

COMUNE DI MENDICINO

(Provincia di Cosenza)



Si informa che l'Amministrazione Comunale di Mendicino (CS), mediante un'esplorazione di mercato, **intende acquisire proposte, da formularsi ai sensi dell'art. 183 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, per la riqualificazione, sotto il profilo progettuale e gestionale, dell'area comunale di circa 4.000 mq di terreno, identificato al Catasto Terreni al foglio 7 particelle n. 708,710,711, 715 sito in c.da Pasquali nella lottizzazione di Via Luigi Maria Greco, finalizzate alla progettazione, costruzione e gestione di una struttura sportiva pluridisciplinare.** La realizzazione dell'opera è prevista, con capitali privati, mediante procedura di project financing, di cui all'art. 183 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50.

FINALITA' DELL'AVVISO: Il presente avviso, in adempimento all'avvio delle procedure definite dalla Giunta Comunale con **Delibera n. 01 del 04.01.2022**, divenuta esecutiva nei termini di legge, è da intendersi quale mero procedimento finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazione di interesse, favorendo la partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati, in possesso di adeguata qualificazione, per progettazione, costruzione e gestione di complesso sportivo pluridisciplinare mediante procedura di project financing. Il presente avviso non costituisce fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti o invito ad offrire né un'offerta al pubblico (Art.1336 del C.C.) o promessa al pubblico (Art.1989 del C.C.). L'Amministrazione Comunale si riserva di non procedere all'indizione della successiva gara di cui all'art. 183 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, ovvero di non realizzare l'opera e ciò senza che i Soggetti interessati al presente avviso possano nulla pretendere a qualsiasi titolo nei confronti di questo Ente.

LUOGO DI ESECUZIONE: Mendicino (CS), C.da Pasquali - lottizzazione Via Luigi Maria Greco.

AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO: *il contratto avrà per oggetto l'affidamento in concessione di circa 4.000 mq di terreno, identificato al Catasto Terreni al foglio 7 particelle n. 708,710,711, 715 sito in c.da Pasquali nella lottizzazione di via Luigi Maria Greco.*

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: l'intervento riguarda la costruzione di una Struttura Sportiva per attività pluridisciplinari, legate alla pratica dello sport nelle sue diverse discipline con annessi impianti, spogliatoi, locale commerciale, arredi e attrezzature necessarie, in particolare:

- costruzione campi da gioco per padel, calcetto ed eventuali altre discipline, comprensivi di impianti connessi;
- costruzione dei locali da adibire a spogliatoio e chiosco commerciale;
- gestione dell'attività sportiva;

- sorveglianza, custodia, pulizia;
- manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto sportivo;
- assolvimento degli adempimenti di sicurezza e igiene sul lavoro.
- allacciamenti a tutte le utenze e pagamento dei relativi consumi;

VALORE DELLA CONCESSIONE: il valore della concessione in oggetto, costituito dagli incassi presunti derivanti dalla gestione dell'impianto ammonta presumibilmente € 50.000,00 annui I.V.A. compresa (per un totale di € 1.000.000,00 IVA compresa per i 20 anni di affidamento previsti);

CANONE: il canone minimo di concessione viene stabilito in €/anno 4.000,00. Come previsto nel successivo punto, tuttavia, in luogo del pagamento del canone di concessione è data facoltà al concorrente di presentare un piano contenente opere di miglioria che si intende assumere in carico;

FINANZIAMENTO E REMUNERAZIONE: in luogo del pagamento del canone di concessione di cui al punto precedente è data facoltà al concorrente di presentare un piano contenente opere di miglioria che si intende assumere in carico, per un importo pari o maggiore all'importo del canone di concessione posto a base di gara. Per la realizzazione delle opere di miglioria non è prevista nessuna forma di finanziamento pubblico, fatta eccezione per la disponibilità del terreno di proprietà pubblica, pertanto il ristoro dell'impegno economico del privato derivante dalla realizzazione delle opere eseguite verrà assicurato dai proventi della gestione della struttura, per un numero di anni pari alla durata della concessione, che sarà indicato nella proposta del promotore e comunque entro il limite massimo di anni 20 (venti)

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE: la partecipazione alla presente manifestazione di interesse è rivolta a tutti i soggetti indicati all'articolo 45 del D.lgs 50/2016, sia in forma singola che in raggruppamento permanente o temporaneo, in possesso dei requisiti previsti dagli articoli 95 e 96 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 207 del 5 ottobre 2010. Parimenti il soggetto concorrente, singolo o consorziato o raggruppato ai sensi dell'articolo 45, potrà soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti richiesti anche avvalendosi di altro soggetto ai sensi dell'articolo 89 del D.lgs 50/2016 (avvalimento). Sono inoltre ammessi a partecipare anche gli operatori economici senza fini di lucro (Onlus) che operino occasionalmente sul mercato o goda di finanziamenti pubblici (Autorità, 20 ottobre 2010 n.7, determinazione) Il soggetto che intende realizzare l'intervento deve presentare al Comune: progetto di fattibilità tecnica ed economica, redatto pertanto nei termini di cui all'art.23, commi 5 e 6 del D. L.vo 50/2016;

MODALITA DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE: i soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, redatta in lingua italiana, al Comune di Mendicino (CS), entro le ore 12.00 del giorno **28 febbraio 2022** unicamente presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente con sede in Piazza Municipio n. 1 a Mendicino, in apposita busta chiusa. All'esterno del plico dovrà essere riportata la dicitura: Proposta di Project Financing per progettazione, realizzazione e gestione del complesso sportivo pluridisciplinare da realizzarsi presso l'area comunale sita in C.da Pasquali - lottizzazione Via Luigi Maria Greco.

