

**Avvio di una “Consultazione preliminare di mercato” relativa ad interventi di riqualificazione, ampliamento, cambio di destinazione d’uso, valorizzazione ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio del Comune di Tempio Pausania compresa la successiva gestione pluriennale.**

(ex art.66 e 67 del Dlgs. 50/16 ed in conformità alle Linee Guida Anac n. 14 in ordine a “Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato”)

**AVVISO PUBBLICO**

Avvio di una “Consultazione preliminare di mercato al fine della preparazione di una o più procedure di appalto, preferenzialmente in forma di partenariato pubblico privato ai sensi degli artt. 180 e ss. del D.lgs 50/16 (di seguito Codice dei Contratti Pubblici) finalizzati a porre in essere interventi di riqualificazione, cambio di destinazione d’uso, ampliamento, valorizzazione ed efficientamento energetico di edifici facenti parte del patrimonio edilizio del Comune di Tempio Pausania compresa la successiva gestione pluriennale (ex art. 66 del Codice dei contratti pubblici e in base alle Linee Guida Anac n. 14 “Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato”).

Scadenza: Ore 23.59 del 30/09/2022

**Premesso che:**

Nell’ambito del processo di rigenerazione urbana che il Comune di Tempio Pausania persegue da diversi anni, con il presente avviso sta attivando delle consultazioni preliminari di mercato per avviare un piano di riqualificazione, mutamento destinazione d’uso, ristrutturazione, ampliamento, valorizzazione ed efficientamento energetico degli edifici appartenenti al patrimonio edilizio dell’Ente, che verranno indicati e meglio descritti nel presente avviso;

Le proposte, da formularsi in una fase successiva e preferibilmente in regime di project financing, dovranno contenere un esauriente progetto di fattibilità comprendente le modifiche che verranno realizzate negli edifici e nelle aree interessate dagli ampliamenti, le specifiche funzionali, la diagnosi energetica degli edifici che dovranno essere efficientati dal punto di vista energetico, la stima economica degli interventi, una bozza di convenzione e il piano economico- finanziario;

Nel caso di iniziative in project financing, dovrà essere posto in capo al partner privato l’assunzione del rischio di costruzione (conseguimento delle prestazioni attese e rispetto dei tempi per garantire l’accesso all’incentivo), il Rischio di disponibilità (garantire il rispetto nel tempo delle prestazioni, mediante stipula di polizza decennale postuma), il rischio di domanda;

Con determina dirigenziale N.902 del 09/08/2022 sono indicati i seguenti criteri/obiettivi per la procedura:

- a) L’avviso non assume nessuna valenza vincolante per l’Ente, risponde alla mera finalità di ricevere eventuali manifestazioni di interesse in relazione a uno o più interventi oggetti del presente avviso.
- b) Pertanto, a fronte di una manifestazione di interesse l’Ente fornirà all’operatore economico tutte le indicazioni circa la consistenza dell’intervento, al fine di consentire da parte degli

operatori del settore la formulazione di proposte operative, nelle forme del partenariato pubblico privato (di seguito PPP, di cui alla Parte IV Titolo I del Codice dei Contratti pubblici);

- c) Verificare la sussistenza dell'interesse, da parte di operatori economici, alla presentazione di proposte di PPP presentate nelle forme di cui all'art. 183 commi 15 e 16 del Codice dei contratti pubblici (proposta presentata da operatori economici secondo quanto previsto dall'art. 183 del Codice dei contratti pubblici, con diritto di prelazione in caso di aggiudicazione a soggetto diverso dal promotore);
- d) Precisare che le eventuali proposte ad iniziativa privata, da formularsi in una fase successiva, avranno i contenuti di cui agli artt. 180 e ss. e, più precisamente, dell'art. 183, comma 15 e 16, del Codice dei contratti pubblici e dovranno contenere un progetto di fattibilità comprendente le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, la diagnosi energetica degli edifici oggetto di riqualificazione, la stima economica degli interventi, una bozza di convenzione e il piano economico-finanziario;
- e) Di dare atto che l'operazione di PPP trasferirà in capo al partner privato l'assunzione dei seguenti rischi:
  - 1) Rischio di costruzione, alla realizzazione degli interventi secondo le specifiche di progetto per il conseguimento delle prestazioni attese ed il rispetto dei tempi di realizzazione;
  - 2) Rischio di disponibilità, legato specificamente alla capacità del contraente di eseguire gli interventi e garantire nel tempo il rispetto delle prestazioni attese da garantirsi mediante stipula di polizza decennale postuma;
  - 3) Rischio di domanda, il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa;
- f) Individuare come soggetti che possono presentare la proposta i soggetti di cui al combinato disposto degli artt. art. 45 e 183, comma 17, del Codice dei Contratti pubblici, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80;
- g) Indicare che gli interventi di investimento, saranno orientati:
  - alla **riqualificazione della struttura turistica situata in località Curadureddu** e la successiva gestione pluriennale in regime di concessione e/o l'eventuale acquisto;
  - alla **rifunzionalizzazione del fabbricato ex Gauss** e realizzazione di un ostello della gioventù con conseguente gestione pluriennale;
  - **all'ampliamento del Cimitero** e gestione pluriennale;
  - alla **realizzazione di nuovi posti auto** con gestione pluriennale degli stessi e di tutti i parcheggi a pagamento presenti nel territorio comunale.

