



COMUNE di SANTA MARINELLA

Città Metropolitana Roma Capitale

Servizio V

Avviso pubblico esplorativo con finalità di massima partecipazione e trasparenza per l'acquisizione di proposte per il riutilizzo dell'immobile pubblico denominato "PISCINA COMUNALE PRATO DEL MARE" al fine dell'avvio di successiva eventuale procedura di partenariato pubblico/privato.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE V

Premesso:

- Che il Comune di S. Marinella annovera nel proprio patrimonio disponibile la struttura immobiliare sportiva denominata "**PISCINA COMUNALE PRATO DEL MARE**" sita lungo la via Aurelia sud al km 90 c.a.
- Che con D.G.C. n. 41 del 23-04-2020, l'Amministrazione Comunale ha stabilito di realizzare una nuova piscina nell'ambito del complesso sportivo di via delle Colonie e di avviare l'intervento di riqualificazione dell'immobile sito in località Perla del Tirreno mediante concessione a terzi utilizzando la procedura del partenariato pubblico/privato di cui all'art. 180 c.1 Dlgs 50/2016;
- Che con prot. comunale n. 16529 del 18/05/2021 è stato pubblicato all'albo pretorio comunale avviso per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per l'ottenimento in concessione dell'immobile in argomento sulla base di un progetto già predisposto dall'amministrazione comunale;
- Che, in esito alla manifestazione di interesse di cui all'avviso prot. comunale n. 16529 del 18/05/2021, è pervenuta una sola proposta che non è risultata avere i requisiti per essere dichiarata di pubblico interesse;
- Con D.D. n. 253 del 15/11/2021 R.G. 1546 è stata approvata l'indizione di una seconda manifestazione di interesse per la medesima finalità, ovvero l'acquisizione di proposte in relazione al possibile utilizzo dell'immobile di proprietà comunale in località Prato del Mare;
- la seconda manifestazione di interesse indetta con D.D. n. 253 del 15/11/2021 R.G. 1546 è andata deserta;

Ritenuto opportuno, al fine della valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, pubblicare ulteriore avviso esplorativo al fine di acquisire proposte in relazione al possibile utilizzo dell'immobile di proprietà comunale anche con destinazioni d'uso differenti da quella attuale;

Considerato che possono ricorrere i presupposti fissati dall'art. 180 Dlgs 50/2016 finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità con risorse a carico di operatori economici privati;

Vista la D.D. n. 67 DEL 30/03/2022 R.G. n. 516 con la quale è stata approvata l'indizione di una ulteriore manifestazione di interesse per l'acquisizione di proposte per il riutilizzo dell'immobile pubblico denominato "Piscina Comunale Prato del Mare" al fine dell'avvio di successiva eventuale procedura di partenariato pubblico/privato;

AVVISA

I soggetti definiti genericamente "*Operatori Economici*" che possono essere presentate proposte per il riutilizzo dell'immobile di proprietà comunale denominato "Piscina Prato del Mare" consistenti in un progetto di fattibilità da realizzare con oneri a totale carico del privato. Il progetto proposto all'Amministrazione Comunale può anche prevedere il cambio di destinazione d'uso dell'immobile purché il nuovo utilizzo sia compatibile con la attuale destinazione di piano regolatore; il progetto per il riutilizzo della struttura deve necessariamente prevederne la manutenzione straordinaria e la verifica statica in relazione alla copertura.

L'Amministrazione rimarrà libera di valutare in questa fase le proposte progettuali pervenute – anche per tramite di apposita commissione eventualmente nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte - e, successivamente, di dichiarare di pubblico interesse quella che, a suo insindacabile giudizio, risulta più utile e vantaggiosa per la comunità di Santa Marinella.

Anche nel caso in cui pervenga un'unica proposta, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di valutarne la fattibilità e l'interesse pubblico.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di intervento è rappresentato sommariamente da una struttura muraria mista con opere in c.a., muratura portante e legno lamellare strutturale. L'impianto è composto da un ambiente piscina e spogliatoi oltre che da ambienti di servizio e spazi connettivi. Le planimetrie e foto allegate definiscono meglio l'organizzazione degli spazi interni e sono utili a far comprendere lo stato dell'immobile. Lo stato di conservazione denota una fatiscenza soprattutto in relazione alla dotazione impiantistica, di rivestimento e di finitura quali: infissi, arredi sanitari, impianti di ventilazione, ecc. Esternamente le aree pavimentate sono pressoché in stato di abbandono, prive di significative opere di arredo e qualificazione degli spazi.

Infine tutta la struttura muraria esterna si presenta in degrado avanzato per le superficie tinteggiate, le impermeabilizzazioni in copertura, la raccolta delle acque bianche ed ogni altro impianto di isolamento e drenaggio per il contenimento dalle infiltrazioni di falda.

Indicativamente si riportano le seguenti consistenze:

Superfici coperte: ambiente piscina e spogliatoi	c.a 550 mq ●
Superfici scoperte accessorie: bar reception, palestra, servizi, connettivi	c.a 280 mq ●
Superfici scoperte: aree giardinate e di pedonalizzazione	c.a 1110 mq ●

La proposta dell'OE potrà prevedere anche superfici l'ampliamento delle superfici e della volumetria esistenti purché l'intervento sia conforme alle disposizioni del vigente strumento urbanistico generale.

