

Comune di Gressan

2 ° Avviso di Dialogo competitivo

Riqualificazione edilizia e gestione operativa e commerciale del complesso sportivo GOLF DI PILA
Avviso pubblico per la ricerca di operatori economici con i quali avviare un dialogo competitivo ed individuare un Promotore ai sensi degli articoli 181 e 183 comma 15 del d.lgs. n. 50/2016.

Indice dell'avviso.

Premessa.

Art. 1 – Oggetto e finalità.

Art. 2 – Disciplina della procedura.

Art. 3 – Regole applicazioni alle comunicazioni.

Art. 4 - Valore stimato dell'investimento ed elementi incidenti sull'equilibrio economico-finanziario della proposta. Durata del contratto di partenariato tra comune ed promotore aggiudicatario.

Art. 5 – Soggetti abilitati a presentare la propria candidatura.

Art. 6 – Termine e modalità di presentazione delle candidature.

Art. 7 – Svolgimento della procedura. Conservazione della documentazione.

Art. 8– Informazioni sul recapito delle candidature

Art. 9. Contenuto della Istanza di partecipazione e Scrutinio Amministrativo.

Art. 10 – Prescrizioni finali.

Premessa.

Il Comune di Gressan intende avviare con gli operatori interessati una procedura di dialogo competitivo al fine di pervenire ad una precisa proposta di finanza di Progetto, ai sensi degli articoli 181 e 183, comma 15, del Dlgs 50/2016, per la riqualificazione edilizia e la gestione del complesso sportivo denominato GOLF DI PILA.

La presente procedura vedrà:

-una prima fase in cui l'Amministrazione riceverà le domande di partecipazione come innanzi precisato;

-una seconda fase nella quale il Comune avvierà un dialogo con i candidati ammessi al fine di definire in maniera precisa i contenuti della proposta, le fonti di finanziamento, le modalità tecnico — operative e le eventuali particolari condizioni di favore garantite. **Ogni operatore interessato, quindi, avrà titolo a qualificare la proposta sulla base di incontri con la stazione appaltante, alla stregua della procedura indicata nel presente documento.**

La seconda fase si concluderà con l'individuazione del promotore ai sensi dell'art. 183, comma 15, del Dlgs 50/2016, il quale svilupperà la sua proposta.

Art. 1 – Oggetto e finalità.

1.1. Il Comune di Gressan è proprietario di un complesso immobiliare in località PILA composto da un campo da golf, con da un tracciato a nove buche con annesso edificio (vecchia Club House) e terreni limitrofi, inutilizzati dall'anno 2010, che necessitano di un intervento straordinario di ripristino e riqualificazione totale.

Tutti i terreni costituenti il vecchio campo da golf e le strutture annesse allo stesso sono a disposizione, nella loro totalità, dell'operatore economico interessato; pertanto il soggetto concorrente potrà proporre oltre che la sistemazione dei terreni, per il corretto svolgimento della pratica dell'attività di golf, anche la riqualificazione di tutti o di una parte degli edifici esistenti, compreso l'ampliamento dell'attuale Club House. E' obbligatoria, oltre al corretto ripristino dei campi da golf, la sola messa in sicurezza dell'edificio attualmente destinato a Club House.

Sarà possibile per il soggetto concorrente, presentare una proposta di realizzazione di un nuovo edificio, di superficie utile agibile, non superiore a 250,00 mq., sviluppabile ad un solo livello fuori terra, con altrettanta superficie utile in interrato, da destinare, come percentuale pari al 20% a Golf House, (categoria K6 dell'art. 10 delle NTA) e 80% ad aziende della ristorazione ivi compreso bar, (categoria G14 dell'art. 10 delle NTA), nel rispetto delle norme di PRGC, attualmente in vigore.

E' intenzione del Comune, mediante costituzione di un partenariato, riqualificare l'area dal punto di vista edilizio ed affidare contestualmente la gestione operativa e commerciale del medesimo per il periodo di anni necessario a soddisfare quanto previsto dal piano economico finanziario che dovrà essere allegato alla successiva proposta di partecipazione.

