

COMUNE DI VIAREGGIO

AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "EX CAPRICE" POSTO IN VIAREGGIO TERRAZZA DELLA REPUBBLICA

RENDE NOTO

In esecuzione della deliberazione di C.C. n. 13 del 27.03.2017 , della deliberazione di G.C. n. 392 del 13.09.2017 e della determinazione dirigenziale n. 978 del 18.09.2017 che intende procedere alla concessione, ai sensi del combinato disposto dell'art. 58, c. 6, del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni, dalla L. n. 133/2008 e s.m.i. e dell'art. 3bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001 e s.m.i., dell'immobile di proprietà del Comune di Viareggio denominato "ex Caprice", sito in Viareggio, Terrazza della Repubblica, bene inserito nel piano di valorizzazione degli immobili comunali e nel patrimonio disponibile del Comune di Viareggio, ubicato in un contesto paesaggisticamente rilevante e suscettibile di messa a reddito tramite lo svolgimento di attività commerciali, ricreative, ristorazione e caffetteria a favore dei cittadini e remunerative per investitori privati.

A tal fine il Comune di Viareggio intende preliminarmente svolgere una consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art. 66 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

1) FINALITA'

Il presente Avviso Pubblico in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, si pone come strumento per avviare un'apposita procedura di consultazione di mercato al fine di raccogliere proposte di soluzioni tecniche e gestionali da parte di esperti ed operatori economici. Il presente Avviso, pertanto, non costituisce un invito ad offrire, né una gara per l'affidamento, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del codice civile; è un dialogo tecnico che, ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "*Codice dei Contratti*", è finalizzato esclusivamente ad acquisire delle informazioni utili alla pianificazione e alla preparazione di una eventuale gara avente ad oggetto la concessione di valorizzazione ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dall'art. 1 della L. n. 410/2001, volte al recupero e alla successiva gestione dell'immobile di proprietà comunale denominato "ex Caprice".

Con il presente Avviso non è neppure prevista la formulazione di graduatorie di merito ovvero l'attribuzione di singoli punteggi.

La qualità, la quantità e l'articolazione delle ipotesi di riqualificazione e gestione ricevute, serviranno unicamente ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione, riguardo la fattibilità del ricorso al predetto strumento della concessione di valorizzazione. **Nel caso in cui l'Amministrazione intendesse procedere, lo farà attraverso l'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica.**

Il presente Avviso di manifestazione di interesse non vincola l'Amministrazione Concedente in alcun modo, la quale si riserva di dar corso, a proprio insindacabile giudizio, all'avvio della predetta procedura ad evidenza pubblica.

Si precisa, inoltre, che non costituirà titolo di prelazione l'aver partecipato al processo di consultazione posto in essere con il presente avviso.

2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Sono oggetto della concessione :

- la realizzazione degli interventi necessari per la riqualificazione dell'immobile, in conformità alla ipotesi Progettuale che sarà oggetto della futura gara, assumendosi espressamente il concorrente ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- l'esercizio della facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione nel rispetto della natura del medesimo e pertanto in conformità e in compatibilità con le prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici - edilizi e con le autorizzazioni/permessi/licenze degli altri Enti territorialmente competenti;
- lo svolgimento, a proprio rischio, profitto e responsabilità, delle attività economiche/commerciali e di ristorazione a favore degli utenti in base a proprio Piano di gestione che dovrà essere presentato in sede di futura gara, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo.

La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dall'Avviso di Gara che verrà pubblicato dal Comune di Viareggio, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Nello specifico, il concessionario, ai fini della valorizzazione del complesso immobiliare sopra indicato, potrà svolgere le attività commerciali, ricreative, ristorazione e caffetteria in armonia al relativo contesto paesaggistico-ambientale e alla localizzazione in prossimità del mare.

Per migliorare l'accessibilità all'interno del sito da parte della clientela e dei visitatori, l'Amministrazione Concedente potrà avviare con la società che gestisce i parcheggi nella zona contatti per acquisire la disponibilità di quest'ultima a valutare con il futuro Concessionario la possibilità per costui di utilizzare, a titolo oneroso, la disponibilità di aree a parcheggio adiacenti la struttura da riservare alla clientela .

