

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA CASTRIOTA E CORROPPOLI

LINEE GUIDA PER LA PRESENTAZIONE PROPOSTE DI PROGETTO FINANZIARIO (art.183 D.Lgs.50/2016) PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE COMPLESSO IMMOBILIARE AZIENDALE “Comunità diffusa in Serracapriola” PREVI INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE

Le sotto specificate linee guida, approvate dal Consiglio di Amministrazione dell’ASP “Castriota e Corroppoli”, sono orientate alla definizione di obiettivi e finalità che si intendono perseguire per la predisposizione del progetto di recupero e riqualificazione del complesso immobiliare aziendale ubicato nel centro storico di Serracapriola denominato “Comunità Diffusa”; esse costituiscono riferimento per i soggetti privati che intenderanno partecipare alla procedura di evidenza pubblica attraverso la quale l’ASP potrà valutare, in coerenza con le linee guida, le proposte di valorizzazione del patrimonio immobiliare oggetto dell’intervento, con ampio spazio di ideazione delle iniziative di carattere imprenditoriale.

In considerazione delle caratteristiche e della tipologia di intervento, nonché della possibilità di ricavare introiti di carattere economico dalla gestione pluriennale affidata a soggetti privati idonei, l’ASP intende attuare il progetto ricorrendo ad una delle formule di partenariato pubblico-privato previste dalla vigente normativa, ed in particolare ricorrendo all’istituto della Finanza di Progetto di cui all’art. 183 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Gli elaborati relativi alla ricognizione sullo stato di fatto del complesso immobiliare aziendale specificato costituiscono parte integrante delle presenti Linee guida; non vengono individuati costi di recupero e riqualificazione del complesso immobiliare, per lasciare agli operatori privati interessati la libertà di programmazione economica dell’attività ad esercitarsi, nel rispetto delle finalità adottate dall’ASP, e quindi la quantificazione dei costi di intervento, in base alla specifica pianificazione delle attività di recupero e di gestione che si propongono di realizzare.

A – FINALITÀ

La ASP intende procedere al recupero funzionale del complesso immobiliare aziendale ubicato nel centro storico di Serracapriola denominato “Comunità Diffusa”, attraverso la ristrutturazione dell’intero complesso immobiliare.

L’obiettivo principale è quello di attuare un progetto imprenditoriale che assicuri una valenza turistica di qualità, mediante una struttura ricettiva moderna, indirizzata verso obiettivi e modalità di gestione a basso impatto ambientale, ispirata al principio dello “sviluppo sostenibile” e a criteri costruttivi di “eco-compatibilità”, in grado di promuovere una qualificazione ecologica del turismo; grazie alla sua posizione, all’ingresso della Puglia, alle porte del Parco Nazionale del Gargano, a pochi km dall’Area SIC “Valle del Fortore” a 10 km da marina di Chieuti (spiagge incontaminate, sistema dunale, bosco Ramitelli), a 20 km dalla laguna di Lesina, e all’ottima accessibilità (pochi km dal casello autostradale di Termoli e dal casello autostradale di Poggio Imperiale-Lesina), la “Comunità Diffusa” di Serracapriola potrà rispondere alla domanda più esigente espressa dal turismo ecologico, speleologico, naturalistico e paesaggistico; inoltre, la medesima struttura potrà incoraggiare e farsi promotrice di iniziative culturali coerenti con il

contesto socio-culturale (per visite ai siti di interesse storico, architettonico, archeologico, naturalistico, artistico, paleologico, etc.), nonché dare supporto a eventi di alta attrattività (festival, sagre, etc.) realizzati nei comuni prossimi sia pugliesi che molisani, di facile collegamento grazie alla comoda viabilità esistente.

Altro obiettivo, non secondario ma parallelo e strettamente connesso a quello sopra esposto, in linea con le finalità statutarie dell'ASP, è il coinvolgimento di persone con disabilità mentali o fisiche nella gestione e nell'esercizio della struttura ricettiva e di ristorazione a realizzarsi, mediante iniziative del tipo "Disability chef", "ristoranti speciali" o "ristoranti sociali", che possano coniugare la riscoperta e la valorizzazione delle tradizioni culinarie con l'attuazione di principi di solidarietà ed integrazione verso soggetti svantaggiati, al fine di contribuire a superare le barriere culturali tra persone abili e diversamente abili.

