiective:

Identificarea riscurilor de mediu asociate proiectului în toate fazele (construcție, operare, dezafectare);

Stabilirea măsurilor de prevenire, control și atenuare;

Stabilirea responsabilităților de implementare și monitorizare;

Îndeplinirea cerințelor legale naționale și internaționale.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

II. Riscuri potențiale și măsuri de control:

Fază	Risc/Impact potențial	Măsuri de prevenire și control	Responsabil
Construcție	Emisii de praf și zgomot	Udare zilnică a drumurilor, limitarea vitezei, echipamente conforme cu STAS; Antreprenor baraje fonice dacă sunt locuințe apropiate	Antreprenor
	Poluarea solului cu uleiuri și carburanți	Platforme betonate pentru alimentare, bazine de retenție, truse de intervenție rapidă	
	Generarea deșeurilor din construcții	Colectare separată, contracte cu operatori licențiați, raportare lunară la autorități	
Operare	Zgomot de la invertoare	Echipamente silențioase (sub 45 dB), amplasare în container izolat fonic	Concesionar
	Supraincalzire panouri / incendiu	Sisteme automate de stingere, senzori temperatură, mentenanță lunară	Personal tehnic exploatare
	Scurgeri chimice de la baterii	Platforme impermeabile, cu retenție 110%; plan de urgență și simulări anuale	Responsabil tehnic și ISU
Dezafectare	Impact asupra solului și peisajului	Dezafectare completă, demontare structuri, refacerea vegetației, reutilizarea materialelor	Operator specializat

III. Monitorizare și raportare:

Indicator de mediu	Frecvență	Metodă	Raportare către
Calitatea aerului (PM10, PM2.5)	lunar	prelevare staționară	APM Teleorman
Nivel de zgomot	trimestrial	sonometru clasa I	Primăria + APM
Cantități de deșeuri	lunar	evidență conform 794/2012	OM GNM, APM
Stare echipamente (baterii, invertoare)	lunar	checklist tehnic	Operator concesionar
Biodiversitate locală	anual	inspecție vizuală colaborare ONG	/ Raport sustenabilitate

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Capitolul IV

Nivelul minim al redevenței. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii

În conformitate cu **art. 286 și 302 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale pot fi concesionate, în schimbul unei redevențe anuale, pe baza unui raport de evaluare ANEVAR, cu respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor.

Conform **art. 308 alin. (3) lit. c)**, nivelul redevenței se stabilește în funcție de:

- valoarea de piață a bunului;
- beneficiile economice ale concesionarului;
- durata concesiunii – 49 de ani în acest caz.

Redevența obținută se constituie venit la bugetul local, în condițiile în care terenul aparține domeniului privat al UAT și nu este supus regimului resurselor naturale.

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ ȘI A REDEVENȚEI MINIME

În lipsa unui raport ANEVAR disponibil la acest moment, estimarea orientativă s-a realizat pe baza următoarelor:

- teren intravilan, cu acces limitat la utilități;
- amplasare periferică a municipiului;
- valori medii de piață pentru astfel de terenuri: **3 €/mp.**

Valoarea estimată a terenului: $62.409 \text{ mp} \times 3 \text{ €/mp} = \mathbf{187.227 \text{ euro}}$

Redevența anuală estimată (3%): $187.227 \times 3\% = \mathbf{5.616,81 \text{ euro/an}}$

Având în vedere durata de 49 de ani, lipsa infrastructurii, potențialul de dezvoltare al terenului și interesul economic, se propune stabilirea nivelului **minim al redevenței anuale la 5.600 euro/an.**

Această valoare este aliniată principiilor de echilibru prevăzute de lege și permite autorității să ofere un cadru atractiv pentru investitori, fără a prejudicia interesul public.

Se propune inițierea procedurii de concesionare a terenului în suprafață de 62.409 mp identificat prin CF nr. 29128, pe o perioadă de 49 de ani, în vederea dezvoltării unui proiect economic de producere și stocare energie verde.

Redevența minimă anuală propusă este de **5.600 euro/an**, urmând ca valoarea finală să fie stabilită prin raport de evaluare autorizat ANEVAR și aprobată prin hotărâre a consiliului local. Prezenta concesiune este justificată din punct de vedere economic, urbanistic și strategic, contribuind la valorificarea eficientă a patrimoniului UAT Turnu Măgurele și la atragerea de investiții sustenabile.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Capitolul V

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii

În temeiul prevederilor art. 308 alin. (4) lit. d), art. 309 alin. (5), art. 311 și art. 312 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și al dispozițiilor Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, autoritatea publică locală, în calitate de concedent, este obligată să utilizeze procedura licitației publice deschise pentru atribuirea contractului de concesiune a bunului proprietate publică.

