



Comune di Lesina

Provincia di Foggia

Comune del Parco Nazionale del Gargano



**AVVISO AGLI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI ALLA PRESENTAZIONE
DI PROPOSTE DI PROGETTO FINANZIARIO (art.193 d.lgs. n.36/2023)
PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE
DELL'IMMOBILE COMUNALE "OSTELLO DELLA GIOVENTÙ"
PREVI INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE**

Premesso che:

- tra gli immobili comunali attualmente in disuso è compreso un fabbricato, ubicato in via Rossini angolo via Magellano, censito in catasto fabbricati del Comune di Lesina al foglio 37/b particella 2021, già adibito a Centro residenziale di accoglienza, annesso al Centro Visite del Parco Nazionale del Gargano, e non più utilizzato dal 2019, ultimo anno nel quale ha funzionato una attività concessa a cooperativa locale come "Ostello della Gioventù";
- sotto il profilo urbanistico l'immobile, inquadrato nella zona F del vigente PRG, è destinato ad "attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico";
- nell'ambito del piano per la valorizzazione del patrimonio comunale, approvato con delibera C.C. n. 68 del 30.12.2022 ai sensi e per gli effetti dell'art.58 del D.L. n.112/2008 convertito con modificazioni in L. n.133/2008, è stato previsto per detto immobile la realizzazione di interventi di ristrutturazione e manutenzione;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 46 del 10.03.2023, con la quale l'Amministrazione ha disposto di valorizzare detto immobile, mediante una idonea soluzione che al contempo consenta di preservare la struttura dal decadimento per mancato utilizzo ed erogare servizi pubblici a favore della comunità locale in base alle effettive esigenze dell'utenza;

Atteso che con il richiamato atto deliberativo, al fine di conseguire gli obiettivi ivi assunti, è stato in particolare disposto di:

- a) *procedere all'emanazione di apposito avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazione di interesse alla presentazione di proposte di Progetto finanziario per la concessione dell'immobile già adibito ad "Ostello della Gioventù", previ interventi di recupero e riqualificazione, mediante ricorso all'istituto della finanza di progetto, ai sensi degli artt. 180 e seguenti del d.lgs. n.50/2016, nel testo in vigore;*
- b) *stabilire quale possibile destinazione d'uso dell'immobile comunale lo svolgimento di attività ricettive, anche a carattere socio-sanitario, al fine di rispondere alla crescente domanda di assistenza della popolazione in centri idonei che sopperiscano alla diminuzione delle "cure in famiglia" dovute alle modifiche socio-economiche ingeneratesi negli ultimi decenni;*
- c) *consentire anche l'esercizio di attività integrative, comunque complementari e non prevalenti rispetto a quelle ricettive, purché il proponente ne dimostri la necessità per rendere economicamente sostenibile la proposta, e che, pur se eventualmente diverse da quelle di cui alla precedente lettera b), siano comunque compatibili con le stesse;*
- d) *prevedere il riconoscimento in favore del Comune concedente di un canone concessorio annuo compatibile con le risultanze del piano economico-finanziario, a decorrere dal primo anno di avvio della concessione, o comunque nei termini diversamente modulabili in sede di gara;*
- e) *demandare al competente Responsabile del IV Settore Lavori Pubblici e Patrimonio di porre in essere gli atti necessari per l'attuazione della presente delibera e procedere all'esperimento di gara secondo le determinazioni sopra assunte, in particolare alla pubblicazione di un "Avviso esplorativo per l'acquisizione di manifestazione di interesse" di cui alla precedente lettera a);*
- f) *stabilire che la presentazione della proposta comunque non costituisca vincoli a carico del*



