



# CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI

CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 – 02 - PEC: [protocollo@pec.comune.villasangiovanni.rc.it](mailto:protocollo@pec.comune.villasangiovanni.rc.it)

C.F./P.IVA: 80003650803 - [www.comune.villasangiovanni.rc.it](http://www.comune.villasangiovanni.rc.it)



## ***BANDO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI PIANI DI SVILUPPO IN AREE DISMESSE O IN DISUSO***

*(articolo 1, comma 146 e seguenti, della legge n. 178 del 2020)*

### **AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA SOLLECITAZIONE DI PROPOSTE A INIZIATIVA PRIVATA**

**MEDIANTE IL RICORSO DI FINANZA DI PROGETTO ART. 193 D.LGS 36/2023 E SS.MM.II.  
CON PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO PER L'ATTUAZIONE IN REGIME DI CONCESSIONE  
DELLA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DI INTERVENTI DEL PIANO DI SVILUPPO  
DENOMINATO "VILLA CUORE DEL MEDITERRANEO" – RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE  
E INFRASTRUTTURAZIONE DI AREE DISMESSE PER UNA PIATTAFORMA DI SVILUPPO  
TURISTICO-CULTURALE-SPORTIVO**

**Vista** la delibera della Giunta comunale n. 76 del 21/03/2025, con cui si approvava lo schema di AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER PROPOSTE DI INVESTIMENTO MEDIANTE IL RICORSO DI FINANZA DI PROGETTO EX ART. 193 D.LGS 36/2023 CON PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO PER L'ATTUAZIONE IN REGIME DI CONCESSIONE del progetto denominato "VILLA CUORE DEL MEDITERRANEO" – RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DI AREE DISMESSE PER UNA PIATTAFORMA DI SVILUPPO TURISTICO-CULTURALE-SPORTIVO;

**Considerato** che con la stessa delibera si dava mandato al Segretario Generale, Avv. Demetrio Eros Domenico Polimeni, di procedere ad una manifestazione di interessi per individuare operatori economici disposti ad investire sul PIANO di SVILUPPO nelle opere di:

- ✓ VALORIZZAZIONE DEL WATERFRONT DEL LUNGOMARE FATA MORGANA OPERE DI COMPLETAMENTO FUNZIONALE DEL PORTICCILO TURISTICO DELLA "CROCE ROSSA" - CUP: H96J22000050006;
- ✓ L'AREA DI PERTINENZA DEL PROGETTO IL SOFFIO DEL VENTO - PARCO ATTREZZATO DI MITIGAZIONE IDRAULICA DI VIA LA VOLTA - CUP: H95F24000480001;

**Visto** il BANDO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI PIANI DI SVILUPPO IN AREE DISMESSE O IN DISUSO (articolo 1, comma 146 e seguenti, della legge n. 178 del 2020);

**Atteso** che il bando ha l'obiettivo di avviare la procedura per selezionare, ai fini del finanziamento ai sensi dell'articolo 1, comma 151, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, piani di sviluppo nelle aree dismesse o in disuso, predisposti ai sensi dell'articolo 1, comma 149, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, recanti uno o più interventi orientati alla rigenerazione, alla riqualificazione e all'infrastrutturazione, nonché all'attrazione di investimenti privati volti al rilancio economico.

**Valutato** che il presente avviso pubblico è volto esclusivamente a sollecitare gli Operatori Economici interessati ed in possesso dei previsti requisiti di ammissione a presentare le relative proposte progettuali mediante lo strumento della finanza di progetto secondo le regole ed i modi di seguito indicati.

**Considerato** che:

- ✓ il presente avviso e le manifestazioni di interesse presentate attraverso le proposte progettuali hanno lo scopo di attivare un confronto concorrenziale tra più soggetti al fine di individuare, a seguito di valutazione, la proposta progettuale maggiormente rispondente all'interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale;
- ✓ si precisa che l'eventuale presentazione di una proposta non determina alcun diritto del proponente al compenso per le prestazioni compiute, o alla realizzazione dei lavori, né alla gestione dei relativi servizi;
- ✓ a seguito di questa fase preliminare di scelta del Promotore, il Comune di Villa San Giovanni potrà adottare, nell'ambito dei propri programmi ed indirizzi, la proposta ritenuta di pubblico interesse;
- ✓ le proposte presentate non vincolano in alcun modo l'Amministrazione comunale, inoltre il presente avviso non costituisce offerta commerciale né un'offerta al pubblico (art. 1336 c.c.) o promessa al pubblico (art. 1989 c.c.) e non ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c.;
- ✓ con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento e pertanto non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggio o altre classificazioni di merito;
- ✓ il Comune di Villa San Giovanni quindi potrà non ritenere di pubblico interesse tutte le proposte pervenute e ~~si terrà libero di non dare corso alla successiva fase di scelta del Concessionario, senza che i proponenti possano~~

vantare alcun diritto a qualsiasi titolo o ragione;

