



## CITTA' DI RAGUSA

[www.comune.ragusa.gov.it](http://www.comune.ragusa.gov.it)

### SETTORE III

**Governo del Territorio - Centro Storico - Urbanistica  
ed Edilizia Privata**

#### **Ufficio di Direzione**

Piazza San Giovanni, Palazzo ex INA 3° piano - 97100 Ragusa  
tel. 0932 676.515 – Fax 0932 623802

## SECONDO AVVISO PUBBLICO INFORMATIVO

**di sollecitazione di proposte di iniziativa privata ex art. 183, commi 15 e 16, d.lgs. n. 50/2016 connesse ad un Contratto di Disponibilità o altre forme di Partenariato Pubblico Privato (PPP) per l'acquisizione, il completamento e la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale di Ragusa di "Palazzo Tumino" al fine di destinarlo a "cittadella giudiziaria", uffici della GDF e con possibilità di gestione diretta in proprietà a favore del privato per una quota pari a 4.354 mq dello stesso "Palazzo Tumino" con possibilità di destinazione a terziario, commerciale, ristorazione o turistico**

### II DIRIGENTE DEL SETTORE III

ai sensi dell'art. 183, comma 15 e 16, del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.;

#### **PREMESSO CHE:**

- l'accorpamento a Ragusa dei tribunali periferici presenti nella provincia ha determinato il congestionamento della sede storica e la necessità di mettere a disposizione delle funzioni giudiziarie di ulteriori spazi;
- tale situazione genera numerosi disservizi nell'amministrazione della giustizia e un rilevante livello di congestionamento urbano;
- il Comune di Ragusa ha inoltre esigenza di ulteriori spazi da destinare agli uffici e alla caserma della Guardia di Finanza (GdF)
- nel territorio comunale è presente un immobile non completato denominato "Palazzo Tumino" che sviluppa complessivi 32.808 mq che può essere acquisito, ristrutturato e destinato ad ospitare:
  1. gli uffici giudiziari del Tribunale di Ragusa rispetto a cui si stima una consistenza di mq 18.958;
  2. gli uffici e la caserma della GdF rispetto a cui si stima una consistenza di mq 9.496;
- nell'area di riferimento di "Palazzo Tumino" sono in corso di implementazione due importanti interventi di potenziamento infrastrutturale e rigenerazione urbana con particolare riferimento a:
  1. **Stazione Centrale** – dove è prevista la realizzazione di una fermata della Metroferrovia urbana. A tal fine RFI S.p.A. realizzerà un investimento di circa € 10.000.000,00 per il riammodernamento

di tutta la stazione. Tale intervento prevede, inoltre, la realizzazione di un sottopassaggio che permetterà il collegamento pedonale tra la Stazione Centrale e l'ex area Scalo Merci;