Comune, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art.1337 codice Civile, e che pertanto l'Amministrazione Comunale resterà libera di non realizzare l'intervento ovvero di realizzarlo in maniera diversa, anche senza ricorrere alla finanza di progetto, di non riconoscere il pubblico interesse nei confronti di alcuna delle proposte pervenute, di non dar corso alla successiva fase di aggiudicazione della concessione, ovvero di rinunciarvi senza che i privati promotori in questa prima fase possano avanzare pretese a qualsiasi titolo o ragione di indennizzi o rimborsi nei confronti del Comune per la partecipazione all'avviso esplorativo;

Considerato che la Giunta Comunale nel medesimo atto deliberativo ha altresì approvato apposite “linee guida per la presentazione proposte di progetto finanziario”, che qui si riportano:

Le sotto specificate linee guida, approvate dalla Giunta Comunale, sono orientate alla definizione di obiettivi e finalità che si intendono perseguire per la predisposizione del progetto di recupero e riqualificazione dell'immobile comunale “Ostello della Gioventù”, ubicato in via Rossini angolo via Magellano, censito in catasto fabbricati del Comune di Lesina al foglio 37/b particella 2021; esse costituiscono riferimento per i soggetti privati che intenderanno partecipare alla procedura di evidenza pubblica attraverso la quale il Comune potrà valutare, in coerenza con le linee guida, le proposte di valorizzazione del patrimonio immobiliare oggetto dell'intervento, con ampio spazio di ideazione delle iniziative di carattere imprenditoriale.

In considerazione delle caratteristiche e della tipologia di intervento, nonché della possibilità di ricavare introiti di carattere economico dalla gestione pluriennale affidata a soggetti privati idonei, il Comune intende attuare il progetto ricorrendo ad una delle formule di partenariato pubblico-privato previste dalla vigente normativa, ed in particolare ricorrendo all'istituto della Finanza di Progetto di cui all'art. 183 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli elaborati relativi alla ricognizione sullo stato di fatto dell'immobile comunale specificato costituiscono parte integrante delle presenti Linee guida; non vengono individuati costi di recupero e riqualificazione del complesso immobiliare, per lasciare agli operatori privati interessati la libertà di programmazione economica dell'attività ad esercitarsi, nel rispetto delle finalità adottate dal Comune, e quindi la quantificazione dei costi di intervento, in base alla specifica pianificazione delle attività di recupero e di gestione che si propongono di realizzare.

A – FINALITÀ

Il Comune intende procedere al recupero funzionale del fabbricato, già destinato ad “Ostello della Gioventù”, attraverso la manutenzione dell'intero complesso immobiliare, per porre in esercizio strutture ricettive, anche a carattere socio-sanitario, al fine di rispondere alla crescente domanda di assistenza della popolazione in centri idonei che sopperiscano alla diminuzione delle “cure in famiglia” dovute alle modifiche socio-economiche ingeneratesi negli ultimi decenni.

L'obiettivo principale è quello di attuare un progetto imprenditoriale che assicuri una valenza assistenziale di qualità, mediante una struttura ricettiva moderna, indirizzata verso obiettivi e modalità di gestione a basso impatto ambientale, ispirata al principio dello “sviluppo sostenibile” e a criteri costruttivi di “eco-compatibilità”, in grado di promuovere una qualificazione ecologica dei servizi ricettivi; grazie alla sua posizione, in pieno centro urbano a ridosso della laguna di Lesina, ed all'ottima accessibilità, la struttura potrà rispondere alla domanda più esigente espressa dalla comunità, non solo sotto il profilo assistenziale, ma anche di fruizione delle valenze naturalistiche e paesaggistiche; inoltre, la medesima struttura potrà incoraggiare e farsi promotrice di iniziative culturali coerenti con il contesto socio-culturale (data l'adiacenza al Centro visite del Parco Nazionale del Gargano e la vicinanza a siti di interesse archeologico, paleologico, paesaggistico, etc.), nonché dare supporto a eventi di alta attrattività realizzati nel comune di Lesina e nei comuni prossimi, di facile collegamento grazie alla comoda viabilità esistente.

