

COMUNE DI PONZANO VENETO

Prot. n. 11699/2023

AVVISO

SULL'INTERESSE ALL'ACQUISIZIONE DI PROPOSTE DI PROJECT FINANCING, AI SENSI DELL'ART. 183, COMMA 15, DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 APRILE 2016, N. 50, PER LA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI UBICATI IN PONZANO VENETO, PIAZZA DONATORE AVIS-AIDO - EX VIA DEL BELLATO N. 2/A.

Sommario

1.PREMESSE.....	1
2.FINALITA'.....	2
3. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.....	3
4. DATI TERRITORIALI, CONSISTENZA DEGLI IMPIANTI SPORTIVI.....	3
5. DESCRIZIONE DEI LAVORI E DEI SERVIZI PREVISTI.....	3
5.CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA.....	4
6. ONERI A CARICO DEL PROPONENTE.....	5
7. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	6
8. ULTERIORI INFORMAZIONI.....	7
9. INFORMAZIONI FINALI.....	8

1.PREMESSE

In attuazione della delibera di Giunta comunale n. 113 in data 27/06/2023, il Comune di Ponzano [“**Comune**” o “**Ente**”] intende avviare interventi di riqualificazione dell’area di proprietà comunale sita in Piazza Donatore Avis-Aido – ex via Del Bellato n.2/a - ove trovano collocazione n° 1 piscina e n° 6 campi da tennis/calciotto/Beach Volley con infrastrutture accessorie ed un compendio immobiliare, come la “Club House”, con servizio di bar/ristorante ed altri servizi per l'utenza, al fine di attribuire in concessione la gestione dell'impianto sportivo come meglio descritti nel successivo paragrafo 4 [“**Impianti sportivi**”] - senza oneri a carico del bilancio comunale e con riconoscimento a favore del privato concessionario, a titolo di corrispettivo, del diritto di gestire gli Impianti sportivi, fermo, a suo carico, il rischio operativo legato alla gestione dei servizi.

A tal fine, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, previsti dall'art.36, comma 2, lett. b) del D.lgs. 18 aprile 2016, n.50 e ss.mm.ii [“**Codice dei contratti pubblici**” o “**Codice**”], l’Ente intende espletare una indagine di mercato allo scopo di verificare se vi siano soggetti interessati a presentare proposte di Project Financing (anche “Finanza di Progetto”) ai sensi dell’art. 183, comma 15, del Codice, per la progettazione e realizzazione di interventi, di interesse pubblico, per la riqualificazione degli Impianti sportivi nell’ambito e la gestione degli Impianti riqualificati in concessione.

2.FINALITA’

L’iniziativa ha lo scopo di avviare un confronto concorrenziale tra gli operatori economici interessati allo scopo di individuare, a seguito di valutazione comparativa, proposte progettuali [*i.e.* “**Progetto di fattibilità tecnico-economica**” o “**Progetto di fattibilità**”] maggiormente rispondenti all’interesse pubblico.

Le valutazioni effettuate dal Comune a seguito del recepimento delle predette proposte, finalizzate all’eventuale inserimento dell’iniziativa negli strumenti di programmazione, sono caratterizzate sia da una discrezionalità di tipo tecnico, in relazione agli aspetti giuridici, economico-finanziari, progettuali ed ambientali delle proposte, sia da una discrezionalità di tipo amministrativo, in ordine alla fattibilità delle medesime e alla scelta tra le diverse opzioni percorribili.

L’operatore che avrà presentato la migliore proposta verrà nominato promotore [“**Promotore**”] dell’iniziativa.

La valutazione delle proposte avrà luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante, purché ritenuto idoneo ed in possesso dei requisiti richiesti.

A seguito dell’individuazione del Promotore, l’Ente potrà invitare il soggetto nominato ad apportare al Progetto di fattibilità e alle specifiche del servizio le modifiche necessarie per la sua approvazione. L’Ente potrà condizionare l’individuazione del Promotore al previo inserimento, nel Progetto di fattibilità e nelle specifiche del servizio, delle modifiche ritenute opportune o necessarie dall’Amministrazione.

Il Progetto di fattibilità, eventualmente modificato, verrà quindi inserito negli strumenti di programmazione dell’Ente e posto in approvazione.

Il Progetto di fattibilità approvato sarà posto a base di gara pubblica, da aggiudicarsi secondo il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, con diritto di prelazione a favore del Promotore.

