

COMUNE DI GRESSAN

Avviso pubblico

Per la manifestazione di interesse finalizzata alla ricerca di un Promotore per l'attivazione di un Partenariato pubblico-privato, mediante Finanza di progetto ai sensi dell'art. 183 comma 15 del d.lgs. n. 50/2016, avente ad oggetto la Riqualficazione e Gestione del fabbricato destinato a punto ristoro, in località CHAMOLÉ – PILA, in comune di Gressan.

Premessa.

Il Comune di Gressan intende avviare con gli operatori interessati una procedura di dialogo competitivo al fine di pervenire ad una precisa proposta di finanza di Progetto, ai sensi degli articoli 181 e 183, comma 15, del Dlgs 50/2016, per le attività di **Riqualficazione e Gestione del fabbricato destinato a punto ristoro, in località CHAMOLÉ – PILA, in comune di Gressan (ora innanzi “Chamolé”)**.

La procedura si svilupperà in 3 fasi:

1) una prima fase in cui l'Amministrazione riceverà le domande di partecipazione oggetto del presente avviso;
2) una seconda fase nella quale il Comune avvierà un dialogo con i candidati ammessi all'esito della manifestazione di interesse, al fine di definire in maniera precisa i contenuti della proposta, le fonti di finanziamento, le modalità tecnico — operative di gestione ed intervento e, in generale, le condizioni della proposta. Ogni operatore interessato, quindi, qualificherà la proposta sia mediante la presentazione di idonea documentazione sia sulla base di eventuali incontri con una commissione di valutazione, alla stregua della procedura indicata nel presente documento.

La seconda fase si concluderà con l'individuazione del promotore ai sensi dell'art. 183, comma 15, del Dlgs 50/2016, il quale svilupperà la sua proposta.

3) una terza fase (gara pubblica ai sensi dell'art. 183 del Dlgs 50/2016), nella quale il Promotore potrà esercitare il diritto di prelazione.

N.B.

La procedura di Finanza di Progetto (come disciplinata dall'art. 183 del d.lgs. 50/2016), individua due serie procedurali strutturalmente autonome, ma biunivocamente interdipendenti sotto il profilo funzionale: la prima di selezione del progetto di pubblico interesse, la seconda di gara di evidenza pubblica sulla base del progetto dichiarato di pubblica utilità, quest'ultima a sua volta distinta nelle subfasi di individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa e di eventuale esercizio da parte del promotore del diritto di prelazione (Cons. Stato, V, 19 giugno 2019, n. 4186).

In tale ambito, la giurisprudenza ha ripetutamente riconosciuto che la fase preliminare di individuazione del promotore, ancorché proceduralizzata, **è connotata da amplissima discrezionalità amministrativa, tale da non potere essere resa coercibile nel giudizio amministrativo di legittimità** (Consiglio di Stato, sez. V, 10.02.2020 n. 1005; Cons. Stato, III, 20 marzo 2014, n. 1365; III, 30 luglio 2013, n. 4026; 24 maggio 2013, n. 2838; V, 6 maggio 2013, n. 2418), essendo intesa non già alla scelta della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma alla valutazione di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore.

Il presente documento, quindi, si colloca nell'ambito della **fase preliminare di individuazione del promotore**, restando inteso che all'esito della sua designazione, si applicheranno le disposizioni dell'art. 183, comma 15 del d.lgs. 50/2016. Il promotore quindi depositerà nei termini indicati la proposta di Partenariato, la quale verrà analizzata – nel solco dei citati principi – ai fini dell'inserimento o meno della stessa nella programmazione delle opere pubbliche del Comune.

Il promotore, nella eventuale successiva gara pubblica prevista ai sensi dell'art. 183, comma 15, potrà esercitare il diritto di prelazione nei termini indicati dalla medesima disposizione.

I soggetti che hanno concorso alla presente procedura e che non verranno individuati quali promotori, potranno concorrere alla gara pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 15, del d.lgs. 50/2016.

Art. 1 – Oggetto.

1.1. L'oggetto della concessione è la riqualificazione e gestione del **Punto ristoro "Chamolé"** sito nel comune di Gressan, nella località Pila, con realizzazione degli interventi necessari alla messa in esercizio dell'attività ricettiva. L'area oggetto della concessione risulta allo stato attuale già attrezzata per l'attività quale bar/ristorante come descritto ed analizzato nella perizia allegata. Il concessionario dovrà realizzare gli interventi necessari al fine di adeguare l'immobile e le aree connesse, alla normativa vigente.

