



Assessorato Regionale

dell'Economia

Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito

Servizio 6 – Demanio e Patrimonio Indisponibile

Servizio 7 – Locazioni e Patrimonio Disponibile

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (PPP) AVENTE AD OGGETTO LA RIQUALIFICAZIONE, MANUTENZIONE E LA GESTIONE PLURIENNALE DEL COMPLESSO DENOMINATO “BORGO BONSIGNORE” SITO NEL COMUNE DI RIBERA

(ex art. 193 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36)

Il presente Avviso pubblico ha lo scopo esplorativo di verificare l'esistenza di Operatori Economici in possesso di adeguata qualificazione potenzialmente interessati a presentare proposte in regime di Partenariato Pubblico – Privato (PPP), che contengano elementi necessari e imprescindibili al fine di valutarne la fattibilità, la sostenibilità edilizia, urbanistica, ambientale e abitativa–sociale, la convenienza per l'ottimizzazione del rapporto tra costi e benefici e la rispondenza alle esigenze degli obiettivi di interesse pubblico dell'Amministrazione.

Quindi, partendo da un'attenta analisi territoriale che evidenzia punti di forza e debolezza dell'attuale modello locale di sviluppo turistico, economico, sociale, culturale e storico, l'Avviso ha lo scopo di promuovere il recupero, la riqualificazione, la manutenzione e la gestione pluriennale del “Borgo Bonsignore” di proprietà regionale, giusta art. 60 L.R. 12 agosto 2024 n. 25, attraverso un investimento strategico capace di influire positivamente e avere delle ricadute anche sul tessuto imprenditoriale, artigianale, enogastronomico e ricettivo, venendo incontro alle sempre maggiori richieste di un turismo “slow”, rispettoso dell'ambiente locale e ben integrato nel contesto paesaggistico.

L'intendimento dell'Avviso che pone le basi sulla sinergica collaborazione tra pubblico e privato, trova il suo fondamento nella possibilità per il Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito, 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.

Pertanto, l'intento è di valutare la migliore proposta che risponda alle finalità dell'Avviso *de quo* affinché possa essere assegnata ad un Operatore Economico.

Premesso:

- che si rende necessario al fine di una gestione imparziale e trasparente rivolgersi al mercato mediante il presente Avviso, al fine di favorire la partecipazione e la consultazione di Operatori Economici qualificati interessati a presentare proposte ai sensi dell'ex art. 193 del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i., dando evidenza pubblica dell'interesse del Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito e della disponibilità dei documenti utili per presentare le proposte di PPP;
- che il Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito, intende ricevere proposte di PPP (Partenariato Pubblico – Privato), rivolte alla riqualificazione, manutenzione e gestione pluriennale del “Borgo Bonsignore” al fine di rendere – per quanto possibile – più aggiornata ed omogenea la condizione del predetto sito e garantire ele-

vati standard di sostenibilità edilizia, urbanistica, ambientale e abitativa – sociale per il miglioramento della qualità della vita del “Borgo” *de quo*;

- che, tra gli obiettivi da perseguire, assume rilievo per il “Borgo” la riqualificazione degli edifici sotto l'aspetto del miglioramento delle performance energetiche e della riduzione dei costi dell'energia elettrica;
- che la durata della concessione deve essere utile allo ammortamento dell'investimento e al rimborso del servizio di debito nel rispetto dello equilibrio economico finanziario della concessione;
- che ai sensi e per l'effetto delle previsioni dell'art. 179 del Codice dei contratti pubblici, il valore della gestione pluriennale deve essere costituito dal fatturato totale del concessionario per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della gestione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi;
- che la presente fase procedurale non ha infatti natura di proposta contrattuale per cui l'Amministrazione Regionale non assume alcun vincolo in ordine alla prosecuzione della stessa, né i soggetti che presenteranno proposte potranno vantare alcuna pretesa ad alcun titolo in conseguenza della presentazione di una proposta in riscontro al presente Avviso;
- che la valutazione avrà luogo anche in presenza di una sola proposta presentata da un Operatore Economico in forma singola o associata in possesso dei requisiti di legge.

1. Finalità di pubblico interesse.

Attraverso il presente Avviso, non viene indetta alcuna procedura di affidamento ma, il Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito, intende verificare che sul mercato vi sia un eventuale partner contrattuale che, attraverso la propria proposta progettuale presentata, possa quest'ultima comprendere interventi coordinati destinati alla riqualificazione e alla valorizzazione del “Borgo” – in atto questi è caratterizzato da un avanzato processo di degrado e di abbandono – da consentire il rilancio economico, sociale, turistico, culturale etc. fondamentale per dare una nuova linfa al tessuto socio-economico dei luoghi garantendo e favorendo una migliore ricaduta occupazionale sul territorio.

La proposta progettuale dovrà prevedere l'insediamento di nuove funzioni, infrastrutture e servizi nel campo della cultura, del sociale e del turismo e il sostegno ad attività e investimenti in ambito ricreativo e/o ricettivo, di informazioni turistiche e in infrastrutture turistiche su piccola scala, con lo scopo di contribuire a diversificare e destagionalizzare l'offerta turistica, conservare il paesaggio e promuovere le tipicità locali.

