



Comune di Gressoney-Saint-Jean

Regione Autonoma Valle D'Aosta
Administration communale
Gemeindeverwaltung



Prot. n. 7270

Dal Municipio, li 22.08.2023

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 degli artt. 193 e ss. del D.lgs. n. 36/2023, avente ad oggetto la progettazione, il recupero e la trasformazione del complesso aziendale di proprietà dell'Amministrazione comunale denominato "Lago Gover" e la successiva gestione della struttura.

IL COMUNE DI GRESSONEY-SAINT- JEAN

RENDE NOTO CHE

con il presente Avviso si intende attivare un'indagine conoscitiva diretta ad acquisire manifestazioni di interesse da parte di operatori economici interessati a presentare proposte aventi ad oggetto una concessione, ai sensi dell'art. ai sensi degli artt. 193 e ss. del D.lgs. n. 36/2023, per la progettazione, il recupero e la trasformazione del complesso aziendale di proprietà dell'amministrazione Comunale denominato "Lago Gover" e la successiva gestione della struttura.

I concorrenti saranno liberi di personalizzare la propria proposta, personalizzando ed esplicitando il contenuto della stessa, sotto il profilo tecnico-economico e gestionale.

Art. 1 – Oggetto

- 1.1. L'oggetto della manifestazione di interesse è la progettazione, il recupero e trasformazione del complesso aziendale di proprietà dell'amministrazione Comunale denominato "Lago Gover" e la successiva gestione della struttura.
- 1.2. Il compendio immobiliare di proprietà del comune ed oggetto del presente avviso è costituito da:
 - a) fabbricati adibiti a bar ristorante, censiti al F. 17 n. 500 sub 2;
 - b) fabbricato adibito a noleggio pattini da ghiaccio, gestione pesca sportiva, censito al F. 17 n. 500 sub 3;
 - c) chiosco adibito a somministrazione di gelati, censito al F. 17 n. 72;
 - d) parco adibito a verde pubblico, comprendente il bacino lacustre meglio conosciuto come "Lago Gover" di cui al F. 17 mappali n. 3, 17, 21, 69, 70, 125, 129, 130, 131, 225, 242, 248, 249, 451, 496, 497, 499, 500 e 841.
- 1.3. L'intervento dovrà essere comprensivo della realizzazione degli interventi necessari alla messa in esercizio dell'attività ricettiva oggetto della proposta, mediante esplicitazione, da parte del proponente, della tipologia delle attività da esercitarsi, con esplicitazione del progetto e delle caratteristiche della gestione.
- 1.4. L'area oggetto di intervento ricade nella sottozona "Fb2" - lago Gover - del vigente PRGC vigente, zona questa che si configura come sottozona destinata ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse di rilievo locale, con ammissibilità di nuova edificazione esclusivamente in interrato per la razionalizzazione della struttura pubblica esistente, oltre che destinata ad attività sportive e ricreative o di tipo naturalistico, soggetta a permesso di costruire e scia di cui

alle specifiche norme di attuazione e delle tabelle di zona allegato allo strumento urbanistico.

- 1.5. La concessione riguarderà tutto il compendio immobiliare, in particolare i fabbricati, le aree scoperte e le aree pertinenziali individuati nel Comune censuario di Gressoney-Saint-Jean al foglio 17 mappale 500 sub 2 e sub. 3 e mappale 72 per i fabbricati, e foglio 17 mappali n. 3, 17, 21, 69, 70, 125, 129, 130, 131, 225, 242, 248, 249, 451, 496, 497, 499, 500 e 841 per l'area adibita a verde pubblico, comprensiva dal lago, il tutto come da elaborati planimetrici allegati. Il concessionario avrà il pieno e libero godimento dell'immobile e delle aree pertinenziali sopra menzionati nei limiti dell'uso convenuto.
- 1.6. 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 che 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 la stipulazione del contratto di PPP 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.

Si precisa che il procedimento si articolerà in tre fasi.

A – Prima fase: presentazione della candidatura con il solo deposito della documentazione amministrativa dettagliatamente descritta agli artt. 5 e 10 del presente disciplinare;

B – Seconda fase: a seguito della selezione svolta all'esito della fase A, i soggetti selezionati verranno invitati a presentare la documentazione di seguito descritta nel presente articolo al punto 2.2.

C – Terza fase: il soggetto selezionato all'esito della seconda fase assumerà le vesti del soggetto promotore della proposta di Partenariato ad iniziativa privata, ai sensi dell'art. 193 e seguenti del D.lgs. 36/2023.

- 2.2. **I soggetti interessati, selezionati a seguito della valutazione della sussistenza dei requisiti prescritti all'art. 5 del presente avviso, saranno invitati** 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. Tale documento deve precisare almeno i seguenti elementi:
 - Oggetto della concessione e della proposta, con esplicitazione dell'ipotesi progettuale di massima, relativa alle attività ritenute possibili nello studio di fattibilità: l'operatore proponente che dovrà sviluppare una propria idea progettuale, che tenga conto anche degli aspetti ambientali e di approvvigionamento delle risorse (idriche, elettriche, energetiche);
 - Descrizione del progetto di gestione, con dettaglio delle attività;
 - Durata della concessione proposta;
 - Gli obblighi assunti dal proponente;
 - I vantaggi assentiti e derivanti al Comune di Gressoney-Saint-Jean;
 - Valore stimato dell'investimento.
- una Relazione che precisi, in termini generali, gli elementi di condizioni di equilibrio economico-finanziario della proposta.
- Elaborati grafici necessari a far comprendere la proposta formulata, sotto il profilo progettuale e gestionale.