2. **Area ex Scalo Merci** - Il Comune di Ragusa ha acquistato l'area ex scalo merci, di circa 15.000 mq, i fabbricati in essa ubicati ed una striscia di terreno, della larghezza di m. 9,00, per collegare tale area con via Archimede, all'altezza della chiesa della Sacra Famiglia. Attualmente è in corso la progettazione dell'intervento "METROFERROVIA-STAZIONE RAGUSA CENTRALE (OPERE DI CONNESSIONE AL TESSUTO URBANO)", finanziato con le risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione (FSC) "Fondo per l'attuazione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie". Tale intervento prevede la realizzazione della stazione degli autobus extraurbani in tale area, con accesso da via Archimede, e la realizzazione di un area pubblica attrezzata.
- anche a fronte di tali trasformazioni urbane in atto, l'area di "Palazzo Tumino" risulta particolarmente indicata per la localizzazione degli uffici giudiziari del Tribunale di Ragusa e per gli uffici e la caserma della GdF che possono beneficiare della nuova centralità dell'area anche grazie alla sua maggiore interconnessione con il sistema del Trasporto Pubblico Locale
- in quest'ottica il Comune di Ragusa ha aggiornato le valutazioni già svolte in via preliminare in merito alla possibilità tecnica e la prefattibilità economico-finanziaria del ricorso a forme di PPP coerentemente a quanto previsto dall'art 183 commi 15 e 16 del D.Lgs. 50/2016 in grado di risolvere la situazione suddetta attraverso l'acquisizione dell'intero compendio immobiliare denominato "Palazzo Tumino" sito alla via ... e catastalmente identificato ...e la ristrutturazione dei circa 28.454 mq dello stesso immobile
- tali valutazioni hanno dato esito positivo
- in particolare appare sussistere la possibilità tecnica e la sussistenza delle condizioni di equilibrio economico finanziaria, così come definite all'art. 3 comma 1 lett. "fff" del D.lgs 50/2016 per un Partner Privato per presentare una proposta di PPP come sopra richiamata prevedendo:
  1. L'acquisizione dell'intera superficie di Palazzo Tumino con pagamento da effettuarsi per il 50% all'atto dell'acquisto e per il residuo 50% nei 4 anni successivi a quello di acquisto anche mediante l'offerta di apposite garanzie al venditore;
  2. La ristrutturazione dell'immobile al fine di localizzare gli uffici giudiziari del Tribunale di Ragusa e gli uffici e gli uffici e la caserma della GdF per complessivi mq 28.454 anche beneficiando degli opportuni contributi connessi al "Conto Termico" e agli altri incentivi di natura fiscale come ad esempio l'Ecobonus e il Sismabonus che possono essere da questi incamerati che sono stati stimati pari a € 2.500.000;
  3. La concessione in piena proprietà (senza riscatto al termine dell'operazione) per il privato con oneri di ristrutturazione a carico dello stesso privato e con facoltà di alienare o valorizzare coerentemente al progetto presentato in fase di proposta all'Amministrazione Comunale per una superficie di 4.354 mq articolata su:
    - Circa 614 mq al Piano -2;
    - Circa 641 mq al Piano -1;
    - Circa 1308 mq al Piano 0;
    - Circa 1468 mq al Piano 1;
    - Circa 322 mq al Piano 2;
  4. Tale porzione segregata di edificio resterà, quindi, di proprietà del partner privato e potrà essere utilizzata dallo stesso o da terzi, anche mediante alienazione agli stessi, per fini diversi quali bar, ristorazione veloce, ristorazione tradizionale, supermarket, uffici anche temporanei o coworking,

attività commerciali, turistico-ricettivo o altre utilizzazioni da questi previste nella proposta. Ai fini del calcolo del valore del contributo pubblico implicito connesso alla facoltà di mantenere in piena proprietà tale porzione dell’edificio viene stimato un valore di riferimento di € 1.000 a mq per un totale di 4.354.000;

5. La messa a disposizione al Comune di Ragusa della superficie di mq 28.454 destinata ad ospitare gli uffici giudiziari del Tribunale di Ragusa e gli uffici e la caserma della GdF. Per la messa a disposizione di tali superfici, di cui il privato si farà carico degli oneri di manutenzione, stimati in via preliminare in € 195.000 all’anno, lo stesso riceverà dall’Amministrazione Comunale, indipendentemente quindi dall’utilizzazione o meno da parte del Tribunale e dalla GDF della struttura (il cui rischio resta, quindi, a carico della stessa Amministrazione) per tutta la durata del contratto, così come prevista in proposta, di un “canone di disponibilità” pari ad un massimo di € 1,35 milioni annui (indicizzati) e con ipotesi di pagamento di una cifra a titolo di acquisto nel caso di utilizzo della formula del Contratto di Disponibilità pari a € 10.000.000 al termine del contratto di Concessione a fronte di un canone inferiore;
  6. Si evidenzia che nel caso di utilizzo del Contratto di Disponibilità l’intera struttura sarà di piena ed esclusiva proprietà del privato coerentemente a quanto previsto dall’art. 188 del D.Lgs. 50/2016 fatta salva ed impregiudicata, anche in caso di alienazione a terzi, la facoltà di riscatto finale da parte del Comune al termine del contratto della porzione di mq 28.454 destinati agli uffici giudiziari del Tribunale e alla GDF;
- in queste ipotesi, in caso di un contratto della durata di 32 anni (di cui 2 di acquisizione e ristrutturazione e 30 di utilizzo), le simulazioni sviluppate evidenziano un TIR di progetto post imposte di circa il 6% coerente con le attuali attese degli investitori immobiliari. Tale rendimento, ovviamente, non tiene conto degli introiti connessi all’utilizzo dei 4.354 mq ad uso esclusivo del privato ma solo della valorizzazione della stessa porzione, come sopra indicata, e della possibilità di accesso ai contributi connessi al “Conto Termico” e agli altri incentivi di natura fiscale come ad esempio l’Ecobonus e il Sismabonus.