Con il presente Avviso verranno forniti gli elementi essenziali (Prospetti, piante, foto etc.) per la conoscenza delle attuali caratteristiche di stato degli 8 edifici che racchiudono una Piazza centrale affinché possano essere inoltrate dagli Operatori Economici, le proprie proposte di PPP (Partenariato Pubblico – Privato) per la riqualificazione, manutenzione e gestione pluriennale del “Borgo Bonsignore”.

2. Oggetto della proposta.

Il sito oggetto del presente Avviso denominato “Borgo Bonsignore”, è un esempio perfetto di architettura rurale del Novecento, con la sua Piazza centrale dominata dalla Torre del Littorio e circondata da 8 edifici storici come la Chiesa, la Scuola e la Caserma dei Carabinieri etc.. Nonostante il suo passato di villaggio quasi abbandonato, oggi il “Borgo” sta vivendo una nuova vita grazie a importanti lavori di recupero e riqualificazione ma, tuttavia, a tutt'oggi, non è ancora stato deciso come utilizzare questi spazi ristrutturati e, pertanto, il sito rischia nuovamente lo stato di abbandono.

Ecco perché il Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito con il presente Avviso, intende acquisire proposte di Partenariato Pubblico – Privato (PPP), che potrebbero dare luogo, a seguito di eventuale ulteriori pro-

cedure ai sensi dell'art. 193, comma 3, del Codice dei contratti pubblici, alla realizzazione in concessione degli interventi di recupero, riqualificazione, manutenzione e successiva gestione pluriennale, dell'intero complesso immobiliare sito nel Comune di Ribera (AG) denominato "Borgo Bonsignore".

Questa forma di partenariato, consentirà di attivare sinergie con soggetti privati, dirette a consentire il recupero, il restauro, la manutenzione programmata, la gestione, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione del "Borgo Bonsignore".

L'esecuzione in concessione dei predetti interventi e la successiva gestione sono finalizzate alla restituzione del sito alla pubblica fruizione e allo svolgimento di attività di natura culturale, sociale, turistica, formativa e ricettiva, anche a scopo lucrativo e commerciale e dovranno risultare compatibili con la tutela e la conservazione del complesso immobiliare stesso. Tale compatibilità dovrà essere accertata nella fase di valutazione.

Ciononostante le modalità di recupero, conservazione e riuso del "Borgo" saranno quindi oggetto di specifiche proposte da valutarsi con le modalità di cui al presente Avviso.

Il proponente, sulla base dell'esperienza maturata nell'ambito di gestioni patrimoniali complesse e del proprio know – how tecnico ed expertise, potrà eventualmente ampliare l'oggetto della proposta, ricomprendendovi ulteriori attività e servizi che concorreranno a determinare il valore stimato della proposta stessa. Il proponente per di più potrà inserire nella proposta anche attività relative ad impianti di sua proprietà, da funzionalizzare all'ottimizzazione della gestione integrata degli impianti.

Per questi motivi il contesto attuale richiede strategie di sviluppo sufficientemente flessibili, dinamiche ed aperte all'innovazione, finalizzate a riqualificare l'area di cui trattasi, con elevata categoria di servizi e relativa classificazione, tali da garantire ricadute positive sullo sviluppo economico e occupazionale dell'intero territorio.

3. Sopralluogo

Il sopralluogo non è obbligatorio per la presentazione delle proposte di partenariato, né in alcun modo vincolante alla futura presentazione o elemento di valutazione della stessa. In ogni caso, il Soggetto proponente con la presentazione della proposta di partenariato dovrà dichiarare di essere pienamente edotto dello stato d'uso e manutenzione del complesso immobiliare e di tutti i fattori che possano condizionare la proposta stessa.

Sarà comunque possibile, in via facoltativa, effettuare un sopralluogo assistito presso l'area interessata, per consentire ai potenziali soggetti proponenti di prendere atto del reale contesto dei luoghi, previo coordinamento con il personale del Servizio 6 – Demanio e Patrimonio Indisponibile del Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito.

La richiesta di sopralluogo recante il nominativo del Soggetto proponente, il recapito telefonico e l'indirizzo email, nonché l'indicazione dei soggetti che effettueranno il sopralluogo dovrà essere inviata all'indirizzo e-mail **patrimonio.finanze@regione.sicilia.it** all'attenzione del Responsabile del Procedimento.

La data e l'ora del sopralluogo saranno comunicate all'indirizzo email del richiedente almeno con 5 (cinque) giorni lavorativi di anticipo.

4. Durata del contratto.

La Concessione, a far data dalla sottoscrizione del Contratto, avrà una durata non inferiore a 20 anni per un massimo di 30 e comunque in ragione del tempo necessario all'ammortamento dell'investimento sostenuto e delle caratteristiche degli investimenti potenzialmente realizzabili e delle condizioni di gestione dei servizi. Ciò nonostante la proposta potrà essere definita con una durata superiore, adeguatamente motivata in rapporto al valore degli investimenti potenzialmente effettuabili dal concessionario.

5. Valore stimato della concessione.

Il valore della concessione sarà costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dal Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi (art. 179, comma 1 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i.).