Bunul supus concesionării este un teren situat în intravilanul municipiului Turnu Măgurele, identificat cadastral prin CF nr. 29128, în suprafață de 62.409 mp, destinat realizării unei investiții strategice constând în dezvoltarea unei capacități energetice mixte (stocare energie și producție energie fotovoltaică).

Temeiul legal al procedurii

1. Art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a) din Codul administrativ:

"Consiliile locale administrează domeniul public și privat al unităților administrativ-teritoriale și hotărăsc, în condițiile legii, darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public sau privat al comunei, orașului ori municipiului."

2. Art. 297 din Codul administrativ:

"Autoritățile deliberative decid, în condițiile legii, asupra modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică: a) darea în administrare; b) concesionarea; c) închirierea."

3. Art. 312 alin. (1) din Codul administrativ:

"Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației."

4. Art. 8 și art. 19 din Legea nr. 100/2016:

"Concesiunile se atribuie în mod transparent, competitiv, nediscriminatoriu și cu respectarea **principiilor bunei administrări, conform unei proceduri prevăzute în legislația specifică.**"

5. Art. 866 și art. 871 alin. (3) din Codul civil:

"Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice includ dreptul de concesiune, a cărui procedură de atribuire, executare și închidere este reglementată de lege."

Argumente privind alegerea procedurii de licitație publică deschisă

A. Obligatorietate legală

- Conform art. 312 alin. (1) din Codul administrativ, atribuirea concesiunii unui bun proprietate publică se face exclusiv prin licitație, cu excepțiile prevăzute la art. 315 (ex. exploatarea de către societăți naționale rezultate din regii autonome), neaplicabile în speță.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesiunea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

B. Respectarea principiilor fundamentale ale concesiunii (art. 311 Cod administrativ):

- **Transparență:** publicarea anunțului în Monitorul Oficial, presa locală și națională, site-ul UAT;
- **Tratament egal și nediscriminare:** criterii clare, obiective și accesibile tuturor operatorilor;
- **Proportionalitate:** cerințe adaptate naturii și complexității investiției;
- **Concurență liberă:** participare deschisă, fără restricții nejustificate.

C. Valorificarea eficientă a domeniului public

- Procedura deschisă permite obținerea unei redevențe competitive (art. 307 și art. 318 Cod administrativ), prin concurență reală în piață.

D. Aliniere strategică cu politicile de mediu și energie

- Selectarea unui concesionar cu expertiză tehnică și financiară adecvată este esențială pentru realizarea unei investiții verzi sustenabile, contribuind la obiectivele naționale și europene de decarbonizare.

Documentația de atribuire

1. Caietul de sarcini:

- Obiectul concesiunii (proiect energetic mixt);
- Durata propusă (ex. 49 ani);
- Nivelul minim al redevenței;
- Condițiile de utilizare, obligații de protecție a mediului și reabilitare.

2. Instrucțiuni pentru ofertanți privind elaborarea și prezentarea ofertelor;

3. Criterii de atribuire:

a) Cel mai mare nivel al redevenței – Pondere: 40%

Se acordă punctajul maxim (40 puncte) ofertei cu cea mai mare redevență anuală. Celelalte oferte se punctează proporțional, conform formulei:

Punctaj ofertă = (Redevența ofertată / Redevența maximă ofertată) × 40 puncte

b) Capacitatea economico-financiară – Pondere: 5 puncte

Pentru acordarea punctajului, ofertantul trebuie să demonstreze că deține surse de finanțare identificate nominal (capital propriu, credit, alte surse), **în cuantum de minimum 5.600 euro** (echivalent în lei la cursul BNR din ziua depunerii ofertei), reprezentând valoarea redevenței aferente primului an de concesiune, calculată la nivelul prețului minim de pornire al licitației. Sursele de finanțare trebuie să fie **integral acoperitoare** și susținute prin documente justificative, precum:

- extras de cont,
- scrisoare de garanție bancară,
- contract de credit sau alte documente relevante.