## RENDE NOTO

che il Comune di Ragusa intende acquisire proposte da parte di operatori economici privati, da formularsi ai sensi dei commi 15 e 16 dell’art. 183 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., per l’affidamento in concessione o in contratto di disponibilità della acquisizione dell’intera superficie dell’immobile denominato Palazzo Tumino (pari a 23.312 mq) e della progettazione e realizzazione delle opere di completamento edile ed impiantistico, incluso l’allestimento degli spazi interni dello stesso immobile nonché della successiva gestione tecnica relativa alla manutenzione edile ordinaria e straordinaria dell’intero immobile acquisito **con esclusione** delle attività del c.d. facility management per quelle destinate all’Amministrazione Giudiziaria e alla GdF;

gli obiettivi generali che la Pubblica Amministrazione intende raggiungere attraverso la realizzazione dell’opera e l’affidamento dei relativi servizi di gestione tecnica sono i seguenti:

- a) adottare soluzioni progettuali tali da assicurare che le caratteristiche e la dotazione tecnica della nuova struttura siano in grado di garantire l’assolvimento efficiente delle funzioni a cui la stessa è destinata anche coerentemente all’evoluzione procedurale e tecnologica dei servizi e anche in caso di aumento del fabbisogno, senza che debbano essere attuate modifiche sostanziali strutturali;

- b) assicurare livelli di efficienza dell'immobile sia rispetto al tema energetico che a quello sismico e, più in generale, alle modalità di fruizione e gestione allineati ai migliori standard di mercato anche con riferimento al monitoraggio del comportamento della struttura in fase di esercizio al fine di ottimizzarne la manutenzione e garantire standard manutentivi elevati. Ciò anche con il ricorso all'opportuna predisposizione di sensoristica e domotica e all'utilizzo di moderne tecniche di progettazione, costruzione e gestione anche mediante il c.d. BIM;
- c) valutare opportunamente gli impatti che la nuova struttura avrà sui flussi di traffico della città di Ragusa, il fabbisogno di parcheggio e le modalità di soddisfacimento dello stesso, sia con la dotazione esistente sia con il potenziamento e la realizzazione di nuova dotazione, al fine di prevenire fenomeni di congestionamento dell'area;
- d) ottimizzare i consumi energetici attraverso l'installazione di tecnologie, apparecchiature ed apparati che realizzino l'ottimizzazione dei consumi energetici a tutto vantaggio del servizio offerto;
- e) considerando l'utilizzo da parte di più amministrazioni della struttura sviluppare l'impiantistica dello stabile in modo da consentire una gestione ripartita dei servizi coerentemente alle modalità proprie di gestione dell'infrastruttura da parte delle diverse amministrazioni ospitate;
- f) implementare i servizi manutentivi garantendo un più elevato livello manutentivo (manutenzioni edili e degli impianti) mediante l'opportuna identificazione di KPI (Key Performance Indicator) e SLA (Service Level Agreement) in grado di consentire una chiara identificazione degli "standard di disponibilità" della struttura e una relativa disciplina di decurtazione dei canoni e di applicazione di penalità al fine dell'opportuno apprezzamento del c.d. "rischio operativo" in capo all'operatore privato così come previsto da ANAC nelle Linee Guida n. 9.

## **1. Descrizione dell'opera da realizzare e dei servizi da gestire.**

Per quanto riguarda l'acquisizione e il completamento dell'edificio, l'Amministrazione non ha redatto alcun studio di fattibilità che fornisca informazioni di carattere tecnico per il successivo progetto di fattibilità tecnica economica a carico del proponente privato rispetto alla realizzazione della struttura. Al fine di consentire una traccia progettuale, l'Amministrazione ha altresì elaborato delle planimetrie di massima della ripartizione degli spazi che si allegano al presente avviso.

Tuttavia, la proposta, da formularsi a completa discrezione del privato fermo restando le superfici indicative da dedicare alle singole amministrazioni che verranno ospitate nella struttura, dovrà imprescindibilmente garantire il rispetto di tutti gli standard tecnici e qualitativi contemplati dalla normativa regionale e nazionale di riferimento.

