

AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Avviso di manifestazione di interesse per la concessione di valorizzazione ex art. 3 bis della D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché ex art. 58 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, **dell'immobile di proprietà dell'Ente Metropolitano denominato Villa Sauli Podestà ubicato in Genova Via Prà 70-71-72.**

Data di Attivazione: 01/11/2015

Data di Scadenza: 30/11/2015

PREMESSE

La Città Metropolitana di Genova [di seguito Ente], in Genova Via Prà 70-71-72, è proprietaria di un immobile, meglio indicato nel successivo quadro catastale, costituito da un corpo di fabbrica completamente indipendente sviluppato su due piani fuori terra e principalmente destinato ad attività terziaria [superficie lorda complessiva mq. 2.000,00 circa di cui mq. 580,00 circa immediatamente liberi e mq. 1.440,00 circa liberi entro il 31/12/2016, oltre ad un giardino di mq. 1.000,00 circa e un cortile antistante].

L'immobile acquistato con contratto n° 1279 in data 06/02/2003 nel corso degli ultimi anni è stato sottoposto ad un generale processo riqualificativo che, nel pieno rispetto dello sviluppo architettonico originario, ha in oggi consentito di inserire, in porzione del medesimo stabile, il Centro per l'Impiego del Ponente Genovese.

In fase di ristrutturazione la Regione Liguria con decreto n° 1536 in data 13.6.2011 interveniva confermando all'allora Provincia di Genova [ora Città Metropolitana di Genova] un contributo di euro 720.000,00 [a fronte della spesa complessiva di € 4.500.000,00] finalizzato al perseguimento degli "Interventi di valorizzazione di Villa Sauli Podestà - Parco del basilico", facente parte del Progetto Integrato Tematico " Ville e giardini storici della provincia di Genova".

Il contributo, con particolare riguardo allo sviluppo del "Parco del Basilico", rimaneva subordinato al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. sviluppare le attività di promozione, con particolare riferimento al Basilico dei prodotti locali attraverso la creazione di un centro di servizi che operi e svolga specifiche iniziative atte a promuovere l'incontro tra domanda e offerta per lo sviluppo economico e occupazionale nel settore, e che faccia manifestazioni svolte nel parco, collocato in posizione centrale rispetto alla localizzazione delle aziende agricole dei coltivatori di basilico della zona, un fulcro fondamentale delle attività svolte.

2. aiutare gli operatori che portano avanti un settore di nicchia, quello della coltivazione del basilico genovese, fornendo loro un supporto tecnico per conoscere le recenti normative in materia, le opportunità di finanziamento, le novità in campo agricolo ed energetico.

3. promuovere le risorse basilico e pesto come prodotti tipici di Genova in Italia e nel mondo attraverso mostre, manifestazioni di grosso richiamo, visite guidate, pubblicazioni, trasmissioni televisive, facendo riscoprire al pubblico il valore delle attività tradizionali, del patrimonio socio-culturale ed enogastronomico del Ponente genovese.

Inserito il predetto Centro per L'impiego nella componente mediana della struttura, al fine di poter confermare il contributo autorizzato con il predetto Decreto Regionale, è in oggi intendimento della scrivente Amministrazione di proseguire con lo sviluppo delle attività richieste dal contributo Regionale.

In questo contesto, in concomitanza del riconoscimento di adeguata e pluriennale concessione d'uso, con la presente manifestazione di interesse si interviene per verificare l'eventuale presenza di soggetti disposti a finanziare l'attuazione delle finalità e degli obiettivi sopra individuati.

La valorizzazione prospettata e desiderata dall'Ente proprietario prevede, accanto al raggiungimento degli obiettivi sopra riportati, anche l'utilizzo funzionale ed economico degli spazi ancora oggi liberi.

All'interno della volumetria sussistono infatti mq. 2.000,00 circa di cui mq. 580,00 circa immediatamente liberi e mq. 1.440,00 circa liberi entro il 31/12/2016, già perfettamente riquilificati. La concessione di valorizzazione riguarderà quindi anche la futura gestione ed utilizzazione economica di detta superficie.

