



Città
di Follonica



INTERVENTI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DELLA EX COLONIA MARINA “LUIGI PIERAZZI” E DELLA SUA PINETA E REALIZZAZIONE DI NUOVO STABILIMENTO BALNEARE MEDIANTE PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DEGLI ARTT. 174 E SS. DEL D. LGS. 36/2023.

**AVVISO PUBBLICO
PER LA RICEZIONE DI PROPOSTE DI INIZIATIVA PRIVATA**

Determinazione Dirigenziale n. 869 del 14.09.2023

AVVISO

I Premesse e finalità dell'Avviso

1. Il Comune di Follonica è proprietario di un complesso immobiliare denominato ex Colonia Marina "Luigi Pierazzi" (la "**Colonia Marina**") ubicata in via delle Collacchie, tra la Pineta di Levante e il mare. La Colonia Marina è costituita da vari blocchi (cfr. **planimetrie e prospetti ALLEGATO 1**) e ha subito negli ultimi anni un processo di degrado manutentivo e strutturale molto elevato tale per cui è necessario procedere ad un intervento complessivo di recupero del fabbricato.
2. Il Comune di Follonica (GR) ha analizzato le modalità più adeguate per affidare la concessione relativa al "*recupero e valorizzazione della ex Colonia Marina "Luigi Pierazzi" e della sua pineta*", valutando l'affidamento di un contratto di concessione (la "**Concessione**"), ai sensi degli artt. 174 e ss del D.Lgs. 36/2023 (il "**Codice Contratti**") e, in particolare, la proposta di iniziativa privata, di cui all'art. 193 dello stesso codice, come procedura più efficace per la realizzazione degli interventi di recupero e valorizzazione, in coerenza con le finalità pubbliche di cui al presente avviso.
3. Al fine di garantire il raggiungimento dell'equilibrio economico dell'operazione e in coerenza con i propri piani e programmi di sviluppo e riqualificazione dell'area in cui è posta la Colonia Marina, nell'ambito della procedura di gara per l'individuazione del soggetto affidatario, oltre alle aree esterne pinetate di pertinenza, il Comune metterà a bando altresì la concessione demaniale sull'area antistante (**ALLEGATO 2 – Concessione demaniale**), che dovrà essere esercitata compatibilmente con le attività proposte nella Colonia Marina, con la precisazione che la durata massima di tale concessione non potrà superare i 20 anni, anche laddove la proposta progettuale riferita all'edificio si sviluppi su un periodo più ampio.
4. Il recupero della Colonia Marina dovrà prevedere proposte di valorizzazione finalizzate alla realizzazione di attività di tipo turistico-ricettivo e/o ricreativo e/o produttivo, purché orientate al miglioramento e all'estensione della qualità e della

tipologia di offerta turistica e/o produttiva locale ovvero al potenziamento dell'attrattività del territorio comunale.

5. Il Comune ha interesse a ricevere proposte che prevedano la valorizzazione e il recupero oltre che della Colonia Marina nel suo complesso, anche degli spazi esterni e della pineta adiacente.
6. 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/).
7. Il proponente dovrà impegnarsi a versare al Comune, per tutta la durata della concessione, un canone concessorio di almeno 60.000 euro (il "**canone concessorio minimo garantito**"), che sarà destinato dal Comune alla realizzazione di un progetto di tipo sociale e culturale all'interno della Fonderia 1 (Ex Ilva). L'importo definitivo del canone sarà determinato in sede di gara, costituendo oggetto di specifica offerta.
8. In considerazione delle finalità e delle esigenze richiamate nei precedenti capoversi, il presente avviso pubblico (l'"**Avviso**") è funzionale a:
 - a. avviare una consultazione di mercato (la "**Consultazione**"), volta a sollecitare la presentazione di proposte a iniziativa privata aventi ad oggetto il recupero e la valorizzazione della Colonia Marina "Luigi Pierazzi", secondo le modalità menzionate, ricorrendo al modello del contratto di concessione (la "**Proposta**" o le "**Proposte**"), ai sensi degli artt. 174 e ss. del Codice Contratti, da parte di operatori economici - adeguatamente qualificati - (gli "**Operatori**");
 - b. favorire la massima partecipazione e consultazione del maggior numero di Operatori economici potenzialmente interessati, in possesso di adeguati requisiti economici, finanziari e tecnico-organizzativi;

