



COMUNE DI RIOMAGGIORE

SETTORE TECNICO

Servizio Urbanistica, Ambiente, Edilizia Privata, Lavori Pubblici, Manutenzioni e Demanio Marittimo

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DI PROJECT FINANCING FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELLA STRUTTURA DESTINATA AD OSTELLO IN MANAROLA NEL COMUNE DI RIOMAGGIORE (SP)

Si informa che il Comune di Riomaggiore (SP) intende valutare l'interesse di operatori economici alla concessione per la progettazione, riqualificazione e gestione della struttura destinata ad Ostello in Manarola nel Comune di Riomaggiore (SP), come stabilito nel Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2018-2020 ed elenco annuale 2018 in variazione, approvato con Delibera C.C. n° 24 del 09/06/2018.

La realizzazione dell'intervento è prevista con capitali privati mediante procedura di project financing di cui all'art. 183 del Dlgs 50/2016.

1) FINALITA' DELL'AVVISO

Il presente avviso 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, riqualificazione e gestione della struttura destinata ad Ostello in Manarola nel Comune di Riomaggiore (SP), mediante procedura di project financing.

Il presente avviso non costituisce fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti né un'offerta al pubblico (Art. 1336 del CC) o promessa al pubblico (Art.1989 del C.C.)

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere all'indizione della successiva gara di cui all'Art. 183 del Dlgs 50/2016, ovvero di non realizzare l'intervento e ciò senza che i soggetti interessati al presente avviso possano nulla pretendere a qualsiasi titolo nei confronti di questo Ente.

Fra tutte le manifestazioni di interesse pervenute, che in questa sede devono contemplare uno Studio di Fattibilità Tecnico Economica con Piano Economico Finanziario, l'Ente, laddove intenda portare avanti l'operazione, si riserva di selezionare la proposta ritenuta più meritevole, secondo i criteri di cui al successivo

punto 6) e che andrà ad approvare quale progetto di fattibilità tecnico economica, da porre alla base della successiva gara di cui all'art. 183 del D.Lgs. 50/16.

2) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'edificio, di proprietà Comunale, contraddistinto presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio) al Fg. 15 Part. 7, sito in Manarola Via Riccobaldi, da lungo tempo destinato ad ospitare un Ostello mediante locazione diretta di prossima scadenza, è rappresentato da una struttura realizzata approssimativamente intorno agli anni '30 sulla quale, fino ad oggi, successivamente agli interventi originariamente realizzati (anni '90) per la sua trasformazione in Ostello (in precedenza era destinato ad asilo per l'infanzia) sono state eseguite unicamente opere di manutenzione ordinaria.

In occasione della scadenza della locazione, l'Ente intende rinnovare l'immobile adeguandolo alle intervenute esigenze nel settore della ospitalità rivolta al pubblico, delle normative vigenti, nonché per ragioni di mantenimento in efficienza del patrimonio immobiliare dell'Ente. In nessun caso, gli interventi di riqualificazione previsti dovranno modificare in modo significativo la consistenza volumetrica del fabbricato, sempre nel rispetto della normativa urbanistica vigente sul territorio.

Al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra l'Ente prevede che debbano essere realizzate opere che riguardino la diversa compartimentazione degli spazi interni ottimizzandone l'utilizzo - nel rispetto delle disposizioni normative del settore - la riqualificazione impiantistica sempre con riguardo alle normative in materia, l'adeguamento dei servizi cucina e refettorio, l'ottimizzazione - con riqualificazione - degli spazi esterni, il riordino delle finiture esterne nonché dei serramenti e coperture (tetto e terrazzi) ove necessitanti.

L'immobile, così riqualificato, verrà gestito dal futuro Concessionario con l'esercizio del servizio di Ostello, per il pernottamento e per la ristorazione degli utenti, sulla base di prezzi da stabilirsi ma comunque congrui per l'attività specifica che vede una utilità sociale della struttura, partendo da valori già di mercato per il settore. La struttura dovrà essere dimensionata, in ogni caso, per ospitare non meno di **50 posti letto**.

3) FINANZIAMENTO E REMUNERAZIONE

Per la realizzazione dell'intervento in parola non è prevista nessuna forma di finanziamento pubblico, fatta eccezione per la disponibilità dell'edificio e sue pertinenze, pertanto il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente l'opera per il periodo indicato dal promotore (comunque per un periodo non superiore ad **anni 20**) rappresenta unicamente la controprestazione a favore del concessionario.