Il percorso di riquilificazione potrà prevedere anche la parziale o totale modifica delle attuali destinazioni d'uso [limitatamente alla componente oggetto di concessione]. Compatibilmente con il quadro urbanistico e la legislazione esistente questo Ente è quindi disponibile a valutare possibili manifestazioni di interesse volte anche alla trasformazione d'uso del cespite. [attualmente la destinazione catastale è la B/4 uffici pubblici]

A fronte della completa realizzazione degli obiettivi prospettati e al pagamento di un congruo canone concessorio, il soggetto aggiudicatario potrà quindi ottenere in concessione pluriennale l'intera volumetria ritraendo dalla medesima tutti i ricavi connessi con le destinazioni d'uso ipotizzate e prodotte.

In caso di condivisione delle idee pervenute la successiva concessione di valorizzazione si svilupperà quindi sul complessivo equilibrio tra ipotesi progettuale, canone di concessione, importo della riqualificazione effettuata, conseguimento delle prescrizioni regionali e durata della medesima concessione.

In caso di ricezione di una o più manifestazioni di interesse, questo Ente si riserva la completa facoltà di sviluppare, sulla base delle medesime idee pervenute, una procedura ad evidenza pubblica volta alla concessione pluriennale della struttura e alla contestuale riqualificazione della medesima.

La presentazione delle manifestazioni non obbligano né vincolano lo scrivente Ente alla successiva pubblicazione della procedura di concessione rimanendo la valutazione delle proposte pervenute di esclusiva competenza dell'ente. Ad insindacabile giudizio della Città Metropolitana potrà quindi non svilupparsi nessuna procedura successiva.

In tutti i casi i soggetti interessati e presentatori delle diverse manifestazioni non potranno né accampare né ottenere nessun rimborso e nessun riconoscimento di costi e/o altro.

La presente manifestazione di volontà non può quindi considerarsi come espressione di percorso certo.

1. IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE OGGETTO DI VALORIZZAZIONE

Catasto Fabbricati: Genova Sez. PRA Foglio 12 Mappale 94 Sub. 5

Genova Sez. PRA Foglio 12 Mappale 99

Genova Sez. PRA Foglio 12 Mappale 99 Sub. 1

Genova Sez. PRA Foglio 12 Mappale 1296

Genova Sez. PRA Foglio 12 Mappale 1298

2. SOPRALLUOGO PRESSO LA STRUTTURA

Il Servizio Patrimonio dell'Ente nella persona del Sig. Benedetto Clemente saranno disponibili nel fare visionare porzione dell'immobile oggetto di valorizzazione nelle seguenti giornate:

1) 10 novembre 2015 dalle ore 9,00 alle ore 12,00

2) 11 novembre 2015 dalle ore 9,00 alle ore 12,00

Il sopralluogo presso la struttura, obbligatorio ai fini della presentazione della manifestazione di interesse [all'uopo al termine della perlustrazione sarà consegnato al soggetto idonea attestazione di sopralluogo effettuato] risulta subordinato al necessario e preventivo accordo con il competente Ufficio.

A tal fine gli appuntamenti dovranno essere concordati telefonando al Sig. Benedetto Clemente al seguente numero telefonico: 010.5499226

3. OGGETTO DELLA VALORIZZAZIONE

[indicazione di massima delle opere di riqualificazione/manutenzione ritenute necessarie alla Città Metropolitana]

Come minimo la manifestazione di interesse dovrà prevedere le seguenti opere di riqualificazione:

1. Allestimento degli spazi liberi in ragione dei precisi obiettivi stabiliti dal Decreto Regionale n° 1536 in data 13.6.2011 che si allega;
2. Realizzazione di tutte le opere edili e tecnologiche funzionali all'avvio delle nuove attività proposte;
3. Messa a norma mediante manutenzione e/o rifacimento di tutte le componenti impiantistiche dell'immobile con riferimento alle destinazioni d'uso ipotizzate.

L'eventuale successivo bando di concessione di valorizzazione prevederà la presentazione, da parte dei soggetti interessati, di idoneo capitolato speciale d'onere corredato dal relativo computo metrico estimativo. Si precisa che la scelta della manifestazione di interesse ispiratrice della successiva procedura pubblica si svilupperà anche in ragione dell'ammontare dei lavori e delle ristrutturazioni offerte.

Lavoro e ristrutturazione offerte unitamente al canone concessorio, coincidono quindi con la componente di valorizzazione richiesta dalla proprietà.

L'attuale manifestazione di interesse dovrà comunque contenere una relazione tecnica capace di evidenziare, ancorché non ancora a livello esecutivo, l'ammontare dei lavori offerti e la tipologia di allestimenti offerti.

Rimarranno a carico del futuro concessionario anche tutti gli oneri di progettazione e di regolarizzazione tecnico/amministrativa conseguenti alle trasformazioni e/o riqualificazioni ipotizzate.

