



# COMUNE DI CAVEDAGO

PROVINCIA DI TRENTO

Piazza San Lorenzo n. 1

38010 Cavedago

Cod. Fisc. 80008770226 – P.IVA 00292860228

Prot. n. 2285

Cavedago, 26.07.2023

## **AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. N. 36/2023 PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA SITA IN LOCALITA' PRIORI A CAVEDAGO MEDIANTE CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE DI UN CAMPEGGIO O CAMPEGGIO-VILLAGGIO A 5 STELLE**

Con la pubblicazione del presente Avviso di Manifestazione di Interesse, il Comune di Cavedago, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, dettati dalle norme comunitarie, oltre che dal D.lgs. n. 36/2023, ed allo scopo di promuovere la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, intende promuovere una manifestazione di interesse finalizzata a verificare se vi siano operatori economici in possesso di adeguata qualificazione, interessati a presentare proposte di Project Financing (Finanza di Progetto), ai sensi degli artt. 28 e 28 bis della L.P 2/2016 e dell'art. 193 del D.lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici), per la **"Valorizzazione dell'area sita in località Priori a Cavedago mediante affidamento in concessione di costruzione e gestione di un campeggio o campeggio-villaggio a 5 stelle" da realizzarsi, con capitali privati**, a Cavedago (TN) su aree di proprietà dell'Amministrazione comunale.

### **Premesso che:**

- il Comune di Cavedago è proprietario delle neoformate pp.ff. 3087/2 e 3091/3 in P.T. 89 in C.C. Cavedago;
- le predette pp.ff. rientrano in un'area urbanisticamente inquadrata come Area per attrezzature ed impianti turistici - zonizzazione di tipo D – AREE PER CAMPEGGIO IN LOCALITA' PRIORI, di cui all'art. 11.2 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G..

L'Amministrazione Comunale intende attuare delle strategie concrete di rilancio e sviluppo

del turismo all'aperto a Cavedago, finalizzate alla valorizzazione dell'area di cui trattasi sita in loc. Priori e destinata alla realizzazione di strutture ricettive all'aperto di cui all'art. 3 della L.p. n. 19/2012 e ss.mm. (campeggio o campeggio-villaggio), nonché alla promozione della destagionalizzazione dei servizi.

Il presente avviso ha lo scopo di promuovere la valorizzazione dell'area di proprietà comunale attraverso un investimento strategico capace di influire positivamente sull'incremento della proposta turistica all'aperto, che possa avere delle ricadute anche sul tessuto imprenditoriale, artigianale, sportivo, enogastronomico e ricettivo, venendo incontro alle sempre maggiori richieste di un turismo "slow", rispettoso dell'ambiente montano e ben integrato nel contesto paesaggistico.

Il mercato turistico attuale è sempre più dinamico e le evoluzioni sempre più rapide, sia in termini di domanda, di esigenze e di richieste del turista. La collaborazione tra pubblico e privato trova il suo fondamento nella possibilità, per la Pubblica Amministrazione, di perseguire risultati strategici e sfidanti in diversi ambiti, superando il "trade-off" tra ritorno sociale, ambientale e finanziario, facendo leva sulle capacità imprenditoriali, di innovazione e sulla competenza specialistica dell'operatore economico.

Le previsioni nei prossimi 10 anni ipotizzano infatti un orientamento verso un turismo tematico quale turismo escursionistico montano e naturalistico, orientato alla valorizzazione della sostenibilità ambientale e dell'enogastronomia locale.

Il periodo pandemico, in particolare, ha influito in modo determinante sull'evoluzione della domanda turistica, facendo crescere vertiginosamente il turismo all'aperto e la richiesta di aree campeggio intese non più come approccio scomodo alla vacanza, ma come offerta alternativa di comfort e qualità, che consenta al turista di godere di spazi adeguati all'aria aperta con la propria famiglia senza rinunciare a servizi con standard qualificati.