Punctaj acordat:

- Se acordă **5 puncte** dacă sunt prezentate toate documentele solicitate și valoarea minimă este atinsă.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

- Se acordă **0 puncte** dacă lipsește oricare dintre documentele solicitate, dar valoarea minimă este atinsă (declarată).
- Lipsa totală a documentației justificative atrage **descalificarea ofertei**.

c) Protecția mediului – Pondere: 20 puncte

Se acordă punctajul maxim (20 puncte) ofertantului care prezintă un **plan clar și aplicabil privind protecția mediului**, adaptat investiției propuse de **stocare și producție de energie regenerabilă** pe terenul concesionat, situat în municipiul Turnu Măgurele, Tarlaua 65/XIII, parcela 2, CF 29128.

Planul trebuie să conțină măsuri concrete privind:

- prevenirea impactului asupra solului și ecosistemului local în etapa de construcție și exploatare;
- gestionarea sustenabilă a deșeurilor rezultate;
- utilizarea tehnologiilor prietenoase cu mediul;
- protejarea cadrului natural existent;
- Declarație pe propria răspundere prin care se angajează că va respecta legislația de mediu aplicabilă și va transporta deșeurile rezultate din etapa de construcție și operare către spații special amenajate;

Documentul trebuie să fie etapizat, realist și corelat cu destinația terenului și cu natura obiectivului energetic propus.

Punctaj:

- Se acordă **20 de puncte** dacă sunt prezentate toate elementele solicitate (măsurile concrete și declarația).
- Se acordă **0 puncte** dacă lipsește oricare dintre elementele solicitate sau dacă este prezentată doar declarația fără măsuri concrete.
- Lipsa totală a planului de protecție a mediului, inclusiv a Declarației atrage **descalificarea ofertei**.

d) Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – Pondere: 25 puncte

Se acordă punctajul maxim (25 puncte) ofertantului care prezintă o propunere tehnică solidă și bine fundamentată, adaptată destinației terenului și obiectivului investițional, care include:

- soluții de integrare în Sistemul Energetic Național (SEN),
- justificarea funcționalității proiectului în raport cu caracteristicile fizice ale amplasamentului,
- utilizarea unor soluții tehnologice inovatoare și adaptabile.

Documentația trebuie să fie clară, coerentă, corelată tehnic cu destinația terenului și fezabilă din punct de vedere operațional.

Punctaj:

- Se acordă **25 puncte** dacă sunt prezentate toate cele trei elemente solicitate.
- Se acordă **0 puncte** dacă sunt prezentate unul sau două dintre elementele solicitate.
- Lipsa totală a documentației atrage **descalificarea ofertei**.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesiunea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

e) Respectarea obligațiilor în domeniile mediu, social, relații de muncă – Pondere: 10 puncte

Se acordă 10 puncte ofertanților care demonstrează, prin documente și angajamente, că respectă cerințele legale și bunele practici privind:

- protecția mediului,
- sănătatea și securitatea în muncă,
- drepturile angajaților,
- implicarea forței de muncă locale și incluziunea socială.

Punctaj acordat:

- Se acordă **10 puncte** dacă sunt îndeplinite toate cele patru condiții solicitate.
- Se acordă **0 puncte** dacă sunt îndeplinite numai una, două sau trei dintre condiții.
- Lipsa totală a documentației atrage **respingerea ofertei**.

Note finale:

- Ponderea cumulată a criteriilor: **100%**.
- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta, respectiv:
 - Se va lua în considerare punctajul obținut la ”Cel mai mare nivel al redevenței,, – se va desemna câștigătoare oferta care a propus cea mai mare redevență anuală.
 - Dacă egalitatea persistă, se va lua în considerare punctajul obținut la criteriul „Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat” (maxim 25 puncte).
 - Dacă egalitatea se menține, se va analiza punctajul obținut la criteriul „Protecția mediului” (maxim 20 puncte).
 - În continuare, se va lua în calcul punctajul la „Respectarea obligațiilor în domeniul mediului, social și muncă” (maxim 10 puncte).
 - Dacă egalitatea continuă, se va compara punctajul obținut la „Capacitatea economico-financiară” (maxim 5 puncte).
- Metodologia detaliată de evaluare va fi descrisă în Caietul de sarcini, Fișa de date și Instrucțiunile pentru ofertanți.

4. Clauze contractuale:

- Interdicția subconcesiunii;
- Garanții contractuale;
- Termene de realizare;
- Clauze privind rezilierea în caz de nerespectare.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Prin urmare, atribuirea contractului de concesiune a terenului identificat prin CF nr. 29128, proprietate publică a municipiului Turnu Măgurele, se va face în mod obligatoriu prin **licitație publică deschisă**, asigurând:

- transparență și tratament egal;
- utilizare eficientă și legală a patrimoniului public;
- stimularea investițiilor private în proiecte strategice de energie verde.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Capitolul VI

Durata estimată a concesiunii

În conformitate cu dispozițiile art. 306 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune a bunurilor proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu poate depăși 49 de ani, începând de la data semnării acestuia.