Tutti i lavori e gli interventi dovranno essere caratterizzati da adeguato iter autorizzativo da svilupparsi a totale carico ed onere del futuro concessionario.

Copia di tutte le certificazioni, progettazioni e autorizzazioni ottenute dal soggetto concessionario dovranno essere tempestivamente trasmesse all'Ufficio competente.

4. CONCESSIONE DEGLI SPAZI

In caso di condivisione della manifestazione di interesse presentata, l'Ente procederà ad assegnare l'immobile in concessione d'uso mediante procedura ad evidenza pubblica.

E' quindi intendimento dell'Ente, in presenza di un importante riqualificazione del cespite, di riconoscere al soggetto prescelto una concessione d'uso pluriennale decorrente dalla sottoscrizione del contratto stesso.

La concessione riguarderà il possibile sfruttamento economico dell'intera struttura assegnata.

Al termine del periodo di gestione il soggetto concessionario dovrà riconsegnare tutti gli spazi ottenuti in concessione. Il medesimo soggetto non avrà diritto a nessun rimborso o indennizzo per tutto quanto realizzato.

Tutti i lavori e tutte le valorizzazioni effettuate saranno quindi incamerate al patrimonio disponibile dell'Ente a titolo completamente gratuito. Sarà acquisito a titolo gratuito anche tutto il mobilio e tutte le attrezzature e suppellettili funzionali all'uso convenuto.

5. DURATA DELLA CONCESSIONE

Compatibilmente con quanto previsto dal vigente quadro legislativo la presentazione dell'attuale manifestazione comporta - a discrezione del soggetto interessato - la redazione di un offerta calibrata sulla disponibilità del bene sino ad un periodo massimo di 20 anni.

Il periodo offerto dovrà trovare equa giustificazione all'interno di un apposito "business plan" capace di evidenziare la completa calmierazione di tutti i costi manutentivi ipotizzati, l'equa remunerazione di tutti i possibili ulteriori costi [allestimento, progettazione e il costante riconoscimento del canone concessorio.

La durata della concessione decorrerà dalla data di sottoscrizione del contratto. Ritardi nel reperimento delle eventuali autorizzazioni, nell'esecuzione dei lavori di riqualificazione e/o trasformazione non potranno dare adito a nessuna richiesta di proroga.

L'Ente si riserva di procedere con il successivo bando pubblico solo in presenza di manifestazioni di interesse capaci di dimostrare il corretto bilanciamento economico finanziario sopra richiamato.

6. CANONE

La concessione del bene di cui al punto 1 prevederà il riconoscimento all'Ente di un canone concessorio da pagarsi alla Città Metropolitana in ragione di rate trimestrali anticipate.

La decorrenza del canone verrà stabilita in via definitiva in sede di gara pubblica per l'individuazione del Concessionario.

Spetta al soggetto interessato la presentazione di una proposta di canone ritenuta compatibile con la durata del contratto, con l'ammontare della valorizzazione richiesta e con tutte le problematiche conduttive in atto.

L'Ente si riserva di procedere con il successivo bando pubblico solo in presenza di manifestazioni di interesse capaci di offrire e di dimostrare il possibile riconoscimento di un adeguato canone concessorio.

7. GARA AD EVIDENZA PUBBLICA

L'eventuale successiva gara ad evidenza pubblica per la concessione degli spazi verrà bandita dall'Ente in conformità alla normativa vigente solo a seguito di un'attenta valutazione di tutte le manifestazioni di interesse pervenute.

L'oggetto della successiva gara, l'individuazione della destinazione finale del bene, gli oneri di manutenzione richiedibili, la durata, il canone e la relativa decorrenza, nonché tutte le altre possibili condizioni contrattuali saranno valutate anche in ragione delle manifestazioni pervenute.

L'Ente si riserva la completa autonomia operativa e la conseguente possibilità di costruire un eventuale bando di concessione anche difforme dalle manifestazioni pervenute.

In caso di gara e preventivamente a questa, l'Ente riceverà formalmente all'interno di una propria progettazione preliminare la corretta valorizzazione perseguita.

La gara, individuati quindi tutti i percorsi di valorizzazione ritenuti necessari [incluso durata concessoria] e tutti gli obiettivi regionali ritenuti imprescindibili, verrà aggiudicata al soggetto che offrirà il maggior incremento sul canone minimo di concessione all'uopo individuato.

