

COMUNE DI ACQUI TERME AVVISO PUBBLICO

RICHIESTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE IN ORDINE A POSSIBILI FORME DI GESTIONE VOLTE ALLA VALORIZZAZIONE E RIVITALIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ADIBITO A CENTRO CONGRESSI DI ZONA BAGNI.

Art.1 Finalita' dell'avviso

Il Comune di ACQUI TERME, coerentemente con gli indirizzi espressi dalla Giunta Comunale con deliberazione n.65 del 16 APRILE 2015, nell'ambito del proprio obiettivo strategico riguardante la promozione e la valorizzazione del complesso immobiliare del CENTRO CONGRESSI di zona Bagni, intende promuovere l'avvio di un progetto territoriale che, come meglio esplicitato nei successivi articolati, funga anche da traino e da vettore per lo sviluppo socio-economico e turistico della città.

In particolare, attraverso la fruizione dello stesso centro congressi sia come baricentro di attività prettamente congressuali e quindi di sviluppo di professionalità di settore, sia come contenitore culturale inteso quale veicolo di coesione e promozione sociale, si intende trasformare effettivamente e concretamente l'immobile costruito in zona Bagni in motore delle attività produttive locali, dove, oltre alle prevalenti funzioni di carattere fieristico/congressuale ed alle funzioni per servizi di interesse pubblico generale, sia possibile espletare altri servizi compatibili, quali la somministrazione di cibi e bevande, l'intrattenimento, nonché un compendio per la ricettività di breve e medio periodo (alberghi e residence).

Muovendo dai predetti presupposti, l'Amministrazione Comunale intende ora verificare l'effettivo interesse di eventuali operatori economici in ordine all'ipotesi di possibili forme di valorizzazione e rivitalizzazione del complesso immobiliare, che individuino una soluzione progettuale e gestionale la quale, oltre a far finalmente conoscere l'immobile agli operatori del settore congressuale, funga da volano per una ripresa economica del territorio.

La scelta di prevedere il coinvolgimento di operatori privati va interpretata nell'ottica secondo la quale, per poter contribuire in modo concreto allo sviluppo economico ed occupazionale del territorio ed alla valorizzazione strutturale del centro congressi, è necessario, dato l'attuale contesto di scarse risorse economiche, combinare e temperare investimenti pubblici e privati con una logica di sistema organico, affinché si doti tale struttura di una stabilità gestionale a garanzia delle migliori performance e di rapporti stabili con gli organismi di settore.

L'operazione anzi detta potrà avvenire con modalità differenti, purché compatibili con l'interesse generale, collegate ai bisogni della città e ai programmi strategici dell'Amministrazione, senza che le stesse prevedano l'alienazione del complesso immobiliare a favore di soggetti terzi.

L'Amministrazione Comunale inoltre, per garantire la fase di start up dell'operazione nel periodo sperimentale di lancio del centro congressi, potrà valutare di intervenire, secondo le proprie disponibilità di bilancio e nel rispetto dei limiti e vincoli imposti

dalla normativa vigente in tema di finanza pubblica, con finanziamenti ad hoc per iniziative di particolare rilievo ed interesse, in particolar modo per quanto attiene la promozione ed il marketing.

A detto periodo sperimentale, della durata massima di anni tre, dovrà seguire un ulteriore periodo di almeno pari durata dove, raggiunta la completa autonomia operativa, si garantisca al centro congressi un nuovo ruolo verso la città, rendendolo fonte di ricavo anche per l'Amministrazione Comunale, la quale si farà carico esclusivamente di eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

Pertanto, il corrispettivo per il godimento dell'immobile da versare al Comune dovrà essere espresso mediante percentuale sugli introiti.

Al fine sopra indicato, il Comune di Acqui Terme invita quindi gli operatori con comprovata esperienza nella organizzazione di eventi, manifestazioni congressuali, fieristiche, convegni, nonché nella promozione di beni ed attività culturali e altre attività a queste assimilabili, aventi i requisiti meglio specificati al successivo art. 3, a manifestare interesse per identificare la soluzione più appropriata sia dal punto di vista tecnico congressuale, sia dal punto di vista socio- culturale, nonché gestionale economica del centro congressi di zona Bagni, le cui caratteristiche progettuali ed urbanistiche sono meglio evidenziate nel successivo articolo 2, dove viene illustrata brevemente l'origine tecnica del suddetto immobile.