De asemenea, potrivit alin. (3) al aceluiași articol, contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, exprimat în formă scrisă, cu condiția ca durata totală cumulată să nu depășească 49 de ani.

Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

La încetarea contractului de concesiune, bunurile utilizate de concesionar în derularea activității vor fi clasificate și tratate după cum urmează:

- **Bunuri de retur:** revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini, în patrimoniul concedentului. În această categorie se încadrează terenul concesionat situat în intravilanul municipiului Turnu Măgurele, identificat prin CF nr. 29128.
- **Bunuri de preluare:** sunt bunurile imobile realizate de concesionar pe terenul concesionat, care vor reveni concedentului cu titlu gratuit, în măsura în care concesionarul nu își manifestă expres intenția de a le demonta sau recupera. Acestea pot include, spre exemplu, fundații, rețele subterane sau alte elemente de infrastructură fixă, dacă este cazul.
- **Bunuri proprii:** rămân în proprietatea concesionarului, fără ca autoritatea concedentă să poată revendica vreun drept asupra acestora. În această categorie intră bunurile mobile – echipamente, instalații, utilaje, obiecte de inventar – care au aparținut concesionarului și au fost utilizate în scopul derulării activităților prevăzute în contract.

Obligații privind infrastructura publică utilizată

În ceea ce privește utilizarea infrastructurii publice locale (drumuri de acces aflate pe domeniul public al municipiului Turnu Măgurele), concesionarul va avea obligația de a:

- **reamenaja și reabilita drumurile de acces** utilizate pentru transportul echipamentelor, componentelor instalației de producție/stocare și altor materiale, astfel încât acestea să suporte traficul aferent transporturilor agabaritice;
- **aducerea la starea inițială a domeniului public afectat** de lucrările de îngropare a cablurilor, instalațiilor sau altor elemente aferente funcționării unității energetice, în termenul stabilit prin contract;
- **asigurarea menținerii infrastructurii locale în condiții de funcționare** pe toată durata execuției lucrărilor și a operării investiției.

Toate aceste măsuri vor fi reflectate explicit în caietul de sarcini și în clauzele contractului de concesiune, cu stabilirea termenelor, condițiilor de recepție și garanțiilor aplicabile în caz de neconformitate.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Capitolul VII

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Începând cu data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Turnu Măgurele privind aprobarea concesionării terenului în suprafață de 62.409 mp, identificat cadastral prin CF nr. 29128, precum și a studiului de oportunitate, a caietului de sarcini și a documentației de atribuire, se estimează un interval de aproximativ **30 de zile** pentru realizarea etapelor preliminare ale procedurii de licitație publică.

Aceste etape includ:

- **Publicarea anunțului de concesiune** în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- **Publicarea anunțului** în cel puțin un cotidian de circulație națională și unul local;
- **Stabilirea și desfășurarea ședinței de deschidere a ofertelor**, în conformitate cu calendarul procedural stabilit prin fișa de date.

I. Procedura de atribuire prin licitație publică

Conform **art. 312 alin. 1** din OUG nr. 57/2019, licitația publică este procedura obligatorie pentru concesionarea bunurilor proprietate publică.

Concedentul are următoarele obligații:

- să **publice anunțul de concesionare** cu cel puțin **20 de zile calendaristice** înainte de termenul-limită pentru depunerea ofertelor;
- să **pună la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire**, într-o perioadă care nu trebuie să depășească **5 zile lucrătoare** de la primirea solicitării (în conformitate cu Art. 314 alin. 7 din OUG nr. 57/2019);
- să **răspundă solicitărilor de clarificări** în același termen.

Procedura poate continua **numai dacă sunt depuse minimum două oferte valabile**. În lipsa acestora, licitația se anulează și se poate relua.

Etapele licitației:

- Pregătirea și aprobarea documentației de atribuire;
- Transmiterea spre publicare a anunțului de concesiune (**T0**);
- Depunerea ofertelor (**T0 + 20 zile** minim);
- Evaluarea ofertelor (durată variabilă, în funcție de numărul și complexitatea acestora);
- Stabilirea ofertantului câștigător;
- Semnarea contractului (**după 20 de zile calendaristice** de la comunicarea deciziei de atribuire);
- Publicarea anunțului de atribuire în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a (**T1 + 20 zile**).