- c. illustrare agli Operatori:
 - i. le caratteristiche tecniche ed economico-finanziarie indefettibili della Concessione;
 - ii. gli elementi essenziali che le Proposte devono compendiare, a pena di irricevibilità;
 - iii. le caratteristiche giuridico-amministrative del procedimento della c.d. *finanza di progetto* a iniziativa privata.

La pubblicazione dell'Avviso (la "**Pubblicazione**") e la partecipazione alla Consultazione:

- a. non radicano alcun diritto in capo agli Operatori che esprimano il loro interesse all'affidamento della Concessione, né in favore di coloro che presentino le relative Proposte (i "**Proponenti**"), anche ove ritenute d'interesse pubblico;
 - b. non comportano il riconoscimento in favore degli Operatori, né dei Proponenti, di alcuna forma di compenso, in qualunque modo denominato, neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute per la partecipazione alla Consultazione.
9. Con la Pubblicazione non è indetta alcuna procedura di affidamento e, per tale motivo, non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggi o altre classificazioni. Ugualmente, l'Avviso non costituisce proposta contrattuale, né sollecitazione a presentare offerte vincolanti per l'Amministrazione; non ha altresì valore sotto il profilo della responsabilità pre-contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune a proseguire con le successive fasi procedurali.
10. Il Comune si riserva, altresì, la facoltà di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, l'Avviso e la Consultazione, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico.
11. Inoltre, nulla è dovuto dal Comune - neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute - agli Operatori la cui Proposta non dovesse risultare di pubblico interesse, o preferibile, o fattibile, né nel caso in cui il Comune dovesse, a suo insindacabile giudizio, decidere di non dar corso alla Consultazione, o nel caso in cui la stessa non abbia esito positivo.

12. Di converso, ove, a valle della Consultazione, sia identificata una Proposta di interesse pubblico, e la stessa sia, successivamente, dichiarata fattibile e posta a base della successiva gara, da indirsi da parte del Comune, ai sensi del Codice Contratti (la “**Gara**”), si applicano le disposizioni previste dall’art. 193 del Codice.
13. La partecipazione degli Operatori alla Consultazione non costituisce prova del possesso dei requisiti necessari per qualificarsi come concessionari per l’affidamento della Concessione. Tali requisiti saranno disciplinati dalla *lex specialis* di Gara.
14. La Pubblicazione, la Consultazione e la presentazione delle Proposte sono regolate dalla legge nazionale e dalla normativa dell’Unione Europea, comprensive della relativa giurisprudenza interpretativa, alle quali si rinvia integralmente in relazione agli aspetti non espressamente disciplinati nell’Avviso.

II Oggetto e articolazione della Consultazione

1. Attraverso la Consultazione, il Comune intende ricevere Proposte che siano:
 - a. calibrate sulle peculiarità e caratteristiche tecniche, economiche e funzionali del progetto di valorizzazione della Colonia Marina;
 - b. in linea con i requisiti essenziali del contratto di concessione, così come delineati dalle norme e dalla giurisprudenza nazionali e dell’Unione Europea applicabili in materia;
 - c. complete degli elementi tecnici, economico-finanziari e giuridici richiamati nell’Allegato 4 dell’Avviso e dalla disciplina di legge vigente in materia.
2. In particolare si rappresenta che la proposta dovrà:
 - a. tenere conto dei vincoli eventualmente insistenti sugli immobili e rispettare la normativa vigente in tema di edilizia, pianificazione e paesaggio. Sono ammesse proposte progettuali che prevedano il cambio dell’attuale destinazione urbanistica del complesso immobiliare;
 - b. verificare che le attività imprenditoriali che si dovranno esercitare nel complesso immobiliare siano compatibili con il prestigio, l’onore e l’immagine del Comune di Follonica;
 - c. contenere elaborati tecnici e progettuali sottoscritti da tecnico abilitato;