In via preliminare, ai fine della valutazione di prefattibilità svolta dall'amministrazione con il supporto dell'advisor Iniziativa Cube S.r.l. all'uopo incaricato sono stati presi come riferimento i seguenti parametri al netto dell'IVA:

- Costo massimo di acquisizione dell'immobile: € 15.000.000,00 con pagamento per il 50% all'anno 1 e per il saldo in quote costanti nei 4 anni successivi. Tale costo è comprensivo anche della parte della struttura, per circa 4.354 mq che resterà di proprietà del privato. Rispetto a tale indicazione massima l'operatore privato potrà svolgere le opportune verifiche connesse all'acquisizione del cespite anche considerando l'impatto di valorizzazione che l'intervento avrà;
- Contributo pubblico connesso, oltre alla proprietà dei 4.354 mq, ai contributi legati al conto termico e agli altri bonus fiscali connessi alla ristrutturazione. Tali contributi e bonus sono stati stimati pari a € 2.500.000;

- Costo parametrico della progettazione e implementazione degli interventi di completamento dell’immobile comprensivo delle spese connesse all’utilizzo di strumenti di PPP: € 7.805.596;
- Costo stimato annuo dei servizi in capo all’operatore privato non superiore a € 225.000,00 annui;
- Prezzo di acquisto finale della struttura al termine del contratto pari a € 10.000.000;
- Esenzione dall’IMU e dalle altre imposte comunali per la porzione dell’edificio ad uso pubblico;
- Canone di disponibilità in capo al Comune di Ragusa per la messa a disposizione da parte del privato delle aree che il Comune metterà a disposizione degli uffici giudiziari del Tribunale e della GDF pari a massimo € 1.350.000;

La proposta di che trattasi indicherà necessariamente la superficie di intervento e la ripartizione della stessa tra le amministrazioni utilizzatrici al fine della verifica di coerenza degli spazi previsti con i fabbisogni rilevati.

Ulteriore requisito, imprescindibile ai fini della positiva valutazione della proposta, è la previsione progettuale (senza oneri di realizzazione) del sistema di mobilità con particolare riferimento anche al fabbisogno di aree di parcheggio e alle modalità di soddisfacimento delle stesse che deve essere opportunamente valutato nell’ambito complessivo della proposta.

Per quanto concerne i servizi da gestire, il Concessionario, una volta individuato a seguito della relativa procedura di evidenza pubblica, dovrà provvedere alla totale conduzione delle incombenze gestionali e tecniche in ordine all’esecuzione dei diversi servizi di manutenzione delle strutture e dei relativi impianti costituenti il patrimonio immobiliare oggetto dell’affidamento. In tale contesto rientra – a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo e tassativo – la proposizione e la risoluzione dei problemi connessi con la funzionalità, il deterioramento, la conservazione, il ripristino e l’adeguamento tecnico e funzionale del patrimonio immobiliare nel suo complesso.

## 2. Tipologie di partenariato pubblico privato impiegabili

Per il raggiungimento degli obiettivi individuati, si illustrano di seguito le tipologie di partenariato pubblico privato disciplinate dall’art. 183, comma 15 e 16 che – in ragione delle peculiarità degli interventi da realizzare – risultano:

### I) Finanza di progetto ex art. 183, comma 15, del D.lgs. n. 50/2016

Optando per tale forma di PPP, fermi restando gli oneri di allegazione documentale specificati al punto 4) del presente avviso, l’affidamento posto a valle dell’eventuale fase ad evidenza pubblica prevedrà il trasferimento in capo all’aggiudicatario – conformemente a quanto previsto dall’art. 165, comma 2, del D.lgs. n. 50/2016 ai fini del raggiungimento dell’equilibrio economico/finanziario – della porzione di 4.354 mq che resterà di proprietà del privato. In tal senso, ai fine dell’opportuna valorizzazione dell’immobile in capo all’operatore privato aggiudicatario, l’Amministrazione si obbliga ad effettuare i cambi di destinazione eventualmente necessari all’implementazione delle funzioni ivi individuate dall’operatore privato, fermo restando l’interesse principale dell’Amministrazione ad un utilizzo dello stesso a fine commerciali, terziari e turistici. In questa prospettiva, le proposte devono prevedere il relativo progetto di valorizzazione e l’inclusione dei relativi costi e ricavi nel piano economico-finanziario.