Oggetto dell’affidamento saranno il completamento dello sviluppo progettuale, la realizzazione dei lavori di riqualificazione e la gestione degli Impianti sportivi.

3. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Gli operatori economici dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dall'art. 80 del Codice dei contratti pubblici, nonché dei requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici e di servizi di progettazione, anche eventualmente associati o consorziati con enti finanziatori e con gestori di servizi, come stabilito all'183, comma 17, del Codice.

4. DATI TERRITORIALI, CONSISTENZA DEGLI IMPIANTI SPORTIVI.

Il presente avviso si riferisce all'affidamento in gestione degli Impianti sportivi e delle relative pertinenze ubicati a Ponzano Veneto, in Piazza Donatore Avis – Aido (ex via Del Bellato n. 2/A) nell'area di proprietà comunale di seguito catastalmente censita:

Catasto Terreni del Comune di Ponzano Veneto, foglio 20, particelle 830;

Gli Impianti sportivi sono costituiti da n° 1 piscina e n° 6 campi da tennis/calciotto/Beach Volley con infrastrutture accessorie ed un compendio immobiliare, come la "Club House", con servizio di bar/ristorante ed altri servizi per l'utenza

5. DESCRIZIONE DEI LAVORI E DEI SERVIZI PREVISTI

L'affidamento in gestione prevede che il concessionario si faccia carico dei lavori di completamento degli Impianti sportivi di cui al precedente punto 4, nonché della manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.

La proposta deve prevedere l'esecuzione dei seguenti interventi minimi:

- completamento dei lavori relativi alla realizzazione di una piscina con vasca da 25 x 12,5 mt, vasca per bambini, dotata di tutte le infrastrutture necessarie a norma di legge;
- completamento degli spogliatoi e relativi locali di servizio e/o rifacimento ivi compreso il riposizionamento degli stessi per il corretto funzionamento ed operatività della piscina;
- la realizzazione di almeno un campo da tennis, un campo da calciotto e un campo polivalente, i rimanenti tre campi potranno essere destinati al gioco del padel. I campi potranno essere coperti;
- messa in sicurezza dell'impiantistica sportiva ed accessoria esistente prevedendo quanto ritenuto più conveniente (demolizione/ricostruzione; conversione/riorganizzazione dell'assetto attuale; etc..);
- riqualificazione e modernizzazione, con un progetto di Interior, dell'edificio destinato a bar ristorante con spogliatoi e bagni divisi per sesso, il quale rimarrà sempre a destinazione bar ristorante a servizio dei clienti;

Possono essere compresi nella Finanza di progetto altri interventi, quali la realizzazione di una

struttura commerciale con superficie e destinazione che saranno valutate dall'Amministrazione (si precisa che l'approvazione di proposte contemplanti spazi di tipo commerciale richiede la previa approvazione di specifica variante al vigente strumento urbanistico comunale).

La proposta dovrà altresì ricomprendere i servizi di ingegneria e le prestazioni tecniche connesse all'esecuzione dei lavori, oltre che la gestione di servizi che l'operatore economico intende svolgere e le modalità correlative di erogazione, che a titolo esemplificativo e non esaustivo possono riguardare:

- manutenzione degli impianti per la climatizzazione;
- manutenzione degli impianti elettrici;
- manutenzione del verde;
- manutenzione delle opere ed impianti oggetto di progettazione da parte del proponente medesimo.

Al fine di poter redigere la proposta, per gli operatori economici sarà messa a disposizione, sul sito del Comune la documentazione riguardante lo stato di fatto degli Impianti sportivi.

Per effettuare il sopralluogo presso gli Impianti sportivi, gli operatori economici interessati dovranno concordare un appuntamento con l'Ente contattando il seguente indirizzo e-mail: manutenzione@comune.ponzanoveneto.tv.it

5. CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA

La proposta dovrà essere articolata nei seguenti documenti:

Prospetto di sintesi della proposta, con evidenza degli elementi distintivi della stessa. Il documento dovrà esporre in formato tabellare quantomeno i seguenti contenuti:
valore economico degli interventi di riqualificazione proposti, al netto di IVA ed oneri della sicurezza (quantificati a parte);
tempistiche per la progettazione, realizzazione e gestione

Progetto di fattibilità redatto ai sensi dell'art. 23 del Codice (eventualmente corredato da schede tecniche o altro materiale utile a consentire una puntuale valutazione dei lavori di riqualificazione sotto il profilo tecnico). Il Progetto di fattibilità dovrà comporsi quanto meno dei seguenti documenti:

- relazione illustrativa generale della proposta;
- relazione tecnica degli interventi proposti, contenente la specificazione della qualità, del pregio tecnico e delle caratteristiche funzionali di ciascun intervento; si suggerisce di articolare la relazione tecnica in capitoli, ciascuno dedicato ad un singolo Impianto su cui il Proponente prevede interventi di riqualificazione;
- prime indicazioni sulla sicurezza;
- relazione gestionale, contenente la specificazione dei servizi proposti e delle modalità di espletamento degli stessi e delle garanzie circa la loro qualità;
- quadro economico sintetico della proposta.

Piano economico finanziario (PEF) asseverato da un Istituto di Credito o da società di servizi costituite dall'Istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari ai

sensi dell'art. 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della legge 23 novembre 1939, n.1966, con dimostrazione dell'equilibrio economico finanziario dell'intervento, tenuto conto degli investimenti per la riqualificazione degli Impianti e della durata del contratto.

Relazione illustrativa al PEF, in cui inquadrare l'operazione sotto i seguenti aspetti:

- oggetto della Proposta e relativa tempistica;
- indicazione di tutte le assumption di base utilizzate per l'elaborazione del PEF;
- concept gestionale;

Autodichiarazione del soggetto che assevera il PEF relativa al possesso dei requisiti di legge necessari per rilasciare l'asseverazione stessa;

- Documentazione attestante il possesso dei c.d. requisiti di ordine generale e di idonei professionale;
- Indicazione delle **garanzie offerte** all'Ente;
- **Bozza di convenzione** che rappresenti la proposta contrattuale formulata dall'operatore economico requisiti di idoneità professionale, capacità economica e finanziaria, capacità tecnica e ico;
- Documento denominato "**Matrice dei rischi**" e analisi Value for Money dai quali si evinca l'effettivo trasferimento del rischio operativo legato all'esecuzione dei lavori\servizi in capo al soggetto privato ed una puntuale valorizzazione del rischio stesso nelle sue diverse componenti.

La Bozza di convenzione dovrà, inter alia, prevedere penali a carico dell'operatore affidatario nel caso di:

- ritardo nell'esecuzione dei lavori;
- inadempienza nelle attività programmate, disservizi prestazionali nella fornitura del servizio, nella realizzazione delle attività proposte o in caso di ritardo nei tempi massimi di intervento manutentivo, reperibilità, risposta o di fornitura delle informazioni.

6. ONERI A CARICO DEL PROPONENTE

Le proposte dovranno necessariamente prevedere, per poter essere prese in considerazione, la piena assunzione in carico da parte dell'operatore economico, sia in termini operativi che economici, di tutte le attività necessarie al regolare e proficuo compimento degli interventi per la realizzazione delle opere programmate entro i seguenti termini:

un campo da tennis, un campo da calcetto e un campo polivalente entro 12 mesi dalla firma del contratto di concessione;

i rimanenti interventi entro 24 mesi dalla firma del contratto di concessione.

Fermo restando l'obbligo di completare gli interventi entro il termine sopra indicato, la durata della concessione, ove superiore ai cinque anni, non potrà comunque essere superiore al periodo di tempo

necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario individuato sulla base di criteri di ragionevolezza, insieme ad una remunerazione del capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici come risultante dal piano economico-finanziario. Gli investimenti presi in considerazione ai fini del calcolo comprendono quelli effettivamente sostenuti dal concessionario, sia quelli iniziali sia quelli in corso di concessione. L'operatore privato, in fase di progettazione e successiva realizzazione degli interventi, dovrà garantire l'assoluto rispetto

- delle norme in materia di attività edilizia;
- delle norme in materia igienico sanitaria, di sicurezza nei cantieri e nei luoghi di lavoro, nonché delle norme in materia di tutela dei lavoratori;
- delle norme in materia di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche
- delle norme in materia di impianti sportivi, nonché quelle delle specifiche categorie di lavorazioni ed eventualmente anche quelle in materia di Pubblico spettacolo.

7. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Gli operatori economici interessati al presente avviso dovranno far pervenire all'Ente le loro proposte tramite posta elettronica certificata, all'indirizzo comune.ponzanoveneto.tv@pecveneto.it o corriere o brevi manu presso il Protocollo comunale entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 31/07/2023.