Per questi motivi il contesto attuale richiede strategie di sviluppo turistico sufficientemente flessibili, dinamiche ed aperte all'innovazione, finalizzate a valorizzare l'area di cui trattasi secondo la formula del campeggio o del campeggio villaggio, con elevata categoria di servizi e relativa classificazione, tali da garantire ricadute positive sullo sviluppo economico e occupazionale dell'intero territorio.

### **Preso atto che:**

L'Amministrazione Comunale intende procedere all'utilizzo della Finanza di Progetto di cui agli artt. 28 e 28 bis della L.P 2/2016 e all'art. 193 del D.lgs. 31.03.2023, n. 36, per realizzare un progetto di **"Valorizzazione dell'area sita in località Priori a Cavedago mediante concessione di costruzione e gestione di un campeggio o campeggio-villaggio a 5 stelle"**.

**I costi per la realizzazione degli interventi oggetto del presente Avviso saranno interamente a carico del concessionario che trarrà i corrispettivi di ammortamento degli investimenti unicamente dalla gestione delle opere concesse e realizzate.**

Ogni intervento strutturale, infrastrutturale e impiantistico realizzato nel corso della concessione sarà acquisito al patrimonio dell'Ente concedente alla conclusione del contratto di concessione senza la corresponsione di alcun prezzo.

La gestione avrà la medesima durata della concessione la cui scadenza sarà indicata nella proposta del promotore e che comunque, ai sensi dell'art. 178 del Codice, non potrà eccedere il limite massimo del piano di ammortamento degli investimenti previsti (**massimo 30 anni**).

Al fine di consentire agli Operatori interessati una valutazione di dettaglio circa la fattibilità delle proposte da candidare, l'Amministrazione suggerisce che gli stessi effettuino apposito sopralluogo preliminare di verifica dell'area di cui trattasi.

L'Amministrazione declina ogni responsabilità per la mancata, parziale o incoerente visione dei luoghi e/o l'errata rilevazione dei dati necessari per la predisposizione della proposta.

Ciò premesso, l'Amministrazione comunale,

## **AVVISA CHE**

prenderà in esame Proposte di Project Financing, ai sensi degli artt. 28 e 28 bis della L.P 2/2016 e dell'art. 193 del D.lgs. 31.03.2023, n. 36, per la "**Valorizzazione dell'area sita in località Priori a Cavedago mediante concessione di costruzione e gestione di un campeggio o campeggio-villaggio a 5 stelle**", come meglio descritto nel seguito del presente Avviso ai punti 1) e 2).

Le proposte dovranno pervenire improrogabilmente

**entro le ore 12:00 del giorno 29/09/2023**

### **1. FINALITÀ E OGGETTO DELL'AVVISO**

Il presente Avviso è finalizzato a sollecitare la presentazione di Proposte di Finanza di progetto da parte di operatori economici potenzialmente interessati, ed in possesso di adeguata qualificazione, per gli interventi in oggetto, che devono contenere, a pena di irricevibilità, la documentazione prevista dagli artt. 28 e 28 bis della L.P 2/2016 e dall'art. 193 del Codice.

La documentazione dovrà redigersi nel rispetto di quanto stabilito dalle "*Linee guida per l'applicazione dell'art. 28 comma 1 e 1 bis della L.P. 2/2016*" approvate con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2270 dd. 13.12.2022 ed allegate al presente avviso sub 1).

Il presente avviso non costituisce fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti o invito ad offrire né un'offerta al pubblico (art. 1336 del C.C.) o promessa al pubblico (art. 1989 del C.C.).