- ✓ qualsiasi proposta presentata dal promotore ritenuta ammissibile sarà oggetto di richiesta di finanziamento di cui al BANDO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI PIANI DI SVILUPPO IN AREE DISMESSE O IN DISUSO (articolo 1, comma 146 e seguenti, della legge n. 178 del 2020);

**Ritenuto che:**

- ✓ successivamente, ai fini della scelta del concessionario, il Comune di Villa San Giovanni procederà tramite Centrale di Committenza, all'indizione di una gara ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. 36/2023 ponendo a base di gara la proposta presentata dal Promotore, avrà diritto di prelazione e potrà esercitarlo entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione;
- ✓ il Promotore potrà adeguare la propria proposta a quella aggiudicata più conveniente in applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo;
- ✓ solo nel caso adeguamento e dichiarazione di impegno ad adempiere le obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario, il Promotore sarà affidatario della Concessione;

Al fine di verificare se vi siano soggetti interessati a presentare proposte (project financing) per la concessione del servizio in oggetto,

**SI AVVISA**

Ente Concedente che provvederà all'indizione dell'indagine e dell'eventuale successiva procedura di gara:

CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Affari Generali - Via Nazionale, n. 625 – 89018 Villa San Giovanni

PEC: [protocollo@pec.comune.villasangiovanni.rc.it](mailto:protocollo@pec.comune.villasangiovanni.rc.it)

Le comunicazioni e gli scambi di informazioni con gli operatori economici si svolgono attraverso Posta Elettronica Certificata (PEC).

Responsabile Unico del Progetto:

- per le fasi di programmazione e affidamento, ai sensi dell'art. 15 del Codice, è l'Avv. Demetrio Eros Domenico Polimeni, Dirigente Affari Generali del Comune di Villa San Giovanni (RC);

Responsabile del Procedimento:

- per le fasi progettazione ed esecuzione, ai sensi dell'art. 15 del Codice, è l'arch. Francesco Carpinelli, esperto PNRR;

**Art. 1 - Prestazione oggetto della Concessione:**

- CONCESSIONE MISTA DI LAVORI E SERVIZI per il progetto denominato **“VILLA CUORE DEL MEDITERRANEO” – RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DI AREE DISMESSE PER UNA PIATTAFORMA DI SVILUPPO TURISTICO-CULTURALE-SPORTIVO** riferita alla valorizzazione e gestione del *WATERFRONT DEL LUNGOMARE FATA MORGANA OPERE DI COMPLETAMENTO FUNZIONALE DEL PORTICCILO TURISTICO DELLA "CROCE ROSSA" e L'AREA DI PERTINENZA DEL PROGETTO IL SOFFIO DEL VENTO - PARCO ATTREZZATO DI MITIGAZIONE IDRAULICA DI VIA LA VOLTA* del comune di Villa San Giovanni.

Ai sensi dell'art. 175 del D.lgs. 36/2023, il ricorso al partenariato pubblico-privato è preceduto da una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità. La valutazione si incentra sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale. A tal fine, la valutazione confronta la stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco temporale equivalente. Tale valutazione preliminare di convenienza è stata fatta dal Comune nei termini che seguono.

