



COMUNE DI ARENZANO
Città metropolitana di Genova
AREA VIII PROGRAMMAZIONE E GESTIONE OPERE PUBBLICHE

Prot. 25841

Arenzano, 23/12/2022

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI LAVORI E GESTIONE PER L’ATTIVITÀ DI AFFITTA CAMERE DESTINATA ALLA RICETTIVITÀ EXTRA-ALBERGHIERA DELLA PALAZZINA INGRESSO LATO MARE DI VILLA FIGOLI, MEDIANTE PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO

CUP H65F21001160007

Richiamata la delibera della Giunta Comunale n. 279 del 21/12/2022 con la quale si è dato mandato al Servizio Patrimonio per attivare la manifestazione di interesse esplorativa, non vincolante, per l’individuazione degli operatori economici da invitare mediante procedura negoziata senza bando di cui all’art. 63 D.Lgs. n. 50/2016 sue mm. ed ii, per l’affidamento della concessione di lavori e gestione dell’attività di affitta camere destinata alla ricettività extra-alberghiera con le caratteristiche di cui alla DGR n.346 del 2017 (DGR n.737 del 2018 - DGR n.423 del 2019 - DGR n. 199 del 2022) Disposizioni di attuazione della disciplina delle altre strutture ricettive nonché degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico ed alla L.R.12 novembre 2014 n.32 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche), della palazzina di ingresso lato mare di Villa Figoli.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e consultazione di operatori economici in modo non vincolante per l’Ente, che potrà sospendere, modificare, annullare il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

La manifestazione di interesse ha il solo scopo di comunicare all’Amministrazione la disponibilità ad essere invitati a presentare offerta nella successiva procedura negoziale che potrà essere esperita dall’Amministrazione comunale.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento, non costituisce invito a partecipare a gara pubblica, né offerta al pubblico, né prevede l’instaurazione di posizioni giuridiche ed obblighi negoziali nei confronti del Comune di Arenzano e pertanto non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggi o altre classificazioni di merito.

La concessione oggetto della presente manifestazione di interessi ha lo scopo di:

- promuovere la riqualificazione funzionale, la messa in sicurezza e la valorizzazione del patrimonio comunale;
- incrementare l’offerta turistica e l’accoglienza sul territorio,
- favorire gli scambi fra il territorio e gli altri paesi,
- favorire una strategia di valorizzazione turistica sostenibile legata alle caratteristiche e all’identità del territorio;

1. STAZIONE APPALTANTE

Comune di Arenzano, via Sauli Pallavicino 39 - 16011 Arenzano (Ge) - PI/CF 00449500107 tel 010.91381
indirizzo email: info@comune.arenzano.ge.it -
sito indirizzo [p.e.c.: info@pec.comune.arenzano.ge.it](mailto:info@pec.comune.arenzano.ge.it)
internet: <http://www.comune.arenzano.ge.it>

2. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Arch. Laura Recagno tel 010.9138.245 – cell 335-7582899 - laura.recagno@comune.arenzano.ge.it

3. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto dell’appalto è la **concessione di lavori e gestione per l’attività di affitta camere destinata alla ricettività extra-alberghiera della palazzina d’ingresso lato mare di Villa Figoli**, da affidare mediante procedura negoziata senza bando di cui all’art. 63 D.Lgs. n. 50/2016 sue mm. ed ii, previa consultazione degli operatori economici, individuati in base alla presente manifestazione di interesse espletata ai sensi dell’art 1, comma 2, lettera b) del D.L. n.76/2020, convertito in L. n. 120/2020, come modificato dal D.L. n. 77/2021 convertito in L. n. 108/2021.



COMUNE DI ARENZANO
Città metropolitana di Genova

AREA VIII PROGRAMMAZIONE E GESTIONE OPERE PUBBLICHE

La concessione comprende anche l'attività di **progettazione esecutiva** da espletare sulla base del progetto definitivo approvato, redatto dall'arch. Luca Di Donna, nonché l'**esecuzione** di tutte le lavorazioni e forniture necessarie per il restauro e il risanamento conservativo dell'immobile in questione.