**L'Amministrazione Comunale si riserva di non procedere all'indizione della successiva gara di cui all'art. 193 del D.lgs. 31.03.2023, n. 36, ovvero di non dare corso all'iniziativa e ciò senza che i Soggetti interessati al presente avviso possano nulla pretendere a qualsiasi titolo nei confronti di questo Ente.**

Le Proposte dovranno prevedere la progettazione, la costruzione e la gestione, a propria cura e spese, di tutti gli interventi di valorizzazione dell'area di proprietà comunale e delle aree attigue in concessione, site in località Priori a Cavedago e riportate nella planimetria allegata al presente avviso sub 2), finalizzate alla realizzazione di un campeggio o campeggio-villaggio con classificazione minima 5 stelle, e le relative opere di urbanizzazione. A titolo esemplificativo e non esaustivo tra le opere di urbanizzazione da realizzare:

- il potenziamento delle strade a servizio del campeggio o campeggio villaggio;
- la realizzazione dei condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere);
- la realizzazione della rete idrica;
- l'allacciamento alla rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- l'allacciamento alla rete del gas;
- l'allacciamento alla rete telefonica;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione.

**Il progetto dovrà prevedere la progettazione, la costruzione e la gestione di un campeggio a 5 stelle o un campeggio-villaggio a 5 stelle di cui all'art. 3 della L.p. n. 19/2012 e ss.mm. e del relativo Regolamento di attuazione (Decreto del presidente della provincia 15 luglio 2013, n. 12-114/Leg e ss.mm.).**

**Si specifica che la redazione del piano attuativo previsto dall'art. 11.2 delle Norme di Attuazione al P.R.G. del Comune di Cavedago, nonché l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni alla realizzazione delle opere, sarà a carico del Concessionario.**

I contenuti progettuali dovranno risultare conformi alle previsioni normative vigenti, sotto il profilo delle funzioni insediabili, dei parametri urbanistici ed edilizi e degli obblighi che devono essere adempiuti da parte degli operatori interessati.

Ogni intervento strutturale, infrastrutturale e impiantistico realizzato nel corso della concessione sarà acquisito al patrimonio dell'Ente concedente alla conclusione del contratto di concessione senza la corresponsione di alcun prezzo.

**Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di strutture e impianti a basso impatto ambientale in linea con i più aggiornati parametri ESG, con l'utilizzo di materiale eco-sostenibile rispettoso dell'ambiente e volto a garantire il massimo risparmio energetico.**

## 2. LOCALIZZAZIONE E SITUAZIONE GIURIDICA DELLE AREE

Il Comune di Cavedago è proprietario delle particelle fondiari di seguito indicate:

| P.F.   | SUP. mq | COL.  | CL | R.D.  | R.A. | PROPRIETA'            |
|--------|---------|-------|----|-------|------|-----------------------|
| 3087/2 | 31.547  | PRATO | 7  | 8,15  | 8,15 | COMUNE DI<br>CAVEDAGO |
| 3091/3 | 50.357  | BOSCO | 5  | 65,02 | 5,20 | COMUNE DI<br>CAVEDAGO |

Le predette particelle rientrano in un'area urbanisticamente inquadrata come Area per attrezzature ed impianti turistici - zonizzazione di tipo D – AREE PER CAMPEGGIO IN LOCALITA' PRIORI, di cui all'art. 11.2 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. che recita:

*"1. La zona è destinata alle strutture ricettive all'aperto. Il P.R.G. si attua nel rispetto della legislazione provinciale e dei regolamenti vigenti in materia. È ammessa la realizzazione di strutture ricettive all'aperto così come definiti dall'art. 3 della L.P. n. 19/2012, così come qualsiasi altro intervento atto a incentivare il turismo Open-Air.*

*2. Sono ammessi, secondo la normativa di riferimento che si richiama - L.P. 4 ottobre 2012 nr. 19 e succ. regolamento di esecuzione dd. 31 luglio 2013 – fabbricati destinati a servizi ed alle attrezzature del camping (quali servizi igienici, spacci alimentari, bar, ristoranti ed altro) e le unità abitative fisse (quali bungalow, suite, case sugli alberi etc) le destinazioni a servizio sono eventualmente ammessi luoghi di ritrovo a carattere religioso per una Sun Complessiva massima di 100 mq.*