1.2. L'area interessata risulta censita in zona Eh del PRG vigente ed è stata oggetto di variante non sostanziale adottata con deliberazione del consiglio comunale n37 in data 22.08.2022 finalizzata a permettere nell'ambito delle sottozone Eh6, Eh7 ed Eh17, ricomprese all'interno delle aree sciabili, per gli edifici esistenti e con destinazione ad attività di ristorazione e bar, di cui all'art.10, comma 1, lettera G14), alla data di approvazione della variante n.19 al PRG, anche in deroga a quanto disciplinato da altri articoli delle NTA approvate, l'adeguamento e il potenziamento anche mediante ampliamento nell'ambito di interventi di riqualificazione dei fabbricati sede di queste destinazioni in attività o la cui attività sia temporaneamente cessata purché non ne sia stata mutata la destinazione. Gli interventi di ampliamento di cui all'art.8, comma 2, lettera C10) sono ammessi esclusivamente in aderenza al fabbricato esistente e fino ad un massimo di 150 mq di SUR+SNR+SNRS fuori terra; eventuali ulteriori ampliamenti in interrato, anche esterni alla sagoma del fabbricato purché in aderenza allo stesso, sono ammessi fino ad un massimo di 100 mq di SUA+SNR+SNRS e comunque non devono interessare una superficie lorda superiore al 20% dell'area libera del mappale catastale su cui insiste il fabbricato. Gli interventi dovranno risultare congruamente inseriti nel contesto paesaggistico di pertinenza.

Al fine di agevolare la gestione degli esercizi di somministrazione cibi e bevande localizzati sulle piste di sci alpino e garantire la sicurezza sia dei gestori che delle piste l'amministrazione la variante ha ritenuto necessario ammettere nelle sottozone Eb ed Eh ricomprese nell'area sciabile la possibilità di realizzare, mediante recupero ed eventuale cambio di destinazione, all'interno dei volumi esistenti abitazioni temporanee per il soggiorno del gestore dell'attività.

1.3. La concessione riguarda in particolare i fabbricati, le aree scoperte e le aree pertinenziali individuati nel citato allegato peritale. Il concessionario ha il pieno e libero godimento dell'area e degli immobili sopra menzionati nei limiti dell'uso convenuto.

1.4. Si precisa che con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento. L'Avviso, che ha valore di mera indagine conoscitiva, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune il quale si riserva, qualora ritenuto necessario, di sospendere, modificare o annullare la procedura che ne deriva e di non dare seguito all'indizione della successiva gara per l'affidamento della concessione in oggetto.

Art. 2 – Disciplina della Procedura. Criteri di selezione.

2.1. La presente procedura è disciplinata dalle norme contenute nel presente Avviso e dalla normativa vigente in materia.

2.2. I soggetti interessati saranno invitati, se in possesso dei requisiti previsti nel presente avviso, a produrre la seguente documentazione, secondo le precisazioni **che saranno specificate in sede di invito**:

- una Relazione tecnico illustrativa che identifichi le linee generali della possibile proposta di finanza di progetto. Tale documento dovrà precisare almeno i seguenti elementi:
 - Oggetto della concessione e della proposta,
 - Gli interventi di riqualificazione proposti,
 - Durata della concessione proposta,
 - Gli obblighi assunti dal proponente,
 - I vantaggi assentiti e derivanti al Comune di Gressan e comunque all'interesse pubblico,
 - Valore stimato dell'investimento.
- una Relazione che precisi, in termini generali, gli elementi di condizioni di equilibrio economico-finanziario della proposta.

2.3. All'esito della selezione, l'operatore economico individuato quale promotore ai sensi dell'art. 183, comma 15, del d.lgs. n. 50/2016 dovrà completare la proposta al fine di renderla conforme alle disposizioni normative, entro 45 giorni dalla determinazione di individuazione quale promotore. La proposta avanzata verrà valutata entro e non oltre 3 mesi dalla trasmissione dei documenti completi e, in ragione di quanto previsto dal citato art. 183, comma 15, del d.lgs. n. 50/2016, il promotore avrà il diritto di prelazione

in relazione alla successiva procedura pubblica di gara.

2.4. Ai fini della dichiarazione di interesse di cui al presente avviso, il Comune ha predisposto un format modulo denominato “*Istanza di partecipazione*”. I candidati sono invitati, al fine di evitare omissioni ed errori, ad utilizzare detto format.

2.5. Ai sensi dell’art. 52 del d.lgs. n. 50/2016 tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra Comune ed operatori economici avvengono per posta elettronica certificata, al domicilio eletto nel format medesimo.

2.6. Sul sito internet della stazione appaltante, all’indirizzo www.comune.gressan.ao.it, sono pubblicati il presente avviso e i documenti allegati. L’avviso è altresì pubblicato sul settimanale “LA VALLEE NOTIZIE” e sul sito della Regione Autonoma della Valle d’Aosta (sezione bandi e avvisi).