Inoltre il valore stimato della concessione deve essere calcolato secondo un metodo oggettivo da rilevare attraverso la consultazione dei documenti allegati al presente Avviso. Il Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito terrà conto, se del caso, anche dei seguenti elementi:

- a. il valore di eventuali clausole di opzione;
- b. gli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei lavori e dei servizi, di tariffe e multe diverse da quelle riscosse per conto del Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito;
- c. i pagamenti o qualsiasi vantaggio finanziario conferito al concessionario in qualsivoglia forma dal Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito, incluse le compensazioni per l'assolvimento di un obbligo di servizio pubblico e le sovvenzioni pubbliche di investimento;
- d. il valore delle sovvenzioni o di qualsiasi altro vantaggio finanziario in qualsivoglia forma conferiti da terzi per l'esecuzione della concessione;
- e. le entrate derivanti dalla vendita di elementi dell'attivo facenti parte della concessione;
- f. il valore dell'insieme delle forniture e dei servizi messi a disposizione del concessionario dal Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito, purché siano necessari per l'esecuzione dei lavori o la prestazione dei servizi;
- g. ogni premio o pagamento ai candidati o agli offerenti.

Di conseguenza, le garanzie e i requisiti di legge, devono essere commisurati al citato valore.

La proposta potrà prevedere la disponibilità del Concessionario ad accantonare annualmente, sia contabilmente sia finanziariamente, un importo da determinare sulla base delle proprie strategie aziendali e delle considerazioni economico – finanziarie (anche in relazione all'equilibrio del Piano Economico Finanziario), da destinare alla realizzazione e gestione di interventi che, fermo restando i limiti stabiliti dall'art. 189 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., che derivano da specifiche esigenze del Concedente aventi ad oggetto modifiche ed integrazioni degli edifici, oggetti, impianti esistenti all'interno del "Borgo Bonsignore".

Tale soluzione dovrà essere elaborata in modo tale da garantire la corretta allocazione e comunque la permanenza del rischio operativo relativo alla Concessione in capo al Concessionario per tutta la durata del contratto e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 174, comma 1 e dell'art. 177 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

6. Soggetti ammessi a presentare la proposta e requisiti di partecipazione.

Possono presentare proposte in risposta al presente Avviso tutti gli operatori economici, in forma singola o associata, di cui all'art. 65 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., nonché i soggetti di cui all'art. 193, comma 1, del medesimo decreto legislativo. Ai fini della presentazione della proposta, il proponente dovrà essere in possesso dei:

- I. **requisiti di ordine generale**, quale l'assenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- II. **requisiti di idoneità professionale**, quale l'iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura e/o in ordini o albi professionali o nei registri o albi dei soggetti che svolgono attività finanziaria previsti anche dall'articolo 193 del Codice dei contratti pubblici;
- III. **requisiti di idoneità per progettazione ed esecuzione lavori**, qualora il promotore intenda realizzare dei lavori al servizio di partenariato ma dovrà possedere la qualifica per prestazioni di progettazione e costruzione, nelle categorie e classifiche necessarie per la realizzazione dei lavori oggetto della proposta. Qualora invece il promotore non intenda svolgere i lavori propedeutici allo svolgimento del servizio, dovrà provvedere all'affidamento

degli stessi nel rispetto del Codice dei contratti pubblici. In entrambe le ipotesi di cui sopra, il progetto di fattibilità tecnico economica dovrà essere redatto da tecnici abilitati ed iscritti ai relativi albi/ordini professionali, in possesso dei requisiti previsti dal Codice dei contratti pubblici, in base alla natura e categoria delle opere da progettare.

IV. **requisiti di capacità economica e finanziaria e requisiti di capacità tecnica e organizzativa, qualora il concessionario intenda eseguire direttamente i lavori** tali requisiti andranno dimostrati, mediante i seguenti elementi:

- a) il **fatturato medio** relativo alle attività svolte negli **ultimi 5 anni** antecedenti alla pubblicazione del presente Avviso non inferiore al **10%** dell'investimento previsto per l'intervento;
- b) **capitale sociale** non inferiore a **1/20** dell'investimento previsto per l'intervento;
- c) svolgimento negli **ultimi 5 anni** di **servizi affini** a quello previsto dall'intervento per un importo medio non inferiore al **5%** dell'investimento previsto per l'intervento;
- d) svolgimento negli **ultimi 5 anni** di almeno un **servizio affine** a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il **2%** dell'investimento previsto dall'intervento.

In alternativa ai requisiti previsti nelle lettere c) e d) il concorrente può incrementare i requisiti di cui ai punti a) e b) nella misura di **1,5 volte**. Il requisito previsto alla lettera b) può essere dimostrato anche attraverso il patrimonio netto.

Per le imprese che abbiano iniziato l'attività da **meno di 5 anni**, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di effettiva attività.

In caso di R.T.I. di cui all'art. 65, comma 2, lettera e), i Consorzi di cui all'art. 65, comma 2, lettera f) e i soggetti di cui all'art. 65, comma 1, lettera h), del Codice, le quote di partecipazione al Raggruppamento o Consorzio possono essere liberamente stabilite entro i limiti consentiti dai requisiti di qualificazione posseduti dall'associato o dal consorziato. Pertanto, i lavori saranno eseguiti dai concorrenti riuniti, secondo le quote indicate in sede di offerta, fatta salva la facoltà di modifica delle stesse, previa autorizzazione della stazione appaltante che ne verifica la compatibilità con i requisiti di qualificazione posseduti dalle imprese interessate.

