



COMUNE DI TERMINI IMERESE

Città Metropolitana di Palermo

Avviso di manifestazione di interesse per la ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di proposte, ex art. 193 D.Lgs n. 36/2023, per l'affidamento in concessione della riqualificazione e gestione pluriennale del complesso termale costituito dal "Grande Hotel delle Terme" e dalle annesse "Vecchie Terme".

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 241 del 06/12/2024 si intende procedere con un avviso pubblico esplorativo finalizzato alla ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di proposte di **project financing ad iniziativa privata**, ex art. 193 del Codice dei contratti pubblici approvato con Decreto legislativo 31/03/2023, n. 36 e successive modifiche e integrazioni (di seguito per brevità **Codice**), per addivenire all'individuazione del Promotore per la concessione pluriennale avente ad oggetto:

- la progettazione e realizzazione di interventi di ristrutturazione e riqualificazione degli immobili ed aree di pertinenza del complesso termale costituito dal Grande Hotel delle Terme e dalle annesse Vecchie Terme, con possibilità, a discrezione dell'operatore economico, di ricomprendere nell'operazione di ristrutturazione e riqualificazione anche la Villa Aguglia e/o l'"Ex asilo nido Baldassare Romano" situati nei pressi del complesso termale;
- la gestione del complesso, inclusa l'attività ricettiva, di ristorazione e quella inerente al centro benessere, nonché, eventualmente, la gestione della Villa Aguglia e/o dell'"Ex asilo nido Baldassare Romano";
- lo sfruttamento delle acque termali, subordinato al rilascio della relativa concessione da parte dell'Amministrazione Regionale, in qualità di Ente proprietario delle acque, in favore dell'operatore economico dichiarato aggiudicatario all'esito della procedura di gara.

Ai sensi dell'art. 175 del D.Lgs. n. 36/2023, il ricorso al partenariato pubblico-privato è preceduto da una **valutazione preliminare di convenienza e fattibilità**. La valutazione si incentra sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale. A tal fine, la valutazione confronta la stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco temporale equivalente. Tale valutazione preliminare di convenienza è stata operata dal Comune nei termini che seguono.

Premesso che con il presente avviso si avvia unicamente una fase esplorativa di indagine di mercato, l'idea che il partenariato pubblico-privato (PPP) in questione possa essere conveniente e fattibile deriva essenzialmente dalla valutazione che il Comune non ha previsto (né è in grado di prevedere) nel vigente bilancio di previsione risorse finanziarie (neanche parziali) per eseguire gli interventi di riqualificazione di cui necessita il complesso termale, ivi inclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare, l'assenza di risorse finanziarie impedisce al Comune di appaltare i lavori per:

- la riqualificazione complessiva dei beni e, in particolare, la riprogettazione degli spazi interni del Grande Hotel delle Terme per una migliore fruibilità da parte dell'utenza in funzione anche della redditività della relativa gestione;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni sia in termini edilizi che impiantistici;
- l'efficientamento energetico degli immobili;
- la manutenzione delle aree esterne e pertinenziali degli immobili;
- ulteriori migliorie che potranno essere proposte in sede di offerta.

In ogni caso, qualora all'esito della presente procedura si dovesse pervenire alla dichiarazione di pubblico interesse di una proposta e quindi alla individuazione del Promotore, **si procederà ad inserire il relativo progetto di fattibilità tra gli strumenti di programmazione dell'ente concedente e, in particolare, all'interno del programma triennale di cui all'art. 37 del Codice, dando evidenza, in maniera dettagliata, secondo quanto previsto dall'art. 175 del Codice, della maggiore idoneità, sotto i profili della convenienza e della fattibilità, a realizzare gli interventi in questione attraverso forme di partenariato pubblico-privato.**

Indice:

1. Descrizione dei beni.....	
1.1 Grande Hotel delle Terme.....	
1.2 Vecchie Terme.....	
1.3 Acque termali.....	
1.4 Villa Aguglia ed “Ex asilo nido Baldassare Romano”.....	
2. Struttura e finalità dell’avviso.....	
3. Finanziamento e remunerazione.....	
4. Partecipazione alla procedura, iter procedurale e tempistiche.....	
5. Proposta di PPP: linee guida e vincoli.....	
5.1 Inquadramento.....	
5.2 Le tipologie di rischi.....	
5.3 Le clausole contrattuali rilevanti.....	
5.4 L’equilibrio economico-finanziario.....	
5.5 Il <i>value for money</i>	
6. Proposta: ambito e perimetro.....	
7. Sopralluogo obbligatorio.....	
8. Requisiti di partecipazione.....	
8.1 Requisiti di ordine generale.....	
8.2 Requisiti di idoneità professionale.....	
9. Proposta: documenti richiesti.....	
9.1 Documentazione amministrativa.....	
9.2 Progetto di fattibilità tecnico-economica.....	
9.3 Piano economico-finanziario (PEF).....	
9.4 Matrice dei rischi.....	
9.5 <i>Value for money</i>	
9.6 Schema di convenzione (concessione).....	

