



COMUNE DI CHIAVARI

Città Metropolitana di Genova

SETTORE 2°

Tel. 0185 3651

C. F. COMUNE DI CHIAVARI 00592160105

Fax 0185 308511

P. I.V.A. 00170160998

Agli OPERATORI ECONOMICI

Oggetto: AVVISO PUBBLICO DI INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PROJECT FINANCING, AI SENSI DELL'ART. 193, C. 16 DEL D.LGS. N. 36/2023, PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE UNITARIA DEGLI IMPIANTI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO SPORTIVO RICREATIVO "LE PISCINE DI CHIAVARI".

PREMESSO che il Comune di Chiavari è proprietario delle seguenti strutture:

- a) PISCINA COMUNALE "M. RAVERA", sita in Largo Pessagno, attualmente in gestione a soggetto privato fino al 30/06/2026;
- b) PISCINA COMUNALE "LIDO", sita in Via Tito Groppo attualmente oggetto di interventi di riqualificazione (intervento PNRR - M5C2-I2.1 "Finanziato dall'unione europea – Nextgeneration EU". Piscina del Lido – Via Tito Groppo - Ristrutturazione e recupero funzionale dell'antica piscina olimpionica del "Lido" e degli spazi adiacenti. CUP J23D21000600004), la cui fine lavori è stimata per il mese di marzo 2026;
- c) STABILIMENTO BALNEARE LIDO, sito in Via Tito Groppo, composto dall'immobile comunale "Lido" e dalla connessa concessione demaniale, al momento aggiudicato a soggetto privato fino al 31/12/2026.

CONSIDERATO che è intenzione dell'Amministrazione comunale garantire una gestione tecnico-amministrativa complessiva unitaria, integrata e sinergica delle suddette strutture, al fine di perseguire il miglior interesse pubblico ed assicurare l'erogazione alla collettività di servizi che, esulando dalle attività proprie dell'Ente, necessitano dell'ausilio di operatori esperti con competenze specifiche nel settore sportivo e turistico ricreativo.

PREMESSO altresì che, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 11/03/2025, sono stati approvati:

- il Programma Triennale delle esigenze pubbliche idonee ad essere soddisfatte attraverso forme di Partenariato Pubblico-Privato, ai sensi dell'articolo 175, comma 1 del D. Lgs. n. 36/2023, inserendo l'intervento di cui all'oggetto del presente avviso;
- la bozza di Linee Guida per la predisposizione del Piano Economico-Finanziario da allegare alle proposte di Partenariato Pubblico-Privato;
- i contenuti necessari delle proposte che dovessero pervenire ai sensi dell'articolo 193, comma 3 del D. Lgs. n. 36/2023.

il Comune di Chiavari con il presente avviso, sollecita la presentazione di proposte di Project Financing ai sensi dell'articolo 193, comma 16 del D. Lgs. n. 36/2023 (di seguito "Codice"), da parte di operatori economici interessati – in possesso di adeguata capacità professionale per svolgere il servizio in oggetto – al fine di addivenire all'individuazione del Promotore per la concessione pluriennale avente ad oggetto la gestione unitaria, integrata e sinergica degli impianti facenti parte del Complesso sportivo ricreativo "Le Piscine di Chiavari".

Le proposte devono essere redatte in conformità alle linee guida e ai contenuti minimi necessari individuati dall'ente con l'allegato A [Programma delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato] alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 11/03/2025, ferma restando l'assoluta libertà dell'operatore economico di avanzare ulteriori proposte di intervento, nonché gestionali, in aggiunta, purchè inclusive di quanto stabilito nel suddetto documento.

1. AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE: Comune di Chiavari, P.zza N.S. dell'Orto, n. 1, 16043 Chiavari (GE) – Codice NUTS: ITC33 – Tel. 0185 3651 – indirizzo Internet: www.comune.chiavari.ge.it – indirizzo PEC: comune.chiavari@cert.legalmail.it
Responsabile del Procedimento e Responsabile Unico del Progetto: Dott.ssa Marta Bassi

2. SOGGETTI AMMESSI

Gli operatori economici, anche stabiliti in altri Stati membri, possono rispondere al presente avviso in forma singola o associata, purchè in possesso dei requisiti di seguito prescritti. Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 67 e 68 del Codice.

I proponenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice. Non sono pertanto ammessi gli operatori economici per i quali sussistono cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del Codice.

Sono esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

I proponenti devono altresì essere iscritti nel registro della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato o presso i competenti ordini professionali per settore di attività inerente all'oggetto della concessione.

Ai sensi dell'art. 193 del Codice, la partecipazione al presente avviso è consentita anche agli investitori istituzionali di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonché ai soggetti di cui all'articolo 2, numero 3), del regolamento (UE) 2015/1017 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25

giugno 2015. Tali soggetti e gli altri operatori economici interessati, possono formulare le proposte salva la necessità, nella successiva gara per l'affidamento della concessione, di associarsi o consorzarsi con altri operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal bando, qualora gli stessi ne siano privi.

Gli investitori istituzionali e gli altri operatori economici interessati, in sede di gara, potranno soddisfare la richiesta dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale avvalendosi, anche integralmente, delle capacità di altri soggetti. Gli investitori istituzionali e gli altri operatori economici interessati potranno altresì impegnarsi a subappaltare, anche integralmente, le prestazioni oggetto del contratto di concessione a imprese in possesso dei requisiti richiesti dal bando, a condizione che il nominativo del subappaltatore sia comunicato, con il suo consenso, all'Ente concedente entro la scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

3. CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La proposta deve essere redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 193, comma 3 e dall'art. 6-bis dell'allegato I.7 del Codice. La stessa deve altresì rifarsi ai contenuti minimi necessari, individuati dall'Ente concedente nell'allegato A [Programma delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato] alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 11/03/2025, allegato al presente avviso.

Ai fini dell'inserimento nel procedimento di valutazione, la proposta deve necessariamente includere la seguente documentazione.

3.1 Modulo identificativo di partecipazione

Modulo identificativo di partecipazione redatto secondo il modello di cui all'allegato E al presente avviso, sottoscritto dal legale rappresentante della persona giuridica proponente o da altro soggetto abilitato.

In caso di raggruppamenti, il modulo identificativo di partecipazione dovrà essere sottoscritto da tutti i componenti del RTI.

Se il raggruppamento non è ancora costituito, deve essere allegato l'impegno alla costituzione, con l'indicazione dell'impresa mandataria e di quelle mandanti, nonché delle relative quote di partecipazione, compiti e competenze, sottoscritto da tutti i componenti.

3.2 Relazione di specificazione delle caratteristiche del servizio, della gestione e dei requisiti dell'operatore economico

Relazione tecnica generale e descrittiva delle principali caratteristiche del servizio di gestione offerto e dei requisiti del proponente.

3.3 Progetto di fattibilità

Il progetto di fattibilità tecnico-economica deve essere redatto in coerenza con i contenuti richiesti dall'art. 6-bis dell'Allegato I.7 del Codice.

Si richiede in particolare di produrre la Relazione tecnico-illustrativa, che identifichi gli elementi tecnici, economici e finanziari dell'investimento e specifichi i costi del servizio in rapporto alle sue componenti, come identificate nel documento di descrizione delle caratteristiche del servizio e della gestione (di cui al 3.2), nonché agli elementi evidenziati nel piano economico finanziario della proposta (di cui al 3.5).

Si richiedono inoltre il cronoprogramma di attuazione dei servizi e gli allegati tecnici progettuali relativi agli interventi minimi richiesti dall'allegato A, tenendo conto delle indicazioni di cui agli Allegati C e D al presente avviso.

3.4 Bozza di convenzione

Bozza del documento destinato a disciplinare il rapporto contrattuale tra il concedente ed il concessionario.

La bozza di convenzione dovrà pertanto puntualmente indicare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la durata del contratto di concessione
- la definizione delle tempistiche di esecuzione degli interventi strutturali minimi richiesti e di altri eventuali interventi migliorativi
- le clausole convenzionali di definizione ed allocazione dei rischi tra le parti, le modalità di monitoraggio della loro permanenza entro il ciclo di vita del rapporto contrattuale e le conseguenze derivanti dalla anticipata estinzione del contratto, tali da comportare la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico.
- i prezzi previsti per i servizi all'utenza e le modalità di ripartizione dei ricavi tra concedente e concessionario
- la modalità di calcolo delle penali al concessionario, in caso di ritardi nelle scadenze fissate dal cronoprogramma o di altre inadempienze contrattuali
- gli impatti degli eventuali ritardi nella realizzazione degli interventi sul periodo di gestione e sul PEF
- le eventuali garanzie/polizze a favore della stazione appaltante.