II. Încheierea contractului

În cazul în care procedura de licitație este adjudecată în condițiile legii (cel puțin două oferte valabile), contractul de concesiune se va încheia **după 20 de zile calendaristice de la comunicarea deciziei de atribuire**, în baza rezultatului procedurii și cu respectarea clauzelor contractuale stabilite.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

III. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criterii de atribuire – conform art. 318 din Codul administrativ

a) Cel mai mare nivel al redevenței – Pondere: 40%

Se acordă punctajul maxim (40 puncte) ofertei cu cea mai mare redevență anuală. Celelalte oferte se punctează proporțional, conform formulei:

Punctaj ofertă = (Redevența ofertată / Redevența maximă ofertată) × 40 puncte

b) Capacitatea economico-financiară – Pondere: 5 puncte

Pentru acordarea punctajului, ofertantul trebuie să demonstreze că deține surse de finanțare identificate nominal (capital propriu, credit, alte surse), **în quantum de minimum 5.600 euro** (echivalent în lei la cursul BNR din ziua depunerii ofertei), reprezentând valoarea redevenței aferente primului an de concesiune, calculată la nivelul prețului minim de pornire al licitației. Sursele de finanțare trebuie să fie **integral acoperitoare** și susținute prin documente justificative, precum:

- extras de cont,
- scrisoare de garanție bancară,
- contract de credit sau alte documente relevante.

Punctaj acordat:

- Se acordă **5 puncte** dacă sunt prezentate toate documentele solicitate și valoarea minimă este atinsă.
- Se acordă **0 puncte** dacă lipsește oricare dintre documentele solicitate, dar valoarea minimă este atinsă (declarată).
- Lipsa totală a documentației justificative atrage **descalificarea ofertei**.

c) Protecția mediului – Pondere: 20 puncte

Se acordă punctajul maxim (20 puncte) ofertantului care prezintă un **plan clar și aplicabil privind protecția mediului**, adaptat investiției propuse de **stocare și producție de energie regenerabilă** pe terenul concesionat, situat în municipiul Turnu Măgurele, Tarlaua 65/XIII, parcela 2, CF 29128.

Planul trebuie să conțină măsuri concrete privind:

- prevenirea impactului asupra solului și ecosistemului local în etapa de construcție și exploatare;
- gestionarea sustenabilă a deșeurilor rezultate;
- utilizarea tehnologiilor prietenoase cu mediul;
- protejarea cadrului natural existent;
- Declarație pe propria răspundere prin care se angajează că va respecta legislația de mediu aplicabilă și va transporta deșeurile rezultate din etapa de construcție și operare către spații special amenajate;

Documentul trebuie să fie etapizat, realist și corelat cu destinația terenului și cu natura obiectivului energetic propus.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Punctaj:

- Se acordă **20 de puncte** dacă sunt prezentate toate elementele solicitate (măsurile concrete și declarația).
- Se acordă **0 puncte** dacă lipsește oricare dintre elementele solicitate sau dacă este prezentată doar declarația fără măsuri concrete.
- Lipsa totală a planului de protecție a mediului, inclusiv a Declarației atrage **descalificarea ofertei**.

d) Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – Pondere: 25 puncte

Se acordă punctajul maxim (25 puncte) ofertantului care prezintă o propunere tehnică solidă și bine fundamentată, adaptată destinației terenului și obiectivului investițional, care include:

- soluții de integrare în Sistemul Energetic Național (SEN),
- justificarea funcționalității proiectului în raport cu caracteristicile fizice ale amplasamentului,
- utilizarea unor soluții tehnologice inovatoare și adaptabile.

Documentația trebuie să fie clară, coerentă, corelată tehnic cu destinația terenului și fezabilă din punct de vedere operațional.

Punctaj:

- Se acordă **25 puncte** dacă sunt prezentate toate cele trei elemente solicitate.
- Se acordă **0 puncte** dacă sunt prezentate unul sau două dintre elementele solicitate.
- Lipsa totală a documentației atrage **descalificarea ofertei**.

e) Respectarea obligațiilor în domeniile mediu, social, relații de muncă – Pondere: 10 puncte

Se acordă 10 puncte ofertanților care demonstrează, prin documente și angajamente, că respectă cerințele legale și bunele practici privind:

- protecția mediului,
- sănătatea și securitatea în muncă,
- drepturile angajaților,
- implicarea forței de muncă locale și incluziunea socială.