1.2. L'intervento nel suo complesso prevede le seguenti possibili attività, le quali potranno essere (nei limiti normativi, urbanistici ed edilizi) **implementate, riviste e rideterminate a scelta del proponente**:

A- RIPRISTINO DEI CAMPI DA GOLF

- rifacimento e ammodernamento del vecchio tracciato a nove buche per l'attività del Golf, con riqualificazione dei terreni attualmente in disuso, ripristino dei GREEN e dei FAIRWAIS oggi difficilmente individuabili;
- rifacimento o eventuale ripristino dell'impianto di irrigazione dei campi da golf, attualmente non più funzionante;
- realizzazione di una presa dell'acqua per l'alimentazione dell'impianto di irrigazione, attualmente non esistente;

B- MESSA IN SICUREZZA DEL FABBRICATO CLUB HOUSE ESISTENTE

1. INVOLUCRO ESTERNO

Il tetto dell'edificio necessita di un intervento radicale soprattutto per quanto attiene alla copertura, in alcuni tratti gravemente danneggiata, alla posa dell'isolamento termico e della lamiera, ora non presenti. Vi sono infiltrazioni di acqua in più punti ed il tavolato ligneo risulta fortemente ammalorato.

2. INTERNO DELL'EDIFICIO

Piano terreno

Le pareti perimetrali dovrebbero essere intonacate e tinteggiate le pavimentazioni sostituite e/o integrate nei rivestimenti (piastrelle e moquette). E' da realizzare una scala che colleghi il piano terreno al piano primo in materiale adeguato in modo da rispettare la normativa vigente.

Piano primo

I locali presenti al piano primo sono da risanare per quanto riguarda le infiltrazioni presenti, e necessitano di totale sostituzione dei pavimenti.

Impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario sono da riqualificare, ammodernare e mettere a norma. Per quel che concerne l'impianto di riscaldamento vi è solamente la predisposizione.

C - NUOVA EDIFICAZIONE O EVENTUALE RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI.

Gli immobili in oggetto, sono situati nelle sottozone di PRGC Eh 9-Prenoir e nella sottozona Eh 10-Champ Vert, Leissé entrambe "sottozone miste agricole sportive – ricreative" e per una piccola porzione della

sottozona Ec24-Champ Vert “sottozona boscata” delle N.T.A. del P.R.G.C. ove sono consentiti i seguenti interventi:

- sottozona Eh9-Prenoir (tabella 1.39 allegato alle NTA)

Ai sensi dell’articolo 8 delle N.T.A. interventi ammessi: a1) manutenzione ordinaria e straordinaria – c7) opere infrastrutturali – c9) nuove strutture edilizie *(esclusivamente per la realizzazione di un solo fabbricato, ad esclusivo servizio degli usi K6 (attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti strutture per impianti o servizi, o altre apposite infrastrutture) inerenti la pratica del golf, con superficie utile agibile non superiore a mq. 250 sviluppabile per un solo piano fuori terra (piano terreno), oltre ad eventuale superficie utile agibile in interrato, purché ricompresa all’interno del perimetro del soprastante PT. Nello stesso fabbricato una quota parte non superiore all’80% della SUA ammessa fuori terra potrà essere destinata agli usi previsti nella lettera G14 (aziende della ristorazione ivi compresi i bar). L’intervento sarà realizzabile nell’ambito di un progetto generale di recupero del golf (adiacente sottozona Eh10), comprensivo del recupero del fabbricato esistente (Club House originaria), nei limiti e secondo le modalità di cui alla relativa tabella di sottozona.*

Ai sensi dell’art. 10 sono consentiti i seguenti usi e attività B9 *(attività pastorizie, senza significative modificazioni ambientali)*; G14 *(aziende della ristorazione ivi compresi i bar)*; K4 *(impianti di trasporto a fune)*, K5 *(attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificamente destinati all’attività all’aperto)* e K6 *(attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti strutture per impianti o servizi, o altre apposite infrastrutture).*

- sottozona Eh10-Champ Vert (tabella 1.38 allegato alle NTA).

