

Avviso esplorativo per la presentazione di proposte di finanza di progetto ai sensi dell'art. 278 del D.P.R. n. 207/2010.

Concessione di servizi per il recupero e la gestione del complesso architettonico sito in Castiglione di Cervia, Via Castiglione 40 – 42, denominato "Palazzo Guazzi".

1. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Il Comune di Cervia si pone l'obiettivo di salvaguardare un immobile di notevole valore patrimoniale ed architettonico, creando altresì un'opportunità di valorizzazione del tessuto economico – imprenditoriale non solo locale ed una positiva sinergia tra imprenditoria privata e patrimonio pubblico.

2. DESCRIZIONE DEL BENE E SUA UBICAZIONE

Palazzo Guazzi è un complesso architettonico sito a Castiglione di Cervia in Via Castiglione n. 40-42, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 28, mappale 137 ed al Catasto dei Terreni del Comune di Cervia al Foglio 28, mappale 138 e mappale 601/parte.

Il complesso è costituito dal fabbricato denominato "Palazzo Guazzi", dal fabbricato di collegamento tra Palazzo Guazzi e l'Oratorio di San Lorenzo, denominato "corpo servizi" ed i relativi terreni pertinenziali, come da planimetrie allegate.

Non è oggetto di concessione l'Oratorio di San Lorenzo.

3. OGGETTO – DURATA DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Cervia con il presente avviso intende valutare proposte di finanza di progetto, **con risorse del promotore**, per procedere all'affidamento della concessione del servizio di recupero e gestione di Palazzo Guazzi.

Oggetto della concessione:

Le opere di recupero (intervento propedeutico alla gestione) per un importo complessivo di investimento non inferiore a € 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00): costituisce oggetto della concessione la progettazione e la realizzazione di investimenti strutturali sugli immobili e sulle aree pertinenziali consistenti in opere di completamento e di rifinitura che diverranno parte integrante del bene e resteranno a disposizione dell'Ente proprietario al termine della concessione.

La Gestione (servizi attivabili): in base alla Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31 marzo 2014, il complesso architettonico può essere oggetto delle destinazioni urbanistiche di cui ai Gruppi Funzionali III f e III g, in deroga all'attuale previsione urbanistica. Pertanto, l'immobile in base ai gruppi funzionali potrà essere adibito a:

- Gf III f): servizi per l'ospitalità (come alberghi e simili; ristoranti purché di slp < al 20% della slp dell'albergo o simile), centri benessere purché di Slp < al 20 % della Slp dell'albergo o simile);
- Gf III g): servizi per l'ospitalità (come ristoranti, trattorie e bar);

Il bene è altresì oggetto di provvedimento di tutela ai sensi del D.M. 28/4/1965 ai sensi della L. n. 1089/1939 e pertanto eventuali interventi o cambi di destinazione d'uso debbono essere autorizzati dalla competente Sovrintendenza.

La remunerazione dell'impegno economico del privato concessionario deriverà dalla gestione del servizio per un numero di anni pari alla durata della concessione, che sarà indicato nella proposta del promotore **e comunque non superiore ad anni 30** decorrenti dalla data di sottoscrizione della contratto di concessione.

4. LA PROPOSTA

La proposta dovrà essere presentata per le finalità e con i contenuti di cui all'art. 278, comma 1 del D.P.R. n. 207/2010 **ed indicare la destinazione dell'immobile prescelta**, dovrà contenere uno **studio di fattibilità**, una **bozza di convenzione**, un **piano economico finanziario** asseverato dai soggetti indicati dall'art. 153, comma 9 del D.lgs. n. 163/2006, una specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché l'indicazione degli elementi di cui all'art. 83, comma 1 del Codice dei Contratti e delle garanzie offerte dal promotore all'Amministrazione aggiudicatrice. La proposta dovrà indicare inoltre l'importo delle spese sostenute per la sua predisposizione, nel limite di cui all'art.153, comma 9 del D.Lgs. n. 163/2006.