*3. Le tipologie costruttive e decorative dei manufatti delle strutture ricettive all'aperto di cui all'art. 3 della L.P. 19/2012 dovranno fare riferimento alla tradizione montano-rurale tradizionale o in alternativa essere integrate con la morfologia dei luoghi, utilizzando anche coperture piane rinverdite, con il legno a predominare anche nei rivestimenti esterni, fatte salve necessità puntuali che implicino giustificatamente l'utilizzo di materiali tecnologicamente più funzionali alle necessità specifiche (es.: calcestruzzo armato per platee e plinti di fondazione, manti di copertura in materiali leggeri, serramenti in materiali diversi dal legno, impianti fotovoltaici e solari-termici in copertura, ecc. ...).*

*4. La recinzione perimetrale delle strutture ricettive all'aperto di cui all'art. 3 della L.P. 19/2012 dovrà essere in legno e riferirsi alle tipologie tradizionali alpine di semplice fattura. Tuttavia, sulla medesima area è consentita anche l'installazione di recinzioni – reti per la protezione dalla fauna selvatica secondo le prescrizioni tecniche e standard forniti dai servizi ed enti provinciali preposti. Le piantumazioni e le sistemazioni a verde in generale devono fare ricorso a essenze autoctone con impianto variegato per incentivarne l'apporto didattico (es.: indicazioni didascaliche su tabelle esplicative...).*

*5. Il fabbisogno energetico complessivo deve essere garantito per il 20% da fonti energetiche rinnovabili. L'irrigazione delle aree verdi deve essere garantito, salvo eccezionalità stagionali, dal recupero delle acque meteoriche previo accumulo in vasche interrato e non. La raccolta dei liquami potrà essere garantita anche per mezzo di vasche Imhoff, dimensionate per il fabbisogno specifico locale, salvo la possibile e futura disponibilità di allacciamento alla rete comunale. Tuttavia, si ritiene opportuno prediligere soluzioni che prevedano l'allacciamento alla rete comunale.*

*6. La progettazione, la realizzazione e la programmazione di sviluppo strutturale del camping potrà fare riferimento alle linee guida di incentivazione della conoscenza del Parco Adamello*

*Brenta così come individuate dal "Nuovo Piano del Parco" per ottimizzare sinergicamente le strategie di sviluppo del turismo sostenibile e ecocompatibile.*

*7. All'interno dell'area a campeggio (al fine di evitare la commistione tra gli ospiti del capeggio ed i camperisti itineranti) si rende necessario individuare un'area attrezzata per autocaravan di pari metratura a quella fino ad oggi prevista (2.000 mq.) conforme alla disciplina di settore.*

*8. La realizzazione dell'area a campeggio di cui ai commi precedenti è subordinata all'approvazione di un piano attuativo ai sensi dell'art. 49 c. 4 della l.p. 15/2015 per la definizione delle caratteristiche architettoniche e distributive dell'intervento, con particolare attenzione alla definizione di un rapporto equilibrato tra spazi aperti e costruito. In ragione delle dimensioni dell'area l'intervento dovrà essere sottoposto alla procedura di VIA ai sensi della l.p. 17 settembre 2013, n. 19 e ss. mm. e del relativo regolamento di esecuzione (decreto del Presidente della Provincia 20 luglio 2015, n. 9- 23/Leg.). Si ricorda quindi che la variante al PRG che introduce il suddetto piano attuativo dovrà essere corredata da VAS. (decreto del Presidente della Provincia 3 settembre 2021, n. 17-51/Leg)'.*

Le pp. ff. 3087/2 e 3091/3 in P.T. 89 in C.C. Cavedago risultano gravate da diritto di uso civico. Sarà cura del Comune di Cavedago richiedere al Servizio provinciale competente l'autorizzazione alla sospensione/estinzione del predetto diritto.

**L'area di proprietà comunale ha una superficie complessiva di mq. 81.904, come indicata nella planimetria allegata alla presente sub n. 2), e non è urbanizzata.**

La concessione avrà ad oggetto l'area definita in premessa. I luoghi saranno consegnati nello stato di fatto attualmente vigente.