Inoltre, con l'intervento a realizzarsi l'ASP intende:

- recuperare un patrimonio pubblico, di grande valore architettonico, storico, culturale, antropologico e paesaggistico, preservandolo dal degrado e dalla possibile distruzione;
- valorizzare il complesso immobiliare di proprietà pubblica, mediante un insieme di interventi di carattere strutturale, funzionale ed impiantistico;
- affidare la gestione dell'intero complesso ad un unico soggetto economico privato, con caratteristiche e requisiti idonei allo svolgimento di tale attività, per un periodo prolungato;
- individuare un unico soggetto in grado di far fronte agli oneri di progettazione e di realizzazione dell'intervento, ricavando le risorse per la copertura dei costi di intervento dagli introiti derivanti dalla gestione;
- incentivare l'innovazione nell'uso del patrimonio pubblico, attraverso la flessibilità e le modalità organizzative-gestionali dell'impresa privata che consentano di perseguire l'interesse pubblico altrimenti non realizzabile;
- promuovere, a tal fine, la rapidità del processo complessivo dalla progettazione alla realizzazione, con tecniche costruttive finalizzate alla riduzione dei tempi di messa in opera;
- promuovere l'economicità dell'intervento da realizzare, il controllo di gestione nelle attività da espletarsi e assicurare la manutenzione programmata degli immobili;
- rimediare al degrado in atto e alla obsolescenza fisica e funzionale del complesso preesistente, attraverso il recupero, la conservazione e la valorizzazione delle strutture esistenti, la sostituzione di quelle degradate ed ammalorate, con altre idonee allo svolgimento di attività diverse, in grado di garantirne un utilizzo remunerativo;
- promuovere la ricerca di correttivi e dispositivi per la massima efficienza energetica, della sicurezza e della manutenzione.

B – STATO DI FATTO

Il complesso immobiliare aziendale ubicato nel centro storico di Serracapriola denominato "Comunità Diffusa", già utilizzato come residenza e ricovero per famiglie bisognose, che versavano all'azienda un canone di locazione simbolico.

Il complesso di fabbricati della "Comunità Diffusa" è catastalmente individuato in Serracapriola (Fg), al foglio 34, particelle 430 (sub 1,6,7,8) -704 (sub 5) - 720 (4) – 356 (3) – 201 (13), per un totale complessivo di n. 8 immobili ubicati nelle vie Peticari nn. 3 (mq 32) – 5 (mq 47), Regina Elena nn. 9 (mq 50) -11-13 (mq 81), Rimini nn. 26-28 (mq 78), Castagnaro n. 5 (mq 89), Sant'Angelo n. 9 (mq. 83), Filangieri n. 19 (mq 62).

C – CRITERI DI INTERVENTO

I fabbricati aziendali ubicati nel centro storico di Serracapriola, che compongono la “Comunità Diffusa”, dovranno essere interessati da interventi di recupero e riqualificazione strutturale. Tali interventi dovranno consentire lo svolgimento di attività turistico-ricettive con impiego prevalente di soggetti diversamente abili, in coerenza con le finalità statutarie dell’ASP, nonché attività didattico-scientifiche rivolte sia agli aspetti artistico-architettonici-culturali che storico-sociologici del territorio; gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente e, di conseguenza, dovranno essere idonei a conseguire tutte le autorizzazioni e nulla-osta per lo svolgimento delle attività previste in progetto.

La proposta progettuale dovrà prevedere il recupero funzionale di tutto il complesso immobiliare esistente; saranno per questo preferibili quegli interventi che investano tutti gli immobili inclusi nelle particelle che si intendono concedere, e che contemplino la manutenzione successiva programmata per ogni edificio e/o area compresa, sia per evitare la permanenza di parti soggette a degrado, sia al fine di recuperarne un uso produttivo e funzionale alle attività da realizzarsi.