Punctaj acordat:

- Se acordă **10 puncte** dacă sunt îndeplinite toate cele patru condiții solicitate.
- Se acordă **0 puncte** dacă sunt îndeplinite numai una, două sau trei dintre condiții.
- Lipsa totală a documentației atrage **respingerea ofertei**.

Note finale:

- Ponderea cumulată a criteriilor: **100%**.
- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta, respectiv:

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

- **Se va lua în considerare punctajul obținut la ”Cel mai mare nivel al redevenței,,** – se va desemna câștigătoare oferta care a propus cea mai mare redevență anuală.
- Dacă egalitatea persistă, se va lua în considerare **punctajul obținut la criteriul „Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat”** (maxim 25 puncte).
- Dacă egalitatea se menține, se va analiza **punctajul obținut la criteriul „Protecția mediului”** (maxim 20 puncte).
- În continuare, se va lua în calcul **punctajul la „Respectarea obligațiilor în domeniul mediului, social și muncă”** (maxim 10 puncte).
- Dacă egalitatea continuă, se va compara **punctajul obținut la „Capacitatea economico-financiară”** (maxim 5 puncte).
- Metodologia detaliată de evaluare va fi descrisă în Caietul de sarcini, Fișa de date și Instrucțiunile pentru ofertanți.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Capitolul VIII

Avize obligatorii

Terenul în suprafață de 62.409 mp, situat în intravilanul municipiului Turnu Măgurele, identificat cadastral prin CF nr. 29128, aparține domeniului privat al municipiului Turnu Măgurele. Acesta nu se încadrează în infrastructura sistemului de apărare națională și nici în vreo arie naturală protejată sau reglementată conform legislației de protecție a mediului în vigoare.

Au fost obținute următoarele avize:

- **Aviz nr. 13066 din 22.10.2024**, emis de **Agencia pentru Protecția Mediului Teleorman**, din care reiese că terenul **nu este situat într-o rezervație naturală și nu se suprapune cu siturile Natura 2000 din județul Teleorman**.
- **Aviz nr. 531 din 03.02.2025**, emis de **Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale**, conform căruia, potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii **nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare**.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

Capitolul IX

Analiza SWOT

PUNCTE TARI (Strengths)

- **Poziționare geostrategică excelentă:** Terenul se află în intravilan, în apropierea infrastructurii rutiere majore (DN52, DN54) și a Portului Turnu Măgurele pe Dunăre, oferind acces logistic versatil și competitiv .
- **Potrivit din punct de vedere climatic:** Regiunea are o **insolație anuală de peste 1.400–1.600 kWh/mp**, favorabilă exploatării energiei solare .
- **Teren public, disponibil și liber de sarcini:** Suprafață de 62.409 mp aflată în domeniul public, fără conflicte juridice sau reglementări restrictive de mediu, ceea ce permite **demararea rapidă a proiectului**.
- **Suport administrativ și legislativ:** Proiectul este susținut de autoritățile locale și se încadrează în legislația națională actuală privind concesiunile (OUG 57/2019, Legea 100/2016), oferind **securitate juridică**.
- **Eligibilitate pentru finanțare verde:** Proiectul poate fi susținut prin programe europene (PNRR, Fondul pentru Modernizare, InvestEU), ceea ce reduce presiunea pe bugetul investitorului și crește atractivitatea economică.

PUNCTE SLABE (Weaknesses)

- **Infrastructură urbană insuficient dezvoltată:** Starea precară a rețelei stradale locale și lipsa drumurilor asfaltate în unele zone poate **îngreuna accesul echipamentelor și materialelor** la locație .
- **Rețea electrică limitată în zonă:** Racordarea la Sistemul Energetic Național (SEN) poate necesita lucrări de extindere sau modernizare a rețelei electrice existente, în funcție de capacitatea disponibilă a operatorului de distribuție.
- **Demografie defavorabilă:** Populația este în scădere, cu o **tendință accentuată de îmbătrânire** și emigrare, ceea ce afectează potențialul forței de muncă locale calificate.
- **Capacitate instituțională limitată:** Posibilitatea unor **întârzieri în emiterea avizelor** necesare pentru proiecte complexe, pe fondul lipsei de personal specializat în administrația locală.