**La Proposta dovrà garantire l'apertura dell'intera struttura campeggio o campeggio-villaggio per almeno 10 mesi all'anno (di cui almeno 4 mesi nel periodo novembre-aprile e almeno 4 mesi nel periodo maggio-ottobre), in modo da assicurare la destagionalizzazione dei servizi.**

L'Amministrazione comunale, al fine di concorrere al perseguimento dell'equilibrio economico- finanziario degli investimenti e della connessa gestione del progetto, metterà a disposizione l'area, mediante costituzione di diritto di superficie, a titolo di contributo.

**La proposta dovrà prevedere la corresponsione di un canone annuale minimo.**

**Si ricorda che l'Amministrazione è tenuta a valutare ai fini della redazione del piano economico-finanziario, il valore assegnato alla concessione in utilizzo dell'area di cui trattasi.**

### **3. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA PROPOSTA**

Per la presentazione della Proposta di cui all'art. 193 del D.lgs. 36/2023, gli operatori economici interessati, dovranno essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 94 del medesimo decreto.

Potranno presentare la Proposta anche soggetti appositamente costituiti (società di scopo).

A seguito di detta pubblicazione, l'Amministrazione si riserva la possibilità, in ragione di specifiche esigenze e qualora il mercato ne manifesti l'occorrenza, di convocare, anche

mediante teleconferenza, uno o più incontri in cui trasferire agli operatori economici gli elementi ritenuti utili ad inquadrare il fabbisogno pubblico e a chiarire eventuali aspetti che necessitano di ulteriori specificazioni.

#### **4. INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE**

Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o paraconcorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi.

Al ricevimento delle proposte, l'Amministrazione, avvalendosi del Nucleo di analisi e valutazione degli investimenti pubblici (in breve NAVIP), procederà ad un'analisi delle stesse, anche in chiave comparativa, al fine di individuare tra le diverse proposte quella che soddisfi al meglio l'interesse pubblico.

**In base alla normativa vigente tutte le proposte di partenariato pubblico - privato ad iniziativa privata rivolte a qualsivoglia Amministrazione aggiudicatrice del territorio trentino vengono presentate all'Agenzia Provinciale per gli Appalti e Contratti (di seguito, APAC) per il tramite del portale telematico accessibile dal sito istituzionale nella sezione dedicata ai servizi offerti dall'Amministrazione (<http://www.appalti.provincia.tn.it/PPP/>). Tale servizio costituisce dunque l'unico strumento idoneo per la presentazione delle proposte ai sensi dell'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023.**

La valutazione della Proposta, ai fini dell'eventuale individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, potrà aver luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante.

L'applicativo guiderà l'operatore economico nella presentazione della proposta prevedendo il caricamento obbligatorio della documentazione di cui sopra e l'eventuale inserimento degli elaborati aggiuntivi a corredo. Quanto caricato verrà trasmesso, a seguito di conferma dell'operatore, all'APAC per la protocollazione e la presa in carico, dando avvio alle operazioni descritte a seguire.

Le indicazioni tecnico-informatiche per l'utilizzo della piattaforma sono disponibili sul sito dell'APAC e sul portale stesso.

**Non sortiranno effetti e saranno, quindi, considerate come non prodotte, le manifestazioni di interesse pervenute in modalità diverse da quelle indicate.**

Al ricevimento della Proposta, la Segreteria tecnica del NAVIP costituita presso l'APAC provvederà, previa comunicazione al Proponente, all'accertamento della regolare composizione della documentazione e alla richiesta di eventuali integrazioni.

La completezza ed esaustività della documentazione presentata, nonché il buon esito delle verifiche sono condizioni necessarie per avviare il procedimento di valutazione tecnico-operativa, di sostenibilità economico-finanziaria e dei profili di rischio da parte dell'Amministrazione aggiudicatrice interessata che si avvale del NAVIP istituito presso la Provincia Autonoma di Trento.

Con apposita nota, APAC comunicherà al Proponente la conclusione delle verifiche effettuate circa il possesso dei requisiti e l'ammissibilità formale della proposta presentata, trasferendola contestualmente al NAVIP.