Infine se il **concessionario non esegue direttamente i lavori oggetto della concessione**, questi deve essere in possesso **esclusivamente** degli ulteriori requisiti di cui al comma 1, lettere **a), b), c) e d)** dell'art. 33, comma 3 dell'Allegato II.12 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

7. Contenuti della proposta e presentazione della documentazione.

La proposta dovrà essere redatta in lingua italiana e contenere obbligatoriamente:

A. Elenco dei documenti e degli elaborati che compongono la proposta.

B. Presentazione in power point, impress etc. che riassume i punti fondamentali ed i razionali della proposta.

C. Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica – PFTE – redatto in conformità all'art. 41 e all'Allegato I.7 Sezione II – Art. 6 Progetto di fattibilità tecnico – economica, del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. dovendo riportare, anche in relazione a quanto previsto dal comma 5 del citato art. 41, almeno i seguenti documenti:

- a. relazione generale** che dovrà descrivere, tra l'altro, lo stato di consistenza, il livello di conoscenza, le caratteristiche tipologiche, strutturali e impiantistiche, nonché le motivazioni che hanno condotto alla scelta della soluzione progettuale;
- b. relazione tecnica** che dovrà descrivere, tra l'altro, la verifica della sussistenza di interferenze dell'intervento con la destinazione d'uso degli edifici e infrastrutture preesistenti, le risultanze dello studio di inserimento urbanistico con relativi elaborati grafici, ove pertinente, la descrizione e la motivazione delle scelte tecniche poste a base del progetto, anche con riferimento alla sicurezza funzionale, all'efficienza energetica e al riuso e riciclo dei materiali, vincoli che insistono sull'area d'intervento e sull'intorno territoriale e ambientale, qualora risulti pertinente in relazione alle caratteristiche del progetto, aspetti paesaggistici,

aspetti impiantistici, con la definizione della loro costituzione in relazione alla necessità di sicurezza, continuità di servizio, sostenibilità ed efficienza energetica, nel loro funzionamento normale e anomalo e nel loro esercizio, sicurezza antincendio, in relazione ai potenziali rischi e scenari incidentali, misure di sicurezza finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri;

- c. **relazione di sostenibilità** che dovrà descrivere, tra l'altro, la verifica degli obiettivi ambientali, del ciclo di vita dell'opera, l'analisi del consumo complessivo di energia con l'indicazione delle fonti per il soddisfacimento del bisogno energetico;
- d. **relazione specialistica sulla modellazione informativa** incluso il capitolato informativo così come previsto dall'art. 43 del Codice dei contratti pubblici, in materia di metodi e di strumenti di gestione digitale delle costruzioni;
- e. **elaborati grafici** con articolazione e nelle scale necessarie a permettere l'individuazione di massima di tutte le caratteristiche geometrico – spaziali, tipologiche, funzionali e tecnologiche degli edifici da riqualificare ed eventualmente per gli interventi da realizzare;
- f. eventuale **computo estimativo** (il documento dovrà essere consegnato anche in formato aperto).
- g. **cronoprogramma**;
- h. **piano di sicurezza e di coordinamento**.

D. Progetto di gestione dei servizi e di governo che dovrà contenere:

- a. **relazione generale (unica)** che descriva le caratteristiche dei servizi proposti e le relative modalità di gestione e di governo, lo stato di consistenza, il livello di conoscenza, le caratteristiche tipologiche, le motivazioni che hanno condotto alla scelta della soluzione proposta, le modalità di funzionamento del sistema informativo ed informatico, le modalità di gestione delle richieste ed il relativo "tracking", il controllo della commessa in termini di SLA - KPI e penali, la struttura di governo della commessa. In apposito capo della relazione dovrà essere indicata anche la riduzione reale del consumo e del fabbisogno energetico degli edifici – oggetti – impianti conseguenti alle modalità gestionali correlate.

E' richiesto inoltre, lo sviluppo, **per ognuno dei servizi e sistemi gestionali proposti dal proponente**, della seguente documentazione:

- a. **relazione tecnica** che descriva il dettaglio del servizio, i risultati attesi anche in termini di riduzione dei consumi energetici (compatibilmente con la natura del servizio), l'utilizzo di soluzioni tecnologiche innovative;
- b. **programma di manutenzione** che descriva, pianifichi e programmi, le attività di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza e il valore economico;
- c. **prospetto economico** che riporti il dettaglio e gli importi annuali previsti per le attività di manutenzione;
- d. **relazione specialistica sulla modellazione informativa** incluso il capitolato informativo così come previsto dall'art. 43 del Codice dei contratti pubblici, in materia di metodi e di strumenti di gestione digitale delle costruzioni.

E. Documento di "Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione".

Definisce lo scrupoloso rispetto degli obblighi in materia di gestione dei servizi e costituisce il principale parametro di adempimento in fase di gestione, a cui è condizionata non solo l'applicazione delle penali ma anche la possibilità di percepire il relativo canone di disponibilità.