- 10. Linee guida per la dichiarazione di pubblico interesse.....
- 11. Pubblicità.....
- 12. Tutela della privacy.....
- 13. Responsabile del procedimento.....

1. Descrizione dei beni

Il Comune di Termini Imerese è proprietario delle seguenti unità immobiliari che costituiscono il complesso termale:

Nel dettaglio, i beni sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n. 1 – Grande Hotel delle Terme ubicato a Termini Imerese (PA) - Piazza delle Terme n. 1, piano S1-P.T.-1-2-3-4-5** (Coord. Geografiche: 37°59'11.87"N 13°41'59.46"E)

- **Bene n. 2 – Vecchie Terme, edificio ubicato a Termini Imerese (PA) - Piazza delle Terme n. 3, piano S1-P.T.-1-2** (Coord. Geografiche: 37°59'11.87"N 13°41'59.46"E)

Entrambi i beni sono stati oggetto di pignoramento immobiliare (Esecuzione Immobiliare 90/2020 del R.G.E.), la cui procedura, a seguito di rinuncia del creditore pignorante, in data **20 giugno 2024** è stata dichiarata estinta dal Giudice dell'Esecuzione.

Pertanto, allo stato attuale, **i beni in questione sono nella piena disponibilità del Comune, essendo liberi da oneri, pesi e vincoli da parte di soggetti terzi.**

Già in pendenza del pignoramento (adesso estinto) il Comune, con **deliberazione di Giunta Comunale n. 158 del 01/10/2021**, ha dichiarato entrambi i beni immobili facenti parte, *ope legis*, del demanio culturale del Comune, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42/2004 e delle disposizioni del codice civile in materia. Successivamente all'estinzione del pignoramento, con **deliberazione di Giunta Comunale n. 171 del 04/09/2024**, i medesimi beni sono stati inclusi nel patrimonio indisponibile del Comune, con conseguente loro inalienabilità, in quanto beni destinati alla soddisfazione di un pubblico servizio.

1.1 Grande Hotel delle Terme

A partire dall'anno 2015 la struttura è stata chiusa per consentire l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, i quali sono stati completati senza tuttavia che l'immobile sia stato successivamente gestito e valorizzato.

Il Grande Hotel delle Terme contiene al suo interno: 70 camere con 13 suite; vasche idromassaggio; ristorante; palestra; bar; sala congressi; *roof garden*; piscina; centro benessere ed ampio giardino attrezzato. Le sorgenti termali, di origine vulcanica, scaturiscono da due sorgenti alla temperatura di circa 43°C e, al tempo in cui erano a regime, era possibile eseguire vari trattamenti, tra cui: bagni; fangobalneo-terapia; inalazioni; aerosol e irrigazioni. Si praticavano, inoltre, massoterapia, idroterapia, fisiochinesiterapia, bagno turco, cure estetiche, saune e grotte sudatorie completavano l'offerta.

Le indicazioni terapeutiche delle acque comprendono patologie cardiovascolari, dell'apparato respiratorio, otorinolaringoiatriche, gastroenteriche, dell'apparato locomotore e del ricambio. Si possono curare, altresì, le affezioni circolatorie, ginecologiche, linfatiche, reumatiche e dermatologiche.

Le acque presenti alle Terme di Termini Imerese, infatti, sono principalmente acque salso-bromo-iodiche e salso-iodiche.