A seguito della trasmissione, da parte di APAC, della proposta al NAVIP, prenderà avvio il procedimento istruttorio di valutazione che, a norma di legge, si concluderà entro il termine di tre mesi, salvo sospensioni o interruzioni.

Al termine dell'attività di valutazione, il NAVIP dichiarerà conclusa l'istruttoria con la redazione e l'approvazione del documento finale circa la fattibilità o la non fattibilità tecnico-economica della proposta; tale documentazione verrà trasmessa all'Amministrazione aggiudicatrice per gli adempimenti di competenza.

Qualora l'organo politico intendesse dichiarare la pubblica utilità dell'intervento in esame, stabilirà con provvedimento la fattibilità dello stesso e disporrà la prosecuzione del procedimento secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Il progetto definitivamente approvato sarà inserito, qualora non già presente, negli strumenti di programmazione del Comune di Cavedago e la proposta sarà messa a gara, in osservanza delle pertinenti disposizioni del D.Lgs. n. 36/2023, con la specificazione che il promotore potrà esercitare diritto di prelazione.

Qualora il promotore non risulti aggiudicatario, potrà esercitare il diritto di prelazione previsto dal D.Lgs. 36/2023 e divenire aggiudicatario se dichiarerà di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario originario.

In tal caso, il promotore è tenuto al pagamento a favore dell'aggiudicatario delle spese sostenute dall'aggiudicatario per la predisposizione dell'offerta.

**I costi per la realizzazione saranno sostenuti dall'Impresa titolare dell'affidamento concessorio del servizio nel rispetto del progetto esecutivo approvato, completo di tutti i pareri previsti per legge relativi all'intervento di cui all'oggetto.**

Il Comune di Cavedago si riserva, in ogni caso, di:

- sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente Avviso;
- non procedere all'indizione della successiva gara di cui all'art. 193 del D.Lgs. 36/2023.

**La presentazione della Proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo meramente esemplificativo, gli studi e i progetti presentati dagli operatori interessati).**

## **5. CONTENUTI DELLA PROPOSTA**

La Proposta dovrà contenere, a pena di irricevibilità, la documentazione prevista dall'art.



193 del Codice.

Si evidenzia che la mancanza anche di uno solo degli elementi caratterizzanti la proposta sopra richiamati, non consentirà al Nucleo di analisi e valutazione degli investimenti pubblici di istruirla nel merito o, comunque, di definire positivamente il procedimento.

Pertanto, ai fini dell'avvio della procedura di valutazione della Proposta, è richiesta la presentazione della seguente documentazione, con i contenuti minimi di seguito riportati:

- a) **il Progetto di fattibilità:** il progetto dovrà essere redatto da professionista abilitato iscritto al relativo Albo, in conformità alla vigente normativa di settore e dovrà contenere elaborati grafici e tecnici sufficienti a rappresentare l'intervento proposto.
- b) **la bozza di convenzione:** è il documento destinato a disciplinare il rapporto contrattuale tra il concedente ed il concessionario, in linea con Libro IV, Parte II e V del D.lgs. 36/2023, contenente l'impostazione delle clausole convenzionali atte a garantire la corretta allocazione dei rischi tra le parti.  
Nella Convenzione dovranno essere definiti i rischi trasferiti, 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.  
Dovranno inoltre essere specificate le modalità di trasferimento al Comune delle opere/attrezzature alla scadenza della concessione. La bozza di convenzione dovrà essere redatta tenendo conto degli aspetti contrattuali rilevanti definiti al paragrafo 3 delle Linee Guida – allegato sub 1).
- c) **il Piano Economico Finanziario (PEF):** nel PEF dovranno essere puntualmente individuati i presupposti e le condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della gestione, riferiti all'arco temporale di durata della Convenzione.  
Il piano dovrà essere asseverato secondo la normativa vigente e corredato dell'autodichiarazione del soggetto che assevera il PEF relativa al possesso dei requisiti di legge necessari per rilasciare l'asseverazione stessa, con l'indicazione delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensiva anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile.
- d) **un Gestionale dei Servizi:** il documento dovrà specificare le caratteristiche del servizio offerto all'utenza e le modalità di gestione dell'opera. Il Gestionale è il disciplinare col quale sono stabiliti gli obblighi, gli indicatori di performance e le penali da applicare al Concessionario nell'ipotesi di mancato raggiungimento dei livelli/valori minimi stabiliti nell'ambito della fase di gestione del servizio stesso.  
Dovrà contenere una descrizione delle attività che il proponente intende svolgere, delle modalità di gestione e delle garanzie circa la loro qualità, degli elementi quali KPI (Key Performance Indicator - indicatore chiave di prestazione), del sistema di penali in ragione del mancato raggiungimento delle performance stabilite e del sistema di monitoraggio dinamico da adottare per esercitare il controllo sull'attività dell'operatore economico e per verificare la permanenza in capo allo stesso dei rischi trasferiti.  
Dovranno inoltre essere specificate le caratteristiche degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata della concessione (tipologia, frequenza, ecc...).