L'idea che tale Partenariato Pubblico Privato (PPP) possa essere conveniente e fattibile, premesso che si tratta di una fase esplorativa di indagine di mercato, deriva dall'idea che si possa procedere in tale modalità in quanto:

- l'impianto natatorio abbisogna nel suo insieme di interventi di completamento e di riqualificazione;
- in particolare l'intervento richiesto dovrà prevedere:

#### Area porto

- La realizzazione di pontili galleggianti per 286,00 m a sommare con quelli esistenti
- La realizzazione di centro servizi generali, officina rimessaggio e portico
- Terminal mezzi veloci
- Edificio controllo traffico
- Edificio a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti
- Isola ecologica con impianto di salvaguardia ambientale
- Opere a verde e sistemazione pavimentazione piazzale
- Sistemazione muro di contenimento strada
- Riparazione e consolidamento tratto terminale banchina esterna
- Opere di urbanizzazione primaria
- Illuminazione ed efficientamento energetico

#### Area La Volta

- Realizzazione di parco con area inclusiva e ritrovo
- Realizzazione di teatro all'aperto da destinare a pubblico spettacolo
- Galleria d'arte all'aperto e con struttura
- Punto di ristoro con la realizzazione di ristorante e alloggi
- Spazio a serra dedicato a piante ed essenze mediterranee
- Bio lago come bacino idrico per gestione del parco
- Parcheggio a supporto del parco e del porticciolo

Sarà cura dell'affidatario approfondire ulteriori migliorie che potranno essere proposte in sede di offerta e attinenti all'idea progettuale.



#### Luogo di esecuzione

Via Lungomare Cenide area Porto e area tra via La Volta e Ferrovia.

#### **Art. 2 - Natura della concessione:**

Concessione mista di lavori e servizi.

#### **Metodo di calcolo del valore di una concessione**

Ai sensi del comma 3 dell'art. 179 del Codice, il valore stimato della concessione è calcolato secondo un metodo oggettivo specificato nei documenti di gara tenendo eventualmente conto dei seguenti elementi:

- a) il valore di eventuali clausole di opzione;
- b) gli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei lavori e dei servizi, di tariffe e multe diverse da quelle riscosse per conto dell'ente concedente;
- c) i pagamenti o qualsiasi vantaggio finanziario conferito al concessionario in qualsivoglia forma, incluse le compensazioni per l'assolvimento di un obbligo di servizio pubblico e le sovvenzioni pubbliche di investimento;
- d) il valore delle sovvenzioni o di qualsiasi altro vantaggio finanziario in qualsivoglia forma conferiti da terzi per l'esecuzione della concessione;
- e) le entrate derivanti dalla vendita di elementi dell'attivo facenti parte della concessione;
- f) il valore dell'insieme delle forniture e dei servizi messi a disposizione del concessionario dagli enti concedenti, purché siano necessari per l'esecuzione dei lavori o la prestazione dei servizi;
- g) ogni premio o pagamento ai candidati o agli offerenti.

#### **Art. 3 - Importo presunto della concessione mista di lavori e servizi**

~~I Concorrenti potranno presentare offerta considerando un canone concessorio annuo di € 600.000,00~~

Pag. 5 a 11

(seicentomila/00) pari a 50.000,00 mensili, che potrà variare solo in aumento a carico dell'aggiudicatario fino alla scadenza del contratto. Non avendo uno storico per la valutazione di un piano finanziario si è proceduto ad una valutazione economica su altre opere di analoghe caratteristiche.

Importo complessivo stimato dell'investimento scaturisce dal quadro economico del **PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA – PFTE - riferito all'INTERVENTO VOLTO ALLA VALORIZZAZIONE DEL WATERFRONT DEL LUNGOMARE FATA MORGANA-OPERE DI COMPLETAMENTO FUNZIONALE DEL PORTICCILO TURISTICO DELLA "CROCE ROSSA"** di importo € 7.800.000,00 e del quadro economico del DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE – DIP – del progetto **IL SOFFIO DEL VENTO - PARCO ATTREZZATO DI MITIGAZIONE IDRAULICA DI VIA LA VOLTA** di importo € 5.300.000,00.

La somma totale di investimento sarà quindi di **€ 13.100.000,00.**

In relazione al bando pubblico per la selezione di Piani di Sviluppo in aree dismesse o in disuso (art.1, co 146 e ss, legge n. 178 del 2020) si prende atto che è necessario, per la realizzazione del progetto, parte del finanziamento proviene in misura significativa da risorse messe a disposizione dal soggetto privato, che assume direttamente il rischio operativo legato all'esecuzione dei lavori e alla gestione dell'intervento.