- 2.3. **All'esito della selezione, il Comune procederà ad individuare l'operatore economico prescelto quale promotore ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023, dovrà completare la proposta al fine di renderla conforme alle disposizioni normative, entro 45 giorni** dalla determinazione di individuazione del promotore. La proposta avanzata verrà valutata entro 3 (tre) mesi dalla trasmissione dei documenti completi e, in ragione di quanto previsto dal citato art.

193, comma 4, del D.lgs. n. 36/2023, 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. 29 del D.lgs. n. 36/2023 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.gressoneystjean.ao.it, sono pubblicati il presente avviso e i documenti allegati.

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. La stima degli interventi edili ed impiantistici è stata determinata dal comune nella misura minima di **Euro 500.000,00**. Trattasi tuttavia di una mera analisi di fattibilità, la quale costituisce unicamente una valutazione di massima e non impedisce al concessionario di effettuare interventi di maggiore entità. La stima degli investimenti sarà, pertanto, determinata dal concessionario ai prezzi correnti di mercato, oltre Iva, e non dovrà essere in ogni caso inferiore al valore minimo indicato.
- 4.2. 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 174 e seguenti del D.lgs. 36/2023 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 dall'art. 177 D.lgs. 36/2022 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 siano idonei e consentano di realizzare la concessione nei termini proposti.

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. 94 del D.lgs. 36/2023;
 - 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. 36/2023, **oppure**, obbligarsi ad iscriversi nei modi richiesti entro 30 giorni dalla individuazione quale promotore;

5.2 In caso di concorrente “gruppo” i requisiti devono essere dimostrati complessivamente, fermo restando che il capogruppo deve possedere sia i requisiti di cui alle lettere a) e b).

Art. 6 – Termine e modalità di presentazione delle candidature

6.1. Il termine di scadenza per la presentazione delle candidature è fissato per le **ore 12:00 del giorno 10 ottobre 2023**.

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.gressoneystjean.ao.it riportando nell’oggetto della PEC la seguente dicitura: *“Manifestazione di interesse a partecipare alla procedura per Partenariato Pubblico Privato, avente ad oggetto la progettazione, il recupero e trasformazione del complesso aziendale di proprietà dell’amministrazione Comunale denominato “Lago Gover” e la successiva gestione della struttura”*.

All’atto della presentazione della candidatura i concorrenti non saranno tenuti a predisporre la documentazione di cui all’art. 2 del presente avviso. Tale documentazione dovrà essere predisposta e presentata soltanto dagli operatori che verranno selezionati a seguito della presentazione della manifestazione di interessi alla partecipazione alla procedura.

Art. 7 – Seduta pubblica

7.1. La seduta pubblica di apertura ed analisi delle istanze si terrà il giorno **17 ottobre 2023, alle ore 10:00**, presso la sede del Comune di Gressoney-Saint-Jean.

7.2. Sono ammessi e, quindi, possono legittimamente assistere all’apertura delle offerte: i legali rappresentanti o i direttori tecnici del concorrente; i procuratori generali o procuratori speciali del concorrente (muniti di procura notarile); i dipendenti del concorrente delegati a tale scopo (delega autocertificata nei termini di legge e, quindi, con allegata copia fotostatica del documento di identità del delegante).

7.3. Le eventuali sedute pubbliche successive verranno comunicate ai partecipanti al domicilio eletto a mezzo PEC.

Art. 8 – Svolgimento della procedura. Conservazione della documentazione

8.1. Sulla base delle istanze pervenute e tenuto, il Comune provvederà ad individuare i soggetti ai quali trasmettere l’invito a presentare la proposta di cui all’art. 2 del presente avviso.

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

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 caso in cui l’indirizzo PEC non risulti inserito nell’elenco dell’Indice nazionale degli indirizzi di posta elettronica certificata (INI-PEC), ai sensi di quanto disposto dagli artt. 6-bis e 65, comma 1, lettera c-bis) del D.lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 recante “Codice dell’amministrazione digitale”.

Art. 10 – Contenuto della Istanza di partecipazione e Scrutinio Amministrativo

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”, costituito o da costituire, ogni componente deve allegare una propria istanza;
- b) **Documento di identità di ogni sottoscrittore.**

10.2. **Nel giorno e nel luogo indicato nel presente documento, avrà luogo la seduta pubblica, nella quale il Comune 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. 36/2023.
- 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 di gara.
- 11.3. Il diritto di accesso agli atti della presente procedura è disciplinato dall’art. 35 del D.lgs. n. 36/2023.
- 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 l’informativa relativa alla protezione dei dati personali è consultabile nei locali del Comune.
- 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 *PEC protocollo@pec.comune.gressoneystjean.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 fissato per il giorno **4 ottobre 2023, ore 12:00**.
- 11.8. Il Responsabile della procedura di affidamento per la presente fase è il Segretario comunale e Responsabile del Servizio tecnico, Arch. Stefania Rollandoz.

Il Segretario comunale
Stefania Rollandoz
(firmato in originale)

Allegati:

- Elaborato catastale.