### **1) Contesto generale e specifico dell'intervento**

Viene individuato come luogo in cui si espletteranno le attività è rappresentato dal Comune di Tempio Pausania, e più precisamente da:

- complesso ex scuola Gauss:

- rifunzionalizzazione necessaria del fabbricato volta al cambiamento della destinazione d'uso dello stesso da Scuola tecnica/archivio Comunale e Ostello della gioventù per soddisfare l'esigenza di aumentare la capacità ricettiva del territorio;
- Gestione del nuovo ostello per una durata pluriennale.
- Struttura turistica ricettiva in località Curadureddu:
  - Ristrutturazione della struttura ricettiva;
  - Gestione pluriennale della struttura in regime di concessione e/o l'acquisto della struttura.
- Cimitero comunale:
  - Ampliamento della struttura cimiteriale;
  - Gestione pluriennale della struttura.
- Parcheggi:
  - Realizzazione di nuovi posti auto;
  - Gestione pluriennale dei nuovi parcheggi e di quelli già esistenti.

Gli interventi di investimento si inseriscono in più ampio piano di riqualificazione urbana e razionalizzazione del patrimonio edilizio comunale.

A tal fine, il Comune parteciperà alle opere di intervento con lo stanziamento a favore del complesso ex struttura Gauss di euro 5'137'965,36, in qualità di beneficiario del finanziamento di cui al decreto interministeriale del 30/12/2021.

Dal punto di vista monumentale/paesaggistico, alcuni edifici sono sottoposti a vincoli diretti ovvero indiretti, pertanto questi interventi sono soggetti alla tutela del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Pertanto, in questi casi verrà attribuita particolare importanza all'aspetto qualitativo da riservare alla riqualificazione architettonica degli immobili interessati, inseriti in un contesto tutelato dal Codice dei Beni Culturali (es. Centro Matrice).

In questi casi si mira a valorizzare un insieme unitario, armonico e integrato nel paesaggio urbano che sappia riprendere, ed aggiornare, segni e colori dell'impianto architettonico originario, e che riesca a dialogare con quei tessuti urbani a contorno di epoche più recenti.

Lo stato dei luoghi inerenti gli interventi è descritto nel dossier allegato al presente avviso.

## **2) Finalità della procedura**

La consultazione preliminare di mercato consente a tutti i soggetti la possibilità di presentare manifestazioni di interesse non vincolanti, propedeutiche all'eventuale successiva formalizzazione di una proposta ad iniziativa privata in base all'art. 183, comma 15, Codice dei contratti pubblici, nonché di proporre soluzioni innovative, anche tecnologicamente alternative, per rispondere alla richiesta del Comune di Tempio di disporre di un supporto di natura consulenziale/tecnico/gestionale.

La consultazione è propedeutica a confrontare esperienze ed acquisire conoscenze tecniche, al fine di una migliore predisposizione degli atti di gara, conciliando le esigenze del Comune con quelle degli operatori economici presenti sul mercato.

All'esito della consultazione di mercato, il Comune potrà, pertanto valutare di adottare altre procedure di selezione del contraente, nell'ambito delle procedure aperte di appalti di lavori e/ o ulteriori procedure previste nell'ambito del PPP.

Il Comune avvia, dunque, una Consultazione preliminare di mercato ex artt. 66 e 67 del Codice dei Contratti pubblici ed in conformità alle Linee Guida Anac n. 14 recanti *Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato*, con le imprese e i professionisti del settore, per sondare il mercato e verificare l'interesse di investitori (manifestazioni di interesse) in relazione allo strumento del Partenariato Pubblico Privato, al fine di comprendere, in via preliminare, se :

- h) Ci possono essere operatori provati, nazionali e/o internazionali, interessati all'investimento, e sollecitare la successiva presentazione di formali proposte di finanza di progetto in autofinanziamento (art. 183, comma 15, del Codice dei Contratti pubblici);
- i) Possano essere avviate altre forme di PPP;
- j) Possano essere avviate procedure di appalti di lavori.

### 3) Procedura

La consultazione non è finalizzata all'aggiudicazione di un contratto né comporta l'acquisizione di una posizione di vantaggio/prelazione nell'ambito di una successiva procedura di gara.