Il **ruolo del privato** è, quindi, quello di **progettare, realizzare e gestire l'opera**, mentre l'ente pubblico ha la responsabilità di definire gli obiettivi strategici e verificare la corretta attuazione del progetto, **garantendo il rispetto degli interessi collettivi.**

La valutazione del finanziamento del privato si definisce nel 60% dell'intero importo, stabilendo un importo pari ad **€ 7.860.000.**

Per il calcolo dell'ammortamento del valore di investimento pari ad € 7.860.000,00 effettuato dal concessionario si stabilisce:

• Anni di concessione	15 anni
• Costo totale di gestione (€ 600.000,00x15 anni)	€ 9.000.000
• Ammortamento del costo di investimento	€ 7.860.000
• Differenza onere di gestione	€ 1.140.000
• Canone concessorio annuo (1.140.000,00 / 15 anni)	€ 76.000,00 soggetto a incremento ISTAT

La realizzazione del Progetto avverrà quindi:

- per una percentuale pari a 60,00% equivalente ad un importo pari a Euro 7.860.000,00 mediante apporto di capitali privati;
- per una percentuale pari a 40,00%, equivalente ad un importo pari a Euro 5.240.000,00 mediante apporto di contributi pubblici;

All'operatore economico, nel caso di aggiudicazione dell'intervento, competerà la richiesta e l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, nulla osta, pareri e quant'altro necessario per l'esecuzione dell'opera, inclusiva degli oneri di sicurezza e della messa in esercizio.

L'operatore economico dovrà gestire il Progetto nel suo complesso garantendone la funzionalità, la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria anche a seguito di specifiche revisioni tecnico - ambientali condotti da parte del Comune di Villa San Giovanni, garantire i rinnovi autorizzativi per tutta la durata della concessione nonché l'ottemperanza a tutte le specifiche norme di settore applicabili (presenti e future).

Il soggetto attuatore per quanto concerne le aree rientranti al disotto della linea SID (*Sistema Informativo Demanio ovvero limite di confine area demaniale*) (dove insisteranno le opere marittime) dovrà sottoscrivere una nuova concessione demaniale come previsto ai sensi della legge regionale della Regione Calabria del 21 dicembre 2005, n. 17 e ss.mm.ii.

#### **Art. 4 - Luogo di esecuzione e situazione giuridica delle aree**

L'area del Progetto è costituita dall'Area del **Porticciolo Turistico Croce Rossa** e dall'Area Progetto del **Parco di via La Volta** (entrambe di seguito definite) ed è identificata catastalmente come indicato, rispettivamente, nel PFTE e nel DIP allegati.

L'opera del Porticciolo Turistico Croce Rossa progettata insiste su un'area demaniale marittima estesa complessivamente 49.300 m<sup>2</sup>, di cui 32.000 m<sup>2</sup> di specchio acqueo e 17.300 m<sup>2</sup> di suolo demaniale marittimo. L'area del Parco di via La Volta sarà oggetto di esproprio/cessione volontaria, da definire secondo la proposta progettuale sviluppata successivamente. Il progetto ricade infatti, su particelle in ditta a privati, per cui sarà necessario mettere in atto una "procedura espropriativa" con pubblica utilità da parte dell'Ente da gravarsi sull'accordo pubblico/privato. La destinazione d'uso delle aree oggetto di intervento, risulta articolata e nello specifico si ha:

T2 b3

C7

Va 16

Va 14

Vp

Pk

Viabilità di piano

#### **Art. 5 - Criterio di aggiudicazione della successiva procedura aperta**

La valutazione delle proposte, ai fini dell'individuazione del promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, potrà avere luogo anche in presenza di un solo proponente.

Il *modus procedendi* che caratterizza la finanza di progetto è improntato alla logica della collaborazione, in funzione del perseguimento del pubblico interesse, tra promotore ed amministrazione aggiudicatrice che ispira tutta la fase preliminare di scelta e di approvazione della proposta di finanza di progetto da sottoporre poi a gara ad evidenza pubblica. La scelta del promotore, ancorché procedimentalizzata, è connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo tesa non solo alla scelta della migliore fra una eventuale pluralità di proposte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma anche alla valutazione stessa di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore.

La proposta selezionata sarà sottoposta all'approvazione del Comune di Villa San Giovanni che può chiedere al proponente di apportare le eventuali ulteriori modifiche richieste prima delle fasi di gara successiva.