La trasmissione della proposta o il plico dovranno avere il seguente oggetto:

Manifestazione di interesse per la riqualificazione e gestione degli impianti sportivi ubicati in Ponzano Veneto, Piazza Donatore AVIS-AIDO - ex via del Bellato n. 2/a.

L'accompagnatoria alla documentazione va redatta in forma libera indicando ragione sociale, cod. fiscale, p. IVA, PEC e nominativo del legale rappresentante che la sottoscrive, dichiarando il possesso dei requisiti indicati ai dall'art. 183, comma 8, del Codice e firmando digitalmente ovvero allegando scansione di documento valido di identità in caso di firma autografa.

In caso di costituendi raggruppamenti di operatori, l'accompagnatoria, la documentazione e le dichiarazioni richieste dovranno essere sottoscritte da tutti gli operatori che intendono raggrupparsi nella successiva procedura ad evidenza pubblica (con l'indicazione dell'operatore che nella successiva procedura ad evidenza pubblica sarà individuato quale promissario mandatario, cui gli altri operatori si impegneranno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza in caso di aggiudicazione per permettere al mandatario di stipulare la convenzione in nome proprio e per conto proprio e dei mandanti) e andrà allegata una copia di un documento di identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

E' responsabilità degli operatori economici interessati l'invio tempestivo e completo dei documenti e delle informazioni richieste, a pena di esclusione dalla presente procedura.

Gli operatori economici interessati esonerano l'Ente da qualsiasi responsabilità inerente il mancato

ricevimento delle proposte entro i tempi stabiliti.

Non verranno prese in considerazione proposte ricevute oltre la data e l'orario indicati.

Fino a dieci giorni lavorativi prima del termine sopra indicato, gli operatori economici interessati potranno richiedere l'accesso alle informazioni tecnico-amministrative necessarie alla formulazione della proposta, scrivendo al seguente indirizzo manutenzione@comune.ponzanoveneto.tv.it

Richieste di informazioni e quesiti dovranno pervenire entro la data del 21/07/2023 esclusivamente mediante l'invio di una PEC all'indirizzo comune.ponzanoveneto.tv@pecveneto.it all'attenzione del Responsabile dell'Area 6° - Arch. Federico Cenedese.

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

Ai sensi dell'art. 74, comma 4, del Codice, le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite in formato elettronico, almeno cinque giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle proposte, mediante pubblicazione in forma anonima sul sito internet del Comune.

8. ULTERIORI INFORMAZIONI

La partecipazione alla presente procedura non costituisce prova del possesso dei requisiti di ordine generale richiesti per l'affidamento *de quo*. Conseguentemente, in occasione della partecipazione alla gara eventualmente bandita, i requisiti dovranno sussistere ed essere dichiarati dall'interessato ed accertati dall'Ente.

Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di:

- sospendere, modificare o annullare in qualsiasi momento il procedimento avviato;
- non ritenere di pubblico interesse alcuna delle proposte pervenute;
- non procedere all'indizione della successiva gara di cui all'art. 183, comma 15, del Codice, senza che gli operatori economici interessati possano vantare alcuna pretesa.

Gli operatori economici interessati che non saranno individuati promotori non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso di qualsiasi tipo e natura che dovesse essere richiesto per le spese sostenute ai fini della redazione della proposta.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal Reg. U.E. 2016/679 e dal d.l. 8 ottobre 2021, n.139 si dà atto che:

- i dati richiesti dall'Ente sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura amministrativa, disciplinata dalla legge, dai regolamenti e dagli atti amministrativi approvati dall'Ente medesimo, per l'affidamento di quanto in oggetto;
- il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla procedura di cui all'oggetto;
- il Titolare del Trattamento dati è il Comune di Ponzano;
- il Responsabile del Trattamento Dati è l'Arch. Federico Cenedese.

Si specifica, inoltre, che il presente avviso non deve essere inteso o interpretato come invito a proporre o offerta al pubblico *ex art.1336 c.c.*, né come fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti

o come avviso o bando di gara ai sensi del Codice dei contratti pubblici.

La presente manifestazione di interesse non vincolano in alcun modo l'Ente, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 c.c.

9. INFORMAZIONI FINALI

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet del Comune di Ponzano. Aggiornamenti, comunicazioni e risposte alle domande più frequenti saranno pubblicati nel medesimo sito.

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Federico Cenedese

mail fcenedese@comune.ponzanoveneto.tv.it

tel. 0422960334