In ogni caso, il trasferimento dell’immobile a titolo di prezzo, quale meccanismo di finanziamento dell’investimento a carico dell’Amministrazione pubblica non potrà essere superiore al 49% del costo dell’investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari nella fase di realizzazione. A questo

contributo, è inoltre sommabile, sempre nel rispetto dei limiti previsti dalla norma e in ossequio alla disciplina Eurostat, eventuali contributi acquisibili per la riqualificazione energetica (c.d. Conto Termico e/o Ecobonus) e sismica (c.d. Sismabonus).

Conseguentemente, una quota dell'investimento pari almeno al 51% dovrà essere remunerata tramite canoni derivante dal pagamento di un importo periodico corrisposto dal Comune di Ragusa sotto forma di canone di disponibilità con indicazione anche della componente servizi. Tale canone sarà soggetto ad adeguamento monetario secondo le previsioni del contratto. Conformemente alla normativa di riferimento, in detto scenario il privato proponente sopporterà almeno il rischio di costruzione e quello di disponibilità nonché, per eventuali ricavi connessi a domanda individuale, eventuale rischio di domanda che assumeranno significatività per l'apprezzamento del rischio operativo laddove i ricavi con rischio di domanda siano superiori a quanto previsto dalla disciplina Eurostat per le operazioni di PPP.

Al termine del contratto l'immobile acquisito e completato sarà trasferito alla Stazione Appaltante, anche previo pagamento di un eventuale valore di riscatto, il cui valore attuale, sommato a quello degli altri contributi inseriti nel PEF, nelle forme e modalità di cui sopra, non potrà essere superiore al 49% dell'investimento. Resta inteso che per la valorizzazione della porzione di "Palazzo Tumino" che resterà di proprietà del privato, i rischi di valorizzazione, coerentemente alle previsioni inserite nel PEF della proposta, resteranno integralmente a carico dell'operatore privato.

In via preliminare, l'Amministrazione ha stimato che il canone complessivo (disponibilità e servizi) a suo carico nell'ipotesi di intervento non sia superiore a € 1.350.000,00 annui. Ciò fermo restando la possibilità per l'operatore privato di discostarsi, in via migliorativa o peggiorativa, da tale valore nella sua proposta a fronte di una più puntuale valutazione dell'impatto complessivo, del rendimento e della sostenibilità finanziaria dell'operazione da operarsi nel Piano Economico Finanziario (PEF) della proposta da costruirsi avendo come riferimento le indicazioni previste dall'ANAC nelle Linee Guida n. 9 con possibilità per l'operatore privato di discostarsi dalle indicazioni ivi previste in merito all'equivalenza di WACC e TIR e Ke e TIR azionisti a fronte di opportune argomentazioni tecniche.

#### II) Contratto di disponibilità ex art. 188 e 183, comma 16, del D.lgs. n. 50/2016.

Optando per tale forma di PPP, fermi restando gli oneri di allegazione documentale specificati al punto 4) del presente avviso, l'affidamento posto a valle dell'eventuale fase ad evidenza pubblica prevedrà che l'aggiudicatario sia retribuito con i seguenti corrispettivi, soggetti ad adeguamento monetario secondo le previsioni del contratto:

- (a) un canone di disponibilità, il quale sarà oggetto di corresponsione periodica, a partire dal momento in cui l'opera diverrà effettivamente disponibile e che potrà proporzionalmente essere ridotto o annullato nei periodi di ridotta o nulla disponibilità dell'opera a causa di manutenzione, vizi o qualsiasi altro motivo non rientrante tra i rischi posti a carico dell'amministrazione aggiudicatrice nella "bozza di convenzione" e nella relativa matrice dei rischi anche con riferimento all'opportuna descrizione delle prestazioni in fase di gestione contenute nelle Caratteristiche del Servizio e della Gestione in cui verranno opportunamente indicati KPI, SLA e disciplina di decurtazione automatica e di sanzione in caso di performance gestionali non allineate alle previsioni. Si evidenzia che tali previsioni devono consentire di apprezzare l'effettività del rischio operativo in capo all'operatore privato;

