



Città della Spezia

MEDAGLIA D'ARGENTO AL VALOR MILITARE  
MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE

CdR Patrimonio - Comune della Spezia

## VERBALE del 16 aprile 2019

**OGGETTO:** ESITO CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO EX ART. 66 D.LGS. 50/2016 - PROPOSTE PER IL RECUPERO E LA GESTIONE DEL COMPLESSO DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "CENTRO ALLENDE" SITO IN ANGOLO FRA VIA DIAZ E VIALE MAZZINI (NEI PRESSI DEI GIARDINI STORICI).

L'anno duemila diciannove (2019), il giorno sedici (16) del mese di aprile alle ore 10:00, presso la sede del Comune della Spezia - il sottoscritto Dott. Massimiliano Curletto, in qualità di responsabile del procedimento, con la continua presenza dei testimoni Dott.ssa Donnini Sabrina e Dott.ssa Rossini Elena, nel procedere in seduta riservata all'esame delle manifestazioni di interesse concernenti quanto già precisato all'oggetto,

### **PREMETTE che:**

- il Comune della Spezia ha nella propria disponibilità un immobile intitolato a Salvador Allende (di seguito Centro Allende), sito in angolo fra via Diaz e Viale Mazzini (Giardini Storici);
- tra l'ultimo quarto del secolo scorso a tutt'oggi il Centro Allende ha contribuito alla vita della città offrendo importanti esposizioni d'arte, convegni, presentazioni di autori e di libri, manifestazioni politiche, spettacoli di vario tipo ecc., dei quali resta traccia nei provvedimenti agli atti del Comune e nella pubblicistica degli eventi organizzati, nonché sui giornali cittadini a stampa e online;
- detto immobile ha avuto ed ha destinazione d'uso per attività culturali, formative, di spettacolo e di intrattenimento rivolte in modo particolare al mondo dei giovani, nonché al mondo associazionistico e alla cittadinanza;
- stante la complessità di predisporre un bando di concessione relativo a tale immobile, si è ritenuto indispensabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 66 e 67 del D.Lgs. n. 50/2016, effettuare un'apposita consultazione preliminare di mercato a scopo puramente esplorativo, volta ad identificare le migliori soluzioni tecniche e le più vantaggiose soluzioni economiche praticatesi sul mercato di riferimento, informazioni prodromiche alla successiva preparazione della gara pubblica e per lo svolgimento della relativa procedura e per informare gli operatori economici delle gare ad evidenza pubblica in programmazione;
- tale procedura strettamente attinente le fattispecie contemplate dal D.Lgs. 50/2016, si è voluta applicare nel caso di specie riguardante la concessione di un immobile con relativa progettualità;
- in data 13/03/2019 è stato dato avvio alla consultazione di mercato di che trattasi, mediante pubblicazione della relativa determinazione dirigenziale n. 1807 del 12 marzo 2019, sul sito internet del Comune della Spezia: <http://www.comune.sp.it> nella sezione: Bandi di gara ed appalti -altri avvisi ed all'Albo on line del Comune;
- nello specifico la predetta consultazione preliminare di mercato si proponeva di:

- verificare il potenziale interesse degli operatori economici del mercato alla riqualificazione e gestione del Centro Allende;
  - valutare le specifiche competenze e professionalità degli operatori economici interessati, che potranno essere coinvolti nell'attuazione della riqualificazione di cui sopra;
  - ipotizzare gli elementi e gli strumenti migliori e, comunque, adeguati per mezzo dei quali calibrare e perseguire l'obiettivo di valorizzazione del Centro Allende;
  - recepire ed eventualmente considerare e sviluppare le valutazioni ed i suggerimenti degli operatori consultati, al fine di individuare allo scopo le più idonee ed efficaci modalità, condizioni e termini per porre in essere le procedure ad evidenza pubblica occorrenti, attualmente già in fase di analisi, e rendere così attrattiva e fruttuosa la strutturazione delle stesse rispetto al mercato di riferimento;
- alcune indicazioni di massima sono state indicate nel testo dell'avviso pubblico, unitamente all'istanza di partecipazione da rendersi ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000, n.445 e ss.mm.ii. Si richiedeva pertanto l'elaborazione di una proposta gestionale completa volta a dimostrare anche la sostenibilità economico-gestionale di massima della riqualificazione del complesso immobiliare;
  - la consultazione in trattazione, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità e rotazione, ha scopo puramente conoscitivo del livello tecnico ed economico praticato dai possibili operatori attualmente presenti sul mercato di riferimento, all'esclusivo fine d'acquisire tutte le possibili informazioni, specifiche e suggerimenti utili da porre alla base di successivi percorsi procedurali di valorizzazione del complesso immobiliare in oggetto, così da conciliare le peculiari esigenze del Comune della Spezia con le soluzioni offerte dal mercato del settore di riferimento;
  - trattasi, quindi, di una fase prodromica avente scopo unicamente esplorativo che non è in alcun modo vincolante per il Comune della Spezia ed i soggetti che hanno risposto non maturano alcuna opzione di vantaggio o prelazione nell'ambito di future assegnazioni, né potranno pretendere indennizzi di sorta, risarcimenti, rimborsi o mancati guadagni di ogni genere a qualsiasi titolo per le attività di redazione delle proposte presentate al Comune;
  - l'esito della procedura non prevede la formulazione di graduatorie di merito o l'attribuzione di punteggi. Pertanto è da escludere qualsivoglia rilevanza precontrattuale e/o contrattuale del presente avviso di manifestazione d'interesse;
  - erano ammessi a partecipare alla consultazione di mercato in oggetto tutti gli operatori economici di cui all'art. 45 del D. Lgs. 50/2016.

Entro i termini perentori di ricezione delle eventuali manifestazioni d'interesse, fissatisi in **data 12 aprile 2019 alle ore 12:00**, sono pervenuti numero cinque (5) plichi rappresentativi dei seguenti operatori economici:

1. **Artificio 23 srl**, con sede in Via F.lli Rosselli, 22 – 19121 La Spezia – P.IVA e C.F. 01159590114, assunto al nostro Protocollo generale di entrata n. 44445 del 12 aprile 2019 alle ore 9:30;
2. **UISP – COMITATO LA SPEZIA E VAL DI MAGRA**, con sede in via XXIV Maggio 351 – 19125 La Spezia, assunto al nostro Protocollo generale di entrata n. 44479 del 12 aprile 2019 alle ore 10:00;

3. **Samuele Germano**, residente in via M. Federici n.56 – 19122 La Spezia, assunto al nostro Protocollo generale di entrata n. 44616 del 12 aprile 2019 alle ore 11:15;
4. **Ambiente Turismo IMPRESA 5 TERRE CONSORZIO**, con sede in Via Roma snc – 19017 Vernazza (SP), CF e P.IVA 01358120119, assunto al nostro Protocollo generale di entrata n. 44497 del 12 aprile 2019 alle ore 10:12;
5. **COSTA GROUP srl** con sede in Via Valgraveglia – 19020 Riccò del Golfo (SP) – p.iva 00833560113, assunto al nostro Protocollo generale di entrata n. 44647 del 12 aprile 2019

**PER QUANTO INNANZI PREMESSO E RICHIAMATE LE DISPOSIZIONI DI CUI:**

- all’art. 30. del D.lgs. 50/2016 e sue ss.mm.ii, recante “Principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni”,
- all’art. 66 del D.lgs. 50/2016 e sue ss.mm.ii, rubricato “Consultazioni preliminari di mercato”;
- alle Linee Guida n. 4 emanate dall’ ANAC, aventi ad oggetto “Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici”, approvate dal Consiglio dell’Autorità con delibera n. 1097 del 26 ottobre 2016 ed aggiornate al D.lgs. 56/2017 (“Correttivo”) con delibera del medesimo Consiglio n. 206 del 1 marzo 2018 e ss. Mm.;

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

alla continua presenza dei testimoni sopracitati procede alla verifica delle manifestazioni d’interesse all’uopo presentate e, di seguito, si riproduce un apposito prospetto riassuntivo delle principali indicazioni pervenute in relazione ai 3 elementi che dovevano essere contenuti nella proposta:

1. un progetto di utilizzo coerente con la riqualificazione ed il buon mantenimento del Centro, valorizzato in quanto punto strategico per la cittadinanza e per il turismo;
2. una descrizione tecnica degli interventi di manutenzione straordinaria volti alla riqualifica del Centro;
3. un piano economico-finanziario volto a mostrare la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi di riqualificazione proposti

<b>Progetto di utilizzo del Centro</b>	<p>Per la valorizzazione del Centro Allende sono state proposte varie tipologie di attività, in linea con quanto richiesto nell’avviso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazio ristorazione e/o punto ristoro con vendita prodotti tipici /gelateria</li> <li>- centro culturale/arte, pittura, scultura, musica e lettura</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- centro ricreativo / sala da ballo / attività ed eventi ludico - creativi</li> <li>- Centro convegni</li> <li>- area stat up legate al cibo ed al design</li> <li>- Centro di accoglienza e di informazione turistica</li> <li>- Valorizzazione dei giardini storici anche attraverso visite guidate</li> <li>- cinema / sala proiezioni</li> <li>- organizzazione di corsi didattici</li> <li>- attività varie dedicate a bambini e famiglie</li> <li>- affitto a terzi dell'intera struttura</li> </ul> <p><b><i>Utilizzo da parte del Comune della Spezia</i></b></p> <p>Uso diurno gratuito per un determinato numero di giorni all'anno</p> <p>Calendario concordato</p> <p>Utilizzo limitato e con un tariffario prefissato e calmierato</p>
<p><b>Interventi manutenzione straordinaria</b></p>	<p>In relazione agli interventi di manutenzione straordinaria sono state evidenziate molte necessità di intervento, con caratteristiche diffuse e generalizzate. Di seguito le più ricorrenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazione impianto antincendio</li> <li>- sistemazione impianto elettrico e/o rifacimento completo</li> <li>- restauro generalizzato servizi igienici, sistemazione di un servizio con accesso disabili (realizzazione di 1 bagno e 1 spogliatoio dedicato agli addetti ristorazione)</li> <li>- ripristino o sostituzione porte interne</li> <li>- pitturazione pareti interne ed esterne con eventuale ripristino intonaco dove occorre</li> <li>- sostituzione infissi e/o sostituzione vetri rotti</li> <li>- adeguamento impianto di sicurezza (allarme, antifurto e video sorveglianza)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eventuale sostituzione impianto audio o perfezionamento dell'esistente</li> <li>- rifacimento facciata</li> <li>- ripristino marciapiede esterno</li> <li>- rifacimento e sostituzione completa della attuale cucina</li> <li>- revisione e pulizia impianto di condizionamento</li> <li>- sostituzione dell'attuale pavimento e/o intervento radicale di soprattutto in termini di pulizia</li> <li>- ripristino pavimento ingresso</li> <li>- sistemazione del tetto / copertura maggiormente resistente alla caduta aghi di pino</li> <li>- pulizia delle canale</li> <li>- sistemazione radicale esterno e rifacimento di tutto l'impianto di illuminazione esterno</li> <li>- ripristino ingresso su Viale Italia</li> <li>- ripristino / sistemazione del verde</li> </ul> <p>Gli importi previsti per gli interventi di manutenzione straordinaria sembrano essere correlati alle disponibilità economiche dei partecipanti, piuttosto che alle reali esigenze dell'immobile, dal momento che gli interventi necessari sono molteplici per un importo complessivo piuttosto elevato.</p>
<p><b>Piano economico finanziario</b></p>	<p><b><i>Possibili durate</i></b></p> <p>Vengono proposte durate da un minimo di 10 ad un massimo di 15 anni</p> <p><b><i>Canone</i></b></p> <p>In nessuna proposta viene ipotizzato l'importo del canone annuale di utilizzo dell'immobile ma, in ragione dell' entità dei lavori di manutenzione che richiede l'immobile, tutti prevedono la possibilità di un canone a scomuto per l' intera durata del contratto di concessione.</p> <p>(Richiesta canone annuo a scomuto - Canone gratuito per gli anni di ammortamento - Richiesta finanziamento di una serie di attività di programmazione concordate da parte del Comune della Spezia)</p>