Ai sensi dell’articolo 8 delle N.T.A. interventi ammessi: a1) manutenzioni ordinarie e straordinarie – a2) restauro – a3) ristrutturazione — a12) *(il mutamento di destinazione d’uso da agrosilvopastorale ad altra destinazione può avvenire nel rispetto di quanto previsto alla lettera B dell’art. 14 NTA)– b1) – b3) (limitatamente alla sottozona Eh10, per il recupero del fabbricato esistente (CLUB-HOUSE originaria) per gli usi consentiti nella sottozona diversi da K6, purché nell’ambito di un progetto generale di recupero del golf e di nuova costruzione della CLUB-HOUSE in Eh9)- b4) – c2) - c3) (esclusivamente nella sottozona Eh10, per la pratica del golf)- c6) (esclusivamente nella sottozona Eh10, per la pratica del golf)– c7) – c9) (limitatamente per gli usi K4 e K5 inerenti la pratica dello sci alpino e per il recupero del fabbricato esistente in Eh10 nei limiti e secondo le modalità di cui alla nota 7)–c10) (limitatamente alla sottozona Eh10, nell’ambito della sottozona Eh10, nell’ambito di un progetto generale di recupero del golf, per il recupero del fabbricato esistente (CLUB HOUSE originaria) purché a CLUB HOUSE, unitamente o meno agli altri usi e attività consentiti nella sottozona. In tal caso il limite della superficie utile agibile complessivo (esistente +nuova) sarà di mq 350 realizzabili fuori terra nel numero di piani pari a quello esistente, oltre ad eventuale superficie utile agibile in interrato, purché ricompresa all’interno del perimetro del soprastante PT. Il presente intervento è alternativo all’edificazione di nuova CLUB HOUSE nell’adiacente sottozona Eh9 che pertanto in tal caso perderà la relativa edificabilità).*

Ai sensi dell’art. 10 sono consentiti i seguenti usi e attività B9 *(attività pastorizie, senza significative modificazioni ambientali)*; C1 *(residenza temporanea per attività pastorizie senza significative modificazioni ambientali)*; Dbis *(abitazione temporanea – limitatamente ad abitazioni connesse alla residenza temporanea per la pratica di attività di coltivazione e manutenzione del territorio agricolo e forestale da parte di proprietari non qualificati imprenditori agricoli a titolo principale)*; G1 *(alberghi – esclusivamente nella sottozona Eh10)*, G3 *(alberghi diffusi – esclusivamente nella sottozona Eh10)*, G7 *(posti tappa escursionistici (dortoirs))*, G8 *(esercizi di affittacamere)*, G9 *(case e appartamenti per vacanze (CAV) – esclusivamente nella sottozona Eh7 con accessibilità veicolare limitata al periodo non sciistico e nella sottozona Eh10 nell’ambito del recupero del fabbricato esistente (club house originaria), purché all’interno di un progetto generale di recupero del golf, e in alternativa alla realizzazione della destinazione G14 nella sottozona Eh9)*; G14 *(aziende della ristorazione ivi compresi i bar – esclusivamente nella sottozona Eh7 con accessibilità veicolare limitata al periodo non sciistico e nella sottozona Eh10 nell’ambito del recupero del fabbricato esistente (club house originaria), purché all’interno di un progetto generale di recupero del golf, e in alternativa alla realizzazione*

della destinazione G14 nella sottozona Eh9); K4 (impianti di trasporto a fune), K5 (attività ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificamente destinati all'attività all'aperto) e K6 (attività ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti strutture per impianti o servizi, o altre apposite infrastrutture – esclusivamente per la sottozona Eh10 per la pratica del golf).

• **sottozona Ec24-Champ Vert** (tabella 1.20 allegato alle NTA)

Ai sensi dell'articolo 8 delle N.T.A. interventi ammessi: a1) manutenzioni ordinarie e straordinarie – a2) restauro – a3) ristrutturazione – a6) (Per altezza e numero di piani è fatto salvo quanto derivante dalla documentazione comprovante l'esistente) –a12) (nel rispetto di quanto previsto alla lettera b) dell'art. 14 NTA) per gli usi B9 (attività pastorizie, senza significative modificazioni ambientali), B13 (attività apistiche, senza significative modificazioni ambientali), B17 (attività selvicolturali, senza significative modificazioni ambientali), C2 (residenza temporanea per attività pastorizie con significative modificazioni ambientali), C3 (residenza temporanea per attività agricole e selvicolturali, senza significative modificazioni ambientali), Dbis (limitatamente ad abitazioni connesse alla residenza temporanea per la pratica di attività di coltivazione e manutenzione del territorio agricolo e forestale da parte di proprietari non qualificati imprenditori agricoli a titolo principale), G7 e G8. Non è quindi prevista l'attività del golf ma, ai sensi dell'art. 69 NTA, sulle situazioni e destinazioni d'uso in atto, in contrasto con quelle ammesse nella sottozona, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1.3. Si precisa che con il presente documento 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 il quale 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 l'affidamento della concessione in oggetto.