- (b) il mantenimento in capo all'aggiudicatario della porzione di 4.354 mq che resterà di proprietà del privato. In tal senso, ai fine dell'opportuna valorizzazione dell'immobile in capo all'operatore privato aggiudicatario, l'Amministrazione si obbliga ad effettuare i cambi di destinazione eventualmente necessari all'implementazione delle funzioni ivi individuate dall'operatore privato, fermo restando l'interesse principale dell'Amministrazione ad un utilizzo dello stesso a fine commerciali, terziari e turistici. In questa prospettiva, le proposte devono prevedere il relativo progetto di valorizzazione e l'inclusione dei relativi costi e ricavi nel piano economico-finanziario. A ciò, è inoltre sommabile, sempre nel rispetto dei limiti previsti dalla norma e in ossequio alla disciplina Eurostat, eventuali contributi acquisibili per la riqualificazione energetica (c.d. Conto Termico e/o Ecobonus) e sismica (c.d. Sismabonus).
- (c) la facoltà, ma non l'obbligo, al termine del contratto da parte dell'Amministrazione di riscattare la struttura corrispondendo un eventuale prezzo di trasferimento, parametrato, in relazione ai canoni già versati e contributo incorso d'opera di cui alla precedente lettera b), al valore di mercato residuo dell'opera.

Salvo diversa previsione, l'affidatario assumerà su di sé il rischio della costruzione e della gestione tecnica dell'opera (rischio di disponibilità) con l'erogazione dei servizi sopra delineati. In via preliminare, l'Amministrazione ha stimato che il canone complessivo a suo carico nell'ipotesi di intervento mediante contratto di disponibilità non sia superiore a € 1.200.000,00 annui nell'ipotesi di riscatto finale al termine di un contratto di 32 anni per € 10.000.000,00. Ciò fermo restando la possibilità per l'operatore privato di discostarsi, in via migliorativa o peggiorativa, da tale valore nella sua proposta a fronte di una più puntuale valutazione dell'impatto complessivo, del rendimento e della sostenibilità finanziaria dell'operazione da operarsi nel Piano Economico Finanziario (PEF) della proposta da costruirsi avendo come riferimento le indicazioni previste dall'ANAC nelle Linee Guida n. 9 con possibilità per l'operatore privato di discostarsi dalle indicazioni ivi previste in merito all'equivalenza di WACC e TIR e Ke e TIR azionisti a fronte di opportune argomentazioni tecniche.

### **3. Requisiti del proponente**

Possono presentare le proposte di cui al punto 1) i soggetti in possesso dei seguenti requisiti, i quali vengono così strutturati sulla scorta del rinvio effettuato dall'art. 216, comma 14 del D.lgs. n. 50/2016 alle disposizioni di cui alla parte II, titolo III, nonché gli allegati e le parti di allegati ivi richiamate, del DPR 5 ottobre 2010, n. 207, anche associando o consorziando altri soggetti, fermo restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016, nonché i soggetti con i requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici anche per servizi di progettazione eventualmente associati o consorziati con enti finanziatori e con gestori di servizi.

In particolare, con riferimento all'affidamento oggetto del presente avviso, i requisiti di partecipazione per le presentazione delle proposte dovranno intendersi così declinati:

- a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al dieci per cento dell'investimento previsto per l'intervento;
- b) capitale sociale non inferiore ad un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento;
- c) svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo medio non inferiore al cinque per cento dell'investimento previsto per l'intervento intendendosi per servizi affini quelli connessi alla costruzione o ristrutturazione di immobili civili ad uso terziario o commerciale e la gestione dei relativi interventi di manutenzione;

- d) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il due per cento dell'investimento previsto dall'intervento intendendosi per servizio affine quello connesso alla costruzione o ristrutturazione di immobile civile ad uso terziario o commerciale e la gestione dei relativi interventi di manutenzione.

In alternativa ai requisiti previsti di cui alle lettere c) e d), il proponente potrà incrementare i requisiti di cui alle lettere a) e b), in misura pari a 1,5 volte. Il requisito di cui alla lettera b), può essere dimostrato anche attraverso il patrimonio netto.

Se il proponente non intende eseguire direttamente i lavori oggetto della concessione, deve essere in possesso esclusivamente dei requisiti di cui alle lettere a), b), c) e d).

Di converso, se il proponente intende realizzare direttamente i lavori oggetto della concessione, questi dovrà essere qualificato secondo quanto previsto dall'articolo 84 del D.lgs. n. 50/2016.