La **consistenza** dell'immobile in questione risulta essere la seguente¹:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Roof Garden	305,00 mq	360,00 mq	1,00	360,00 mq	2,70 m	Quinto
Hotel, disimpegno, locali vari	1160,00 mq	1446,00 mq	1,00	1446,00 mq	3,20 m	Terra
Locali principali ed accessori	1680,00 mq	2100,00 mq	1,00	2100,00 mq	3,20 m	Primo
Locali principali ed accessori	1025,00 mq	1045,00 mq	1,00	1045,00 mq	4,80 m	Secondo
Locali principali ed accessori	1025,00 mq	1045,00 mq	1,00	1045,00 mq	4,80 m	Terzo
Locali principali ed accessori	1025,00 mq	1045,00 mq	1,00	1045,00 mq	4,80 m	Quarto
Terrazze	1100,00 mq	1100,00 mq	0,25	275,00 mq	0,00 m	T., 1, 2 e 5
Spazi esterni pertinenziali	2700,00 mq	2700,00 mq	0,10	270,00 mq	0,00 m	
Magazzini e locali diversi	665,00 mq	814,00 mq	0,50	407,00 mq	3,20 m	Seminterrato
Piscina esterna	95,00 mq	97,00 mq	0,50	48,50 mq	0,00 m	
Locali pertinenziali esterni ed adiacenti la piscina	320,00 mq	272,00 mq	0,20	54,40 mq	0,00 m	Seminterrato e terra
Totale superficie convenzionale:				8095,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				8095,90 mq		

Dati catastali²:

Proprietà	Dati catastali
Comune di Termini Imerese con sede in Termini Imerese, cod. fisc. 87000370822, proprietario di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 4933 Categoria D2 Rendita € 118.734,24 Piano S1-P.T.-1-2-3-4-5

¹ I dati e le informazioni indicate in tabella sono stati desunti dalla perizia di stima a firma dell'esperto Arch. Filippo Zerilli, incaricato dal Giudice dell'Esecuzione in pendenza del pignoramento immobiliare (Esecuzione Immobiliare 90/2020 R.G.E.) successivamente dichiarato estinto.

² Cfr. nota 1.

Al presente avviso viene allegata la documentazione fotografica acclusa alla perizia di stima del bene elaborata in occasione del pignoramento immobiliare (Esecuzione Immobiliare 90/2020 R.G.E.) successivamente dichiarato estinto per rinuncia del creditore.

1.2 Vecchie Terme

L'edificio è costituito da un corpo unico di forma pressoché rettangolare con tre elevazioni fuori terra ed un piano situato al di sotto della Piazza delle Terme, ove si distinguono ancora i resti delle antiche terme romane. Il Centro è stato oggetto di lavori di recupero e restauro nell'anno 2016.

Le acque termali che sgorgano ancora oggi al piano seminterrato hanno molteplici indicazioni terapeutiche, le stesse già descritte per il Gran Hotel delle Terme. Le acque sono nella gestione esclusiva della Regione Sicilia alla quale potrà richiedersi, ove ne ricorrano i presupposti, la concessione.

La **consistenza** dell'immobile in questione risulta essere la seguente³:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso sale esposizioni area archeologica	300,00 mq	372,00 mq	1,00	372,00 mq	4,00 m	terra
Beauty farm	364,00 mq	456,00 mq	1,00	456,00 mq	3,10 m	Primo
Beauty farm	341,00 mq	427,00 mq	1,00	427,00 mq	4,60 m	Secondo
Terrazze di primo e secondo piano	53,60 mq	53,60 mq	0,25	13,40 mq	0,00 m	1 e 2
Totale superficie convenzionale:				1268,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				1268,40 mq		

Dati catastali⁴:

Proprietà	Dati catastali
Comune di Termini Imerese con sede in Termini Imerese, cod. fisc. 87000370822, proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 2536 Categoria D8 Rendita € 15.287,12 Piano P.T.-1-2

³ Cfr. nota 1.

⁴ Cfr. nota 1.

Al presente avviso viene allegata la documentazione fotografica acclusa alla perizia di stima del bene elaborata in occasione del pignoramento immobiliare (Esecuzione Immobiliare 90/2020 R.G.E.) successivamente dichiarato estinto per rinuncia del creditore.

1.3 Acque termali

Le acque termali che sgorgano al di sotto della superficie degli immobili sono di proprietà della Regione Siciliana e, più precisamente, nella gestione esclusiva dell'Assessorato Regionale all'Energia. Pertanto, **l'operatore economico dichiarato aggiudicatario dovrà rivolgersi all'Amministrazione Regionale per chiedere la concessione finalizzata allo sfruttamento delle acque termali.**

1.4 Villa Aguglia ed “Ex asilo nido Baldassare Romano”

La **Villa Aguglia** è una ampia zona di verde pubblico attrezzato in proprietà del Comune di Termini Imerese. Si trova nella parte bassa della Città agli inizi della Serpentina e in prossimità del Grande Hotel delle Terme, nell'area dove sorgevano le carceri borboniche e prima ancora la Casa Santa dei Gesuiti. Già in passato è stata valutata l'opportunità di sfruttare gli spazi di Villa Aguglia a servizio degli ospiti del complesso termale.