Art. 2 – Disciplina della Procedura.

2.1. La presente procedura è disciplinata dalle norme contenute nel presente Avviso e dalla normativa vigente in materia.

2.2. L'iter procedurale si svolgerà nei seguenti termini:

Prima fase – Ricezione delle istanze di interesse a partecipare al dialogo competitivo.

Seconda fase – I soggetti candidati verranno invitati ad un dialogo con l'amministrazione nel quale verranno illustrati gli elementi complessivi della procedura nonché i possibili contenuti della proposta, le fonti di finanziamento, le modalità tecnico – operative e le eventuali particolari condizioni di favore garantite. In tale fase, il comune potrà richiedere di produrre eventuali relazioni tecnico-economiche di esplicitazione della proposta al fine di inquadrare in misura chiara e definita le soluzioni del candidato. La seconda fase si svolgerà in una o più sedute di incontro.

2.3. Durante il dialogo il comune garantisce parità di trattamento per tutti gli offerenti; in particolare, assicura che non verranno fornite, in modo discriminatorio, informazioni che possano favorire alcuni offerenti rispetto ad altri. Il comune si impegna a non rivelare agli altri partecipanti le soluzioni proposte né altre informazioni riservate comunicate dal candidato partecipante al dialogo senza il consenso di quest'ultimo.

Ulteriori elementi finalizzati al Dialogo verranno comunicati all'esito della prima fase.

2.4. All'esito della selezione, l'operatore economico individuato quale promotore ai sensi dell'art. 183, comma 15, del DLgs 50/2016 dovrà completare la proposta al fine di renderla conforme alle disposizioni normative, **entro 120 (cento venti) giorni dalla determinazione di individuazione quale promotore.**

La proposta avanzata verrà valutata entro e non oltre 3 mesi dalla trasmissione dei documenti completi e, in ragione di quanto previsto dal citato art. 183, comma 15, del DLgs 50/2016, il promotore avrà il diritto di prelazione in relazione alla successiva procedura pubblica di gara.

2.5. Ai fini della dichiarazione di interesse di cui al presente avviso, il comune ha predisposto un format modulo denominato "*Istanza di partecipazione al dialogo competitivo*". I candidati sono invitati, al fine di evitare omissioni ed errori, ad utilizzare detto format.

2.6. Ai sensi dell'art. 52 del DLgs 50/2016 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

2.7. Sul sito internet della stazione appaltante, all'indirizzo <https://www.comune.gressan.ao.it>, e sul sito internet della regione autonoma della valle d'Aosta <https://www.regione.vda.it>, sono pubblicati il presente avviso e lo studio di fattibilità.

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 fax e/o 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 – Valore stimato dell'investimento ed elementi incidenti sull'equilibrio economico-finanziario della proposta. Durata del contratto di partenariato tra comune ed promotore aggiudicatario.

4.1. L'intervento e l'investimento **minimo** complessivo è stimato in Euro **940.000,00**, nei termini individuati nella documentazione allegata al presente documento.

Tale stima costituisce una valutazione del comune ed è soggetta a rivisitazione da parte dei candidati all'esito del dialogo ed in ragione della proposta che si intende avanzare.

4.2. Ai fini della valutazione di ogni elemento che possa incidere sull'equilibrio economico-finanziario della proposta, i candidati devono tenere in considerazione quanto indicato nei citati documenti e quanto verrà esposto dal comune in sede di dialogo.

N.B. La durata del contratto di partenariato è definita in modo da garantire il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti dall'operatore economico, per eseguire il lavoro, fornire il servizio ed effettuare la gestione. La durata verrà indicata dal promotore e sarà commisurata al valore dell'investimento e alla complessità dell'oggetto proposto. Non è prevista, a priori, una durata massima o una durata minima.