L'Amministrazione valuterà le proposte pervenute ai sensi dell'art. 278, commi 2 e 3 del D.P.R. n. 207/2010, **riservandosi la facoltà di richiedere al promotore/proponente adeguamenti, modifiche e/o integrazioni degli elaborati costituenti le proposte**, ed in ogni caso si riserva di non procedere all'operazione di finanza di progetto a suo insindacabile giudizio.

La presentazione della proposta non vincola in alcun modo l'Amministrazione in ordine alla positiva conclusione del procedimento, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ai sensi dell'art. 1337 c.c.

L'amministrazione resterà libera di gestire i servizi in maniera diversa, senza cioè ricorrere alla finanza di progetto di cui all'art. 278 del D.P.R. n. 207/2010, di non riconoscere il pubblico interesse di alcuna delle proposte pervenute, di non dar corso alla successiva fase di aggiudicazione della concessione senza che i privati possano nulla pretendere a qualsiasi titolo o ragione nei confronti di questo Comune.

L'adozione nell'ambito della programmazione dell'Ente, della proposta giudicata di interesse pubblico non determina alcun diritto del proponente al compenso per le prestazioni compiute o alla gestione dei servizi.

5. LA PROCEDURA - valutazione delle proposte

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica che si terrà il giorno 03 giugno 2015 ore 12.00 presso la Redidenza Municipale, Piazza Garibaldi 1, Cervia. In tale seduta l'Amministrazione provvederà alla verifica della completezza dei documenti presentati, mentre la valutazione delle proposte avverrà in successive sedute riservate. A conclusione della procedura sarà comunicato ai partecipanti l'esito delle valutazioni in seduta pubblica, previa comunicazione via fax o PEC.

L'Amministrazione valuta le proposte entro sei mesi dalla data di scadenza per la loro presentazione.

La valutazione riguarderà la fattibilità delle proposte per l'individuazione di quella ritenuta di pubblico interesse, che costituirà la base per la successiva gara per l'affidamento della concessione; tale valutazione verrà effettuata anche in presenza di una sola proposta ammessa.

Una Commissione tecnica istituita ai sensi dell'art. 84 del D.lgs n. 163/2006, procederà, in via preventiva, ad una valutazione di fattibilità "tecnica" delle proposte; l'esame sarà effettuato ai sensi dell'art. 278, comma 3 del D.lgs n. 163/2006, in base ai seguenti criteri:

RELATIVI ALLA GESTIONE DEL SERVIZIO

- **Valore aggiunto** per il territorio determinato dall'intervento e dall'attivazione del servizio;
- **Fruibilità** da parte dell'utente finale della tipologia di servizio prescelta, in rapporto alla collocazione dell'immobile e alle caratteristiche ricettive del territorio;

- **Funzionalità** della proposta con riguardo alla flessibilità e godibilità dell'immobile per l'utente finale;
- **Accessibilità del servizio per il pubblico** rispetto al contesto urbano "limitrofo" e alla rete stradale di collegamento esistente;
- **Accessibilità del servizio** per l'utente finale riferito ai prezzi praticati nella gestione del servizio;
- **Durata della concessione:** sarà assegnato all'offerta della minore durata il massimo punteggio, ed alle altre proposte un punteggio minore in modo proporzionale alla durata prevista.
- **Costo di gestione e di manutenzione:** saranno valutate l'entità e la congruità delle spese preventivate per la gestione del servizio e conseguentemente il piano di rientro sostenuto dal concessionario in rapporto alla durata dell'investimento prospettata;
- **Contenuto della bozza di convenzione:** con riguardo agli obblighi assunti dal concessionario in favore dell'Amministrazione nel corso della gestione, con particolare riguardo alla rilevanza delle garanzie offerte.

RELATIVI "agli interventi propedeutici alla gestione"

- **Valore dell'investimento riguardo "agli interventi propedeutici alla gestione"** in termini di "opere che resteranno di proprietà dell'Amministrazione" al termine della concessione considerando anche i costi di manutenzione;
- **Qualità architettonica della soluzione progettuale proposta** per "gli interventi propedeutici alla gestione";
- **Tempi di conclusione degli interventi necessari all'avvio della gestione;**

Successivamente, le proposte ritenute tecnicamente "realizzabili" dalla commissione, saranno "proposte" alla Giunta comunale, che sceglierà quella più fattibile, considerandone la maggior rispondenza al pubblico interesse anche ed in considerazione della maggior aderenza agli indirizzi ed agli obiettivi strategici e operativi previsti dal DUP 2015 – 2019.