In Sede di Gara e di aggiudicazione verranno richieste le garanzie Fideiussorie previste dalle attuali disposizioni di legge.

8. PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI

Il concessionario, nell'ambito di quanto tracciato nel progetto preliminare a base di gara, dovrà attivarsi per predisporre la progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori.

L'impresa esecutrice dei lavori dovrà essere scelta in ossequio alla normativa applicabile al percorso in esame.

L'Ente, all'uopo di verificare la corretta esecuzione di tutte le valorizzazioni, si riserva di affiancare alla Direzione Lavori propri tecnici di fiducia.

TUTTO CIO' PREMESSO e CONSIDERATO

Le Società o i soggetti eventualmente interessati alla successiva procedura di gara **dovranno far pervenire entro e non oltre il 30/11/2015 alle ore 12,00 all'Ufficio Protocollo della Città Metropolitana di Genova**, in busta chiusa e riportante all'esterno la dicitura **"Partecipazione alla MANIFESTAZIONE DI INTERESSE inerente la concessione di valorizzazione dell'immobile denominato Villa Sauli Podestà"**, apposita manifestazione di interesse.

All'interno della busta dovrà essere contenuta la seguente documentazione:

1. Manifestazione di interesse, firmata dal legale rappresentante della società o del soggetto interessato con riferimento specifico al contenuto del presente documento, con

- esplicita accettazione delle condizioni operative ed economiche in premesse documentate ed elencate. (si allega modello da firmare)
2. Documento sintetico descrittivo della società/soggetto fisico, con l'indicazione dei settori in cui essa opera e delle strutture residenziali/terziarie/commerciali gestite dalla stessa, nel presente e nel passato;
 3. Relazione tecnica firmata da tecnico abilitato attestante la compatibilità strutturale e urbanistica della manifestazione presentata con le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'edificio oggetto di concessione;
 4. Relazione tecnica firmata da tecnico abilitato indicante per singole tipologie la classificazione dei lavori proposti e il loro valore economico;
 5. Business plan firmato dal legale rappresentante della società o dal soggetto interessato attestante:
 - Capacità del progetto di produrre reddito;
 - Esistenza di un giusto equilibrio tra il reddito percepibile e la durata della concessione;
 - Capacità concreta di ammortizzare l'investimento effettuato mediante il percepimento del reddito;
 - Dimostrazione del possibile ammortamento e copertura delle spese connesse al raggiungimento degli obiettivi imposti dal decreto regionale n° 1536 in data 13.6.2011;
 - Fonte di finanziamento e modalità di copertura dell'investimento offerto;
 - Indicazione dell'eventuale costo del denaro presunto o già contrattato;
 - Durata della redditività creata oltre il termine della concessione;
 - Analisi rischio di default dell'operazione presentata;
 - Esistenza di un giusto equilibrio tra il reddito percepibile e il canone concessorio offerto;
 - Fungibilità del bene al termine della concessione;
 6. Cronoprogramma indicativo dei processi operativi ipotizzati [effettuazione dei lavori, avvio nuove attività ecc...]
 7. Attestazione di avvenuto sopralluogo [documento rilasciato dall'Ente al termine del sopralluogo]
 8. Copia del documento di identità del legale rappresentante della Società o del soggetto partecipante

Non verranno prese in considerazione le domande non complete di tutta la documentazione richiesta, né sarà possibile presentare integrazioni alla documentazione successivamente alla data di presentazione della manifestazione di interesse, se non richieste espressamente dalla Città Metropolitana.

Le domande consegnate o pervenute anche a mezzo posta o corriere dopo la scadenza del termine delle ore 12,00 del 30/11/2015 , sono dichiarate inammissibili.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 196/2003 per finalità unicamente connesse alla procedura di affidamento dei lavori.

Responsabile del Procedimento:

DR. STEFANO SALVARANI
Città Metropolitana di Genova
Dirigente Responsabile Servizio Patrimonio e Provveditorato
Piazzale MAZZINI, 2 - 16122 GENOVA
Tel. 010 5499226-423

Per eventuali chiarimenti è possibile contattare la scrivente struttura al seguente numero telefonico:

DR FLAVIO PAGLIA
CITTA METROPOLITANA DI GENOVA
DIREZIONE AMMINISTRAZIONE - PATRIMONIO
Piazzale MAZZINI, 2 16122 GENOVA
Tel. 0105499448 Cell. 3357475596

Il Dirigente