Altro obiettivo, non secondario ma parallelo e strettamente connesso a quello sopra esposto, in linea con le finalità statutarie del Comune, può consistere nel coinvolgimento di persone con disabilità mentali o fisiche nella gestione e nell'esercizio della struttura ricettiva a realizzarsi, mediante iniziative del tipo “Disability chef”, “ristoranti speciali” o “ristoranti sociali”, che possano coniugare la riscoperta e la valorizzazione delle tradizioni culinarie con l'attuazione di principi di solidarietà ed integrazione verso soggetti svantaggiati, al fine di contribuire a superare le barriere culturali tra persone abili e diversabili.

Inoltre, con l'intervento a realizzarsi il Comune intende:

- recuperare un patrimonio pubblico, di grande valore ambientale, culturale e paesaggistico, preservandolo dal degrado e dal possibile deperimento;



- valorizzare il complesso immobiliare di proprietà pubblica, mediante un insieme di interventi di carattere strutturale, funzionale ed impiantistico;
- affidare la gestione dell'intero complesso ad un unico soggetto economico privato, con caratteristiche e requisiti idonei allo svolgimento di tale attività, per un periodo prolungato;
- individuare un unico soggetto in grado di far fronte agli oneri di progettazione e di realizzazione dell'intervento, ricavando le risorse per la copertura dei costi di intervento dagli introiti derivanti dalla gestione;
- incentivare l'innovazione nell'uso del patrimonio pubblico, attraverso la flessibilità e le modalità organizzative-gestionali dell'impresa privata che consentano di perseguire l'interesse pubblico altrimenti non realizzabile;
- promuovere, a tal fine, la rapidità del processo complessivo dalla progettazione alla realizzazione, con tecniche costruttive finalizzate alla riduzione dei tempi di messa in opera;
- promuovere l'economicità dell'intervento da realizzare, il controllo di gestione nelle attività da espletarsi e assicurare la manutenzione programmata degli immobili;
- rimediare al degrado in atto e alla obsolescenza fisica e funzionale del complesso preesistente, attraverso il recupero, la conservazione e la valorizzazione delle strutture esistenti, la sostituzione di quelle degradate ed ammalorate, con altre idonee allo svolgimento di attività diverse, in grado di garantirne un utilizzo remunerativo;
- promuovere la ricerca di correttivi e dispositivi per la massima efficienza energetica, della sicurezza e della manutenzione.

B – STATO DI FATTO

Il fabbricato comunale, ubicato in via Rossini angolo via Magellano, censito in catasto fabbricati del Comune di Lesina al foglio 37/b particella 2021, è stato adibito a “*Centro residenziale di accoglienza annesso al Centro Visite del Parco Nazionale del Gargano*”; in esso è stato attivato e condotto fino al 2019, un “*Ostello della Gioventù*” gestito in concessione da una cooperativa locale.

L'immobile si sviluppa su unico piano, per la superficie complessiva di mq. 450 lordi circa, con n. 19 camere munite di bagni, n.6 spazi e tecnici; dispone di aree esterne a giardino per l'intero perimetro, completamente recintato, come ampi porticati e verande per circa 140 mq.; l'area è urbanisticamente inquadrata in zona F del vigente PRG, destinata ad “*attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico*”.

C – CRITERI DI INTERVENTO

L'edificio esistente non necessita di interventi di risanamento strutturale, ma solo di manutenzione straordinaria intesa al recupero e riqualificazione finalizzati alla specifica tipologia di servizi che il promotore intenderà attivare al suo interno. Tali interventi, infatti, dovranno consentire lo svolgimento di attività ricettive, anche di carattere socio-sanitario, con possibile impiego di soggetti diversabili, in coerenza con le finalità statutarie del comune; gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente e, di conseguenza, dovranno essere idonei a conseguire tutte le autorizzazioni e nulla-osta per lo svolgimento delle attività previste in progetto.