Qualora il candidato del contratto di PPP, nelle forme specifiche sopra indicate, sia costituito da un raggruppamento temporaneo di soggetti o da un consorzio, i requisiti sopra esposti devono essere posseduti complessivamente, fermo restando che ciascuno dei componenti del raggruppamento dovrà possedere una percentuale non inferiore al dieci per cento dei requisiti sub lettere a) e b).

#### **4. Modalità e termine di presentazione delle proposte**

Le proposte devono essere presentate conformemente a quanto disposto dall'art. 183, comma 15, del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. e dovranno contenere:

- un progetto di fattibilità tecnico economica che nelle more dell'emanazione del regolamento di cui all'articolo 216, comma 27-octies richiamato all'art. 23 del D.lgs 50/2016 deve intendersi sostituito da quanto previsto dall'integrazione dello studio di fattibilità di cui all'art. 14 del DPR 207/2010 e dall'art. 17 dello stesso DPR. Rispetto a questo, si rammenta che ai sensi dell'art 22 del DPR 207/2010 è necessario elaborare un computo metrico estimativo di massima e corredare tutte le previsioni di intervento di elementi necessari a valutarne la congruità;
- una bozza di convenzione;
- il piano economico – finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui all'art. 183, comma 9, primo periodo del D.lgs. 50/2016;
- la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.

Al fine di consentire un uniforme valutazione comparativa delle proposte in caso di ricevimento di una pluralità di proposte, si forniscono le seguenti indicazioni:

1. Il Piano economico finanziario dovrà avere una struttura articolata nel modo seguente e il proponente dovrà trasferire il relativo modello excel con le formule visibili ed aperte:
  - a. Assunzioni generali (inflazione, altri indici di indicizzazione, tassi di interesse, modalità di copertura, rapporto debito/equity, ecc.) ivi incluso il calcolo del WACC. Il proponente dovrà indicare la fonte di riferimento delle assunzioni;
  - b. Investimento;
  - c. Costi in fase di gestione/operativi;
  - d. Ricavi;

- e. Conto economico previsionale per tutta la durata del contratto;
  - f. Stato Patrimoniale previsionale per tutta la durata del contratto;
  - g. Rendiconto finanziario previsionale per tutta la durata del contratto;
  - h. Indicatori di rendimento e sostenibilità economico finanziaria che dovranno esporre almeno i seguenti indicatori:
    - i. Van di Progetto;
    - ii. Van azionisti;
    - iii. Tir di Progetto;
    - iv. Tir azionisti;
    - v. Pay back period;
    - vi. ADSCR;
    - vii. LLCR;
    - viii. PLCR
2. La bozza di convenzione dovrà assumere come riferimento lo standard elaborato dal MEF fermo restando le opportune declinazioni operative al caso di specie e le opportune personalizzazioni in considerazione sia delle osservazioni effettuate dal Consiglio di Stato sul Contratto sia delle esigenze della specifica proposta;
  3. Le caratteristiche del servizio e della gestione dovranno contenere una descrizione analitica dei servizi con indicazione di KPI, SLA e disciplina di decurtazione del canone e dell'applicazione delle penali.

Le proposte devono indicare l'importo delle spese sostenute per la loro predisposizione comprensivo anche dei diritti sulle opere di ingegno. Tale importo non può comunque superare il 2,5% del valore dell'investimento, desumibile dal piano economico-finanziario.

Spetta al proponente la richiesta di tutte le autorizzazioni amministrative, nulla osta, pareri e quanto altro necessario per l'esecuzione dell'opera, inclusiva degli oneri di sicurezza, di messa in esercizio, oltre agli oneri relativi al direttore lavori e al collaudatore tecnico amministrativo, la cui nomina è riservata alla Stazione Appaltante con relativi oneri a carico del proponente. Resta inteso che il rilascio delle autorizzazioni, amministrative, nulla osta, pareri e quanto altro necessario per l'esecuzione dell'opera con i relativi rischi, resta a carico dell'Amministrazione pubblica salvo il caso in cui il mancato rilascio sia imputabile ad una carente o deficitaria produzione tecnica e amministrativa del partner privato.