3.5 P.E.F. asseverato

Nella proposta deve essere incluso il Piano Economico Finanziario asseverato da soggetto abilitato, il quale certifica la sostenibilità complessiva del progetto da un punto di vista sia economico che finanziario.

Il P.E.F. deve essere redatto sulla base delle linee guida di cui all'Allegato B alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 11/03/2025, allegato al presente avviso (di seguito "Allegato B"), al

quale si fa integrale rinvio. L'allegato B fornisce le specifiche tecniche minime che devono informare la redazione dei P.E.F. allegati alle proposte di P.P.P. nelle quali sia parte il Comune di Chiavari.

3.6 Matrice dei rischi

In allegato alla Bozza di convenzione di cui al paragrafo 3.3 deve essere inserita la Matrice dei Rischi redatta secondo le seguenti specifiche:

- a) esposizione analitica di tutti i rischi specifici individuati nell'ambito di ciascuna delle macrocategorie definite dalla decisione Eurostat dell'11 febbraio 2004 ovvero il RISCHIO DI COSTRUZIONE, il RISCHIO DI DOMANDA e il RISCHIO DI DISPONIBILITÀ;
- b) descrizione del singolo rischio individuato, indicando gli effetti, le modalità di mitigazione e il soggetto su cui deve considerarsi allocato;
- c) indicazione per ogni singolo rischio individuato, dell'articolo, comma e eventualmente lettera, della Bozza di Convenzione che confermi in maniera inequivocabile l'allocazione dello stesso in capo al concedente oppure al concessionario.

Si precisa che in fase di gara sarà richiesta la puntuale valorizzazione di tutti i rischi e l'inserimento del risultato ottenuto in un modello di Public Sector Comparator al fine del calcolo del Value for Money.

4. OGGETTO E PERIMETRO DELLA PROPOSTA

Il Comune di Chiavari è interessato a ricevere proposte di gestione pluriennale in regime di concessione del complesso "Le Piscine di Chiavari", di cui sono parte gli impianti elencati in premessa.

Ai fini e per il perseguimento del miglior interesse pubblico è ritenuta fondamentale una gestione unitaria, integrata e sinergica degli spazi del complesso, in quanto foriera di vantaggi di ordine organizzativo, funzionale ed economico, come da valutazione preliminare di convenienza e fattibilità effettuata dall'Ente, di cui all'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 11/03/2025, allegato al presente avviso (di seguito "Allegato A"), al quale si rinvia.

L'Allegato A individua i contenuti minimi necessari delle proposte – a livello sia di interventi strutturali e implementazioni tecniche, sia di offerta di servizi compresi nella gestione – che l'Amministrazione ritiene essenziali ai fini di garantire l'erogazione di un servizio rispondente al miglior interesse pubblico. Per essere ritenute valutabili le proposte dovranno pertanto rifarsi a tali contenuti, ferma restando la possibilità e l'assoluta libertà dell'operatore economico di avanzare ulteriori proposte di intervento, nonché gestionali, migliorative, in aggiunta.

Il valore stimato della concessione non è al momento ipotizzabile e potrà essere previsto soltanto all'esito dell'individuazione della durata e dei servizi, offerti all'utenza, previsti nella proposta

eventualmente dichiarata di pubblico interesse. In ogni caso, il valore della concessione sarà stimato secondo quanto previsto dall'art. 179 del Codice.

La durata della concessione sarà indicata dai proponenti sulla base dei tempi di rientro dell'investimento, che comunque non potrà eccedere il periodo di tempo in cui è possibile ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori e dei servizi.

L'Allegato B alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 11/03/2025, allegato al presente avviso (di seguito "Allegato B"), al quale si rinvia, fornisce le specifiche tecniche minime che devono informare la redazione dei P.E.F. allegati alle proposte di P.P.P. nelle quali sia parte il Comune di Chiavari. Le proposte presentate ai fini del presente avviso dovranno essere redatte in conformità a tali linee guida.