Si rende inoltre noto che il Comune di Viareggio ha avviato un progetto generale di riqualificazione dell'intera area della Terrazza della Repubblica comprendente la riorganizzazione delle aree a parcheggio, la nuova pavimentazione della Terrazza, una diversa distribuzione degli spazi ed aree a verde.

Resta fermo che il Concessionario non potrà gestire l'immobile se non per le attività commerciali, ricreative, ristorazione e caffetteria oggetto della concessione.

Il concessionario sarà tenuto a garantire lo svolgimento dell'attività per l'intera durata della concessione.

Si anticipa sin d'ora che al Concessionario sarà richiesto un canone annuo il cui importo minimo sarà indicato negli atti afferenti la successiva procedura ad evidenza pubblica.

3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata massima della concessione sarà commisurata al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici come risultante dal piano economico finanziario che sarà presentato in sede di eventuale procedura ad evidenza pubblica dal concessionario.

4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto al Comune di Viareggio a seguito di procedura di attuazione del federalismo demaniale con trasferimento da parte dello Stato

L'immobile è composto da piano terra suddiviso in alcuni vani a servizio e un ampio vano pluriuso e porzione di piano seminterrato adibito a servizi della superficie di circa mq. 580 meglio identificato nelle planimetrie allegate al presente avviso

DATI CATASTALI

Foglio 1 mappale 19 CAT. D8 , iscritto nell'inventario comunale come bene disponibile.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in area classificata nelle tavole del PRG vigente quale zona PP5 disciplinata, nello specifico, dalle Norme Tecniche di Attuazione del *Piano Particolareggiato dei viali a mare di Viareggio (PP5-F1)*.

Ai sensi del Codice dei Beni Culturali, l'immobile è posto in zona di vincolo ambientale paesaggistico sottoposto alle specifiche disposizioni di tutela contenute nel predetto Codice.

5) SOPRALLUOGO

Per partecipare alla procedura è necessario un previo sopralluogo sull'immobile da concordare con i tecnici dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Viareggio (geom. Antonino Lino 0584 966886 – Geom. Domenico Marocco tel. 0584- 966804)

È obbligatoria la presenza al sopralluogo del legale rappresentate ovvero di un incaricato munito di apposita delega da parte del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura. Nella richiesta di sopralluogo dovranno essere specificati i nominativi delle persone che parteciperanno alla visita, con i rispettivi dati anagrafici e telefonici.

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, che dovrà essere allegato alla documentazione da presentare in sede di manifestazione di interesse.

Copia del predetto attestato, debitamente sottoscritto dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo, sarà conservato agli atti dell'Ufficio Patrimonio.

La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla procedura nei limiti in cui la relativa copia sia presente agli atti del Comune di Viareggio; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura.

6) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura i soggetti di cui all'art. 45 del D. Lgs. 50/2016 " Codice dei Contratti" . E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento temporaneo di imprese (RTI) o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata. È fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 del codice penale.

I soggetti partecipanti devono essere in possesso di:

a) Requisiti di carattere generale

- inesistenza delle cause di esclusione indicate dall'art. 80 del D. Lgs. 50/2016

b) Requisiti di idoneità professionale, capacità economica e tecnica

- iscrizione alla Camera di Commercio per esercizio di attività commerciali, ricreative, ristorazione e caffetteria

7) CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La manifestazione di interesse deve essere corredata da una proposta sintetica finalizzata alla valorizzazione e all'utilizzo economico, a vantaggio della comunità, dell' immobile.

La proposta di valorizzazione deve riguardare sia gli aspetti di natura urbanistico/architettonica/paesaggistica (recupero, riqualificazione, trasformazione etc.), sia quelli di natura funzionale/gestionale (uso e gestione).

La proposta, previo inquadramento generale, dovrà essere circostanziata e contenere ogni utile elemento volto a dimostrare la sostenibilità tecnico/economico/gestionale di massima dell'idea di riqualificazione e di imprenditorialità ipotizzata, i cui oneri di realizzazione si intendono totalmente a carico del soggetto attuatore.

La proposta potrà utilmente evidenziare le caratteristiche essenziali dell'intervento di riqualificazione e valorizzazione.

