

CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA

QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Le finalità della procedura, l'ambito e la tipologia di interventi previsti sono quelli contenuti nell'avviso di consultazione, i cui contenuti si richiamano integralmente.

Sono ammesse proposte progettuali che prevedano il cambio dell'attuale destinazione urbanistica del complesso immobiliare.

Si conferma l'interesse del Comune a ricevere proposte che prevedano la valorizzazione del lido antistante la Colonia, degli spazi esterni e della pineta adiacente, finalizzate alla realizzazione di attività di tipo turistico-ricettivo e/o ricreativo e/o produttivo, purchè orientate al miglioramento e all'estensione della qualità e della tipologia di offerta turistica locale ovvero al potenziamento dell'attrattività del territorio comunale.

Saranno valutate positivamente proposte che:

- contribuiscano al rispetto dei sei obiettivi ambientali individuati nell'accordo di Parigi (Green Deal europeo): mitigazione dei cambiamenti climatici; adattamento ai cambiamenti climatici; uso sostenibile o protezione delle risorse idriche e marine; economia circolare, inclusa la prevenzione, il riutilizzo ed il riciclaggio dei rifiuti; prevenzione e riduzione dell'inquinamento; protezione e ripristino di biodiversità ed ecosistemi o che comunque siano coerenti con il PAESC (cfr. delibera del Consiglio Comunale n. 45/2022 disponibile al seguente link <https://www.comune.follonica.gr.it/paes/>) e concorrano al raggiungimento degli obiettivi EMAS (cfr. https://www.comune.follonica.gr.it/sviluppo_sostenibile/).
- prevedano, a favore del Comune concedente, un canone concessorio fisso minimo garantito e/o meccanismi di "profit sharing", finalizzati a garantire la condivisione di risultati positivi tra concessionario e concedente riferiti alle attività da realizzarsi nel corpo centrale della Colonia, nel presupposto dell'avvenuto raggiungimento degli obiettivi di rientro dall'investimento.

DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, nel rispetto delle modalità indicate dall'Avviso:

1) L'istanza di manifestazione di interesse, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del proponente, redatta secondo il modello fornito in allegato all'Avviso (Allegato 3);

2) Uno studio, debitamente sottoscritto dal legale rappresentante del proponente, relativo agli interventi di recupero e valorizzazione della Colonia Marina e della sua pineta, secondo quanto richiesto dall'Avviso pubblico **costituito dai seguenti elaborati**:

- A. **documentazione progettuale di fattibilità tecnica ed economica**, redatti nelle modalità di cui al presente allegato;
- B. **piano economico-finanziario** (anche non asseverato) in relazione al periodo di concessione proposta, che evidenzi la economicità e redditività dell'operazione nonché le modalità e i tempi di recupero dell'investimento, tenuto conto delle singole voci di costo;

CONTENUTI MINIMI DEI DOCUMENTI

A. Documentazione progettuale di fattibilità tecnica ed economica.

Il progetto deve prevedere il recupero e la valorizzazione della Colonia Marina nel rispetto delle indicazioni fornite dall'Avviso e con individuazione delle attività proposte dal promotore. Il progetto deve definire le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, nonché il quadro delle esigenze da soddisfare e delle prestazioni da fornire, e deve contenere uno studio descrittivo ed i dati necessari per individuare i principali effetti che l'intervento può avere sul territorio e sull'ambiente.

La proposta dovrà prevedere uno studio di inquadramento territoriale e ambientale in cui il progetto di fattibilità tecnica ed economica si inserisce, completo degli elaborati grafici esplicativi in modo da poter valutare l'opera progettata sotto il profilo tecnico, ambientale ed estetico.

In particolare, il progetto di fattibilità tecnica ed economica, in funzione delle dimensioni economiche e della tipologia e categoria dell'intervento, dovrà contenere:

1. relazione generale;
2. elaborati grafici delle opere, ante e post operam;
3. calcolo sommario dei lavori;
4. eventuali studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto e della proposta di recupero/valorizzazione.

A corredo di tale progetto si dovrà:

- I. indicare il quadro economico dell'intervento, comprensivo di tutte le spese;
- II. allegare un cronoprogramma, (comprensivo di tutte le fasi necessarie per l'attuazione dell'intervento).

B. Piano economico-finanziario

Dovranno essere dimostrati, con il massimo dettaglio possibile, attraverso appositi indicatori, la economicità e redditività dell'operazione nonché le modalità e i tempi di recupero dell'investimento, dando specifica evidenziazione delle seguenti voci:

1. del canone concessorio minimo garantito (60.000 euro) da versare annualmente al Comune, per tutta la durata della concessione, con espressa indicazione della durata proposta per detta concessione;
2. del canone della concessione demaniale marittima sull'area antistante la Colonia Marina per la durata massima di anni 20;
3. degli eventuali meccanismi di "profit sharing", finalizzati a garantire la condivisione di risultati positivi tra concessionario e concedente, nel

presupposto dell'avvenuto raggiungimento degli obiettivi di rientro dall'investimento.