Il proponente sarà tenuto a prendere atto delle richieste e sulla base di un aperto dialogo provvede a quanto richiesto. In caso di non ricevimento si intenderà non approvato, mentre in caso di esito positivo, delle eventuali modifiche richieste, provvede ad adottare i relativi provvedimenti attribuendo al proponente individuato la qualifica di promotore.

Tale proposta verrà pubblicata sul portale del Comune di Villa San Giovanni e all'Albo Pretorio.

Individuata la proposta di pubblico interesse, dopo aver nominato e individuato il promotore, il Comune di Villa San Giovanni provvederà ad indire una procedura ad evidenza pubblica in conformità all'articolo 193, comma 3, del Codice dei Contratti Pubblici.

La successiva procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. 36/2023, sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi dell'art. 193 comma 3 del D. Lgs. 36/2023.

La pesatura sarà così suddivisa:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	70
Offerta economica	30
TOTALE	<b>100</b>

**Nel successivo bando sarà cura della stazione appaltante suddividere i punteggi su criteri oggettivi.**

#### **Art. 6 - Durata**

La durata del project financing sarà indicata dai Concorrenti sulla base dei tempi di rientro dell'investimento fatto, che comunque, ai sensi dell'art. 178 del D. Lgs. 36/2023, non potrà eccedere il limite massimo del piano di ammortamento degli investimenti previsti (massimo 15 anni).

#### **Allegati all'avviso**

- Allegato 1 – Istanza di partecipazione e dichiarazione sul possesso dei requisiti;
- Allegato 2 – Dichiarazione di avvenuto sopralluogo;
- Allegato 3 – PFTE - *WATERFRONT DEL LUNGOMARE FATA MORGANA OPERE DI COMPLETAMENTO FUNZIONALE DEL PORTICCILO TURISTICO DELLA "CROCE ROSSA"*
- Allegato 4 – DIP - L'AREA DI PERTINENZA DEL PROGETTO IL SOFFIO DEL VENTO - PARCO ATTREZZATO DI MITIGAZIONE IDRAULICA DI VIA LA VOLTA
- Allegato 5 – Patto di integrità del Comune di Villa San Giovanni;

#### **Art. 7 - Soggetti ammessi a presentare la proposta**

7.1 Gli operatori economici interessati dovranno farsi promotori di iniziative ai sensi del presente Avviso secondo le modalità indicate all'articolo 10 e dovranno dichiarare sotto la propria responsabilità:

- I. l'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli articoli da 94 a 98 del Codice dei Contratti Pubblici e delle ulteriori cause di esclusione di legge indicate nel modello di istanza di partecipazione di cui al successivo 9.4. del presente Avviso;
- II. il possesso dei requisiti di idoneità professionale di cui all'articolo 100 comma 1 lett. a) del Codice dei Contratti Pubblici e, segnatamente:
  - (a.1) iscrizione alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (C.C.I.A.A.) o altro registro ufficiale per i concorrenti stabiliti in altri paesi della U.E. per attività pertinenti a quelle oggetto di procedura indicate all'articolo 2 del presente Avviso o nei rispettivi ordini e/o albi professionali. Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro o in uno dei Paesi, presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.
  - (a.2) Fermo restando quanto precede, nel caso di operatore economico non tenuto all'obbligo di iscrizione in C.C.I.A.A., questi dovrà presentare (i) una dichiarazione del legale rappresentante resa in forma di autocertificazione ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale si dichiara l'insussistenza del suddetto obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A., e (ii) copia del proprio atto costitutivo e statuto vigenti.

7.2 Ai sensi dell'art. 193 comma 1 del Codice dei Contratti Pubblici, gli investitori istituzionali di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonché i soggetti di cui all'articolo 2, numero 3), del regolamento (UE) 2015/1017 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2015, possono formulare proposte ai sensi del presente Avviso, salva la necessità, nella successiva gara per l'affidamento dei lavori o dei servizi, di associarsi o consorzarsi con operatori economici

in possesso dei requisiti richiesti dal bando, qualora gli stessi investitori istituzionali ne siano privi.

7.3 Il Comune di Villa San Giovanni, mediante il presente Avviso, comunica sin d'ora agli operatori economici interessati che, ai fini della partecipazione alla successiva procedura di affidamento, gli stessi dovranno possedere i requisiti che saranno richiesti ai sensi delle disposizioni di legge applicabili, ivi inclusi quelli di cui all'allegato II.12 (Sistema di qualificazione e requisiti per gli esecutori di lavori) del Codice dei Contratti Pubblici.