Nel caso "di giudizio di fattibilità favorevole", la proposta dovrà essere approvata anche dal Consiglio Comunale, che la dichiarerà di pubblico interesse.

Qualora anche il Consiglio Comunale si esprima favorevolmente la proposta sarà dichiarata di pubblico interesse. Il Consiglio Comunale potrà anche richiedere adeguamenti, modifiche e/o integrazioni al soggetto proponente prescelto; qualora tale soggetto si adegui a quanto richiesto, il medesimo organo comunale procederà successivamente a dichiarare di pubblico interesse la proposta.

6. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

La partecipazione alla presente procedura è rivolta a tutti i soggetti indicati dall'art. 34 del D.lgs n. 163/2006 e dall'art. 96, comma 1 del D.P.R. n. 207/2010, sia in forma singola che in raggruppamento, in possesso dei requisiti previsti dall'art. 96, comma 1 del D.P.R. n. 207/2010.

Sarà ammessa, altresì, la presentazione di proposte da parte di soggetti di cui all'art. 34 comma 1 lettera d) e lettera e) anche se non ancora costituiti.

Il soggetto concorrente, singolo o consorziato o raggruppato ai sensi dell'art. 34, potrà soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di esperienza e professionalità stabiliti nel citato art. 96, comma 1 anche **avvalendosi** di altro soggetto ai sensi dell'art. 49 del D.lgs n. 163/2006.

Ai fini dell'affidamento della concessione, il promotore scelto a seguito della presente procedura e gli altri partecipanti dovranno possedere i requisiti di cui all'art. 38 del D.lgs n. 163/2006 e un'adeguata qualificazione per la realizzazione dei lavori e per la gestione dei servizi proposti, al momento dell'indizione della eventuale e **successiva procedura di gara**. Per la parte "lavori – investimenti", dovrà altresì essere attestato il possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.lgs n. 163/2006, nel rispetto dell'art. 32, comma 1 lett. f) del medesimo D.lgs.

7. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Il soggetto interessato dovrà far pervenire, a pena di esclusione, a mezzo posta, mediante lettera raccomandata con A/R, posta celere, a mano o mediante corriere, entro e non oltre le ore 12:30 del giorno **31.05.2015** al seguente indirizzo:

COMUNE di CERVIA – Ufficio Protocollo
Piazza G. Garibaldi n. 1 – 48015 Cervia (RA)

un plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno la seguente dicitura: **"Proposta di finanza di progetto - Recupero e la gestione del complesso architettonico denominato "Palazzo Guazzi"**, oltre al nominativo e all'indirizzo del concorrente.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

Detto plico dovrà contenere:

1) l'istanza e dichiarazione sostitutiva unica, redatta in lingua italiana e in carta semplice sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante, secondo il **fac-simile allegato al presente avviso**, e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore.

2) una proposta redatta in lingua italiana e in carta semplice sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante contenente:

A) uno **studio di fattibilità** contenente almeno la **relazione/progetto di gestione** articolata ai sensi dell'art. 278, comma 3 del D.P.R. n. 207/2010 in base ai criteri di fattibilità precitati.

B) un **piano economico – finanziario asseverato**, contenente anche l'indicazione dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta (comprese i diritti sulle opere dell'ingegno ai sensi dell'art. 2758 c.c.), entro il limite del 2,5 dell'investimento proposto.

C) il progetto preliminare relativo "agli interventi propedeutici alla gestione";

D) l'indicazione degli elementi di cui all'articolo 83, comma 1 del D.lgs n. 163/2006;

E) una **bozza di convenzione** che individui la durata della concessione e i rapporti contrattuali fra concedente e concessionario, con indicazione delle garanzie offerte all'Amministrazione;

I raggruppamenti non ancora costituiti devono presentare congiuntamente l'istanza e la proposta che deve essere sottoscritta da tutti i soggetti del costituendo raggruppamento.