Tale documento dovrà precisare le forme di controllo ed autocontrollo che verranno attuate nel corso della concessione e nello svolgimento delle attività. Dovranno essere in particolare esplicitate tutte le eventuali voci di spesa "ESCLUSE" dalla prestazione e, quindi, che resteranno a carico del Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito.

F. Indicatori di performance – SLA – KPI target – penali.

In coerenza con le indicazioni fornite nel presente Avviso, dovrà essere predisposto un documento riepilogativo da parte del proponente che riporti:

- a. per i singoli servizi proposti dal proponente, gli **SLA – KPI target**, il sistema delle penali con il relativo sistema di calcolo (algoritmo);
- b. gli **importi economici delle penali**.

G. Sistemi di remunerazione dei servizi – Canoni – Prezzi.

In coerenza con le indicazioni fornite nel presente Avviso, dovrà essere predisposto un documento riepilogativo da parte del proponente che riporti, in relazione ai contenuti della proposta presentata:

- a. l'importo economico complessivo del canone concessorio, con specificazione delle componenti e della metodologia di calcolo utilizzata;
- b. le modalità di attualizzazione del canone;
- c. i prezzi di riferimento dei servizi oggetto della concessione (anche mediante elaborazioni macro), comunque assunti a riferimento nel PEF;
- d. il sistema di remunerazione dei servizi, con specificazione degli elementi tariffari presi a riferimento.

Il documento dovrà essere consegnato **anche in formato aperto**.

H. Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato contenente l'indicazione delle spese sostenute per la predisposizione della proposta ed elaborato secondo gli indirizzi forniti dalle Linee-guida del CNDCEC – FNC, aggiornamento del 27.12.2023. A tal proposito il proponente deve produrre una **Relazione illustrativa al PEF** in cui a titolo indicativo e non esaustivo dovrà:

- inquadrare l'operazione sotto i seguenti aspetti: oggetto della proposta e relativa tempistica;
- indicazione di tutte le *assumption* di base utilizzate per l'elaborazione del PEF;
- rappresentazione delle condizioni e dei presupposti di equilibrio del PEF;
- 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;
- localizzazione e rappresentazione dei principali dati/caratteristiche tecniche; *concept* gestionale; eventuale intervento pubblico (prezzo o canone di disponibilità) richiesto a sostegno della proposta e relativa modalità di erogazione;
- sistema di revisione della concessione secondo le previsioni di cui all'art. 192 del Codice dei contratti pubblici;
- indici di equilibrio e valori minimi, quote e fasce di eventuale tolleranza.

Il **PEF** dovrà essere asseverato da un istituto di credito o da una società di servizi costituita dall'istituto di credito stesso ed iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 TUB o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.

Il **PEF** deve essere presentato **anche in formato aperto** (es. .xls – Openoffice – LibreOffice etc.), senza oscurazione delle formule, con macro attive e con i necessari collegamenti ai fogli contenenti i sottostanti dati economici e patrimoniali.

Il **PEF** dovrà contenere nelle sue previsioni anche una riduzione del canone in funzione di eventuali contributi economici ottenuti dal Concedente durante il periodo contrattuale della concessione.

I. Dichiarazione sugli obblighi del proponente.

Nella presentazione della proposta, il potenziale concessionario è altresì chiamato a sottoscrivere una dichiarazione di impegno sulle seguenti prescrizioni e attività:

- svolgere la propria attività, assicurando continuità, regolarità e qualità in una dimensione di completa autonomia finanziaria per mezzo dei ricavi derivanti dall'offerta di spazi e servizi, dall'organizzazione di iniziative socio-culturali, di attività commerciali complementari e tramite la ricerca di finanziamenti pubblici e privati;
- destinare parte dei ricavi derivanti dalla gestione del complesso prioritariamente allo sviluppo delle funzioni di valorizzazione culturale e promozione territoriale, pur nel quadro dell'attuazione del partenariato;
- accettare che le migliorie apportate dagli interventi di recupero, restauro, rifunzionalizzazione, valorizzazione del complesso, eventualmente apportate con risorse del potenziale Partner, destino acquisite al bene e che nulla sarà dovuto
- ottemperare a tutti gli obblighi verso il proprio personale dipendente per quanto disciplinato da disposizioni legislative e regolamenti vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene, salute e sicurezza (D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.), previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi;
- acquisire le necessarie autorizzazioni, visti, nulla osta, permessi e provvedere al versamento di tributi o tasse, per l'esercizio della propria attività e per la stessa gestione del "Borgo";
- garantire che il "Borgo" sia destinato ai soli usi previsti nel partenariato, con l'impegno a non arrecare il minimo pregiudizio allo stesso e alla sua conservazione;
- tenere indenne il Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito da ogni pretesa di terzi, in qualsiasi modo derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi, di cui al presente partenariato;
- provvedere a stipulare a proprie spese una polizza di assicurazione che preveda la copertura dei rischi derivanti dall'attività oggetto del partenariato, dei danni a persone e cose derivanti dalla conduzione del bene, dall'esecuzione di lavori e da altra causa verificatasi per tutta la durata dell'accordo, nonché causati da fatti di terzi;
- farsi carico delle spese correnti di gestione, ivi comprese quelle relative alla pulizia e alla manutenzione ordinaria degli edifici e quelle rispondenti dalle prescrizioni in materia di eliminazione di barriere architettoniche (D.Lgs. n. 503/96 e s.m.i.);
- provvedere all'attivazione/allaccio e al pagamento delle utenze (energia, riscaldamento, servizio idrico, altre utenze);
- farsi carico delle riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché di qualsiasi opera necessaria alla gestione, custodia, sorveglianza, conservazione, agibilità e all'uso del complesso per le porzioni di volta in volta oggetto di intervento e/o di attività, ai fini della tutela e valorizzazione del medesimo, anche in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico;
- sostenere tutti gli oneri gestionali, organizzativi e amministrativi per lo svolgimento delle iniziative culturali e degli eventi aventi caratteristiche di pubblico spettacolo.