- e) **le autodichiarazioni** ai sensi del DPR 445/2000 attestanti il possesso da parte dei soggetti proponenti dei requisiti di cui all'art. 94 del D.lgs. 36/2023.

Va precisato che il PEF deve essere predisposto secondo le indicazioni contenute al paragrafo 5 delle Linee Guida.

Al fine di rendere la proposta esaustiva e completa di tutti gli elementi necessari ad un'adeguata analisi, al Proponente è comunque richiesto di presentare la seguente documentazione:

- a) **una Relazione illustrativa** in cui si delineano gli elementi salienti della proposta con riferimento agli aspetti economico-finanziari, giuridico-contrattuali e tecnici;
- b) **il PEF in formato editabile**, con macro attive e con i necessari collegamenti ai fogli dei sottostanti dati economici e patrimoniali;
- c) **la Relazione illustrativa al PEF**, in cui inquadrare l'operazione sotto i seguenti aspetti:
- oggetto della Proposta e relativa tempistica;
  - indicazione delle assumption di base utilizzate per l'elaborazione del PEF;
  - rispondenza ai fabbisogni dell'Amministrazione e benefici per la stessa, nonché dimostrazione che la soluzione proposta presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire;
  - eventuale intervento pubblico (prezzo e/o canone di disponibilità) richiesto a sostegno della Proposta e relativa modalità di erogazione.

La Relazione rappresenta il documento vincolante che riassume le principali ipotesi di natura economica, finanziaria, patrimoniale e fiscale, assunte dalle Parti per la stesura del PEF e deve inquadrare l'operazione sotto i seguenti aspetti:

- descrizione del progetto e della proposta gestionale, ed esplicitazione tempistiche previste nel Cronoprogramma;
  - indicazione di tutte le ipotesi di base utilizzate per l'elaborazione del PEF;
  - esplicitazione degli indicatori finanziari e di equilibrio (valutazione della convenienza economica riferita al progetto) attraverso l'analisi del TIR (Tasso Interno di Rendimento) e del VAN (Valore Attuale Netto) sia di progetto che degli azionisti, e valutazione della sostenibilità finanziaria riferita al progetto tramite indicatori DSCR (Debt Service Coverage Ratio) e LLCR (Loan Life Cover Ratio) con indicazione del WACC (Weighted Average Cost of Capital) ed esplicitazione del payback period);
- d) **la matrice dei rischi con l'indicazione della tipologia di rischio per ogni fase dell'iniziativa**, i possibili eventi ad essi correlati, la probabilità di accadimento, i possibili effetti, l'allocazione in capo al Proponente e/o Concedente nonché il riferimento allo/agli articoli dello schema di convenzione in cui vengono disciplinati tali rischi e i sistemi di mitigazione predisposti dal Proponente; in particolare la matrice dei rischi potrebbe anche enucleare le differenze tra un contratto tradizionale e i maggiori rischi trasferiti all'operatore economico nel caso di partenariato pubblico-privato;

- e) **una nota di sintesi** in cui si evidenzino gli elementi che individuano il rischio operativo assunto ed il valore della Proposta da redigersi con le modalità previste nelle Linee guida.