L'Ente autorizza lo svolgimento di attività di ristorazione rivolta al pubblico esterno fermo restando l'espletamento prioritario del servizio rivolto all'utenza ospite dell'Ostello che dovrà in ogni caso essere soddisfatta nel periodo di prenotazione.

Per l'equilibrio economico-finanziario, il proponente dovrà tener conto della **quota** che dovrà essere erogata al Comune per il vincolo pluriennale della struttura, nascente dalla

concessione dell'uso esclusivo dell'immobile per l'esercizio dell'attività per tutto il periodo di concessione, valutata in **60.000,00 € annui**. Potrà essere valutata dall'Ente una diversa modalità di corresponsione della quota a compensazione del vincolo, nel rispetto dell'equilibrio del PEF che verrà proposto e asseverato, sempre che venga garantita la somma complessiva compensativa di cui sopra, quale ipotesi minima prevista.

4) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse è rivolta a tutti i soggetti indicati all'art. 45 del Dlgs 50/2016 fermo restando quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D.P.R. 207/2010.

5) 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 Riomaggiore (SP), secondo il modello allegato, entro le ore 12.00 del giorno 02/10/2018 in apposita busta chiusa che dovrà contenere:

A) L'istanza di manifestazione di interesse, debitamente sottoscritta, con indicato il nominativo, il codice fiscale e l'indirizzo PEC unitamente ad una copia del documento di identità del richiedente (modello allegato);

B) Una dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 che attesti:

B1 – l'insussistenza delle cause di esclusione per la partecipazione alle procedure di affidamento di appalti pubblici di cui all'art.80,83 del Dlgs 50/2016;

B2 – l'iscrizione alla CCIA;

C) Studio di fattibilità redatto ai sensi dell'art. 14 comma 2 del DPR 207/2010;

D) Piano Economico e Finanziario;

E) Una relazione che specifichi le caratteristiche del servizio e della gestione;

F) Schema di convenzione

6) CRITERI DI SELEZIONE DELLA PROPOSTA RITENUTA MERITEVOLE AD ESSERE ASSUNTA QUALE PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA PER LA SUCCESSIVA GARA PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE

L'Ente, nel caso intenda procedere con la gara successiva per la ricerca del Promotore/Concessionario (di cui all'art. 183 del D.Lgs. 50/16), ricevute le manifestazioni di interesse corredate da studio di fattibilità tecnica e da Piano Economico Finanziario, procederà con la selezione della proposta ritenuta meritevole di approvazione, istituendo apposita Commissione la quale valuterà le proposte secondo i seguenti criteri:

1	Progetto edilizio	35
1.1.	Massima organizzazione ed ottimizzazione degli spazi interni	15
1.2.	Qualità del riordino degli spazi esterni di pertinenza	10
1.3.	Qualità dei materiali e delle soluzioni di dettaglio di finiture e arredi	5
1.4.	Tempi di realizzazione degli interventi	5
2	Piano gestionale	40
2.1.	Modalità e qualità nello svolgimento del servizio (tempi di apertura, erogazione servizi accessori, assistenza, presidi, qualità, prodotti...)	30
2.2.	Promozione del servizio e del territorio tramite strumenti di pubblicità	5
2.3.	Offerta di servizi e attrazioni incentivanti la struttura	5
3	Piano Economico Finanziario	25
3.1.	Quota erogata al Comune per vincolo pluriennale	10
3.2.	Durata della Concessione	10
3.3.	Livello di rischio d'impresa con garanzia di sostenibilità del PEF	5

L'Ente, selezionato la proposta ritenuta meritevole, in base ai criteri sopra espressi, prima della sua approvazione potrà apportare ad essa tutte le modifiche e/o integrazioni che ritenesse necessarie per la successiva gara, senza che l'Operatore Economico che ha proposto, quale manifestazione di interesse, il progetto meritevole, possa avanzare pretesa alcuna.

7) INFORMAZIONI E COMUNICAZIONI

Responsabile del Procedimento: Arch. Euro Procaccini tel 0187 760229/220 mail utl@comune.riomaggiore.sp.it, lavoripubblici@comune.riomaggiore.sp.it

Per eventuali sopralluoghi, acquisizione documentale inerente la struttura, potrà esserne fatta richiesta all'Ufficio entro e non oltre il giorno 03/09/2018

Orario apertura al pubblico: Sabato 9.00 -12.00

Riomaggiore 09/08/2018

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

Arch. Euro Procaccini