L. Schema di Convenzione, redatta obbligatoriamente utilizzando lo Schema approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con determina del Ragioniere Generale dello Stato n. 1 del 5 gennaio 2021, e opportunamente adattata ai contenuti giuridici, tecnici, economico finanziari della proposta, affinché sia assicurata la conformità agli elementi caratterizzanti e al regime giuridico del Partenariato Pubblico – Privato (PPP) e delle concessioni di cui al Libro IV, Parti I e II, del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. nonché la coerenza tra tutti i documenti della proposta.

M. Matrice dei rischi con l'indicazione della tipologia di rischio per ogni fase dell'iniziativa, i possibili eventi ad essi connessi e correlati, la probabilità di accadimento, i possibili effetti, l'allocazione in capo al Concessionario nonché il riferimento agli articoli dello Schema di Convenzione e i sistemi di mitigazione del rischio predisposti dal Concessionario. Per la redazione della **Matrice dei Rischi** si invita a seguire quanto riportato nel suindicato schema di convenzione.

N. Documento di analisi di “value for money” che possa essere di supporto per verificare la convenienza tecnica economica e la fattibilità giuridica del ricorso alla forma di Partenariato Pubblico – Privato (PPP), in alternativa al ricorso alla forme ordinaria di appalto, al fine di procedere alla dichiarazione di pubblica utilità, associato al **Public Sector Comparator (PSC)** contenente un’analisi di convenienza in cui si evidenzi l’effettivo vantaggio per la stessa nel ricorrere al PPP in luogo della procedura di appalto tradizionale sia in termini di esborso finanziario complessivo nell’intero periodo di concessione e di rischio trasferibile al soggetto privato.

Tutti i suddetti documenti dovranno essere sottoscritti digitalmente dal proponente.

E’ facoltà del proponente presentare anche un video (mp4 - avi - mpeg), di durata massima di 15 minuti, dove siano riportati i fondamentali ed i razionali del progetto.

8. Termini e modalità di presentazione della proposta.

La proposta di partenariato redatta in modo conforme al presente Avviso e sottoscritta dal legale rappresentante del Soggetto proponente, deve essere presentata **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 30/04/2025** al Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito esclusivamente mediante posta elettronica certificata (PEC) all’indirizzo: **departimento.finanze@certmail.regione.sicilia.it**.

** Si assegnano 45 giorni considerato il periodo delle festività Natalizie e di fine anno.*

Le proposte pervenute oltre tale termine e/o con modalità diverse non verranno prese in considerazione e saranno escluse

Il messaggio di posta elettronica certificata contenente la proposta deve riportare il seguente oggetto:

“AVVISO PUBBLICO – Manifestazione di interesse per la presentazione di proposte di Partenariato Pubblico – Privato (PPP).

I soggetti interessati che devono possedere i requisiti così come precisati al paragrafo 6. “Soggetti ammessi a presentare la proposta e requisiti di partecipazione”, invieranno le proprie proposte rispettando **obbligatoria-mente** quando indicato ed elencato al paragrafo 7. “Contenuti della proposta e presentazione della documentazione” dell’Avviso, unitamente alla “Dichiarazione di interesse e dichiarazione sostitutiva” ai sensi degli artt. 21, 46, 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, resa da tutti i soggetti a qualsiasi titolo coinvolti, attestante il possesso dei requisiti per l’ammissione, debitamente firmate digitalmente dal Legale Rappresentante dell’Operatore Economico o da persona legittimata.

Superato il termine per la presentazione delle proposte, viene verificata la regolarità della documentazione amministrativa trasmessa e gli aspetti tecnici, giuridici ed economico-finanziari delle proposte presentate in termini di:

- **sostenibilità e convenienza** ex art. 175, comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- **aderenza alle finalità di interesse pubblico dell’Amministrazione regionale**: riqualificazione e valorizzazione del “Borgo Bonsignore” mediante il rilancio delle attività economiche e turistiche così da dare nuova linfa al tessuto socio – economico dei borghi attuando sia interventi di riqualificazione e valorizzazione di spazi e servizi pubblici, sia progetti e misure di promozione e di attivazione di iniziative imprenditoriali e commerciali in particolare nel settore turistico – ricettivo, che creino dinamiche di sviluppo e ricadute occupazionali sul territorio.