La fase di consultazione preliminare di mercato sarà così articolata:

- k) **Domanda di manifestazione di interesse**, entro la data indicata in testata del presente avviso;
- l) **Evento pubblico di consultazione del mercato**, da svolgersi in presenza e in videoconferenza, entro due settimane dalla scadenza di cui sopra;
- m) **Acquisizione di eventuali contributi tecnici, gratuiti, e fissazione di incontri individuali di confronto tecnico con gli operatori interessati**, da svolgersi in videoconferenza, in data da stabilirsi e comunque entro due mesi dall'evento pubblico di consultazione di mercato. La documentazione trasmessa dovrà essere contenuta in un elaborato di massimo n. 3 (tre) facciate formato A4.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito del Comune di Tempio Pausania nella sezione Home/Trasparenza/Amministrazione Trasparente/Bandi di gara e contratti/Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura/Avvisi bandi e inviti.

<https://www.comune.tempiopausania.ot.it/index.php?>

[option=com\\_content&view=article&id=3971:avvisi-bandi-e-inviti&catid=577&Itemid=139\)](https://www.comune.tempiopausania.ot.it/index.php?option=com_content&view=article&id=3971:avvisi-bandi-e-inviti&catid=577&Itemid=139)

Al termine della consultazione l'Ente provvederà a rendere noto, mediante pubblicazione nella medesima forma dell'avviso, i nominativi degli operatori economici partecipanti e gli esiti di tali consultazioni, sul sito del comune nella sezione Home/Trasparenza/Amministrazione Trasparente/Bandi di gara e contratti/Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura/Avvisi sui risultati della procedura di affidamento

[https://www.comune.tempiopausania.ot.it/index.php?option=com\\_content&view=article&id=4586:avvisi-sui-risultati-della-procedura-di-affidamento&catid=577&Itemid=139\)](https://www.comune.tempiopausania.ot.it/index.php?option=com_content&view=article&id=4586:avvisi-sui-risultati-della-procedura-di-affidamento&catid=577&Itemid=139);

#### **4) Requisiti per la partecipazione**

Possono partecipare imprese singole o raggruppate in associazioni temporanee, organismi di ricerca (università, centri di ricerca, ecc.), liberi professionisti nonché tutti i soggetti in grado di fornire le informazioni richieste, inclusi i portatori di interessi collettivi e diffusi.

Per la partecipazione alla consultazione, il Comune non richiede il possesso di cui agli artt. 80 e 83 del Codice dei Contratti pubblici, né procede alla relativa verifica.

#### **5) Modalità di trasmissione**

- n) **Trasmissione via pec:** il soggetto interessato dovrà pervenire la propria documentazione corredato del modulo all. n. 2 compilato e debitamente sottoscritto entro il giorno di scadenza della presente procedura, inviandola al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [protocollo@pec.comune.tempiopausania.ot.it](mailto:protocollo@pec.comune.tempiopausania.ot.it), indicato nell'oggetto la seguente dicitura: "Avvio di una "Consultazione preliminare di mercato" relativa ad interventi di riqualificazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, valorizzazione ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio del Comune di Tempio Pausania compresa la successiva gestione pluriennale".

Il Comune non risponde della divulgazione di eventuali informazioni e/o parti della documentazione tecnica presentata che siano coperte da segreto tecnico- commerciale.

La partecipazione alla consultazione preliminare di mercato è ininfluente rispetto alla partecipazione successiva alla gara di appalto, non costituendo condizione di accesso, né impegno alcuno circa il proseguo della procedura.

In particolare, la partecipazione alla consultazione preliminare di mercato non determina alcuna aspettativa nei confronti della Stazione Appaltante. Gli interessati non possono rivendicare alcun diritto al riguardo e Il Comune si riserva di utilizzare quanto raccolto nell'ambito della consultazione preliminare di mercato per la pianificazione e lo svolgimento della procedura di appalto, nei limiti del rispetto dei diritti di proprietà intellettuale e sempre *"a condizione che non comportino una violazione dei principi di non discriminazione e di trasparenza"*.

Il Comune può interrompere, sospendere o revocare la presente procedura, nonché interrompere la consultazione di uno, o più operatori, in qualsiasi momento, per sopraggiunti motivi di interesse pubblico. La partecipazione alla consultazione preliminare non dà diritto ad alcun compenso e/o rimborso.

Ai sensi dell'art. 13 Del GDPR – Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (UE/2016/689) tutti i dati forniti saranno raccolti, registrati, organizzati e conservati per le finalità di gestione della procedura e saranno trattati, sia mediante supporto cartaceo che informatico, per le finalità relative allo specifico procedimento secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti (in proposito si veda l'all. 3).

#### **6) Sopralluoghi, informazioni e chiarimenti relativi alla consultazione preliminare di mercato**

I soggetti interessati a presentare la documentazione potranno recarsi autonomamente in sopralluogo nelle aree aperte al pubblico.

Viene messo a disposizione degli interessati un dossier descrittivo e fotografico, allegato al presente avviso.

Si informa che il RUP è l'Ing. Gian Pietro Oggiano

Si allega:

- All. 2- Dossier sul Patrimonio Edilizio oggetto del Presente Avviso;
- All. 3 - Manifestazione di interesse;
- All. 4 - Informativa privacy.