L'edificio denominato **“Ex asilo nido Baldassare Romano”**, anch'esso situato in prossimità del complesso termale, si sviluppa su due piani per una superficie di sedime pari a 400 mq ed un volume complessivo di circa 2.500 mc. Si tratta di un immobile realizzato presumibilmente negli anni cinquanta che non contiene elementi di qualità architettonica degni di recupero. Presenta, inoltre, segni di notevole degrado e danneggiamento delle strutture portanti, è già stata valutata l'opportunità di intervenire in via demolitoria.

Al presente avviso viene allegata la documentazione fotografica della Villa Aguglia e dell'“Ex asilo nido Baldassare Romano”.

2. Struttura e finalità dell'avviso

Con il presente avviso si intende espletare una formale indagine di mercato per la ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di **proposte di project financing**, finalizzate all'individuazione del Promotore ai sensi dell'art. 193 del Codice, per il successivo affidamento di un contratto di concessione per la progettazione e realizzazione di interventi (lavori) di riqualificazione e per la gestione dell'intero complesso termale (Grande Hotel delle Terme e Vecchie Terme), con possibilità per l'operatore economico di ricomprendere anche i beni descritti al superiore paragrafo 1.4 (Villa Aguglia ed “Ex asilo nido Baldassare Romano”).

Il presente avviso pubblico è pertanto volto ad invitare gli operatori economici interessati - in possesso dei requisiti previsti dalla legge - a presentare una proposta come meglio specificato nei successivi paragrafi, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, dettati dalle norme comunitarie e dal Codice.

Il presente procedimento non costituisce offerta contrattuale e non ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c. Con tale avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento. L'avviso non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune, che, a valle delle risultanze dell'avviso esplorativo, si riserva la facoltà di seguire anche altre procedure, in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico, nonché di non procedere ad alcuna procedura successiva di gara, senza che gli operatori economici possano vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione.

Il Comune si riserva, altresì, la facoltà di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il presente avviso, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico.

Nulla è dovuto da parte del Comune, neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti, sia nel caso in cui la proposta dovesse risultare di pubblico interesse, sia nel caso si decidesse di non dar corso alla procedura di dichiarazione della proposta come di interesse pubblico, sia nel caso in cui la successiva procedura di gara non dovesse concludersi con l'individuazione di una proposta di interesse pubblico.

L'avviso è composto dal presente documento e dai seguenti allegati:

- **All. 1: Schema di domanda di partecipazione;**
- **All. 2: Schema richiesta sopralluogo.**

3. Finanziamento e remunerazione

Per la realizzazione degli interventi di cui al presente avviso **non è prevista alcuna forma di finanziamento pubblico da parte del Comune concedente**, fatta eccezione per la disponibilità degli immobili oggetto di concessione. Ne consegue che il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente il complesso termale per il periodo indicato dal Promotore rappresenta unicamente la controprestazione a favore del concessionario. In ogni caso, ai sensi dell'art. 178 del Codice, il periodo relativo alla gestione non potrà eccedere il limite massimo del piano di ammortamento degli investimenti previsti.

Il periodo di gestione avrà inizio a partire dalla data di avvio della fase della gestione o comunque, se anteriore, dalla data in cui, secondo il cronoprogramma approvato, essa avrebbe

dovuto avere inizio. A tal riguardo, il termine iniziale si considererà comunque integrato anche qualora la gestione dovesse riguardare soltanto una parte dei beni oggetto di concessione.

4. Partecipazione alla procedura, iter procedurale e tempistiche

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, redatta in lingua italiana, al Comune di Termini Imerese (PA) entro il 90° giorno successivo alla pubblicazione del presente avviso, ovvero **entro e non oltre il 06 marzo 2025**, mediante la piattaforma telematica e portale appalti del Comune raggiungibile al seguente indirizzo <https://portaleappalti.comuneterminiimerese.pa.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp>, contenente la documentazione prevista nel presente avviso.