#### **Art. 8 - Contenuti minimi della proposta**

8.1 Gli operatori economici interessati dovranno presentare delle proposte aventi i requisiti richiesti dal presente Avviso e corredate degli elaborati di seguito indicati e previsti dall'articolo 193, comma 1, del Codice dei Contratti Pubblici, ossia:

I. un progetto di fattibilità, redatto da un professionista abilitato in conformità alle applicabili disposizioni di legge, che contempra anche le modalità di riqualificazione delle Aree, presentando elaborati di cui all'allegato I.7 comma 6 bis che descrive:

*1. Per le concessioni di lavori, ai fini della valutazione di fattibilità delle proposte presentate ai sensi dell'articolo 193, il promotore o il proponente presenta un progetto di fattibilità composto almeno dai seguenti elaborati:*

*a) relazione generale; b) relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima; la relazione è altresì corredata dagli approfondimenti richiesti dal RUP in funzione della natura e dell'ubicazione dell'intervento; c) relazione preliminare di sostenibilità dell'opera; d) elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo); e) computo metrico estimativo preliminare dell'opera, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui alla lettera d); f) cronoprogramma.*

II. una bozza di convenzione redatta in conformità con le disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici e della normativa applicabile;

III. il piano economico-finanziario asseverato, comprensivo dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno;

IV. la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.

8.2 Il progetto di fattibilità contenuto nelle proposte potrà prevedere altri tipi di intervento, oltre quelli strettamente funzionali alla fruibilità dei servizi oggetto di proposta e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario del Progetto, nonché gli ulteriori interventi finalizzati alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici quali la riqualificazione urbana e della viabilità, il ripascimento degli arenili a nord e a sud dell'area oggetto di intervento ed il potenziamento dell'attrattività turistica del Lungomare di Villa San Giovanni nonché una evidente incidenza nell'economia locale e soprattutto in termini occupazionali.

8.3 Lo schema di contratto relativo alla progettazione, realizzazione e gestione del Progetto deve essere redatto in conformità con le previsioni del Codice dei Contratti Pubblici e della normativa applicabile.

8.4 Le proposte dovranno altresì contenere la proposta tecnica redatta in conformità alle disposizioni di legge applicabili e tenendo conto del PFTE e DIP allegato.

8.5 Il progetto di fattibilità dovrà considerare i Criteri Ambientali Minimi (CAM) previsti dal D.M. 07/03/2012 e dal D.M. n. 256 del 23/06/2022, ai sensi dell'art. 57 del D. Lgs. 36/2023.

#### **Art. 9 - Sopralluogo obbligatorio**

Il sopralluogo delle aree di intervento del Comune di Villa San Giovanni è obbligatorio.

Il sopralluogo si rende necessario per rendere i concorrenti pienamente edotti con conoscenza diretta e personale dello stato dei luoghi e delle condizioni dei locali oggetto della concessione.

Il rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso, o da soggetto diverso rappresentante dell'operatore economico purché in possesso di apposita delega, deve fare apposita **dichiarazione di avere effettuato sopralluogo e di essere pienamente edotto con conoscenza diretta e personale dello stato dei luoghi** con allegato proprio documento d'identità.

Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti, GEIE, aggregazione di imprese di rete costituiti, in relazione al regime della solidarietà di cui all'art. 68 del Codice, tra i diversi operatori economici, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega del mandatario/capofila.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti, aggregazione di imprese di rete non ancora costituiti in RTI, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega di tutti detti operatori. In alternativa l'operatore raggruppando/aggregando/consorziando può effettuare il sopralluogo singolarmente.

In caso di consorzio di cui all'art. 65, comma 2, lett. b), c), d) del Codice il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita dal consorzio oppure dall'operatore economico consorziato indicato come esecutore.