- d. essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore economico singolo o da tutti i legali rappresentanti degli operatori economici associati.
3. Nell'ambito della Consultazione, il Comune garantisce l'osservanza dei principi di parità di trattamento, trasparenza e riservatezza sui dati sensibili e sui segreti commerciali, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 77 e 78 del Codice Contratti. I Proponenti dovranno indicare espressamente, all'interno della propria Proposta, i documenti, o le relative parti, che ritengono riservate.

II.A Documentazione

1. Al fine di soddisfare le finalità di cui al paragrafo II.1 dell'Avviso e affinché le Proposte siano coerenti con gli obiettivi tecnici e strategici richiamati nel paragrafo I. dell'Avviso, il Comune mette a disposizione - pubblicandola sul proprio sito internet: [COMUNE DI FOLLONICA - Bandi di gara](#) (il "**Sito istituzionale Comune**") - la seguente documentazione, segnatamente:
 - a. **Allegato 1 – Planimetrie e prospetti dello stato attuale** - mappa e prospetti della Colonia Marina "Luigi Pierazzi", sita in via della Collacchie 1, Follonica (GR);
 - b. **Allegato 2 – Concessione demaniale** – Scheda tecnica contenente le informazioni relative alla concessione demaniale sull'area antistante la Colonia Marina "Luigi Pierazzi";
 - c. **Allegato 3 – Modello di Istanza.**
 - d. **Allegato 4 – Contenuti minimi della proposta** – Scheda di sintesi recante le istruzioni per la strutturazione e presentazione delle Proposte, in particolare: quadro di riferimento della proposta progettuale, elenco della documentazione da produrre; contenuti minimi dei documenti; informazioni di natura economico-finanziaria.
2. Si evidenzia che, indipendentemente dalle informazioni rese disponibili, il proponente è unico responsabile della verifica delle condizioni del complesso e della redazione della propria proposta.

II.B Sopralluogo facoltativo

1. Per consentire agli Operatori interessati una completa analisi dello stato attuale dell'ex Colonia Marina, ai fini della redazione della Proposta, il Comune consente che gli stessi effettuino un sopralluogo preliminare presso il complesso immobiliare.
2. Il sopralluogo può essere effettuato dagli Operatori - nei giorni compresi tra il **10.10.2023** e il **03.11.2023** incluso, nei giorni feriali e negli orari che saranno specificati dal Comune in esito alla relativa richiesta, che deve essere inviata al Comune, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata ("**PEC COMUNE**") "follonica@postacert.toscana.it", almeno 48 (quarantotto) ore prima del giorno indicato nella richiesta medesima.

II.C Richieste di chiarimenti

1. A seguito della Pubblicazione e fino a 8 (otto) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle Proposte, di cui al paragrafo IV dell'Avviso, il Comune - a fronte dei quesiti formulati dagli Operatori, ivi inclusi anche quelli che non hanno presentato l'istanza di cui al paragrafo III dell'Avviso - fornirà, per iscritto, tutti i chiarimenti necessari di ordine progettuale, economico-finanziario e giuridico-amministrativo (i "**Chiarimenti**"), concernenti la Consultazione, il perimetro della Concessione e la predisposizione delle Proposte.
2. I quesiti volti a ottenere Chiarimenti possono essere formulati dagli Operatori utilizzando, esclusivamente, l'Indirizzo PEC COMUNE, entro le ore **12,00** del **14.11.2023**.
3. Il Comune avrà cura di pubblicare i Chiarimenti - unitamente ai relativi quesiti, in forma anonima - sul Sito istituzionale [entro 3 (tre) giorni prima] della scadenza del termine per la presentazione delle Proposte, di cui al paragrafo IV dell'Avviso, per consentire l'utile presentazione delle Proposte.