Nel caso di partecipazione alla procedura di imprese consorziate o raggruppate, ai sensi degli articoli 67 e 68 del D.Lgs. n. 36/2023, **solo l'impresa mandataria/capogruppo o designata tale provvederà ad effettuare l'abilitazione all'avviso** con le modalità sopra descritte.

I concorrenti sono tenuti ad indicare, all'atto della registrazione in Piattaforma, l'indirizzo pec o, solo per i concorrenti aventi sede in altri Stati membri, l'indirizzo di posta elettronica, da utilizzare ai fini delle comunicazioni di gara.

Eventuali modifiche dell'indirizzo pec/posta elettronica o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate alla stazione appaltante ed aggiornate anche sulla piattaforma; diversamente la medesima declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

La stazione appaltante utilizzerà - per l'invio delle comunicazioni dalla piattaforma - l'indirizzo di posta elettronica certificata inserito in sede di registrazione.

Le proposte pervenute entro il termine indicato nel presente avviso saranno valutate - ciascuna entro il termine di novanta giorni dalla presentazione - **discrezionalmente in funzione della rispondenza all'interesse pubblico e nel rispetto delle linee guida di seguito indicate**, per individuare l'operatore economico che avrà presentato una proposta rispondente all'interesse pubblico e che verrà, pertanto, individuato quale Promotore ai sensi dell'art. 193 del Codice.

Nel caso di diverse proposte pervenute nei termini, le stesse saranno valutate nel rispetto dei tempi di presentazione e il Comune svolgerà discrezionalmente una valutazione comparativa, al fine di individuare quella maggiormente aderente all'interesse pubblico. La valutazione di pubblica utilità, ai fini dell'individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, avrà luogo anche in presenza di una sola proposta.

Il Comune potrà invitare il proponente individuato quale maggiormente rispondente all'interesse pubblico ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie. Se il proponente non apporterà le modifiche richieste, la proposta non potrà essere valutata positivamente. Il progetto di fattibilità, eventualmente modificato, verrà quindi inserito nel programma triennale dei lavori pubblici e sarà posto in approvazione secondo quanto previsto dalla legge.

Il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche eventualmente chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intenderà non approvato.

Il progetto di fattibilità approvato sarà quindi posto a base di gara pubblica, alla quale potranno partecipare tutti i soggetti in possesso dei requisiti previsti dal bando.

Nel bando sarà specificato che il Promotore, se non risulterà aggiudicatario, potrà esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il **diritto di prelazione** e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario originario. In tale ipotesi l'originario aggiudicatario avrà diritto al pagamento, a carico del Promotore, dell'importo delle spese documentate ed effettivamente sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara. In caso di non esercizio del diritto di prelazione, il Promotore avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno, nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara.

FASE	TEMPISTICA STIMATA
Pubblicazione avviso esplorativo	06 dicembre 2024
Ricezione delle proposte	06 marzo 2025
Eventuali modifiche al progetto di fattibilità per la sua approvazione	Entro 20 gg dalla ricezione della specifica richiesta e nel termine dei novanta giorni dalla presentazione della proposta
<ul style="list-style-type: none"> - Analisi e valutazione proposte - Valutazione di pubblico interesse - Nomina del Promotore 	Entro il 4 giugno 2025 e comunque in data anteriore entro novanta giorni dalla presentazione di ciascuna proposta
Pubblicazione gara in concessione in project financing ex art. 193 del Codice	Giugno/Luglio 2025
Aggiudicazione e individuazione del concessionario	Agosto/Settembre 2025
Contrattualizzazione e avvio esecuzione	Settembre/Ottobre 2025

5. Proposta di PPP: linee guida e vincoli

5.1 Inquadramento

Ai sensi dell'art. 174 comma 1 del Codice, il partenariato pubblico-privato si configura quando ricorrono congiuntamente i seguenti elementi costitutivi:

- a) tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico;
- b) la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima;
- c) alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione;
- d) il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.

5.2 Le tipologie di rischi

Secondo la disciplina prevista dal Codice dei contratti, nel contratto di concessione, a differenza di quanto avviene nel contratto di appalto, il rischio operativo deve essere traslato in capo all'operatore economico.

A tal riguardo, infatti, l'art. 177 del Codice specifica che:

“1. L'aggiudicazione di una concessione comporta il trasferimento al concessionario di un rischio operativo legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi e comprende un rischio dal lato della domanda dal lato dell'offerta o da entrambi. Per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei lavori o servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto.