Art. 5 – Soggetti abilitati a presentare la propria candidatura.

5.1. Sono ammessi a presentare istanza di manifestazione di interesse gli operatori:

- a) In possesso dei requisiti generali di cui all'art. 80 del DLgs 50/2016;
- b) Iscritti (oppure che si impegnino ad iscriversi al momento della presentazione della proposta) 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. 50/2016 e s.m.i.;
- c) con esperienza nell'esercizio di gestione di un'attività di strutture simili o analoghe a quelle in oggetto, negli ultimi cinque anni. Per strutture analoghe si intendono: **gestione di impianti sportivi, gestione di strutture ricettive.**

5.2. Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati (in proprio o mediante un soggetto terzo) da un soggetto qualificato ai sensi dell'art. 84 del DLgs 50/2016.

5.3. Le progettazioni dovranno essere realizzate da professionisti abilitati ai sensi dell'articolo 46 comm1 del D.Lgs. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni.

N.B. In caso di concorrente "gruppo" (intendendo per tale il soggetto costituito ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs 50/2016) i requisiti indicati devono essere posseduti dal capogruppo, mentre non sono previsti requisiti minimi per i mandanti (i quali potranno essere anche persone fisiche, imprese ecc).

Art. 6 – Termine e modalità di presentazione delle candidature.

6.1. Il termine di scadenza per la presentazione delle candidature è fissata per le ore **12:00 del giorno 08/01/2023**.

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.gressan.ao.it; riportando nell'oggetto della PEC la seguente dicitura: *“Istanza di partecipazione al dialogo competitivo per la riqualificazione edilizia e gestione operativa e commerciale del complesso sportivo GOLF DI PILA”*.

Art. 7 – Svolgimento della procedura. Conservazione della documentazione.

7.1. Sulla base delle istanze pervenute, il Comune provvederà a comunicare ai soggetti istanti il giorno ed il luogo per la prima sessione di dialogo competitivo, indicando ogni elemento utile per tale incontro.

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

Art. 8– Informazioni sul recapito delle candidature.

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. Si precisa che non saranno considerate idonee le istanze pervenute successivamente alla data stabilita quale termine perentorio per la presentazione delle candidature oppure inviate a mezzo PEC ma non firmate digitalmente.

Art. 9. Contenuto della Istanza di partecipazione e Scrutinio Amministrativo.

9.1. Il concorrente deve trasmettere, nei termini indicati, i seguenti documenti, a mezzo di posta elettronica certificata al seguente indirizzo protocollo@pec.comune.gressan.ao.it.

a) Istanza di partecipazione redatta secondo il format Mod. 1. In caso di concorrente “gruppo” (intendendo per tale il soggetto costituito ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs 50/2016), costituito o da costituire, ogni componente deve allegare una propria istanza. L'istanza deve essere sottoscritta digitalmente.

b) Documento di identità di ogni sottoscrittore.

9.2. All'esito della trasmissione, il comune valuterà il possesso dei requisiti richiesti e procederà nella seconda fase.

Art. 10 – Prescrizioni finali.

10.1. 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. 50/2016; al d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, nelle parti vigenti; al DM 49/2018 per quanto applicabile.

10.2. 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.

10.4. Il diritto di accesso agli atti della presente procedura è disciplinato dall'art. 53 del Dlgs 50/2016.

10.5. 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.

10.6. 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.

10.7. Ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR) e delle norme vigenti, i dati forniti al Comune verranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla gara di appalto e per l'eventuale successiva stipula del contratto e della gestione dello stesso.

10.8. Qualora gli operatori economici che intendono candidarsi avessero la necessità di acquisire dei chiarimenti in merito alla procedura di gara, potranno inviare i quesiti al responsabile del servizio tecnico **Geom. Massimo ORO** dell'ente aggiudicatore esclusivamente in forma scritta tramite posta elettronica al seguente indirizzo: m.oro@comune.gressan.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: **07/01/2023, ore 9:00.**

10.9. Il Responsabile della procedura di affidamento per la presente fase è il responsabile del servizio tecnico **Geom. Massimo ORO**.