III Modalità di partecipazione alla Consultazione

1. La partecipazione alla Consultazione è consentita a tutti gli Operatori, di cui all'art. 65 del Codice Contratti, sia in forma singola che in raggruppamento permanente o temporaneo, purché non si trovino in alcuna delle situazioni preclusive della

partecipazione alle procedure di affidamento e alla stipula dei relativi contratti, contemplate dagli artt. 94 e 95 del Codice medesimo.

2. L'assenza di condizioni preclusive è autocertificata dagli Operatori, secondo le modalità indicate dal D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii. (il "**DPR 445**"), compilando apposita istanza di partecipazione (l'**"Istanza"**), preferibilmente, utilizzando il modello riportato nell'Allegato 3. Con l'Istanza, gli Operatori dichiarano, inoltre, di aver preso visione dell'Avviso medesimo e di aderire integralmente a quanto in esso indicato.
3. L'Istanza, redatta in lingua italiana, deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'Operatore e trasmessa all'Indirizzo PEC COMUNE. All'Istanza, a pena di irricevibilità, deve essere allegata la copia fotostatica non autenticata del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

IV Presentazione delle Proposte e individuazione del Promotore

- 1 Le Proposte in risposta alla Consultazione potranno essere presentate fino alle ore **12:00** del **27.11.2023**, esclusivamente in via telematica, all'Indirizzo PEC COMUNE. Il relativo messaggio di trasmissione deve essere così intestato: *"Proposta di recupero e valorizzazione della ex Colonia Marina "Luigi Pierazzi" e della sua pineta"*. La proposta potrà essere altresì prodotta, ovvero successivamente richiesta dal Comune, anche in formato cartaceo, pur facendo fede, ai fini del presente Avviso, la sola trasmissione a mezzo PEC COMUNE.
- 2 Le Proposte, redatte in lingua italiana, dovranno contenere, a pena di irricevibilità, tutti gli elementi declinati nell'Allegato 4 dell'Avviso.
- 3 Tutte le Proposte considerate ricevibili - in quanto presentate entro il termine suddetto - previa verifica della loro completezza rispetto ai contenuti previsti nell'Allegato 4 dell'Avviso, saranno esaminate in via comparativa dopo la scadenza del termine ultimo di presentazione, a prescindere dall'ordine temporale di presentazione delle stesse, secondo quanto stabilito da consolidata giurisprudenza.
- 4 In analogia a quanto previsto dall'art. 101, del D. Lgs. n. 36/2023, nel caso di carenza documentale il Comune può disporre l'integrazione dei documenti, assegnando al proponente un termine non superiore a giorni 10, al fine di garantire

la celerità del procedimento. In caso di mancata consegna di quanto richiesto, senza giustificazione oggettiva, la proposta non potrà essere valutata.