Art. 3 – Regole applicabili alle comunicazioni.

3.1. Il Comune comunicherà a mezzo di posta elettronica certificata le informazioni relative alla presente procedura. In caso di impossibilità all’utilizzo di posta elettronica certificata, le comunicazioni verranno effettuate a mezzo di posta ordinaria.

3.2. Il Comune non divulgherà le informazioni relative alla procedura se la loro diffusione ostacola l’applicazione della legge o è contraria all’interesse pubblico, o pregiudica i legittimi interessi commerciali di operatori economici o dell’operatore economico selezionato, oppure possa recare pregiudizio alla leale concorrenza tra questi.

Art. 4 – Natura dell’investimento ed elementi incidenti sull’equilibrio economico-finanziario della proposta. Durata.

4.1. Ai fini della valutazione di ogni elemento che possa incidere sull’equilibrio economico-finanziario della proposta, i proponenti devono tenere in considerazione il contesto e l’attuale stato delle aree e degli immobili nonché le disposizioni contenute negli articoli 180 e ss del Dlgs 50/2016 e tra queste:

-Il trasferimento del rischio in capo all’operatore economico comporta l’allocazione a quest’ultimo, oltre che del rischio di costruzione, anche del rischio di disponibilità e del rischio di domanda per il periodo di gestione dell’opera come definiti, rispettivamente, dall’articolo 3 comma 1 lettere aaa), bbb) e ccc) del Dlgs 50/2016, nonché degli ulteriori rischi previsti dalle norme vigenti.

-La durata del contratto non è definita a priori ed è stabilita dal Promotore in modo che il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti dall’operatore economico sia possibile e consenta di realizzare la concessione nei termini proposti.

-Il canone minimo verrà indicato in sede di invito.

Art. 5 – Soggetti abilitati a presentare la propria candidatura.

5.1. Sono ammessi a presentare istanza di manifestazione di interesse gli operatori in possesso dei seguenti requisiti:

a) essere in possesso dei requisiti generali di cui all’art. 80 del d.lgs. n. 50/2016;

b) essere iscritti nel Registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura per l’attività oggetto della procedura o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza se si tratta di uno Stato dell’UE, in conformità con quanto previsto dal d.lgs. n. 50/2016, **oppure**, obbligarsi ad iscriversi nei modi richiesti entro 30 giorni dalla individuazione quale promotore;

5.2 In caso di concorrente “gruppo” (intendendo per tale il soggetto costituito ai sensi dell’art. 48 del d.lgs. n. 50/2016) i requisiti devono essere dimostrati da tutti i componenti.

Art. 6 – Termine e modalità di presentazione delle candidature.

6.1. Il termine di scadenza per la presentazione delle candidature è fissata per le ore **12:00 del giorno 10/11/2022**.

6.2. L’istanza di partecipazione, come da modello allegato al presente Avviso, **deve essere firmata digitalmente e trasmessa esclusivamente tramite Posta Elettronica Certificata (PEC)**, all’indirizzo PEC protocollo@pec.comune.gressan.ao.it riportando nell’oggetto della PEC medesima la seguente dicitura: “*Manifestazione di interesse a partecipare alla procedura per la gestione del Punto ristoro Chamolé*”.

Art. 7 – Seduta di analisi delle istanze.

7.1. L’apertura ed analisi delle istanze di partecipazione verrà effettuata in seduta riservata alla presenza della commissione giudicatrice e del RUP, al fine di garantire l’anonimato dei soggetti istanti e garantire, altresì, una effettiva concorrenza.

Art. 8 – Invito a presentare la proposta. Conservazione della documentazione.

8.1. Sulla base delle istanze pervenute, il Comune provvederà ad individuare i soggetti ai quali trasmettere l'invito a presentare la proposta.

8.2. Il Comune opererà nel rispetto della massima segretezza e riservatezza e garantisce la provenienza, l'identificazione e l'inalterabilità delle istanze pervenute.

8.3. Qualora dovesse pervenire una sola candidatura e, all'esito dell'analisi della proposta medesima o di tutte le proposte pervenute, le stesse non dovesse risultare di interesse pubblico oppure non essere confacenti agli obiettivi del comune, lo stesso ente si riserva di ripubblicare un nuovo avviso. In tale caso, come precisato all'art. 1.4., i concorrenti non avranno titolo ad alcun rimborso, risarcimento, onere diretto ed indiretto, per la predisposizione della proposta e per ogni altra qualsivoglia motivazione.