Il Proponente potrà infine indicare, qualora lo ritenga di ausilio all'esame della proposta, eventuali elementi utili per l'elaborazione da parte dell'Amministrazione dell'analisi di convenienza.

**Potrà essere oggetto di apprezzamento nella valutazione della proposta, la disponibilità del Proponente a garantire:**

- a) La previsione della realizzazione di una vasca di accumulo di adeguata capienza (circa 2.000 mc) da collocare in modo tale da poterla collegare all'acquedotto comunale.
- b) La gestione integrata del campeggio o campeggio villaggio con l'area turistico-sportiva adiacente insistente sulle p.ed. 292 e 355 e sulle pp.ff. 3070 e 3072 di proprietà comunale, che ricomprende:
- ristorante completo di attrezzature ed arredi, compreso la licenza di pubblico esercizio;
  - campo da calcio con relativi servizi;
  - campo calcio a 5;
  - boccioteca;
  - parcheggi connessi.
- c) La promozione di progetti a favore delle famiglie, sia residenti che ospiti del campeggio o campeggio villaggio, finalizzati a promuovere la conoscenza del territorio mediante attività sportive, escursioni ed eventi assicurando, nel contempo, la cura dei più piccoli in appositi Kinderheim, promuovendo il servizio di baby-sitting e/o altre attività di intrattenimento a favore di minori adolescenti, proponendo tariffe agevolate per gruppi famigliari e/o specifiche fasce d'età.
- d) L'impegno a collaborare attivamente con le associazioni e i gruppi di volontariato, promuovendo percorsi "active/wellness", eventi ed iniziative finalizzati a garantire l'utilizzo ottimale delle strutture esistenti, proponendo ingressi con tariffe agevolate per gruppi o specifiche fasce d'età.
- e) Lo sviluppo di percorsi inclusivi in modo da assicurare la massima fruibilità dell'area campeggio o campeggio-villaggio, prevedendo l'accessibilità diffusa a tutti i servizi, la realizzazione di percorsi tattili o sensoriali, l'utilizzo di idonea segnaletica in formato braille, la rilevazione e la notifica dei suoni e l'assunzione di ogni accorgimento utile a consentire agli ospiti di sentirsi indipendenti e al sicuro, migliorando il livello dei servizi offerti.

## **6. ULTERIORI INFORMAZIONI**

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 196/2003, come modificato ed integrato dal D.Lgs.

101/2018, e nel regolamento UE 679/2016 per le finalità connesse alla procedura; il titolare dei dati è il Comune di Cavedago.

L'Amministrazione avrà cura di pubblicare tempestivamente sul SICOPAT e sul proprio sito internet istituzionale, il presente Avviso per la manifestazione di interesse e le eventuali note o precisazioni d'interesse generale per la partecipazione alla medesima.

Si precisa che il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità degli operatori economici ed i dati dichiarati saranno utilizzati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per i fini esplicitati nel presente Avviso e per le formalità ad esso connesse.

I dati non verranno comunicati a terzi.

## **7. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del Procedimento è il Segretario comunale dott. Michele Rizzi.

Le eventuali richieste di informazione e/o chiarimenti potranno essere inoltrate tramite PEC all'indirizzo: [comune@pec.comune.cavedago.tn.it](mailto:comune@pec.comune.cavedago.tn.it) entro i termini previsti per la presentazione della Proposta.

Il presente Avviso è pubblicato sul Sicopat e sul sito istituzionale del Comune di Cavedago.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
- dott. Michele Rizzi -

Allegati:

- sub 1 – Linee guida per l'applicazione dell'art. 28 comma 1 bis della L.P. 2/2016;
- sub 2 – Planimetria dell'area.