Coerentemente con le finalità statutarie dell’ASP, si dovrà prevedere la realizzazione di strutture turistico-ricettive che impieghino in misura prevalente soggetti diversamente abili, con apertura ed accesso al pubblico in modo più ampio possibile. Dovranno debitamente valutarsi attività integrative mirate alla valorizzazione degli aspetti storico-sociologici, antropologico-culturali e naturalistico-paesaggistici del sito e del territorio di riferimento.

Infine, saranno preferibili quegli interventi in grado di contenere i tempi di realizzazione dei lavori e di attivazione dei servizi, ed a parità di condizioni, i progetti di investimento con minor durata di ammortizzazione del capitale investito e con minor durata della concessione.

D – ASPETTI PROGETTUALI

La proposta progettuale dovrà essere rapportata all’architettura, all’ambiente e ai valori antropologici e storico-sociologici-paesaggistici in cui il centro aziendale si colloca, e dovrà avere in adeguato riguardo i principi di:

- razionalità ed economicità
- decoro dei materiali e dei componenti
- funzionalità, durata e manutenibilità
- fruibilità in termini di sicurezza;
- adeguatezza dei presidi igienico-sanitari
- accessibilità ai soggetti diversamente abili
- normalizzazione impiantistica con soluzioni improntate alla massimizzazione energetica
- valorizzazione delle emergenze architettoniche e storico-culturali delle strutture ed impianti preesistenti.

L’intervento dovrà perseguire un grado di elevata sostenibilità sociale ed ambientale, al contempo operando scelte progettuali idonee a garantire che le strutture e gli impianti, una volta in esercizio, possano essere aperte al pubblico in modo più ampio possibile, anche con diversificazione delle attività da insediare per conseguire la sostenibilità economica complessiva.

Il progetto dovrà essere sviluppato nel rispetto delle disposizioni normative, generali e settoriali, assicurando la compatibilità con tutte le prescrizioni ed i vincoli esistenti, sia per quanto attiene il recupero e la ristrutturazione delle strutture esistenti che per eventuali opere di nuova realizzazione.

L'intervento sul complesso edilizio esistente dovrà prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili quale condizione essenziale per rendere le strutture nuovamente utilizzabili e, in particolare, per ospitare le attività programmate, al fine di contenere al massimo i costi della gestione economica. La proposta progettuale dovrà essere orientata ad una concezione eco-sostenibile, privilegiando le tecnologie passive e sistemi impiantistici che utilizzano l'energia solare, eolica ed idrica.

Le proposte progettuali dovranno avere riguardo per il tema dell'accessibilità e considerare con attenzione le necessità e le provenienze degli utenti, fondando gli interventi previsti sul principio della mobilità sostenibile, ed evitando ulteriori consumi di suolo ma puntando alla razionalizzazione dell'uso della viabilità esistente migliorandone la fruibilità, nel rispetto delle normative vigenti in materia di mobilità e sicurezza.

Nella proposta dovrà essere inserita specifica previsione di manutenzione programmata della struttura, ivi compresi gli impianti tecnologici, gli arredi, gli strumenti, le attrezzature interne ed in tutte le aree di pertinenza, con oneri ad esclusivo carico del gestore/concessionario; in particolare, si dovrà comprendere manuale d'uso e manuale di manutenzione riferiti a strutture, macchinari o impianti, nonché programma di manutenzione riferito alle varie attività previste. Vanno considerate, a titolo esemplificativo, opere di manutenzione programmata tutti gli interventi relativi al mantenimento in esercizio ed efficienza di costruzioni ed impianti tramite controlli, verifiche, regolazioni, l'esecuzione di verniciature, ripristino di parti soggette ad usura, consumo o danneggiamenti, le tinteggiature interne ed esterne, la sostituzione delle vetrate e dei corpi illuminanti, lampade comprese, la sostituzione ordinaria di apparecchiature ed impianti tecnologici e quant'altro occorrente per il buon funzionamento della struttura.