Dalle manifestazioni di interesse si dovranno evincere le caratteristiche essenziali dell'intervento di valorizzazione e rivitalizzazione della struttura, nonché le funzioni ed i servizi che si intendono insediare con il relativo modello gestionale ipotizzato.

La proposta di progetto dovrà svilupparsi in modo da raggiungere i seguenti obiettivi generali:

- Carattere originale del progetto;
- Pianificazione di strategie di promozione, marketing e comunicazione;
- Contenuti di innovazione e di attrazione, allo scopo di cementare le attività di congressi, convegni manifestazioni fieristiche, spettacoli, concorsi e altre attività a queste assimilabili, ovvero ad esse conseguenti, connesse o collaterali;
- Integrabilità della proposta gestionale in un progetto di sistema territoriale;
- Compatibilità e coerenza del progetto in relazione allo spazio offerto;
- Attività temporanee ed eventi a supporto dell'attività di base;
- La disponibilità a garantire la partecipazione ed il coinvolgimento di associazioni, realtà culturali ed economiche del territorio
- Vantaggi per l'interesse pubblico. □

Art. 2 – Caratteristiche tecniche dell'immobile

L'edificio ha una superficie lorda di pavimento di circa 5.000 m² ed un volume lordo climatizzato di circa 30.000 m³. Le sale sono alte circa 9 m, mentre gli altri spazi hanno un'altezza lorda, compresi gli spazi tecnici di controsoffitto, di circa 4 m. Il rapporto S/V dell'edificio è circa pari a 0,30.

L'impianto di climatizzazione e di produzione dell'acqua calda sanitaria si basa su:

- pompe di calore geotermiche, che beneficiano delle elevate temperature del sottosuolo di Acqui, in parallelo con una possibilità di scambio diretto;
- caldaia integrativa a gas a condensazione:

- recuperatori di calore entalpici ad alta efficienza per la climatizzazione invernale;
- sistema a desiccant cooling per la climatizzazione estiva;
- gruppo frigorifero integrativa ad alta efficienza a compressione con recupero termico;
- accumuli termici e frigoriferi, indispensabili per ottimizzare il sistema visto che il Centro Congressi sarà utilizzato in modo discontinuo, per circa 100 giorni/anno;
- climatizzazione a pannelli radianti a bassa inerzia (sia in caldo che in freddo) per le zone espositive;
- sistema a displacement ventilation per le sale con elevata presenza di persone, funzionante a portata variabile sulla base di un controllo della qualità dell'aria;
- impianto solare termico a tubi sottovuoto con CPC integrato con climatizzazione e produzione di a.c.s.;
- impianto fotovoltaico ad inseguimento solare con produzione di energia elettrica utilizzata per le pompe di calore, con l'attivazione di un contratto di "conto energia".

L'immobile sarà consegnato al futuro gestore nello stato in cui si trova e dotato di tutta la documentazione tecnica necessaria al suo funzionamento, compreso il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.).

Ogni modifica a livello strutturale od impiantistica eventualmente richiesta sarà a carico del richiedente, comprese eventuali pratiche presso gli uffici competenti, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 3 - Destinatari dell'avviso

Sono ammessi a partecipare alla presente manifestazione di interesse tutti i tipi di operatori economici (imprese, società cooperative, consorzi, fondazioni, enti, associazioni riconosciute e no, purché fiscalmente individuabili) abilitati allo svolgimento di attività conformi all'oggetto della presente manifestazione di interesse.