Sono ammessi interventi che consentano anche l'esercizio di attività integrative, che il proponente ritenga necessarie per rendere economicamente sostenibile la proposta: tali attività, pur se eventualmente diverse da quelle di cui alla precedente lettera A, dovranno comunque essere compatibili con le stesse, che costituiscono il fine precipuo della procedura.

La proposta progettuale dovrà prevedere il recupero funzionale di tutto il complesso immobiliare esistente; saranno per questo preferibili quegli interventi che investano l'intera struttura che si intende concedere, comprese le aree esterne e relativa recinzione, e che contemplino la manutenzione successiva programmata per tutto l'edificio e giardino, sia per evitare l'insorgere di fenomeni di degrado, sia al fine di recuperarne un uso produttivo e funzionale alle attività da realizzarsi.

Inoltre, dovrà esser posta la dovuta attenzione alla programmazione, in stretta connessione con le attività da realizzarsi, di iniziative che possano mantenerne ed accrescerne il valore ambientale, paesaggistico e culturale; dovranno quindi debitamente valutarsi attività integrative mirate alla valorizzazione degli aspetti naturalistico-ambientali e storico-sociologici dell'immobile e del territorio di riferimento.

Infine, saranno preferibili quegli interventi in grado di contenere i tempi di realizzazione dei lavori e di attivazione dei servizi, ed a parità di condizioni, i progetti di investimento con minor durata di ammortizzazione del capitale investito e con minor durata della concessione.



D – ASPETTI PROGETTUALI

La proposta progettuale dovrà essere rapportata all'architettura, all'ambiente ed ai valori storico-sociologico-paesaggistici in cui l'immobile comunale si colloca, e dovrà avere in adeguato riguardo i principi di:

- razionalità ed economicità
- decoro dei materiali e dei componenti
- funzionalità, durata e manutenibilità
- fruibilità in termini di sicurezza;
- adeguatezza dei presidi igienico-sanitari
- accessibilità ai soggetti diversamente abili
- normalizzazione impiantistica con soluzioni improntate alla massimizzazione energetica
- valorizzazione delle emergenze storico-culturali delle strutture ed impianti preesistenti.

L'intervento dovrà perseguire un grado di elevata sostenibilità sociale ed ambientale, al contempo operando scelte progettuali idonee a garantire che le strutture e gli impianti, una volta in esercizio, possano essere aperte al pubblico in modo più ampio possibile, anche con diversificazione delle attività da insediare per conseguire la sostenibilità economica complessiva.

Il progetto dovrà essere sviluppato nel rispetto delle disposizioni normative, generali e settoriali, assicurando la compatibilità con tutte le prescrizioni ed i vincoli esistenti, sia per quanto attiene il recupero e la manutenzione delle strutture esistenti che per eventuali opere di nuova realizzazione.

L'intervento sul complesso edilizio esistente dovrà prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili quale condizione essenziale per rendere le strutture nuovamente utilizzabili e, in particolare, per ospitare le attività programmate, al fine di contenere al massimo i costi della gestione economica. La proposta progettuale dovrà essere orientata ad una concezione eco-sostenibile, privilegiando le tecnologie passive e sistemi impiantistici che utilizzano fonti di energia rinnovabile.

Le proposte progettuali dovranno avere riguardo per il tema dell'accessibilità e considerare con attenzione le necessità e le provenienze degli utenti, fondando gli interventi previsti sul principio della mobilità sostenibile, puntando alla razionalizzazione dell'uso degli accessi esistenti migliorandone la fruibilità, nel rispetto delle normative vigenti in materia di mobilità e sicurezza.