La proposta può essere redatta utilizzando tutte le informazioni rese disponibili in questo avviso, dai suoi allegati e da eventuali chiarimenti richiesti prima del termine di scadenza dello stesso, resi disponibili in forma anonima a beneficio dei potenziali proponenti interessati. Tali chiarimenti e/o integrazioni potranno essere richiesti nelle modalità di cui al punto 6.

Il soggetto proponente, indipendentemente dai chiarimenti richiesti, è unico responsabile della redazione della proposta.

5. PROCEDURA DI INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI PROJECT FINANCING

Il presente avviso non indice alcuna procedura di affidamento. L'avviso è finalizzato all'individuazione di proposte ritenute idonee – sulla base di criteri che tengano conto della fattibilità e della corrispondenza dei progetti e dei relativi P.E.F. ai fabbisogni dell'Ente concedente – ad essere sottoposte alla successiva fase di valutazione comparativa ai sensi dell'art. 193, commi 5 e 6 del Codice.

La procedura ai fini dell'individuazione del soggetto Promotore, avrà luogo anche in presenza di una sola proposta.

Le proposte pervenute entro il termine indicato nel presente avviso, saranno comparate ai fini dell'individuazione di uno o più progetti da sottoporre a successiva procedura di valutazione, tramite istruttoria svolta dal R.U.P., entro i 45 (quarantacinque) giorni successivi. Trascorso tale periodo l'Ente comunicherà ai soggetti interessati e renderà pubbliche le proposte che ritiene di sottoporre a valutazione.

Per l'individuazione ed anche ai fini di una eventuale valutazione comparativa, l'esame delle proposte avverrà sulla base dei seguenti elementi, ritenuti imprescindibili per la futura gestione e valorizzazione dell'area:

- fattibilità della proposta;
- accessibilità fisica degli spazi;
- accessibilità economica con la previsione di agevolazioni e gratuità nei confronti delle fasce più deboli della popolazione;
- accessibilità sociale tramite collaborazioni con gli istituti scolastici del comprensorio e i servizi socio sanitari comunali, con particolare attenzione all'erogazione di servizi a favore delle famiglie (es. centri estivi, doposcuola...), nonché con le associazioni sportive del territorio;
- conoscenza della realtà territoriale e delle esigenze degli stakeholders, al fine di promuovere una struttura di rete tra asd del territorio, terzo settore, pubblica istruzione e servizi sociali comunali;
- promozione sportiva delle discipline natatorie (nuoto, pallanuoto, tuffi, nuoto sincronizzato, nuoto in acque libere e nuoto per salvamento) a livello amatoriale;
- promozione sportiva delle discipline natatorie (nuoto, pallanuoto, tuffi, nuoto sincronizzato, nuoto in acque libere e nuoto per salvamento) a livello agonistico, anche in forza del fatto che la piscina di Via Tito Groppo, in fase di realizzazione, avrà le caratteristiche richieste dal CONI per lo svolgimento di competizioni di livello olimpionico;
- promozione e avviamento agli sport paralimpici;
- sostenibilità economico-finanziaria della proposta.

Prima dell'avvio della fase di valutazione delle proposte individuate, il RUP potrà invitare i proponenti ad apportare eventuali modifiche ritenute necessarie. Se il proponente non apporterà le modifiche richieste, la proposta non potrà essere valutata positivamente.

Entro i successivi sessanta giorni, differibili fino a novanta giorni per comprovate esigenze istruttorie, l'Ente concedente conclude, con provvedimento motivato, la procedura di valutazione, eventualmente svolta in forma comparativa, in caso di pluralità di proposte ammesse.

Il progetto di fattibilità selezionato verrà eventualmente integrato, se necessario in funzione dell'oggetto dell'intervento, con gli ulteriori elaborati richiesti dall'articolo 6 dell'allegato I.7 al Codice, anche ai fini della relativa sottoposizione al procedimento di approvazione.

Il progetto di fattibilità, eventualmente modificato, sarà posto in approvazione ai sensi dell'art. 193, comma 6. Il titolare della proposta selezionata quale maggiormente rispondente all'interesse pubblico, sarà il soggetto Promotore per la successiva procedura di affidamento.

Il progetto di fattibilità approvato sarà quindi posto a base di gara pubblica, alla quale potranno partecipare tutti i soggetti in possesso dei requisiti previsti dal bando.

