



COMUNE DI PRIMIERO
SAN MARTINO DI CASTROZZA
Provincia di Trento

Prot. n. 13982

AVVISO PUBBLICO

PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PROJECT FINANCING AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS 31/03/2023 NR. 36 (NUOVO CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI) PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA SITA IN VIA LAGHETTO A SAN MARTINO DI CASTROZZA MEDIANTE CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE DI UN CAMPING O CAMPING-VILLAGGIO.

Con la pubblicazione del presente Avviso di Manifestazione di Interesse, il Comune di Primiero San Martino di Castrozza 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. n. 31/03/2023 nr. 36 (Nuovo Codice dei Contratti pubblici), per la **“Riqualificazione dell'area sita in Via Laghetto a San Martino di Castrozza mediante affidamento in concessione di costruzione e gestione di un campeggio e/o campeggio villaggio” da realizzarsi, con capitali privati**, a San Martino di Castrozza (Tn) su aree di proprietà, o in disponibilità, dell'Amministrazione comunale.

Premesso che:

- il Comune di Primiero San Martino di Castrozza è proprietario dell'area “Camping Sass Maor” sita in San Martino di Castrozza, costituita dalle pp.ed 701, 703,704 1249,1250 ed insistente sulle pp.ff. 1966/81, 1966/108 in C.C. Siror con destinazione area campeggio; nonché della pf. 1966/24 con destinazione area servizi;
- l'area di cui trattasi è stata acquisita a patrimonio comunale a seguito di fusione dell'ex Comune di Siror nel nuovo Comune di Primiero San Martino di Castrozza, formalizzata con L.R. 24/07/2015 nr. 16, che ha previsto il subentro del nuovo Comune nella titolarità di tutti i beni mobili ed immobili e di tutte le situazioni giuridiche attive o passive in capo agli ex Comuni di origine;
- la predetta area risulta urbanisticamente inquadrata come Area per attrezzature ed impianti turistici – Area campeggio – di cui all'art. 16 del vigente PRG ed inserita in Area a tutela ambientale di cui all'art. 29 del vigente PRG;



COMUNE DI PRIMIERO

SAN MARTINO DI CASTROZZA

Provincia di Trento

- tutte le superfici, sia edificiali che fondiari, rientrano tavolarmente tra i beni demaniali di proprietà comunale ad eccezione della p.f. 1964/2 di mq. 734, di proprietà della Provincia Autonoma di Trento-Agenzia per le Foreste demaniali – per la quale l’Amministrazione comunale sta formalizzando apposita concessione in uso.

L’Amministrazione Comunale intende attuare delle strategie concrete di riqualificazione, rilancio e sviluppo del turismo all’aperto a San Martino di Castrozza, finalizzate al recupero dell’area di cui trattasi sita in Via Laghetto e destinata a campeggio e/o campeggio villaggio, nonché alla promozione della destagionalizzazione dei servizi.

Partendo da un’attenta analisi territoriale che ha evidenziato punti di forza e debolezza dell’attuale modello di sviluppo turistico locale, il presente avviso ha lo scopo di promuovere il recupero 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 determinate 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 riqualificare l’area di cui trattasi secondo la formula del campeggio e/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.



COMUNE DI PRIMIERO
SAN MARTINO DI CASTROZZA
Provincia di Trento

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 dell'art. 193 del D.lgs. nr. 36 dd. 31/03/2023 (Nuovo Codice dei Contratti pubblici) per realizzare un progetto di **“Riqualificazione dell'area sita in Via Laghetto a San Martino di Castrozza mediante concessione di costruzione e gestione di un campeggio e/o campeggio villaggio”**.

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. nr. 36 dd. 31/03/2023 (Nuovo Codice dei Contratti pubblici), per la **“Riqualificazione dell'area sita in Via Laghetto a San Martino di Castrozza mediante concessione di costruzione e gestione di un campeggio e/o campeggio villaggio”**, 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 22 Settembre 2023



COMUNE DI PRIMIERO
SAN MARTINO DI CASTROZZA
Provincia di Trento

1. FINALITÀ E OGGETTO DELL'AVVISO

Il presente Avviso è finalizzato a sollecitare la presentazione di Proposte di Project Financing 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 D.lgs. nr. 36 dd. 31/03/2023 (Nuovo Codice dei Contratti pubblici).