Nella proposta dovrà essere inserita specifica previsione di manutenzione programmata della struttura, ivi compresi gli impianti tecnologici, gli arredi, gli strumenti, le attrezzature interne ed in tutte le aree di pertinenza, con oneri ad esclusivo carico del gestore/concessionario; in particolare, si dovrà comprendere manuale d'uso e manuale di manutenzione riferiti a strutture, macchinari o impianti, nonché programma di manutenzione riferito alle varie attività previste. Vanno considerate, a titolo esemplificativo, opere di manutenzione programmata finalizzata al mantenimento in esercizio ed efficienza della costruzione e degli impianti, tramite controlli, verifiche, regolazioni, l'esecuzione di verniciature, ripristino di parti soggette ad usura, consumo o danneggiamenti, le tinteggiature interne ed esterne, la sostituzione delle vetrate e dei corpi illuminanti, lampade comprese, la sostituzione ordinaria di apparecchiature ed impianti tecnologici e quant'altro occorrente per il buon funzionamento della struttura.

E – RUOLO E FUNZIONI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà improntare l'organizzazione delle attività da insediare nel centro riqualificato strutturandola in maniera che sia idonea a conseguire le seguenti finalità:

- a) un elevato grado di attenzione verso la domanda espressa dall'utenza, perseguendone la più alta soddisfazione possibile;
- b) la versatilità in termini operativi delle attività impiantate nel centro, offrendo soluzioni flessibili in grado di adeguare, modificare, integrare ed innovare l'offerta anche in funzione di nuove esigenze e necessità espresse dall'utenza nel tempo;
- c) il coinvolgimento di persone con disabilità mentali o fisiche nell'esercizio e nelle attività della struttura ricettiva, oltre i minimi di cui alla legge 68/1999;
- d) la capacità di integrazione con le iniziative di valorizzazione del territorio promosse ed attuate da soggetti pubblici e privati, con particolare riguardo al turismo ecologico, speleologico, naturalistico e paesaggistico.

Il concessionario dovrà avere requisiti e capacità manageriali in grado di:

- garantire una redditività complessiva derivante dalla gestione dell'immobile concesso;
- allestire un'adeguata organizzazione di mezzi e personale, in coerenza con le finalità poste nell'atto concessorio, attraverso la conoscenza delle norme giuslavoristiche, la buona gestione delle risorse umane e la specifica padronanza delle disposizioni di settore riferite alle attività programmate;
- attivare funzioni di marketing indispensabili per la promozione e la valorizzazione delle attività e delle



Comune di Lesina

Provincia di Foggia

Comune del Parco Nazionale del Gargano



iniziative programmate negli immobili concessi;

- esercitare la guida e la motivazione delle persone che saranno impegnate nell'attività di gestione, anche mediante l'aggiornamento e la qualificazione continua degli addetti.

A carico del concessionario, oltre agli oneri di recupero e riqualificazione secondo il progetto predisposto dal soggetto proponente per l'espletamento della gara, come adeguato a seguito della aggiudicazione, saranno tutti gli oneri manutentivi (ordinari e straordinari), nonché di sorveglianza, guardiania, pulizia, utenze e quant'altro necessario per il corretto funzionamento complessivo delle attività impiantate nel complesso immobiliare concesso.

F – INDICAZIONI PROCEDURALI

Per la realizzazione delle finalità sopra specificate, dovrà attivarsi la procedura di evidenza pubblica disciplinata dall'art.183 "*Finanza di progetto*" del d.lgs. 50/2016, nel testo vigente, con valutazione della fattibilità delle proposte per l'individuazione di quella di pubblico interesse da mettere successivamente a gara. La valutazione verrà effettuata anche in presenza di una sola proposta.

I soggetti partecipanti hanno ampia facoltà di proporre interventi e soluzioni progettuali che, oltre al recupero funzionale dell'immobile comunale "*Ostello della Gioventù*", attraverso la manutenzione dell'intero complesso immobiliare – meglio sopra catastalmente indicato – per la realizzazione di una struttura ricettiva, prevedano l'inserimento anche di altre attività, che ritengano necessarie per rendere economicamente sostenibile l'intero intervento, purché anch'esse orientate al sostegno sociale e caratterizzate dai principi dello "*sviluppo sostenibile*" e da criteri costruttivi di "*eco-compatibilità*".