OPORTUNITĂȚI (Opportunities)

- **Cerere crescută de energie regenerabilă:** Tranziția energetică europeană și țintele UE pentru 2030 (42,5% energie din surse regenerabile) creează un **cadru favorabil investițiilor verzi**, inclusiv pentru stocare și echilibrare energetică.
- **Transformare economică locală:** Proiectul poate deveni un **nucleu de dezvoltare durabilă**, atrăgând companii auxiliare, generând locuri de muncă și stimulând economia locală .

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

- **Acces la piețele energetice secundare:** Prin includerea unei componente de stocare, concesionarul poate accesa piețele de echilibrare și capacitate, obținând **surse suplimentare de venituri**.
- **Atractivitate pentru investitori străini:** Locația aproape de graniță (Bulgaria) și Dunăre oferă **acces rapid la transport fluvial și la piețele regionale**, un atu important pentru fonduri internaționale și companii cu portofoliu energetic.

AMENINȚĂRI (Threats)

- **Schimbări legislative imprevizibile:** Posibilitatea unor modificări în reglementările privind energia regenerabilă, taxarea sau concesionarea bunurilor publice care ar putea afecta **predictibilitatea investiției**.
- **Riscuri climatice și seismice:** Zona are un **grad de seismicitate 8 MSK**, iar evenimentele meteorologice extreme (secetă, vânturi puternice) pot afecta funcționarea echipamentelor sensibile .
- **Reticența comunității locale:** Percepțiile greșite legate de utilizarea terenului sau impactul asupra mediului pot genera opoziție, chiar și **în lipsa unor riscuri reale**, necesitând o campanie de informare și convingere.
- **Dependenta energetică națională:** Riscurile externe (conflicte, prețuri volatile) pot influența indirect sustenabilitatea pe termen lung a proiectului, în lipsa unei strategii clare de integrare în SEN.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

DISPOZIȚII FINALE

Obligațiile părților

Obligațiile părților sunt cele prevăzute în Caietul de sarcini, în celelalte componente ale documentației de atribuire și în modelul orientativ al contractului de concesiune. Încetarea contractului de concesiune are loc în condițiile stipulate în proiectul de contract anexat documentației de atribuire, cu respectarea dispozițiilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Prin prezentul studiu de oportunitate se subliniază obligația esențială a concesionarului de a asigura exploatarea continuă și permanentă a terenului concesionat și, totodată, interdicția de a subconcesiona terenul atribuit.

Concesionarul are obligația de a întocmi și transmite un plan de dezafectare care să asigure măsuri tehnice adecvate privind eliminarea echipamentelor și a infrastructurii aferente la finalul duratei de viață a investiției.

Încetarea contractului

Contractul de concesiune încetează în următoarele condiții:

1. La expirarea duratei contractuale.
2. Dacă interesul public local sau național o impune, ori dacă concesionarul nu începe execuția lucrărilor în maximum 2 ani sau nu finalizează investiția în 5 ani de la semnarea contractului, prin denunțare unilaterală de către concedent, cu preaviz de 15 zile calendaristice, fără drept la despăgubiri.
3. În cazul încălcării obligațiilor contractuale de către concesionar, inclusiv nerespectarea termenelor asumate, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri de 5.600 euro.
4. În cazul încălcării obligațiilor de către concedent, prin reziliere de către concesionar.
5. În caz de neplată a redevenței în termen de 60 de zile de la scadență.
6. În situația de la pct. 2, concedentul notifică în scris decizia de denunțare unilaterală, cu motivarea corespunzătoare.
7. În caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor sau incapacitate de îndeplinire, partea lezată se poate adresa instanței competente din raza sediului concedentului.
8. Concedentul nu poate fi obligat la plata de despăgubiri pentru situațiile prevăzute la pct. 2.
9. Radierea dreptului de concesiune din cartea funciară se face în baza notificării de denunțare, hotărârii judecătorești sau declarației unilaterale.
10. Prin acordul de voință al ambelor părți.
11. În caz de forță majoră, dispariție sau imposibilitatea obiectivă de exploatare a bunului, prin renunțare, fără despăgubiri.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil situat în municipiul Turnu Măgurele, județul Teleorman

12. În cazul înstrăinării bunului concesionat, fără drept la despăgubiri.
13. Dacă concesionarul intră în stare de faliment, dizolvare sau reorganizare, cu obligația de a elibera terenul și de a-l readuce la starea inițială, pe cheltuiala proprie.
14. Notificarea de reziliere trebuie comunicată prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, cu cel puțin 3 luni înainte.
15. Concesionarul se obligă ca, indiferent de modul de încetare a contractului, să achite toate obligațiile scadente asumate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MANEA TUDOR