Il presente avviso è quindi rivolto a soggetti, siano essi persone fisiche ovvero società di persone, società di capitali, consorzi costituiti anche in forma di società consortili di cui agli artt. 2615 ter e seguenti del Codice Civile, società cooperative di cui al Libro V Titolo VI del Codice Civile, consorzi di cooperative di produzione e lavoro, enti, pubblici o privati, che, singolarmente se soggetti singoli o nel loro complesso se soggetti associati/raggruppati, siano in possesso dei seguenti requisiti minimi (per i quali è necessario rilasciare apposita dichiarazione):

- essere regolarmente iscritti al Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, ove l'iscrizione sia prevista dalla disciplina relativa alla forma giuridica posseduta;
- in caso di Fondazioni e Associazioni, le stesse dovranno essere in possesso di statuto e atto costitutivo con oggetto compatibile con le attività previste;
- per le società cooperative sociali è richiesta l'iscrizione all'Albo Regionale delle Cooperative Sociali;

- essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all’art. 38 del D. Lgs. n. 163/2006;
 - non trovarsi in alcuna situazione che determini, in base alla normativa vigente, l’incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
 - avere personale altamente qualificato con esperienza nella gestione di esercizi e nell’organizzazione di eventi e manifestazioni varie;
- Si precisa che sono ammessi in analogia alla fattispecie prevista dall’art. 37 del D. Lgs. n. 163/2006 i Raggruppamenti Temporanei non ancora costituiti;

Art. 4 - Contenuti della manifestazione di interesse

Le manifestazioni d’interesse dovranno contenere i seguenti dati e documenti:

- a) dichiarazione di interesse e dati del soggetto interessato (da rendere in conformità al facsimile allegato al presente avviso);
- b) breve presentazione del/i soggetto/i proponente/i (singolo o associato) con l’indicazione della forma ed eventuale composizione societaria, oggetto sociale, campo di attività, principali referenze, qualifiche, competenze e dati di capacità economica, con eventuale elenco degli interventi analoghi (per contenuto, complessità e valore) a quello oggetto della proposta presentata svolti negli ultimi 10 (dieci) anni, risultati conseguiti e prospettive di sviluppo;
- c) contenuto preliminare del progetto che si intenderebbe realizzare, evidenziandone gli aspetti più significativi rispetto alle finalità perseguite dall’Amministrazione e rispetto al contesto di riferimento. La breve relazione dovrà inoltre contenere la descrizione degli obiettivi perseguiti, delle modalità previste per il loro raggiungimento, con particolare riguardo al modello gestionale proposto, e dei risultati attesi, sia sotto il profilo tecnico, sia sotto il profilo economico, sociale, funzionale e gestionale
- d) stima dei costi
- e) valutazione di massima sulla sostenibilità economica della proposta, con particolare riferimento al tempo necessario per raggiungere il break even point. La proposta potrà essere rappresentata anche attraverso tavole grafiche, note e relazioni illustrative, abachi, schede e quant’altro i soggetti partecipanti ritengano utile presentare per una migliore comprensione del progetto di valorizzazione e rivitalizzazione e del programma economico-gestionale dell’intervento.

Art. 5 – Scansione procedurale e Modalità di presentazione della manifestazione di interesse.

La procedura consta di due fasi articolate come di seguito specificato:

prima fase:

- pubblicazione del presente avviso,
- acquisizione delle manifestazioni di interesse;
- valutazione delle proposte progettuali

seconda fase

- in caso di più aspiranti, indizione di procedura negoziata ex art.30 D.lgs n.163/2006;
- ricezione e comparazione delle offerte valide

- scelta del soggetto con le modalità stabilite dall'art.83 D.lgs n.163/2006 e smi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il Comune si riserva di:

- Procedere anche alla presenza di una sola candidatura.
- Sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso e di non dare seguito alla procedura per l'affidamento in concessione del servizio.

Il presente avviso si intende come mero procedimento selettivo finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse, che non comporta alcun diritto di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli per il Comune di Acqui Terme, se non quello di selezionare gli operatori da invitare alla procedura ex Art. 30 del D. Lgs. 163/2006.

I dati del soggetto interessato e gli elementi essenziali della manifestazione d'interesse dovranno essere presentati in un plico chiuso recante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura: "NON APRIRE - Manifestazione di interesse per la valorizzazione e rivitalizzazione del complesso immobiliare denominato CENTRO CONGRESSI DI ZONA BAGNI". Il plico dovrà pervenire al Comune di ACQUI TERME al seguente indirizzo: COMUNE DI ACQUI TERME UFFICIO PROTOCOLLO PIAZZA A.LEVI 12 entro le ore 12.00 del giorno 29 MAGGIO 2015 La manifestazione di interesse e i documenti allegati dovranno essere redatti in lingua italiana.