Con nota prot. n. 3064 del 22/02/2022 il Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e la Provincia di La Spezia che, ha rilasciato l'autorizzazione alla realizzazione dell'intervento denominato "Restauro e risanamento conservativo palazzina ingresso lato mare villa Figoli".

Al momento la struttura non è in possesso della Certificazione di agibilità.

Al termine dei lavori il concessionario provvederà ad inoltrare tutte le richieste agli Enti competenti per l'ottenimento di detta certificazione e di ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa vigente necessaria per l'apertura dell'attività e gestione di concessione dell'immobile.

Il fabbricato è come da elaborati allegati al progetto di riqualificazione e come documentato dalla documentazione fotografica di progetto. La struttura verrà consegnata all'aggiudicatario nello stato di fatto in cui si trova.

L'immobile potrà essere utilizzato esclusivamente in conformità alla propria destinazione d'uso di struttura ricettiva per affittacamere e dovrà essere restituito al Comune di Arenzano alla scadenza della concessione in buone condizioni di conservazione.

Il Concessionario potrà utilizzare anche, per tutto il periodo di validità della concessione, **numero cinque posti auto** siti nella striscia di terreno adiacente al confine di Villa Figoli, come meglio indicato nella apposita planimetria di progetto "Ipotesi sistemazione parcheggi". I cinque posti auto devono essere utilizzati ad esclusivo servizio delle camere presenti nell'immobile. I costi e gli oneri relativi agli eventuali lavori di sistemazione dell'area di sosta e movimentazione degli autoveicoli e le autorizzazioni necessarie all'utilizzo degli stessi restano a carico del concessionario.

Per una completa descrizione dell'immobile e della concessione è possibile scaricare e consultare gli elaborati approvati con DGC n. 279 del 21/12/2022 e disponibili tramite il seguente link:

<https://posta.comune.arenzano.ge.it/service/extension/drive/link/5AQTYXHGYXITBOQOZIHWEXENOUOMICRFAS3KXNXZQ>

Password: NsAUdC@sYe

4. CONTENUTO DELLA CONCESSIONE E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

L'importo complessivo dell'intervento da realizzare, risultante dal progetto definitivo approvato, **ammonta a complessivi € 272.700,93**, comprensivi di spese tecniche e iva nella misura di legge, così suddivisi:

PRESTAZIONI PROFESSIONALI	Importo contributi previdenziali e iva compresi	
Progettazione esecutiva, coordinamento della sicurezza nelle fasi progettuale ed esecutiva e direzione lavori		€ 48.886,61

LAVORI	Importo lavori	Iva al 10%
Restauro e risanamento conservativo palazzina	€ 203.467,56	€ 20.346,76
TOTALE lavori iva compresa		€ 223.814,32

Trattandosi di immobile vincolato dovrà essere rispettato quanto disposto dal Ministero dei Beni dei beni e delle attività culturali e del turismo - DM n. 154/2017 Regolamento sugli appalti pubblici di lavori riguardanti i beni culturali tutelati ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004, di cui al D.Lgs. n. 50 del 2016.

Come meglio specificato sul Capitolato speciale e sugli altri elaborati progettuali sono a totale carico del Concessionario:

1. la redazione, ai sensi dell'art. 23, c. 8 del Codice, del **progetto esecutivo** dell'intervento nel rispetto di quanto previsto nel progetto definitivo approvato e delle prescrizioni indicate nell'autorizzazione del Ministero della Cultura Direzione generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e la Provincia di La Spezia n. 3064 in data 22/02/2022. Gli



COMUNE DI ARENZANO
Città metropolitana di Genova

AREA VIII PROGRAMMAZIONE E GESTIONE OPERE PUBBLICHE

oneri relativi alla prestazione professionale relativa la progettazione esecutiva sono a totale carico del concessionario e ammontano ad una **somma massima di complessivi € 6.833,62** compresi agli oneri riflessi e fiscali come per legge;

2. la **realizzazione dell'intervento** di restauro e risanamento conservativo della palazzina di ingresso lato mare di Villa Figoli per **un importo netto iva esclusa di € 203.467,56** come meglio di seguito specificato:

INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO				
CATEGORIE	CLASSIFICA	TIPOLOGIA	IMPORTO netto iva esclusa	% SUL TOTALE
OG2 Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	I	Prevalente, a classificazione obbligatoria	€ 175.187,52	86,10 %
OS2A Superfici decorate di beni immobili del patrimonio culturale e beni culturali mobili di interesse storico, artistico, archeologico ed etnoantropologico	I	Scorporabile - SIOS a classificazione obbligatoria	€ 28.280,04	13,90 %
TOTALE			€ 203.467,56	100 %

Il Concessionario è tenuto all'applicazione del Codice dei Contratti Pubblici (ex art. 1. comma 2 lett. d e art. 164 del Codice). L'esecutore dei lavori dovrà possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e di qualificazione ad eseguire lavori pubblici.

3. l'assunzione della qualifica e delle competenze di committente e responsabile dei lavori di cui al D.Lgs. n. 81/2008 s.m.i. e la nomina del **coordinatore per la sicurezza nelle fasi progettuale ed esecutiva**. Gli oneri relativi al coordinamento della sicurezza sono a totale carico del concessionario e ammontano ad una somma massima di **complessivi € 18.398,18**, compresi oneri riflessi e fiscali come per legge.
4. gli oneri relativi alla prestazione di **direzione lavori** che ammontano ad una somma massima di **complessivi € 23.654,81** compresi oneri riflessi e fiscali come per legge.
5. l'acquisizione, alla fine dei lavori, del **certificato di agibilità** di cui al "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.) e le altre **certificazioni** eventualmente necessarie per svolgere l'attività;
6. tutti gli **oneri e i rischi** relativi alle attività di gestione e agli adempimenti occorrenti all'integrale espletamento dell'oggetto contrattuale;
7. gli **interventi di manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria**, e/o qualsiasi ulteriore intervento/opera che si rendesse necessario al fine di assicurare costantemente l'agibilità, il mantenimento in stato di perfetta efficienza, oltre l'idoneità all'uso, anche sotto il profilo igienico- sanitario, dell'immobile, delle sue pertinenze e degli impianti in esso presenti;
8. gli oneri di **vigilanza, di controllo e di custodia** delle strutture interne, esterne e degli impianti ed aree pertinenti;
9. la **dotazione di attrezzature, mobili e arredi** che reputerà necessaria per il buon svolgimento dell'attività, che resteranno di proprietà del Concessionario;
10. ogni responsabilità connessa e dipendente dall'uso e dalla gestione dell'immobile, nonché dallo svolgimento delle attività ad esso inerenti. **Il Comune di Arenzano dovrà essere manlevato e tenuto indenne da ogni responsabilità verso terzi, per danni a persone e/o a cose che si dovessero verificare per tutto il periodo di durata della Concessione;**



COMUNE DI ARENZANO Città metropolitana di Genova

AREA VIII PROGRAMMAZIONE E GESTIONE OPERE PUBBLICHE

11. assolvere al **pagamento di tutte le forniture energetiche, di tutte le altre utenze e delle imposte/tasse** previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
12. **garantire all'Amministrazione comunale, a titolo gratuito, l'utilizzo di una o più camere** per il numero di giorni l'anno indicato in sede di offerta;

ART. 5 DURATA

La concessione di gestione/uso avrà **durata di anni 6** dalla data di aggiudicazione con possibilità di **rinnovo per ulteriori anni 6** e possibilità di una sola proroga ulteriore per il tempo necessario all'espletamento delle procedure previste per l'individuazione di un nuovo contraente e comunque per un periodo non superiore a 180 gg.

ART. 6 CANONE DI CONCESSIONE

Il **canone** annuale che il concessionario dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale sarà pari a **€ 0,00 (zero euro) per i primi 6 anni**, a fronte di un investimento minimo di riqualificazione della struttura pari ad € 272.700,93 IVA inclusa. Per i rimanenti 6 anni di concessione **€/anno 11.000,00 (undici) aumentato del rialzo percentuale offerto in sede di gara** dall'aggiudicatario della concessione.