#### **Art. 10 - Modalità e termini di presentazione di proposte ad iniziativa privata**

Gli Operatori Economici in possesso dei necessari requisiti di ammissibilità di cui all'art. 6 potranno manifestare il proprio interesse presentando apposita istanza di partecipazione con i relativi allegati compilati e sottoscritti (digitalmente), dal legale rappresentante, allegando copia del documento di identità in corso di validità, pena l'inammissibilità, esclusivamente al seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata - PEC: [protocollo@pec.comune.villasangiovanni.rc.it](mailto:protocollo@pec.comune.villasangiovanni.rc.it) entro **13 giorni dalla pubblicazione** specificando nell'oggetto:

**AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER PROPOSTE DI INVESTIMENTO MEDIANTE IL RICORSO DI FINANZA DI PROGETTO ART. 193 D.LGS 36/2023 E SS.MM.II. CON PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO PER L'ATTUAZIONE IN REGIME DI CONCESSIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DI INTERVENTI DEL PIANO DI SVILUPPO DENOMINATO "VILLA CUORE DEL MEDITERRANEO" – RIQUALIFICAZIONE, RIGENERAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE DI AREE DISMESSE PER UNA PIATTAFORMA DI SVILUPPO TURISTICO-CULTURALE-SPORTIVO;**

La partecipazione al presente avviso sarà interamente gestita per via telematica secondo le disposizioni specifiche previste dal D. Lgs. 36/2023 per quanto compatibili con questa fase preliminare di avviso.

L'operatore economico che intende partecipare all'avviso dovrà essere obbligatoriamente in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) e di un certificato di firma digitale in corso di validità che rispetti i requisiti di cui al "DPCM 22 febbraio 2013, articolo 63 comma 3 - Codifica dell'algoritmo di hash", rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori, previsto all'articolo 29, comma 1, del D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82, tenuto da AgID.

#### **Art. 11 - Individuazione del Promotore**

La fattibilità delle proposte presentate ai fini dell'individuazione dell'interesse del Comune di Villa San Giovanni da porre a base di gara, sarà valutata sotto il profilo:

- della funzionalità;
- dei servizi offerti e della fruibilità degli stessi;
- del rendimento/risparmio ottenuto;

- della durata della concessione;
- della valutazione del piano economico finanziario presentato;
- dal contenuto della bozza di convenzione.

In particolare le proposte saranno valutate prendendo in considerazione i seguenti elementi di valutazione cui corrispondono, in questa fase preliminare dell'eventuale procedimento, pesi/punteggi attribuibili ai singoli elementi, così come di seguito indicati:

	Elementi di valutazione	Punteggio	
1	Valore del piano economico finanziario con riferimento al costo di gestione e manutenzione, alla durata della concessione, agli interventi di efficientamento energetico	15	
2	Proposte di investimento	10	
3	Contenuto della bozza di convenzione con particolare riferimento alle condizioni giuridiche ed economiche della concessione	5	
<b>Totale offerta economica</b>		<b>30</b>	
4	Caratteristiche del piano di gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria	10	
5	Eventuali proposte aggiuntive innovative	20	
6	La fruibilità dei cittadini alle aree di intervento, nonché la partecipazione ad iniziative ed eventi da svolgere nelle aree in concessione	10	
7	Proposta di gestione dettagliata di tutti gli spazi per tutte le categorie di utenza e delle fasce di età	15	
8	Cronoprogramma dei lavori che possano ridurre i tempi di realizzazione e le procedure per garantire la continuità del servizio del porticciolo	15	
<b>Totale offerta tecnica</b>		<b>70</b>	
<b>Totale</b>		<b>100</b>	

Sarà altresì verificata l'assenza di elementi ostativi alla loro realizzazione. A seguito della valutazione è individuato il promotore.

Si procederà alla valutazione anche nel caso di presentazione di una sola proposta ed alla conseguente individuazione del promotore se l'unica proposta sarà ritenuta di interesse.

Se lo si riterrà necessario si sentiranno tutti gli Operatori Economici che presenteranno la proposta per chiedere di fornire chiarimenti riguardo alle proposte presentate nel rispetto dei principi di par condicio e trasparenza.

#### **Art. 12 - Trattamento dei dati personali**

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679, si informa che si procederà al trattamento dei dati personali forniti da ciascun concorrente con la presentazione della manifestazione di interesse nei limiti e secondo quanto indicato nell'informativa allegata.

Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattarli nel rispetto delle regole di sicurezza previste dal Regolamento.

#### Pubblicità

Il presente Avviso è pubblicato sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione trasparente" sotto la sezione "bandi e contratti" del Comune di Villa San Giovanni.

Data 21/03/2025

Avv. Demetrio Eros Domenico Polimeni  
Segretario Generale