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, Tarlaua 65/XIII, parcela 2, identificat prin CF 29128 UAT Turnu Măgurele

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Având în vedere scrisoarea de intenție nr.77228 din 27.09.2024, prin care Nobertwatt S.R.L., cu sediul social în municipiul Cluj Napoca, strada Fântânele, nr.40, județul Cluj, solicită concesiunea unui teren în suprafață de 62.409 mp, situat în intravilanul municipiului Turnu Măgurele, Tarlaua 65/XIII, parcela 2, având numărul cadastral 29128, în vederea realizării unui proiect de stacare de aproximativ 50 MV și producție de energie fotovoltaică de aprox. 4 MV, în funcție de analiza de sistem, Municipiul Turnu Măgurele a inițiat procedura de întocmire a studiului de oportunitate în conformitate cu prevederile articolului nr.309 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Prin procesul verbal nr.46103/26.06.2025, TAMUS EXPERT CONSULTING S.R.L, în baza contractului nr.41160/05.06.2025, încheiat între Municipiul Turnu Măgurele și TAMUS EXPERT CONSULTING S.R.L, predă Municipiului Turnu Măgurele, Studiu de oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, Tarlaua 65/XIII, parcela 2, identificat prin CF 29128 UAT Turnu Măgurele în vederea realizării unui proiect de stocare de aproximativ 50 MV și producție de energie fotovoltaică de aprox. 4 MV, în funcție de analiza de sistem.

Studiu de oportunitate a fost întocmit cu respectarea dispozițiilor art.308 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere cele expuse mai sus, propun spre dezbatere și aprobare Consiliului local al municipiului Turnu Măgurele proiectul de hotărâre în forma prezentată.

PRIMAR,
CUCLEA DĂNUȚ

RAPORT DE FUNDAMENTARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, Tarlaua 65/XIII, parcela 2, identificat prin CF 29128 UAT Turnu Măgurele

Potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice prin care se realizează autonomia locală sunt consiliile locale ca autorități deliberative și primarii ca autorități executive.

În conformitate cu prevederile art. 87, alin(5), din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice locale administrează sau după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Având în vedere scrisoarea de intenție nr.77228 din 27.09.2024, prin care Nobertwatt S.R.L., cu sediul social în municipiul Cluj Napoca, strada Fântânele, nr.40, județul Cluj, solicită concesiunea unui teren în suprafață de 62.409 mp, situat în intravilanul municipiului Turnu Măgurele, Tarlaua 65/XIII, parcela 2, având numărul cadastral 29128, în vederea realizării unui proiect de stacare de aproximativ 50 MV și producție de energie fotovoltaică de aprox. 4 MV, în funcție de analiza de sistem, Municipiul Turnu Măgurele a inițiat procedura de întocmire a studiului de oportunitate în conformitate cu prevederile articolului nr.309 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Prin procesul verbal nr.46103/26.06.2025, TAMUS EXPERT CONSULTING S.R.L, în baza contractului nr.41160/05.06.2025, încheiat între Municipiul Turnu Măgurele și TAMUS EXPERT CONSULTING S.R.L, predă Municipiului Turnu Măgurele, Studiu de oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, Tarlaua 65/XIII, parcela 2, identificat prin CF 29128 UAT Turnu Măgurele în vederea realizării unui proiect de stocare de aproximativ 50 MV și producție de energie fotovoltaică de aprox. 4 MV, în funcție de analiza de sistem.

Conform prevederilor art.309 alin. (5) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, este necesară aprobarea studiului de oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, Tarlaua 65/XIII, parcela 2, identificat prin CF 29128 UAT Turnu Măgurele, studiu de oportunitate ce se regăsește în anexa nr.1 la prezentul proiect de hotărâre.

Concesionarea imobilului, menționat mai sus, se va face prin licitație publică ce se va organiza și desfășura conform documentației de atribuire, documentație ce va fi aprobată într-o hotărâre ulterioară.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, Tarlaua 65/XIII, parcela 2, identificat prin CF 29128 UAT Turnu Măgurele, este necesar și oportun deoarece atrage venituri la bugetul local și de asemenea, poate contribui la îmbunătățirea mediului de afaceri existent în municipiul Turnu Măgurele.

Față de cele expuse, proiectul de hotărâre poate fi supus spre dezbatere și aprobare.

Serviciul urbanism și
gospodărie comunală,
Ing. Tinel ISTRATE

Întocmit,
Ing.Sorin PETRICĂ-UNGUREANU