Nel bando sarà specificato che il Promotore, se non risulterà aggiudicatario, potrà esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di **prelazione** e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario originario. In tale ipotesi l'originario aggiudicatario avrà diritto al pagamento, a carico del Promotore, dell'importo delle spese documentate ed effettivamente sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara. In caso di non esercizio del diritto di prelazione, il Promotore avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno, nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara.

6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA E CHIARIMENTI

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria proposta, redatta in lingua italiana, al Comune di Chiavari, entro le ore 12:00 del giorno 30/07/2025 a pena di esclusione, nelle modalità di seguito indicate.

I proponenti possono inviare la proposta, completa di tutti gli allegati di cui al punto 3, tramite istanza online sul sito del Comune di Chiavari al seguente link

https://istanze.comune.chiavari.ge.it/rwe2/module_preview.jsp?MODULE_TAG=Modulo_partecipazione_Proposte_project_financing

Il titolare/rappresentante legale, o altro soggetto deve essere in possesso di Identità Digitale SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale) o CIE (Carta d'identità elettronica), necessari per poter accedere ai servizi online della Pubblica Amministrazione. È possibile ottenere l'identità digitale rivolgendosi: online ai gestori di identità abilitati (il cui elenco è consultabile al link <https://www.spid.gov.it/cos-e-spid/come-attivare-spid/>), presso l'Ufficio Informagiovani in Via Gagliardo 10 a Chiavari o prendendo appuntamento presso l'ufficio Elettorale del Comune di Chiavari. L'istanza dovrà essere compilata in ogni campo, anche, ove previsto, utilizzando i menu a tendina.

Non saranno prese in considerazione le proposte pervenute successivamente ai termini sopra indicati, nonché attraverso modalità diverse da quelle specificate.

L'Amministrazione non assume responsabilità per la dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatte indicazioni del recapito da parte dell'interessato oppure da mancata o tardiva comunicazione del cambiamento di indirizzo indicato nell'istanza, né per eventuali disguidi telematici o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore.

Le dichiarazioni mendaci sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.

Eventuali chiarimenti possono essere richiesti tramite Posta Elettronica Certificata all'indirizzo dell'Ente (comune.chiavari@cert.legalmail.it), indicando nell'oggetto almeno la seguente dicitura «Project financing per l'affidamento in concessione della gestione unitaria del Complesso sportivo "Le Piscine di Chiavari"»

7. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso il Complesso è facoltativo. Può essere effettuato accedendo di persona alle aree oggetto della proposta. Deve ritenersi in questa fase esclusa la Piscina comunale "LIDO" sita in Via Tito Groppo, attualmente oggetto di interventi di riqualificazione, non essendo possibile accedere al cantiere.

La richiesta di sopralluogo deve essere inviata al Comune all'indirizzo pec comune.chiavari@cert.legalmail.it utilizzando il modulo di richiesta allegato (all. F).

Data, ora e luogo del sopralluogo sono comunicati ai concorrenti con almeno un giorno di anticipo.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto diverso rappresentante dell'operatore economico purché in possesso di apposita delega, di copia del documento di identità del delegante e del proprio documento d'identità. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti. In tal caso il Comune non rilascia la relativa attestazione ad alcuno dei soggetti delegati.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega del mandatario/capofila.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti in RTI, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega di tutti detti operatori. In alternativa l'operatore raggruppando/consorziando può effettuare il sopralluogo singolarmente.

8. ALTRE INFORMAZIONI:

Contro il presente atto è ammesso ricorso al T.A.R. Liguria, Via dei Mille, n. 9 - 16100 GENOVA, tel. n. 0103762092, nei termini di legge.

9. RESPONSABILE DEL PROGETTO: la Dott.ssa Marta Bassi è il Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. n. 36/2023 "Codice dei Contratti Pubblici".

IL DIRIGENTE DEL SETTORE II
(*Dott.ssa Marta Bassi*)

ALLEGATI

Allegato A - Programma delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato – già allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 11/03/2025

Allegato B - Linee guida per la predisposizione del Piano Economico Finanziario – già allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 11/03/2025

Allegato C – Relazione tecnica piscina comunale “M. RAVERA”

Allegato D – Planimetrie stabilimento balneare “Lido”

Allegato E – Modulo identificativo di partecipazione

Allegato F - Modulo richiesta sopralluogo