E – RUOLO E FUNZIONI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà improntare l'organizzazione delle attività da insediare nel complesso immobiliare qualificandolo strutturandola in maniera che sia idonea a conseguire le seguenti finalità:

- a) l'impiego prevalente di soggetti diversamente abili (quanto meno nella gestione della struttura ricettiva e di ristorazione a realizzarsi);
- b) un elevato grado di attenzione verso la domanda espressa dalla clientela, perseguendone la più alta soddisfazione possibile;
- c) la versatilità in termini operativi delle attività impiantate nel centro, offrendo soluzioni flessibili in grado di adeguare, modificare, integrare ed innovare l'offerta anche in funzione di nuove esigenze e necessità espresse dall'utenza nel tempo;
- d) la capacità di integrazione con le iniziative di valorizzazione del territorio promosse ed attuate da soggetti pubblici e privati, con particolare riguardo al turismo ecologico, speleologico, naturalistico e paesaggistico.

Il concessionario dovrà avere requisiti e capacità manageriali in grado di:

- garantire una redditività complessiva derivante dalla gestione degli immobili concessi;
- allestire un'adeguata organizzazione di mezzi e personale, in coerenza con le finalità poste nell'atto concessorio, attraverso la conoscenza delle norme giuslavoristiche, la buona

gestione delle risorse umane e la specifica padronanza delle disposizioni di settore riferite alle attività programmate;

- attivare funzioni di marketing indispensabili per la promozione e la valorizzazione delle attività e delle iniziative programmate negli immobili concessi;
- esercitare la guida e la motivazione delle persone che saranno impegnate nell'attività di gestione, anche mediante l'aggiornamento e la qualificazione continua degli addetti.

A carico del concessionario, oltre agli oneri di recupero e riqualificazione secondo il progetto predisposto dal soggetto proponente per l'espletamento della gara, come adeguato a seguito della aggiudicazione, saranno tutti gli oneri manutentivi (ordinari e straordinari), nonché di sorveglianza, guardiana, pulizia, utenze e quant'altro necessario per il corretto funzionamento complessivo delle attività impiantate nel centro aziendale e negli immobili concessi.

F – INDICAZIONI PROCEDURALI

Per la realizzazione delle finalità sopra specificate, dovrà attivarsi la procedura di evidenza pubblica disciplinata dall'art.183 del D. Lgs. 50/2016, "*Finanza di progetto*", con valutazione della fattibilità delle proposte per l'individuazione di quella di pubblico interesse da mettere successivamente a gara. La valutazione verrà effettuata anche in presenza di una sola proposta.

I soggetti partecipanti hanno ampia facoltà di proporre interventi e soluzioni progettuali che, oltre al recupero funzionale del complesso immobiliare aziendale, ubicato nel centro storico di Serracapriola, denominato "*Comunità Diffusa*", attraverso la ristrutturazione dell'intero patrimonio edilizio di proprietà dell'ASP – immobili tutti meglio sopra catastalmente indicati – per la realizzazione di una struttura ricettiva-ristorativa, prevedano l'inserimento anche di altre attività, che ritengano necessarie per rendere economicamente sostenibile l'intero intervento, purché anch'esse orientate al turismo culturale-ecologico, al sostegno sociale, e caratterizzate dai principi dello "sviluppo sostenibile" e da criteri costruttivi di "eco-compatibilità".

In considerazione dei costi di intervento e di gestione che dovranno essere sostenuti dal soggetto proponente, in relazione alle attività che il soggetto proponente proporrà e alla previsione di introiti complessivi, all'ASP concedente dovrà essere riconosciuto un canone concessorio annuo compatibile con le risultanze del piano economico-finanziario, a decorrere dal primo anno di avvio della concessione, o comunque diversamente modulabile in sede di gara; detto canone dovrà essere versato all'ASP entro il 31.01 di ogni anno di concessione e sarà aggiornato annualmente in misura corrispondente alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

La concessione non potrà superare la durata massima di anni 20 (venti), decorrenti dalla data della stipula dell'atto di concessione, con espressa esclusione di rinnovo tacito.

La presentazione della proposta in sede di gara non potrà costituire comunque alcun tipo di vincolo a carico dell'ASP, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art.1337 del Codice Civile.