Tipologie d'uso

A mero titolo di esempio si riportano di seguito le possibili destinazioni d'uso dell'immobile:

- Attività sportive: nuoto ed attività collegate, palestra, attività sportive al coperto in genere, ecc.
- Attività sanitarie e para sanitarie: centri di rieducazione fisica, riabilitazione, estetici, wellness e finalizzati al benessere, sportello sanitario, centri terapeutici, ecc.
- Attrezzature di ristoro e somministrazione: bar, pizzeria, gelateria, ristoro in genere, ecc.
- Attrezzature commerciali: vendita al dettaglio di prodotti legati allo sport, alla salute ed alla ristorazione in genere, di basso impatto logistico e con la esclusione di medie strutture di vendita.

Raggruppamenti

Essendo la tipologia della concessione/gestione di tipo misto, ovvero di servizio e di costruzione, è prevista ogni forma di raggruppamento temporaneo quale: ATI, RTI, Consorzi Stabili, CGIE o assimilabili, costituiti o da costituire.

Garanzie

La presente manifestazione di interesse si configura come mera indagine di mercato e pertanto non è prevista alcuna garanzia in favore del Comune di Santa Marinella.

Valutazione delle proposte

La valutazione delle proposte sarà effettuata dal RUP oppure da commissione appositamente nominata. Non verranno attribuiti punteggi ma verrà effettuata una valutazione dell'interesse pubblico del progetto imprenditoriale proposto. I criteri di valutazione delle proposte sono di seguito così sintetizzati:

A	Capacità tecnico – economica dell'OE	
	Profilo aziendale dell'OE o raggruppamento di OE con riguardo ai requisiti di cui nei settori indicati nell'avviso pubblico sia nei servizi che nella realizzazione di opere pubbliche nonché in riferimento alle capacità imprenditoriali dimostrate	
B	Analisi e valutazione della proposta tecnica	
	Valutazione del progetto proposto con analisi dei contenuti tecnici, elaborati, schede, computi ed ogni altro idonea ad illustrare la proposta stessa	
C	Analisi e valutazione della proposta economica	
C1	Importo dell'investimento proposto e del canone concessorio	
C2	Importo dell'eventuale canone concessorio	
D	Proposta gestionale/occupazionale	
D	Programma occupazionale e formativo con riferimento a qualifiche e numero di addetti da impiegare stabilmente nei vari servizi offerti	
E	Durata della concessione /gestione	

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà pervenire tassativamente in plico sigillato al protocollo dell'ente sito in via Cicerone, 25 (orario di apertura: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30, il martedì e il giovedì anche di pomeriggio dalle h. 15.30 alle ore 17.30) **entro le ore 12:00 del giorno 1° luglio 2022**, a pena di esclusione. Il plico dovrà riportare la dicitura "Manifestazione di interesse per il riutilizzo dell'immobile pubblico denominato PISCINA COMUNALE PRATO DEL MARE" oltre all'indicazione del nominativo dell'operatore economico.

Documentazione da produrre

- *Istanza di partecipazione alla manifestazione di interesse redatta secondo l'allegato modello*
- *Profilo del proponente ovvero sintetica descrizione dell'operatore economico/raggruppamento proponente già costituito o da costituire*
- *Visura CC.I.AA. dell'operatore economico proponente dalla quale si evinca la tipologia del servizio/i prevalenti: servizi nella costruzione di opere pubbliche, concessione/gestione di impianti nello sport in genere, servizi sanitari, estetici, di ristorazione e nella recettività assimilabile “*
- *Eventuale attestazione SOA del soggetto deputato alla realizzazione dei lavori proposti dall'operatore economico*
- *Relazione illustrativa del progetto proposto*
- *Stima dei costi dell'intervento proposto contenente anche l'indicazione dell'eventuale canone concessorio a favore dell'Amministrazione Comunale*
- *Relazione illustrativa dei servizi proposti all'utenza e della modalità di svolgimento dei medesimi*
- *Elaborati grafici relativi alla proposta progettuale (planimetrie, sezioni, etc.)*
- *Relazione in merito al piano occupazionale proposto (numero di addetti, stagionalità dei contratti, etc.) ed alla eventuale formazione di addetti*

Ulteriori informazioni

- L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'apertura delle proposte pervenute qualora per qualsiasi motivo ritenga di annullare il procedimento in oggetto. In tale circostanza l'Operatore/i non potrà vantare diritto alcuno, né accampare alcuna pretesa/rimborso in relazione ai costi sostenuti per la predisposizione della propria proposta.
- L'Amministrazione potrà avviare dialogo competitivo con gli OE ai sensi dell'art. 64 co. 10 Dlgs 50/2016 e s. m. e i. chiedendo ogni specifica, chiarimento, integrazione o precisazione che ritenga utile
- Le comunicazioni con gli OE partecipanti avverranno solo ed esclusivamente a mezzo PEC.
- Non sono previsti sopralluoghi obbligatori in sito, essendo il luogo accessibile nella maggior parte delle aree e spazi coperti.
- La valutazione delle proposte e la dichiarazione dell'eventuale interesse pubblico alla sua realizzazione potrà essere effettuata dall'Amministrazione Comunale per il tramite del RUP ovvero per il tramite di apposita commissione.
- La consegna del plico al protocollo dell'ente avviene sotto la responsabilità dell'operatore economico. Non verranno prese in considerazione proposte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso.

RUP: arch. Ermanno Mencarelli emencarelli@comune.santamarinella.rm.it

Allegati:

- *Planimetria dell'immobile*

Il Responsabile Servizio V
arch. Ermanno Mencarelli