9. Valutazione delle proposte e individuazione del promotore

Le proposte di partenariato pervenute a seguito del presente avviso saranno valutate dall'Amministrazione aggiudicatrice per tramite del Responsabile del Procedimento che potrà a sua volta avvalersi di un'apposita Commissione interna, nominata dal Dipartimento delle Finanze e del Credito della Regione Siciliana.

Al fine di selezionare la migliore offerta, relativamente alle esigenze della Regione verranno valutati i seguenti parametri ed i relativi criteri di attribuzione del punteggio:

N.	Criteri di valutazione	Punti Max	Sub criteri di valutazione	Punti discrezionali MAX
	chiarezza espositiva;			
	Coerenza degli interventi rispetto al manufatto, alla sua storia e al suo contesto;			
	qualità progettuale complessiva;			
	pertinenza ed efficacia complessiva con			
	Riferimento agli obiettivi e alle finalità dell'accordo;			
	tutela e preservazione dei valori del bene;			
	sostenibilità economico-finanziaria nel breve, medio e lungo termine;			
	Programma di interventi ed investimenti;			
	Durata complessiva e specifica dei lavori e programma di riapertura;			
	Ricadute occupazionali;			
	Modalità di utilizzo e fruizione da parte della collettività;			
	Sostenibilità dell'iniziativa imprenditoriale ed efficacia della proposta culturale;			

	Capacità tecnico - organizzativa del Soggetto proponente e della sua compagine societaria;			
	canoni di concessione o royalties o success fee sui ricavi destinati all'Amministrazione;			
	canoni di concessione o royalties o success fee sui ricavi destinati all'Amministrazione;			
	durata del partenariato;			

Per ciascun criterio sopra riportato dovrà essere presentata una specifica relazione d'offerta illustrativa delle specificità proposte con riferimento al criterio stesso.

Tale relazione sarà assunta dalla Commissione di Gara per l'attribuzione dei punteggi sulla base dei criteri sotto-riportati.

L'attribuzione del punteggio alla Proposta avverrà effettuando una valutazione distinta per ciascuno degli elementi a valutazione, di tipo discrezionale.

Per ciascun singolo elemento di valutazione è effettuata la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario ed è individuato il relativo coefficiente.

In particolare:

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione qualitativa attraverso la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. I coefficienti, variabili tra zero ed uno, da assegnare a ciascun criterio avente natura qualitativa saranno determinati: a) mediante l'attribuzione discrezionale da parte di ogni commissario del coefficiente sulla base della valutazione graduata sulla seguente scala di giudizi:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE	CRITERI METODOLOGICI
APPENA SUFFICIENTE	0	Trattazione appena sufficiente e/o descrizioni lacunose che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto al tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.
PARZIALMENTE ADEGUATO	0,25	Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto al tema costituente il parametro e/o

		sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici ma comunque relativamente significativi.
ADEGUATO	0,5	Trattazione completa iva appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari, in massima parte analitici ma comunque significativi.
BUONO	0,75	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.

OTTIMO	1	Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente. Risulta del tutto aderente alle aspettative della S.A. e alle potenzialità medie delle ditte di riferimento operanti sul mercato. La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e dovizia di particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità Dell'operatore economico candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale.
--------	---	---

- b)- determinando la media dei coefficienti espressi da tutti i commissari su ciascun criterio qualitativo;
- c)- non saranno applicate riparametrazioni ai punteggi come sopra attribuiti;
- d) — sono ammissibili punteggi intermedi.

Il punteggio dell'offerta tecnica verrà attribuito applicando il Metodo aggregativo compensatore che si basa sulla sommatoria dei coefficienti attribuiti per ciascun criterio, ponderati per il peso relativo del criterio secondo la formula:

$C(a) = \frac{1}{N} \sum (W_i * V(a)_i)$ dove: $C(a)$ indice di valutazione dell'offerta (a) N = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno

$\sum$ — sommatoria

Il RUP, ai sensi dell'art. 193 del Codice Appalti potrà, entro novanta giorni dalla formulazione delle proposte, richiedere sulla proposta risultata maggiormente rispondente agli obiettivi indicati, le modifiche, integrazioni e specificazioni necessarie per consentirne la dichiarazione di pubblico interesse, senza che il soggetto individuato possa vantare alcun diritto in relazione all'indizione della Gara e/o all'ottenimento di alcun indennizzo o risarcimento.

Ai sensi dell'art. 193 comma 2, Codice Appalti in caso di valutazione positiva circa la convenienza e fattibilità il procedimento si conclude con Delibera di Giunta di Governo che dichiarerà la proposta di pubblico interesse, nominerà il Promotore e approverà il progetto di fattibilità. Il provvedimento sarà pubblicato in Trasparenza e comunicata a tutti coloro che avranno presentato le proposte.

Qualora invece il Proponente non apporti le modifiche necessarie per la dichiarazione di fattibilità, il RUP ne darà atto con propria determina concludendo il procedimento con esito negativo.

Previo adeguamento degli strumenti di programmazione, potrà essere indetta una procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del Codice Appalti, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità del Promotore, con **diritto di prelazione**; solo in caso di gara si applicherà il meccanismo di rimborso delle spese sostenute per predisporre la proposta, secondo quanto specificato dall'art. 193 comma 8, Codice Appalti.