8. FASE: SUCCESSIVA PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Qualora **una** delle proposte sia valutata dall'Amministrazione positivamente in termini di fattibilità, si procederà ai sensi dell'art. 278, comma 4 del D.P.R. 207/2010, all'espletamento della gara per la scelta del concessionario, invitando anche il promotore, **cui è riservato il diritto di**

prelazione e ponendo a base di gara la proposta presentata dal medesimo, come approvata definitivamente dal Consiglio Comunale.

La procedura di gara eventualmente indetta ai sensi dell'art. 278, comma 4 del D.P.R. 207/20101 prevederà il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006: i criteri di valutazione dell'offerta saranno stabiliti nel bando/lettera di invito.

9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti partecipanti alla procedura in oggetto, si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute nel D.lgs. 196/2003 per le finalità unicamente connesse alla scelta del promotore.

I diritti dell'interessato sono quelli previsti dall'art. 13 del medesimo decreto e potranno essere esercitati ai sensi della legge n. 241/90 e del Regolamento sull'attività amministrativa del Comune di Cervia.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Cervia e il Responsabile del trattamento è la Dott.ssa Daniela Poggiali Dirigente Settore Cultura, Turismo e Servizi al Cittadino.

10. INFORMAZIONI VARIE

Sopralluogo

Il concorrente deve effettuare la **visita obbligatoria** sul luogo oggetto di concessione nelle seguenti giornate:

- mercoledì 3 dicembre 2014 ore 9:00/11:00;
- mercoledì 14 gennaio 2015 ore 9:00/11:00;
- mercoledì 25 marzo 2015 ore 9:00/11:00;
- mercoledì 22 aprile 2015 ore 9:00/11:00;

concordato mediante appuntamento telefonico al **numero 0544-979310** Servizio Amministrazione del Patrimonio Dott.ssa Giannamaria Moretti.

In caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, il sopralluogo dovrà essere effettuato dall'impresa capogruppo con rilascio dell'attestato dell'avvenuto sopralluogo intestato alla capogruppo.

Saranno ammessi al sopralluogo esclusivamente i seguenti soggetti muniti della relativa documentazione che attesti la qualifica posseduta:

- titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante delle società
- direttore tecnico dell'impresa
- procuratore speciale dell'impresa munito di apposita procura Notarile (in originale o in copia autenticata da Notaio) oppure di certificato della C.C.I.A.A. ove risulti la qualifica
- personale dipendente delegato dal legale rappresentante del concorrente.

Nel caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, i suddetti adempimenti dovranno essere effettuati dall'impresa designata quale **mandataria (capogruppo)** ed il relativo verbale dovrà essere riferito a tale impresa.

Quesiti

- i quesiti di natura tecnica potranno essere inviati esclusivamente via fax al n. 0544/72340 c.a. Dott.ssa Daniela Poggiali o via pec all'indirizzo comune.cervia@legalmail.it c.a. Dott.ssa Daniela Poggiali, entro e non oltre la data del **30.04.2015 ore 12:00**;
- le risposte ai quesiti, ove valutate di interesse generale, verranno pubblicate sul sito Internet istituzionale www.comunecervia.it, sezione "Profilo del Committente".

Per informazioni e chiarimenti sul bando di gara: Settore AA.GG. – Servizio Attività Contrattuali – (tel. 0544 979218; fax 0544 0544-72340).

Il Responsabile Unico del Procedimento è: D.ssa Daniela Poggiali Dirigente Settore Cultura, Turismo e Servizi al Cittadino

L'avviso esplorativo e gli allegati sono pubblicati all'Albo Pretorio, sui siti INTERNET www.comunecervia.it, e sono disponibili presso il Servizio Contratti del Comune di Cervia.

Cervia li, 12.11.2016


LA DIRIGENTE
DOT.T.SSA DANIELA POGGIALI