- 5 La valutazione comparativa delle Proposte pervenute e ritenute ammissibili avviene nel pieno rispetto del principio di parità di trattamento, ferma restando la piena discrezionalità della valutazione delle stesse in relazione all'interesse pubblico di competenza del Comune, senza che gli interessati possano vantare alcuna pretesa al riguardo.
- 6 A seguito di una prima valutazione delle Proposte pervenute, è/sono individuata/e la/e Proposta/e che si ritengono candidabili alla dichiarazione di interesse pubblico. A tali operatori il Comune chiederà di produrre la documentazione integrativa di cui al paragrafo DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA DA PRODURRE SUCCESSIVAMENTE dell'allegato 4 al presente avviso.
- 7 Si procede quindi alla valutazione comparativa delle Proposte la cui documentazione sia stata utilmente integrata, tra le quali è individuata la Proposta ritenuta d'interesse pubblico. Tale esito è comunicato a tutti i Proponenti. A partire da tale ultima comunicazione si chiude la fase della Consultazione.
- 8 Il Comune si riserva di avviare un Tavolo tecnico con gli Enti e/o i soggetti interessati al fine di dividerne i contenuti. Le eventuali osservazioni o modifiche approvate in tale sede saranno recepite nella proposta progettuale. Se necessario sarà a carico del proponente l'impegno a produrre tutti gli elaborati richiesti per acquisire i pareri degli enti competenti.
- 9 Il Comune richiede al Proponente la cui Proposta sia stata valutata d'interesse pubblico di presentare la cauzione provvisoria, di cui all'art. 106 del Codice Contratti. Inoltre, il Comune si riserva di avviare con il suddetto Proponente una interlocuzione finalizzata a giungere alla dichiarazione di fattibilità della Proposta ritenuta migliore con individuazione del soggetto Promotore, in esito alla fase di valutazione ed eventuale interlocuzione prevista dall'art. 193, comma 2 del Codice Contratti.
- 10 In tutte le fasi in cui si sviluppa l'iter procedimentale è sempre facoltà del Comune richiedere modifiche progettuali e il rifiuto espresso a tali richieste determina senz'altro l'arresto procedimentale. Il Comune, inoltre, si riserva di condizionare

l'approvazione definitiva della proposta progettuale all'adeguamento ad eventuali modifiche migliorative che dovessero emergere in sede di eventuale parere preventivo del Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei Ministri e al Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato (RGS) del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

- 11 A valle della dichiarazione di fattibilità, il Comune si riserva di procedere all'approvazione del relativo PFTE e, conseguentemente, a indire la Gara, previa adozione della relativa determina a contrarre.
- 12 Il progetto definitivamente approvato sarà messo a gara nell'osservanza delle pertinenti disposizioni del D.Lgs. 36/2023, con la specificazione che il Promotore potrà esercitare diritto di prelazione.
- 13 Nessuna pretesa può essere avanzata dai Proponenti, in alcuna delle fasi della Consultazione, o a valle della conclusione della stessa, in relazione alla eventuale mancata:
 - a. individuazione di una, o più, Proposta/e d'interesse pubblico;
 - b. dichiarazione di fattibilità di una Proposta;
 - c. approvazione del PFTE della Proposta dichiarata fattibile;
 - d. indizione della Gara sulla Proposta dichiarata fattibile.

V Trattamento dei dati

1. Il trattamento dei dati inviati dagli Operatori si svolge, conformemente alle disposizioni del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come integrato e modificato dal D.Lgs 10 agosto 2018, n. 101 e del Regolamento UE 679/2016 (il "GDPR") sulla tutela dei dati personali, per le finalità unicamente connesse alla Consultazione, e nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 66 e 67 del Codice Contratti.
2. Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune, nella persona del Sindaco Legale Rappresentante.
3. Il Responsabile del trattamento dei dati relativi alla Consultazione è: Dirigente Settore 4, Arch. Alessandro Romagnoli.

VI Pubblicazione

1. Per consentire la migliore diffusione dell'Avviso, la Pubblicazione è effettuata sul Sito istituzionale del Comune e, per estratto, sul quotidiano Corriere della Sera.

VII Contatti e ulteriori informazioni amministrative

1. Tutte le comunicazioni relative alla Consultazione devono avvenire, esclusivamente, mediante PEC, all'Indirizzo PEC COMUNE.
2. La lingua ufficiale della Consultazione e per la predisposizione delle Proposte è l'italiano.
3. Il responsabile unico del procedimento è: Dirigente Settore 4, Arch. Alessandro Romagnoli.

Follonica, 25.09.2023

Il Dirigente del Settore 4
Arch. Alessandro Romagnoli