Il Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito potrà comunque non ritenere di pubblico interesse alcuna delle proposte pervenute, non dando corso alla successiva fase di gara per l'aggiudicazione della concessione. Anche nel caso in cui il Dipartimento individui una proposta di pubblico interesse, la stessa dovrà ritenersi comunque libera di non procedere all'indizione della gara per l'aggiudicazione della concessione. In entrambi i casi, gli Operatori Economici non potranno vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione, nei confronti della stessa Amministrazione regionale.

Ugualmente, le proposte che saranno presentate non vincolano in alcun modo il Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito, che, a valle delle risultanze dell'Avviso stesso, si riserva la facoltà di seguire anche altre procedure, in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico.

La presente fase procedurale non ha infatti natura di proposta contrattuale per cui il Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito non assume alcun vincolo in ordine alla prosecuzione della stessa, né i soggetti che presenteranno proposte potranno vantare alcuna pretesa e ad alcun titolo in conseguenza della presentazione di una proposta in riscontro al presente Avviso.

Il progetto di fattibilità approvato **è posto a base di gara** nei tempi previsti dalla programmazione. Il criterio di aggiudicazione è l'**Offerta Economicamente più Vantaggiosa (OEPV)** individuata sulla base del **miglior rapporto tra qualità e prezzo**.

La configurazione giuridica del soggetto promotore può essere modificata e integrata sino alla data di scadenza della presentazione delle offerte. Nel bando il Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito concedente dispone che il promotore può esercitare il **diritto di prelazione**.

I concorrenti, compreso il promotore, in possesso dei requisiti previsti dal successivo "Bando", presentano un'offerta contenente il Piano Economico – Finanziario asseverato (PEF), la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, e le varianti migliorative al progetto di fattibilità posto a base di gara, secondo gli indicatori previsti nel bando.

Nelle proposte i promotori devono dichiarare che in caso di aggiudicazione, presenteranno le garanzie di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.. Invero il soggetto dovrà dichiarare che, in caso di aggiudicazione, dovrà prestare la garanzia di cui all'art. 117 del medesimo decreto legislativo. Di conseguenza il concessionario dovrà riportare nella proposta, che dalla data di inizio dell'esercizio del servizio da parte del concessionario, sarà dovuta una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera, da prestarsi nella misura del 10% del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'art. 117. **La mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale.**

10. Conclusione dell'accordo

All'esito della procedura di cui all'articolo 193 Codice Appalti, l'accordo di partenariato sarà sottoposto a preventiva approvazione da parte della Giunta regionale.

Successivamente all'approvazione da parte della Giunta, l'accordo di partenariato potrà essere sottoscritto dalle Parti nelle forme previste dall'ordinamento.

Saranno a carico del soggetto proponente tutti gli oneri e gli adempimenti connessi alla stipula e alla registrazione dell'accordo.

11. Riservatezza e Proprietà intellettuale

L'Amministrazione aggiudicatrice si impegna a non divulgare e a mantenere riservate le informazioni delle Proposte acquisite a seguito del presente Avviso, fatta salva l'informazione dell'avvenuta ricezione di una Proposta e dell'avvio della fase di valutazione positiva della stessa a cui seguirà la procedura di cui all'articolo 193 Codice Appalti.

12- Trattamento dati personali.

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs. n. 196/2003 e s.m.i., come novellato dal D.lgs. n. 101/2018 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 13

del Regolamento UE 2016/679. I dati personali saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento del presente Avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione della manifestazione di interesse, il proponente esprime pertanto il proprio assenso al predetto trattamento.

12. Disposizioni finali.

Ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. è nominato Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) il Funzionario direttivo, Arch. Filippo Antonino Buscemi.

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito all'indirizzo: www.regione.sicilia.it/istituzioni/regione/strutture-regionali/assessorato-economia/dipartimento-finanze-credito

www.regione.sicilia.it/istituzioni/servizi-informativi/bandi

e nel Portale della Regione Siciliana sezione “**Amministrazione Trasparente - Bandi di gara e contratti**”.

Il presente Avviso non vincola in alcun modo il Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito. Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso, è fatto rinvio al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. per quanto compatibile.

Il R.U.P.

(Arch. Filippo Antonino Buscemi)

Il Dirigente Generale

(Avv. Silvio Marcello Maria Cuffaro)

Allegati al presente Avviso:

- Dichiarazione di interesse e dichiarazione sostitutiva
- Relazione sullo stato degli immobili
- Estratto di mappa del Borgo
- Prospetti e piante dell'Edificio n. 1 – Chiesa
- Prospetti e piante dell'Edificio n. 2 – Dispensario Medico
- Prospetti e piante dell'Edificio n. 3 – Scuola
- Prospetti e piante dell'Edificio n. 4 – Podestarile e Botteghe Artigiane
- Prospetti e piante dell'Edificio n. 5 – Podestarile e Botteghe Artigiane
- Prospetti e piante dell'Edificio n. 6 – Edificio dell'Ente
- Prospetti e piante dell'Edificio n. 7 – Trattoria e Rivendita
- Prospetti e piante dell'Edificio n. 8 – Collettore Postale e Stazione dei Carabinieri
- Tav. 9 – Viste prospettiche
- Foto dello stato attuale