4. costi complessivi di progettazione dello studio di fattibilità, comprensivi anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile;
5. costi della progettazione definitiva ed esecutiva, compresi quelli per il Coordinatore per la Sicurezza sostenuti in fase di progettazione;
6. costi dell'esecuzione dei Lavori;
7. costi dei servizi tecnici di Direzione Operativa e coordinatore per la sicurezza in fase di Esecuzione;
8. costi relativi al personale impiegato;
9. costi stimati di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria;
10. altri costi ritenuti rilevanti;
11. dettaglio delle diverse voci di ricavo del concessionario.

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA DA PRODURRE SUCCESSIVAMENTE

Le proposte ritenute eleggibili alla dichiarazione di interesse pubblico dovranno essere integrate, entro il termine che sarà successivamente indicato dall'amministrazione, con la seguente documentazione:

I - Elaborati costituenti il progetto di fattibilità tecnica ed economica

Integrazione della documentazione progettuale non prodotta in sede di proposta, secondo quanto previsto dall'allegato I7 del d. lgs. 36/2023.

II - Piano economico finanziario asseverato

Asseverazione del Piano economico finanziario, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023.

III - Documento analisi di “value for money”

Documento di analisi di *value for money*, che sulla base della complessiva impostazione della proposta, evidenzia la reale fattibilità e convenienza del PPP, nonché con i criteri dettati da Eurostat per l'eventuale contabilizzazione dell'intervento al di fuori del bilancio pubblico.

Uno dei metodi più diffusi, ma non esclusivo, per misurare l'entità del *value for money* è quello del *public sector comparator* (Psc), che si basa sul confronto del valore attuale netto dei costi e dei ricavi generati nelle diverse soluzioni di appalto/concessione. La differenza fra i valori netti risultanti per il soggetto pubblico (nel caso di appalto) ed il soggetto privato (nel caso di concessione) rappresenta la misura del *value for money* espresso in termini di risparmio sui costi, di maggiore qualità e maggiore efficacia dell'alternativa privata rispetto a quella pubblica.

Sarà lasciata comunque alla libera scelta del proponente la metodologia da utilizzare per la dimostrazione della fattibilità e convenienza pubblica dell'operazione proposta.

IV - Schema di convenzione

Nello schema di convenzione dovrà essere indicato il titolo giuridico (concessione) in base al quale l'operatore privato eseguirà i lavori di recupero della Colonia Marina e gestirà al suo interno le attività proposte; la durata della concessione; la specificazione delle caratteristiche delle attività proposte, le modalità di gestione e degli interventi di valorizzazione.

V - Matrice dei rischi

In relazione all'iniziativa da realizzare, l'operatore economico dovrà assumere ogni alea economica e finanziaria nonché responsabilità giuridica, nel rispetto di quanto previsto dalle linee guida dell'Autorità nazionale anticorruzione (ANAC) richiamate *infra*.

Al contratto di PPP o di concessione dovrà pertanto essere allegata la "matrice dei rischi", che costituisce parte integrante del contratto medesimo. Detto documento è elaborato sulla base delle caratteristiche specifiche della prestazione oggetto del contratto, con l'obiettivo di disciplinare ex-ante l'allocazione dei rischi.

La matrice dei rischi deve indicare con chiarezza quali sono i rischi assunti dall'ente concedente e quali dall'operatore economico. Ai sensi dell'articolo 181, comma 3, del codice dei contratti pubblici, infatti, la scelta di ricorrere a forme di PPP deve essere preceduta da adeguata istruttoria con riferimento, inter alia, alla natura e all'intensità dei diversi rischi presenti nell'operazione. L'analisi dei rischi conferisce, infatti, alle amministrazioni una maggiore consapevolezza delle criticità che potrebbero emergere nel corso dell'intervento e contribuisce a rafforzare il potere di contrattazione del soggetto pubblico con il partner privato.

Si raccomanda di procedere all'elaborazione di tale documento in aderenza alle indicazioni fornite dall'Autorità nazionale anticorruzione (ANAC) con le linee guida n.9 del 28/3/2018 e successivo aggiornamento disponibile sul sito dell'Autorità ([Linee Guida n. 9 del 27 luglio 2022 - www.anticorruzione.it](https://www.anticorruzione.it/anticorruzione/linee-guida/linee-guida-n-9-del-27-luglio-2022)). Al momento della pubblicazione del presente avviso risulta disponibile la versione in consultazione del 25.01.2023. Si rappresenta che, laddove dovesse intervenire, nelle more della presente procedura, l'approvazione definitiva delle dette linee guida da parte dell'ANAC con variazioni significative, il Comune si riserva di chiedere un adeguamento alle indicazioni ivi contenute, laddove la proposta pervenuta presentasse elementi di difformità.