ART. 7 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a presentare manifestazione di interesse gli operatori economici in forma singola o associata, secondo le disposizioni dell'art. 45 del Codice degli Appalti. Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 47 e 48 del Codice degli Appalti.

In caso di associazioni, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da tutti gli associandi e andrà allegata una copia di documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

In generale gli operatori economici dovranno dimostrare il possesso dei requisiti generali, di idoneità professionale e di capacità economica e finanziaria di seguito specificati:

Requisiti generali: non è ammessa la partecipazione alla gara ai concorrenti per i quali:

- sussistono le cause di esclusione di cui all'art.80 del Codice;
- si trovino nelle condizioni di cui all'art. 53, c. 16-ter del D.Lgs. n. 165/2021 o siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrarre con la pubblica amministrazione;
- insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 9, c. 2, lett. c) del D.Lgs. 231/2001 e s.m.i.;
- insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 1 bis, comma 14, della Legge 383/2001 e s.m.i.;

Requisiti di idoneità professionale: i soggetti dovranno essere in possesso dell'iscrizione al Registro della Camera di Commercio per almeno una attività inerente il turismo e/o la gestione di esercizi pubblici individuati dai seguenti codici ATECO 55.10.00, 55.20.10, 55.20.20, 55.20.30, 55.20.40, 55.20.51, 55.20.52, 55.30.00, 56.10.11, 93.29.20. Per i soggetti che non sono tenuti all'iscrizione nell'anzidetto registro, dovrà essere prodotta la dichiarazione di iscrizione negli albi e nei registri all'uopo approvati.

Requisiti di capacità economica e finanziaria: dichiarazione di almeno un istituto di credito operante negli Stati membri della U.E. o intermediari autorizzati ai sensi della Legge 385/1993, che attestino la capacità economico finanziaria del concorrente rispetto all'investimento richiesto per la realizzazione dell'intervento di restauro e risanamento dell'immobile oggetto di concessione;

Requisiti di capacità tecnico e professionale: si richiede di aver gestito, almeno per un periodo continuativo di tre anni, almeno un'attività turistica e/o la gestione di esercizi pubblici di quelle individuate dai codici ATECO sopra indicati;

Tutti i partecipanti devono inoltre dichiarare di:

- non aver subito procedure di decadenza o revoca di concessioni anche da parte di altri Comuni per fatti addebitabili al gestore;
- non avere debiti nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

La manifestazione di interesse costituisce una fase preliminare, prodromica alla gara vera e propria, mediante la quale la stazione appaltante si limita a verificare la disponibilità del mercato e, quindi, ad individuare la platea dei potenziali concorrenti da invitare alla successiva procedura di affidamento, perciò solo in fase di presentazione



COMUNE DI ARENZANO
Città metropolitana di Genova

AREA VIII PROGRAMMAZIONE E GESTIONE OPERE PUBBLICHE

delle offerte in sede di procedura negoziata sarà necessario poter provare in concreto la sussistenza dei requisiti di ordine generale e speciale in capo ai soggetti partecipanti.

ART. 8 PROCEDURE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'individuazione dell'affidatario della concessione avverrà nel corso della fase successiva di procedura negoziata tra i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse ed in base a quanto specificato di seguito e nei documenti inerenti la procedura.

La procedura di selezione sarà svolta ai sensi dell'art. 36, c. 2 lett. b D. Lgs. 50/2016, con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs. 50/2016, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. Saranno sottoposti ad analisi, oltre al prezzo e ad altre eventuali componenti economiche, una serie di elementi quantitativi o qualitativi inerenti alla natura, all'oggetto e alle caratteristiche della concessione di lavori in oggetto.

La valutazione delle offerte sarà effettuata da apposita commissione nominata ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. 50/2016.

La valutazione dell'offerta tecnica ed economica sarà effettuata con il metodo aggregativo/compensatore, in base ai punteggi riportati nella sottostante tabella.