Il plico dovrà pervenire con qualsiasi mezzo di invio all'ufficio protocollo entro il termine perentorio delle ore 12 del 29/05/2015 il giorno e l'ora di arrivo saranno certificati in modo insindacabile dallo stesso Ufficio protocollo.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di escludere le manifestazioni presentate in modo difforme da quanto indicato nel presente avviso ovvero incomplete anche di uno solo degli elementi previsti. Il Comune si riserva altresì la facoltà di richiedere ai soggetti proponenti di completare o di fornire chiarimenti in ordine al contenuto di quanto presentato o dichiarato, nel rispetto del principio della parità di trattamento.

Art. 6- Informazioni e quesiti

Qualsiasi quesito, chiarimento o ulteriore informazione circa il contenuto del presente avviso e dei relativi allegati dovranno essere formulati per iscritto al Comune di Acqui Terme. Le richieste dovranno essere inviate al seguente indirizzo mail del Comune di Acqui Terme: tecnico@comune.acquiterme.al.it

Tutte le risposte fornite dal Comune di Acqui Terme saranno pubblicate sul proprio sito, www.comune.acqui.al.it unitamente alle relative richieste in forma anonima. Il termine ultimo per l'invio delle richieste è fissato per il giorno 22/05/2015. Oltre tale termine non sarà possibile inviare richieste di informazioni e/o di chiarimenti.

Art. 7 – Sopralluogo

Le visite del complesso immobiliare saranno effettuate secondo modalità e tempi definiti dal Comune. Il sopralluogo dovrà tassativamente avvenire con l'assistenza di un tecnico del Comune. La visita deve essere prenotata telefonicamente al numero 0144/770238 (centralino UTM) e confermata via fax al numero

0144/770234, indicando nome e cognome, con i relativi dati anagrafici delle persone incaricate di effettuarlo. Le prenotazioni dovranno tassativamente pervenire entro e non oltre le ore 13,00 del giorno lavorativo precedente a quello stabilito per il sopralluogo. Il periodo per prenotare le visite va dal 11/05/2015 al 22/05/2015.

All'atto del sopralluogo, i soggetti interessati dovranno sottoscrivere il documento, predisposto dal Comune di Acqui Terme a conferma dell'avvenuta visita, che dovrà essere allegato alla documentazione della manifestazione di interesse. In caso di soggetti interessati raggruppati o consorziati, il sopralluogo può essere effettuato da uno qualsiasi dei soggetti costituendo il raggruppamento o consorzio. Non è consentita l'indicazione di una stessa persona, per l'effettuazione del sopralluogo, da parte di più soggetti interessati.

Art. 8 - Effetti della manifestazione di interesse

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 C.C. e non è impegnativo per i soggetti che dovessero aderire all'invito. Nulla potrà essere preteso, nei riguardi del Comune di Acqui Terme, dai soggetti che presenteranno le proprie manifestazione di interesse (qualunque sia l'esito del presente avviso) in termini di risarcimento, rimborso (anche se a titolo di mero rimborso delle spese sostenute), indennizzo o mancato guadagno o altro qualsivoglia preteso titolo.

N.B.: Si precisa che la struttura è già stata impegnata dall'Amministrazione Comunale per eventi calendarizzati nell'anno 2015, come da allegato al presente documento.

INFORMAZIONI FINALI:

Tutti i dati trasmessi con la manifestazione di interesse, ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., saranno trattati esclusivamente per le finalità di cui alla presente procedura e degli eventuali procedimenti connessi e consequenziali. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Acqui Terme nella persona del suo legale rappresentante con sede in Acqui Terme Piazza A.Levi 12. Responsabile del trattamento è il dott. Pirrone Antonio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., si informa che il Responsabile del Procedimento relativo al presente avviso è il Dott.Pirrone Antonio – Dirigente del Settore Servizi al Cittadino del Comune di Acqui Terme tel. 3482702452 e mail: turismo@comuneacqui.com

Acqui Terme, 27/04/2015

IL DIRIGENTE SETTORE SERVIZI AL CITTADINO
PIRRONE DOTT.ANTONIO

ALLEGATI:
SCHEMA DI DICHIARAZIONE (MOD.1 E 2)
DISEGNI TECNICI CENTRO CONGRESSI
CALENDARIO MANIFESTAZIONI.