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 delibera della Giunta Provinciale nr. 2270 dd 13/12/2022 ed allegate al presente avviso sub nr. 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. n. 31/03/2023 nr. 36 (Nuovo Codice dei Contratti pubblici), ovvero di non realizzare l'opera 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 riqualificazione dell'area di proprietà comunale e delle aree attigue in concessione, site in Via Laghetto a San Martino di Castrozza e riportate nella planimetria allegata al presente avviso sub nr. 2), finalizzate alla realizzazione di un campeggio e/o campeggio villaggio, modello "Boutique Camping" con classificazione minima 4 stelle o superiore.

Il progetto dovrà prevedere la progettazione, la costruzione e la gestione di un campeggio e/o campeggio villaggio dotato dei seguenti servizi e/o strutture accessorie:

- numero di piazzole compreso tra un minimo di 80 ed un massimo di 120;
- da 6 a 9 unità abitative: camere, junior suite, suite con le caratteristiche previste dal D.P.P. 15/07/2013 nr. 12-114/Leg (Regolamento di attuazione della L.P. 19/2012 concernente la ricezione turistica all'aperto);
- almeno 2 alloggi in area Glamping;
- almeno 1 alloggio modello "casa sull'albero" con le caratteristiche previste dall'art. 11 bis del D.P.P. 15/07/2013 nr. 12-114/Leg (Regolamento di attuazione della L.P. 19/2012 concernente la ricezione turistica all'aperto);
- blocco servizi ad uso comune;
- ristorante con servizio di somministrazione di alimenti e bevande da realizzarsi con le modalità previste dall'art. 15 del D.P.P. 15/07/2013 nr. 12-114/Leg (Regolamento di attuazione della L.P.



COMUNE DI PRIMIERO
SAN MARTINO DI CASTROZZA
Provincia di Trento

19/2012 concernente la ricezione turistica all'aperto), a servizio sia degli ospiti del campeggio e/o campeggio/villaggio che degli esterni ed eventuali servizi collaterali;

- area spa wellness con superficie minima di 1000 mq a servizio sia degli ospiti del campeggio e/o campeggio/villaggio che degli esterni.

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.

Si precisa che, per la realizzazione di opere di interesse pubblico individuate in via tassativa nell'elenco di cui all'allegato C al Regolamento di attuazione della L.P. 15/2015, tra le quali rientrano, al punto 6) le opere di riqualificazione dei servizi nei complessi ricettivi all'aperto esistenti è ammessa la possibilità di deroga urbanistica.

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 Primiero San Martino di Castrozza è proprietario delle particelle di seguito indicate:

- pf. 1966/24 – area attrezzature e servizi – di mq. 1179 – bene demaniale;
- pf. 1966/81 – area campeggio – di mq. 11838 – bene demaniale;
- pf 1966/108- area campeggio – di mq. 6890 – bene demaniale -
tutte in P.T. 2236/II in C.C. Siror, in Via Laghetto a San Martino di Castrozza con destinazione esclusiva ad area campeggio e/o villaggio-campeggio ed area servizi.

L'area di proprietà comunale ha una superficie complessiva di mq. 19.907, come indicata nella planimetria allegata alla presente sub nr.2) con accesso/i da Via Laghetto.

L'area destinata a campeggio e/o campeggio -villaggio, comprende anche una particella di proprietà della Provincia Autonoma di Trento- Agenzia per le Foreste demaniali – individuata nella p.f. 1964/2 di mq. 734, per la quale l'Amministrazione comunale sta formalizzando apposita concessione in uso. La superficie complessiva messa a disposizione dall'Amministrazione sarà quindi di mq. 20.641,00.

Nell'area di cui trattasi trovano collocazione le seguenti realtà edificiali:

- p.ed 701 – ex biglietteria;
- p.ed 703 – ex segheria;
- p.ed 704 - magazzino



COMUNE DI PRIMIERO
SAN MARTINO DI CASTROZZA
Provincia di Trento

- p.ed 1249 – ex teatro
- p.ed 1250 - bagni servizi.