In considerazione dei costi di intervento e di gestione che dovranno essere sostenuti dal soggetto proponente, in relazione alle attività che il soggetto proponente proporrà ed alla previsione di introiti complessivi, al Comune concedente dovrà essere riconosciuto un canone concessorio annuo compatibile con le risultanze del piano economico-finanziario, a decorrere dal primo anno di avvio della concessione, o comunque diversamente modulabile in sede di gara; detto canone annuo dovrà essere versato al Comune in via anticipata ed in unica rata entro il 31 del mese di gennaio di ogni anno di concessione e sarà aggiornato annualmente in misura corrispondente alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

La concessione non potrà superare la durata massima non superiore al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario, nel rispetto di quanto stabilito dall'art.168 del d.lgs. n.50/2016 nel testo in vigore, decorrenti dalla data della stipula dell'atto di concessione, con espressa esclusione di rinnovo tacito.

La presentazione della proposta in sede di gara non potrà costituire comunque alcun tipo di vincolo a carico del Comune, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art.1337 del Codice Civile.

Puntualizzato che il d.lgs. n.50/2016 è abrogato dal 1° luglio 2023 ai sensi dell'art.226 – comma 1 – del d.lgs. n.36/2023 da cui è stato sostituito, e pertanto la procedura di finanza di progetto deve svolgersi in ossequio all'art.193 del nuovo codice dei contratti pubblici approvato con il richiamato d.lgs. n.36/2023;

Richiamata la determinazione n. 745 del 28/09/2023, nella quale è stato dato avvio al confronto concorrenziale per la prodromica valutazione comparativa di proposte di pubblico interesse attraverso la pubblicazione di apposito avviso per la presentazione di proposte di Progetto finanziario in oggetto;

Quanto sopra premesso ed atteso che si intende verificare se sussistono operatori economici interessati all'iniziativa, in forma singola o associata, attraverso lo strumento della finanza di progetto per come disciplinata dal richiamato art.193 d.lgs. n.36/2023;

SI AVVISA CHE

1. Gli operatori interessati potranno presentare proposte di finanza di progetto ex art. 193 d.lgs.



Comune di Lesina

Provincia di Foggia

Comune del Parco Nazionale del Gargano



- n.36/2023 aventi ad oggetto la concessione dell'immobile già adibito ad “*Ostello della Gioventù*”, previ interventi di recupero e riqualificazione, ai fini dello svolgimento di attività ricettive, anche a carattere socio-sanitario, al fine di rispondere alla crescente domanda di assistenza della popolazione in centri idonei che sopperiscano alla diminuzione delle “*cure in famiglia*”;
2. Il progetto di finanza, oltre a rispettare la disciplina recata dal richiamato art.193 d.lgs. n.36/2023, dovrà essere congruente con le “*linee guida per la presentazione proposte di progetto finanziario*” approvate con la delibera G.C. n.46/2023 e sopra riportate;
 3. Gli operatori economici potranno far pervenire la propria proposta di finanza di progetto inoltrandola a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: llpplesina@pec.it ;
 4. I dati forniti dagli operatori che presenteranno la proposta di progetto di finanza verranno trattati, ai sensi del d.lgs. 196/2003 e s.m.i., esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della procedura in oggetto;
 5. Responsabile del Procedimento è il Responsabile del IV Settore – Lavori Pubblici e Patrimonio, Difesa del Suolo e Ambiente – ing. Vincenzo Restani, tel. 0882/707443 email: lavoripubblici@comunelesina.it

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune di Lesina ed inoltrato ad altri enti ed istituzioni per una maggiore diffusione e conoscenza.

Lesina, 05/10/2023

Il Responsabile IV Settore
(ing. Vincenzo Restani)