L'intervento di riqualificazione e valorizzazione proposto deve, altresì, suggerire le attività imprenditoriali che vi si propone di avviare, gli aspetti connessi alla tutela e valorizzazione del territorio e quant'altro si ritenga utile ai fini della manifestazione di interesse.

Le forme e le modalità di presentazione delle ipotesi gestionali e di riqualificazione sono a libera scelta dei soggetti partecipanti; pertanto, la proposta potrà essere rappresentata anche attraverso, note e relazioni illustrative, schede, e quant'altro i soggetti partecipanti ritengano utile presentare per una migliore comprensione dell'ipotesi di riqualificazione.

La proposta di valorizzazione **deve essere di max 30 pagine formato A4 oltre alla eventuale documentazione tecnica** e deve prefissarsi l'obiettivo di consentire all'Amministrazione Concedente di verificare la sussistenza nell'idea progettuale/imprenditoriale degli elementi sostanziali in grado di prefigurarne, in via preliminare, la conformità rispetto agli obiettivi di valorizzazione e di utilizzo ottimale degli immobili come prefissato nel presente Avviso e, soprattutto, consentire una più completa valutazione per la eventuale futura procedura di gara.

8) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La documentazione richiesta deve essere contenuta, a pena di esclusione, in due distinte buste debitamente sigillate su tutti i lembi di chiusura riportanti, rispettivamente, le seguenti diciture:

-**"Busta A - documentazione amministrativa"**

-**"Busta B – documentazione tecnica"**

Le buste suddette devono essere contenute, a pena di esclusione, in un unico plico contenitore, debitamente sigillato sui lembi di chiusura.

Tale plico deve pervenire con qualsiasi mezzo a: Ufficio Protocollo Generale - Comune di Viareggio – Piazza Nieri e Paolini 55049 Viareggio (LU) **entro e non oltre le ore 12.45 del giorno 26 ottobre 2017.**

Nel contenitore e in ogni busta interna dovranno essere riportate, a pena di esclusione, le indicazioni riguardanti il mittente, l'indirizzo, il numero di recapito telefonico e la dicitura "Manifestazione di interesse per la concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "ex Caprice" posto in Viareggio Terrazza della Repubblica"

Si farà luogo all'esclusione dei partecipanti che non abbiano fatto pervenire la documentazione di cui sopra nel luogo e nel termine soprai indicati. A tal fine farà fede unicamente il timbro apposto dall'Ufficio Protocollo del Comune di Viareggio. Il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente e corredata da copia di un documento di identità valido del soggetto sottoscrittore.

Si precisa che in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera gli stessi dovranno essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana.

Nella **busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"** dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

- 1) Dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 con cui il concorrente dichiara il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016, unitamente al possesso dei requisiti di idoneità professionale, capacità economica e tecnica indicati al precedente punto 6 lett. b)
- 2) Attestato di avvenuto sopralluogo dell'immobile rilasciato dai tecnici dell'Ufficio Patrimonio

Nella **busta B " DOCUMENTAZIONE TECNICA"** dovrà essere inserita la proposta degli interventi di riqualificazione programmati e di gestione dell'attività, avente i contenuti indicati al precedente punto 7.

9) DISPOSIZIONI FINALI

Le eventuali richieste di chiarimenti relative alla procedura in oggetto, dovranno essere formulate al seguente indirizzo e.mail e.scialino@comune.viareggio.lu.it

L'Amministrazione si impegna a rispondere in tempo congruo alle richieste e quesiti formulati.

NON si garantiscono risposte a quesiti pervenuti negli ultimi 4 giorni antecedenti la data di scadenza per il termine di ricezione delle manifestazioni di interesse.

Il trattamento dei dati dei Soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. I dati saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della presente procedura e saranno garantiti i diritti e la riservatezza dei Soggetti interessati. Ogni interessato potrà far valere i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003.

Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Fabrizio Petruzzi, tel 0584 966709 Dirigente Unità di Staff Patrimonio-Concessioni, Pianificazione Urbanistica ed Ambiente.

Per informazioni di carattere amministrativo: Dott. Elisabetta Scialino Ufficio Patrimonio tel 0584 966882

Per informazioni di carattere tecnico: Geom. Antonino Lino 0584 966886 – Geom. Domenico Marocco tel. 0584- 966804

IL DIRIGENTE
Dott. Fabrizio Petruzzi