Restano, inoltre, a carico del proponente gli oneri connessi allo svolgimento della presente procedura sostenuti dall'Amministrazione (consulenti, spese di pubblicità, spese di gara, ecc.) che in via preliminare vengono stimati in € 95.000,00.

La proposta, oltre ad essere corredata da autodichiarazione attestante il possesso dei requisiti specificati al punto 3) del presente avviso, dovrà altresì constare della cauzione di cui all'art. 93 del D.lgs. n. 50/2016 calcolata sul valore del contratto ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. n. 50/2016, e di autodichiarazione relativa dell'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta, comprensivo anche dei diritti sulle opere d'ingegno di cui all'art. 2579 del Codice civile, ove la gara venisse concretamente indetta.

Le proposte, corredate di tutta la documentazione suindicata, dovranno pervenire entro le ore 12:00 del 45° giorno successivo alla pubblicazione del presente avvio mediante invio di PEC al seguente indirizzo:

[protocollo@pec.comune.ragusa.gov.it](mailto:protocollo@pec.comune.ragusa.gov.it)

con la seguente indicazione nell'oggetto:

*“Proposta di iniziativa privata ex art. 183, commi 15 e 16, d.lgs. n. 50/2016 connessa all’acquisizione, il completamento e la messa a disposizione dell’Amministrazione Comunale di Ragusa di “Palazzo Tumino” al fine di destinarlo a “cittadella giudiziaria”, uffici della GdF e con possibilità di gestione diretta in proprietà a favore del privato per una quota pari a 4.354 mq dello stesso “Palazzo Tumino” con possibilità di destinazione a terziario, commerciale, ristorazione o turistico”,*

e, nel caso di trasmissione di più PEC causa superamento della capacità massima, “1 di 3”, “2 di 3” e “3 di 3”:

Il Comune si riserva, in qualsiasi momento e per motivate ragioni di pubblico interesse, di sospendere o revocare la presente procedura, ovvero di non dare corso o di non procedere alla dichiarazione di fattibilità ovvero, in ultimo, all’aggiudicazione del contratto, senza che gli Operatori economici partecipanti possano vantare alcuna pretesa di sorta. Nei confronti dei partecipanti non verranno erogati rimborsi o pagamenti da parte del Comune.

Il presente avviso è pubblicato sul sito web dell’Amministrazione

[www.comune.ragusa.gov.it](http://www.comune.ragusa.gov.it)

.... Il Comune si riserva di darne ampia diffusione nelle modalità ritenute più opportune.

Ogni richiesta di informazioni dovrà essere inviata esclusivamente all’indirizzo ...

[protocollo@comune.ragusa.gov.it](mailto:protocollo@comune.ragusa.gov.it)

[i.alberghina@comune.ragusa.gov.it](mailto:i.alberghina@comune.ragusa.gov.it)

In presenza di più proposte l’Amministrazione provvederà a svolgere una procedura comparativa per l’identificazione del promotore. Tale procedura terrà in debita considerazione come elementi di comparazione:

- A. La funzionalità dell’opera;
- B. La fruibilità della stessa e la coerenza con le esigenze di destinazione degli spazi;
- C. L’accessibilità al pubblico e il piano di mobilità incluso le modalità di soddisfacimento delle problematiche della sosta;
- D. Il rendimento dell’operazione e il livello di congruità dei costi di investimento e di gestione;
- E. Il costo di gestione e di manutenzione;
- F. La durata del contratto;
- G. I canoni ed i contributi richiesti all’Amministrazione e, più in generale, al settore pubblico anche con riferimento all’operazione di valorizzazione della porzione di “Palazzo Tumino” e di eventuali altri contributi connessi alla realizzazione degli interventi (Conto Termico, Ecobonus e Sismabonus);
- H. La metodologia di aggiornamento di canoni e di eventuali tariffe e prezzi;

- I. Il valore economico del piano e il contenuto della bozza di convenzione;
- J. La fattibilità amministrativa procedurale della proposta anche con riferimento all'intervento principale e alle ipotesi di valorizzazione della porzione di "Palazzo Tumino".

## **5. Trattamento dei dati personali**

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 196/2003, nonché ai sensi del nuovo Regolamento Europeo Privacy UE 2016/679, si informa che le finalità di cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di cui trattasi.

Il Dirigente del Settore III

*Dott. Ing. Ignazio Alberghina*