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta Tecnica	80
Offerta Economica	20
TOTALE	100

La valutazione dell'offerta tecnica avverrà secondo i criteri specificati nella lettera d'invito alla successiva procedura negoziata e in base ai seguenti principali criteri di comparazione e valutazione:

	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
criterio 1	Esperienza maturata nella gestione di strutture ricettive di tipologia e dimensione almeno analoga a quella oggetto della concessione	20
criterio 2	Tempistica di redazione della progettazione esecutiva e di realizzazione dell'intervento di restauro e risanamento conservativo della palazzina	5
criterio 3	Modalità di promozione dell'attività ricettiva (canali di promozione/vendita, visibilità in rete, collegamenti con aziende di promozione turistica italiane ed estere, ecc.);	15
criterio 4	Miglioramento della soluzione progettuale di riqualificazione della struttura edilizia (estensione dell'intervento alle aree circostanti, miglioramento della dotazione impiantistica prevista a progetto, ecc)	20
criterio 5	Disponibilità di offerte integrative alla ricettività (collegamento con attività di ristorazione, escursionistiche, ecc)	15
criterio 6	Numero camere e di giorni in cui la struttura sarà resa disponibile per l'utilizzo da parte dell'Amministrazione Comunale	5

9. CONDIZIONI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

L'istanza di manifestazione di interesse di cui al presente avviso esplorativo dovrà essere formulata compilando l'**allegato modello A** (denominato "**Istanza di partecipazione**"), che dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante dell'operatore economico, e, qualora non sottoscritto digitalmente, corredata da una fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

La domanda di manifestazione di interesse potrà pervenire tramite posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec: info@pec.comune.arenzano.ge.it o consegnata a mano presso l'Ufficio protocollo del Comune di Arenzano **entro e non oltre le ore 23:59 del giorno 15/01/2023**, pena l'esclusione dalla procedura.

La manifestazione di interesse dovrà riportare, sulla busta o nell'oggetto della mail, la dicitura: **MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER CONCESSIONE DI LAVORI PER GESTIONE PALAZZINA INGRESSO LATO MARE VILLA FIGOLI**.

Farà fede la ricevuta di consegna rilasciata dal gestore pec o il numero di protocollo del Comune di Arenzano. Si



COMUNE DI ARENZANO
Città metropolitana di Genova

AREA VIII PROGRAMMAZIONE E GESTIONE OPERE PUBBLICHE

precisa che le richieste pervenute oltre tale termine non saranno prese in considerazione. Il recapito tempestivo della manifestazione di interesse rimane ad esclusivo rischio del mittente. Le manifestazioni di interesse pervenute oltre tale termine non saranno prese in considerazione.

10 SOPRALLUOGO

I soggetti interessati potranno effettuare un sopralluogo entro le ore 13,00 del giorno 12/01/2023, previo appuntamento da richiedere via pec all'indirizzo protocollo@pec.comune.cogoleto.ge.it, almeno due giorni precedenti al sopralluogo.

11. PUBBLICITÀ E TRASPARENZA

Il Presente avviso è pubblicato sul sito Web www.comune.arenzano.ge.it e all'albo pretorio del Comune di Arenzano.

Il Comune di Arenzano si riserva in ogni momento di differire, modificare o revocare il presente procedimento, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro.

L'Ente si riserva altresì la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul sito internet istituzionale.

12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informiamo che i dati raccolti saranno trattati ai sensi della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali nel rispetto del Regolamento Europeo 2016/679 e del D.Lgs. n. 196/2003 sue ss.mm.;

Il trattamento dei dati personali forniti dai soggetti partecipanti alla selezione di cui al presente avviso è finalizzato unicamente all'espletamento della procedura di manifestazione di interesse. Tale trattamento sarà effettuato ed improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti ed in particolare della riservatezza dei partecipanti alla selezione. Responsabile del trattamento dei dati è il Comune di Arenzano.

13 ALTRE INFORMAZIONI

Per chiarimenti in merito al presente avviso di manifestazione di interesse è possibile rivolgersi a Arch. Laura Recagno tel. 010 9138245 o via e-mail: laura.recagno@comune.arenzano.ge.it.

Allegati:

Modello A Istanza di partecipazione

Il Responsabile dell'Area VIII
(Arch Laura Recagno)