8.4. La successiva fase di analisi delle proposte, verrà espletata in seduta pubblica (per quanto concerne la verifica della documentazione trasmessa) ed in seduta riservata (per quanto attiene all'analisi delle proposte ai fini dell'attribuzione del relativo giudizio). L'esito finale verrà comunicato in seduta pubblica.

Art. 9 – Informazioni sul recapito delle candidature.

9.1. Le candidature devono essere recapitate entro il termine indicato, a pena di irricevibilità. Mediante le stesse formalità ed entro il termine indicato, pena l'irricevibilità, devono pervenire le eventuali istanze sostitutive o integrative.

9.2. L'invio e la ricezione tempestiva della documentazione avviene a rischio esclusivo del mittente. Nulla è imputabile al Comune in ordine a ritardi, disguidi e all'eventuale integrità della documentazione. Ai fini della regolare ammissione alla procedura rileva la data di ricezione.

9.3. Si precisa che non saranno considerate idonee le istanze nei seguenti casi:

- pervenute successivamente alla data stabilita quale termine perentorio per la presentazione delle candidature;
- inviate in formato cartaceo, a mezzo fax o posta elettronica non certificata;
- inviate a mezzo PEC e non firmate digitalmente, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 65 del d.lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 recante "Codice dell'amministrazione digitale".

Art. 10 – Contenuto della Istanza di partecipazione.

10.1. Il concorrente deve trasmettere, nei termini indicati, i seguenti documenti:

a) Istanza di partecipazione redatta secondo il format Mod. 1.

In caso di concorrente "gruppo" (intendendo per tale il soggetto costituito ai sensi dell'art. 48 del d.lgs. n. 50/2016), costituito o da costituire, ogni componente deve allegare una propria istanza;

b) Documento di identità di ogni sottoscrittore.

In caso di concorrente "gruppo" (intendendo per tale il soggetto costituito ai sensi dell'art. 48 del d.lgs. n. 50/2016), costituito o da costituire, ogni componente deve allegare il proprio documento.

10.2. La commissione giudicatrice provvederà all'analisi delle istanze e della documentazione pervenuta, verificandone la regolarità, **mantenendo riservata la denominazione degli operatori istanti.**

Art. 11 – Prescrizioni finali.

11.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, vigono i principi in materia di contratti pubblici stabiliti dalla normativa di settore, con particolare riferimento al d.lgs. n. 50/2016, al d.P.R. n. 207/2010, nelle parti vigenti, e al DM 49/2018 per quanto applicabile.

11.2. Il Comune si riserva la facoltà di introdurre rettifiche formali al presente documento dandone comunicazione mediante pubblicazione sul profilo informativo dell'ente, qualora siano tali da non riguardare un elemento essenziale della procedura, rappresentino dei chiarimenti o delle esplicitazioni di elementi della norma di gara, non introducono mutamenti nei requisiti soggettivi o negli elementi su cui fondare la valutazione tecnica.

11.3. Il diritto di accesso agli atti della presente procedura è disciplinato dall'art. 53 del d.lgs. n. 50/2016.

11.4. Ogni concorrente non può avanzare più di una candidatura. Qualora dovessero pervenire due candidature del medesimo concorrente, senza che sia precisato se si tratti di offerta sostitutive o integrativa, l'ente aggiudicatore terrà in considerazione la prima pervenuta.

11.5. Il Comune si riserva, in ogni caso, di non ritenere nessuna delle proposte avanzate idonea e, quindi, di non individuare alcun promotore. In tale caso i candidati non avranno diritto ad alcun indennizzo, rimborso o risarcimento, di qualsiasi natura.

11.6. Ai fini della tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali si informa che ai sensi e per gli effetti degli artt. 12, 13 e 14 del Reg. UE n. 679/2016 il comune tratterà i dati nel rispetto

delle norme.

11.7. Qualora gli operatori economici che intendono candidarsi avessero la necessità di acquisire dei chiarimenti in merito alla procedura di gara, potranno inviare i quesiti all'ente aggiudicatore esclusivamente in forma scritta tramite posta elettronica all'indirizzo **m.oro@comune.gressan.ao.it** La mancata ricezione dei quesiti o della risposta agli stessi non implicherà, in nessun modo, responsabilità dell'ente aggiudicatore in ordine alla irregolare o inesatta partecipazione alla procedura da parte dei singoli operatori economici istanti. Il termine per la presentazione dei chiarimenti è: **10/11/2022 ore 12:00.**

11.8. Il Responsabile della procedura di affidamento per la presente fase è il Geom. Massimo Oro, quale Responsabile del servizio tecnico.

Allegato A – Perizia tecnica.