Il plico dovrà contenere:

- a) L'istanza di manifestazione di interesse, debitamente sottoscritta, con indicato il nominativo, il codice fiscale e l'indirizzo di posta elettronica, unitamente ad una copia fotostatica del documento di identità del richiedente;
- b) una dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/200 e s.m.i. che attesti:
 - b.1 - l'insussistenza delle cause di esclusione per la partecipazione alle procedure di affidamento degli appalti pubblici di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016;
 - b.2 - l'iscrizione alla CCAA o in alternativa, nel caso di Associazioni, la registrazione all'Agenzia

delle Entrate (allegando Statuto ed Atto Costitutivo); c) progetto di fattibilità tecnica ed economica, redatto pertanto nei termini di cui all'art.23, commi 5 e 6 del D. L.vo 50/2016. In caso di raggruppamenti e avvalimenti le dichiarazioni di cui ai punti a) e b) che precedono dovranno essere rese da tutti i partecipanti.

CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA: le proposte dovranno prevedere:

1. Uno studio di inquadramento territoriale e ambientale (foglio 7 particelle n. 708,710,711, 715);
2. progetto di fattibilità tecnica ed economica, redatto pertanto nei termini di cui all'art.23, commi 5 e 6 del D. L.vo 50/2016 e degli artt. 17 e segg. del DPR 207/2010, completo degli elaborati grafici esplicativi in modo da poter valutare l'opera progettata sotto il profilo tecnico ed estetico. In tale studio di fattibilità, dovrà altresì essere indicato il costo complessivo dell'intervento nonché il tempo necessario per la costruzione dell'opera;
3. relazione tecnica ed illustrativa composta da massimo numero 10 facciate in formato A4 comprendente:
 - a. proposte di investimento nelle diverse strutture;
 - b. specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione anche rispetto le attività sportive da effettuarsi;
4. crono programma (comprensivo del dettaglio delle fasi di progettazione definitiva, esecutiva, costruzione, gestione);
5. piano economico-finanziario, comprendente in particolare i seguenti elementi:
 - a. analisi fattibilità finanziaria degli investimenti (costi-ricavi);
 - b. analisi di fattibilità economica e sociale (costi benefici);
 - c. schema di sistema tariffario;

OBBLIGHI DEL PROMOTORE - CAUZIONI: qualora la proposta presentata sia ritenuta di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale provvederà a nominare il Promotore e ad indire una gara al fine di aggiudicare mediante procedura aperta la relativa concessione (cosiddetta procedura bifase). Prima dell'indizione del bando di gara il promotore è tenuto a presentare una cauzione pari al 2 per cento del valore dell'investimento, anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari, nelle forme e con le modalità di cui all'art. 93 del Decreto Legislativo 50/2016.

INFORMAZIONI E COMUNICAZIONI: entro quindici giorni dalla ricezione della proposta questa Amministrazione provvederà:

- a) alla nomina del Responsabile Unico del Procedimento e alla sua comunicazione agli aspiranti promotore del relativo nominativo;
- b) alla verifica della completezza dei documenti presentati e all'eventuale dettagliata richiesta di integrazione.

Le proposte pervenute entro i termini indicati nel presente avviso saranno valutate - ciascuna entro il termine massimo di 3 mesi dalla presentazione - discrezionalmente in funzione della rispondenza all'interesse pubblico e nel rispetto delle linee guida di seguito indicate, per individuare l'operatore/i economico che avrà/avranno presentato una proposta rispondente all'interesse pubblico e che verrà/verranno individuato/i quale Promotore/i ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice. Nel caso di diverse proposte pervenute nei termini, le stesse saranno valutate nel rispetto dei tempi di presentazione e la società svolgerà discrezionalmente una valutazione comparativa, al fine di individuare quella maggiormente aderente con l'interesse pubblico. La valutazione di pubblica utilità, ai fini dell'individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, avrà luogo anche in presenza una sola proposta.

L'Amministrazione potrà invitare il proponente/i individuato quale maggiormente rispondente

all'interesse pubblico, ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie. Se il proponente non apporterà le modifiche richieste, la proposta non potrà essere valutata positivamente. Il progetto di fattibilità, eventualmente modificato, verrà quindi inserito nel programma triennale dei lavori pubblici e sarà posto in approvazione secondo quanto previsto dalla legge. Il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche eventualmente chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato. Il progetto di fattibilità approvato sarà quindi posto a base di gara pubblica, alla quale potranno partecipare tutti i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 183 comma 8 del Codice. Nel bando sarà specificato che il promotore, se non risulterà aggiudicatario, può esercitare entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario originario. In tale ipotesi l'originario aggiudicatario avrà diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento. In caso di non esercizio del diritto di prelazione, il promotore avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento.

SINTESI PROCEDIMENTALE - CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA FASE TEMPORALE STIMATA

Pubblicazione avviso esplorativo - 13 gennaio 2021

Ricezione delle proposte - Entro il 28 febbraio 2022

Eventuali modifiche al progetto di fattibilità e sua successiva approvazione - Entro 20 gg dalla ricezione della specifica richiesta e nel termine dei 3 mesi dalla presentazione della proposta

Analisi e valutazione proposte - Valutazione di pubblico interesse - Nomina del promotore - Entro il 31 maggio 2022 e comunque in data anteriore a 3 mesi dalla presentazione di ciascuna proposta

Pubblicazione gara di concessione in PF (ovvero altra forma di PPP) ex art 180 e 183, comma - 30 giugno 2022

Aggiudicazione ed individuazione del concessionario - luglio 2022

Contrattualizzazione ed avvio esecuzione - agosto 2022