La concessione avrà ad oggetto sia l'area campeggio che le realtà edificiali in essa contenute. I luoghi saranno consegnati nello stato di fatto attualmente vigente.

La Proposta dovrà garantire l'apertura dell'intera struttura campeggio e/o campeggio/villaggio per almeno 11 mesi l'anno, 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 ed i relativi edifici 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. n. 31/03/2023 nr. 36 (Nuovo Codice dei Contratti pubblici), 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.



COMUNE DI PRIMIERO
SAN MARTINO DI CASTROZZA
Provincia di Trento

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'Agazia 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. 31/03/2023 nr. 36 (Nuovo Codice dei Contratti pubblici).

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, è condizione necessaria 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 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 novanta giorni, 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.



COMUNE DI PRIMIERO
SAN MARTINO DI CASTROZZA
Provincia di Trento

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 Primiero San Martino di Castrozza e la proposta sarà messa a gara, in osservanza delle pertinenti disposizioni del D.Lgs. nr. 36 dd. 31/03/2023 (Nuovo Codice dei Contratti pubblici), 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 adempire 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 Primiero San Martino di Castrozza 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. nr. 36 dd. 31/03/2023 (Nuovo Codice dei Contratti pubblici).

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 D.lgs. nr. 36 dd. 31/03/2023 (Nuovo Codice dei Contratti pubblici).

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:



COMUNE DI PRIMIERO
SAN MARTINO DI CASTROZZA
Provincia di Trento

a) il Progetto di fattibilità: il progetto dovrà essere redatto da professionista abilitato iscritto al relativo Albo, in conformità alla vigente normativa di settore; dovrà contenere gli 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 da uno dei soggetti di cui all'art. 193 del D.lgs. n. 31/03/2023 nr. 36 (Nuovo Codice dei Contratti pubblici) unitamente all'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...).



COMUNE DI PRIMIERO
SAN MARTINO DI CASTROZZA
Provincia di Trento

e) **Le autodichiarazioni** relative al possesso da parte dei soggetti proponenti dei requisiti di cui all'art. 94 del D.lgs. nr. 36 dd. 31/03/2023 (Nuovo Codice dei Contratti pubblici).

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



COMUNE DI PRIMIERO
SAN MARTINO DI CASTROZZA
Provincia di Trento

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 gestione integrata del campeggio e/o campeggio villaggio con l'area turistico-sportiva adiacente insistente sulle p.ed. 1293, 1324 e 1325 C.C di proprietà comunale, che ricomprende:

- Bar munito completo di attrezzature ed arredi, compreso la licenza di pubblico esercizio (p.ed. 1293 C.C. Siror);
- Struttura polivalente, strutture sportive interne, (campo polivalente, palestra di arrampicata) relativi locali tecnologici e fabbricato ad uso magazzino;
- Piastra del ghiaccio;
- Campo calcetto;
- Minigolf;
- Area Pump Track
- Centro del fondo dotato di edificio adibito a spogliatoio, servizi igienici, biglietteria e noleggio attrezzatura sportiva (p.ed. 1324 e 1325 C.C. Siror), mezzo battipista, impianto di illuminazione notturna di parte delle piste, impianto di innevamento artificiale, con relativa vasca di accumulo, stazione di pompaggio e generatori neve.

B) La promozione di progetti a favore delle famiglie, sia residenti che ospiti del campeggio e/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.

C) 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.

D) Lo sviluppo di percorsi inclusivi in modo da assicurare la massima fruibilità dell'area campeggio



COMUNE DI PRIMIERO
SAN MARTINO DI CASTROZZA
Provincia di Trento

e/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 Primiero San Martino di Castrozza.

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 generale dott. Sonia Zurlo.

Le eventuali richieste di informazione e/o chiarimenti potranno essere inoltrate tramite PEC all'indirizzo: comune@pec.comuneprimiero.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 Primiero San Martino di Castrozza.

Primiero San Martino di Castrozza, 08/08/2023

IL SEGRETARIO GENERALE

- dott. Sonia Zurlo -

Allegati:

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

sub 2 - Planimetria dell'area