2. Si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. Ai fini della valutazione del rischio operativo deve essere preso in considerazione il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.

3. *Il rischio operativo, rilevante ai fini della qualificazione dell'operazione economica come concessione, è quello che deriva da fattori eccezionali non prevedibili e non imputabili alle parti. Non rilevano rischi connessi a cattiva gestione, a inadempimenti contrattuali dell'operatore economico o a cause di forza maggiore.*”.

Il trasferimento “effettivo” dei rischi all’operatore economico, all’inizio e durante tutta la durata del contratto di concessione, è pertanto **condizione necessaria per la qualificazione giuridica del contratto come PPP** e per la conseguente possibilità di applicazione delle procedure speciali previste per questo istituto, nonché ai fini della contabilizzazione degli stessi progetti al di fuori del bilancio pubblico. Pertanto, nell’ambito di una proposta di partenariato pubblico-privato, deve risultare immediatamente chiaro ed intellegibile l’avvenuto trasferimento dei rischi e l’effettivo trasferimento nel tempo dello stesso, nelle diverse condizioni.

Nella fattispecie in esame, **il rischio operativo trasferito sull’operatore economico è esclusivamente quello dal lato della domanda**, per cui il concessionario, onde valutare la convenienza e la fattibilità degli interventi da realizzare, dovrà stimare, in maniera accurata, i possibili ricavi derivanti dai servizi fatturati all’utenza di riferimento.

Ciò avviene tra l’altro attraverso la predisposizione – a cura dell’operatore economico proponente – della “**matrice dei rischi**”, di cui l’Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) fornisce un esempio di costruzione nelle sue linee guida n. 9 del 28/03/2018 “*Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull’attività dell’operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato*”, che si invitano i proponenti a seguire.

La struttura della matrice dovrà pertanto essere la seguente:

Analisi rischio			Gestione rischio	Allocazione rischio		Regole contrattuali
Tipologia di rischio	Probabilità del verificarsi del rischio	Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio	Strumenti previsti per la mitigazione del rischio	Rischio a carico del pubblico	Rischio a carico del privato	Articolo del contratto che identifica e regola il rischio

5.3 Le clausole contrattuali rilevanti

Conseguentemente, **anche le clausole contrattuali** proposte nella bozza di concessione **dovranno prevedere effettivi e reali impatti sul concessionario, e non soltanto “figurativi”**, senza che si

configuri una “alterazione” del trasferimento del rischio operativo in capo al concessionario. Si fa riferimento, a titolo esemplificativo anche prendendo a riferimento quanto indicato nelle citate linee guida 9/2018:

- a) alla previsione di **penali** nel caso di mancato rispetto dei livelli di servizio, che non siano solo “simboliche”, ma che effettivamente possano incidere sull’equilibrio economico-finanziario;
- b) alla **quantificazione economica del potenziale verificarsi dei diversi rischi** maggiormente rilevanti, tali da incidere effettivamente negativamente e sostanzialmente sull’equilibrio economico e finanziario;
- c) in presenza di “rischio di domanda”, alla previsione di **corrispettivi che siano effettivamente dipendenti dal livello di domanda potenziale, evitando delle “sottostime”**;
- d) alla possibilità di **revisioni del PEF** solo per circostanze effettivamente eccezionali e non prevedibili; in ogni caso la revisione deve sempre garantire la permanenza dei rischi trasferiti in capo al soggetto privato e delle condizioni di equilibrio economico-finanziario relative al contratto (art. 192 Codice);
- e) alla eventuale previsione di meccanismi di **profit sharing**, nel caso di extra redditività ovvero di un potenziale anticipo dei tempi di recupero stimato degli investimenti nel PEF.

5.4 L’equilibrio economico-finanziario

L’art. 177 comma 5 del Codice delinea il concetto di equilibrio economico-finanziario. La norma così dispone:

“L’assetto di interessi dedotto nel contratto di concessione deve garantire la conservazione dell’equilibrio economico-finanziario, intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. L’equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi attesi del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio.”.

5.5 Il value for money

È richiesto che gli operatori economici predispongano nella proposta un documento di analisi di “value for money” che possa essere di supporto per verificare la convenienza tecnica ed economica e la fattibilità giuridica del ricorso a forme di partenariato pubblico-privato, in alternativa alla realizzazione tramite normali procedure di appalto, al fine di procedere alla dichiarazione di pubblica utilità.

6. Proposta: ambito e perimetro

Il Comune è interessato a ricevere proposte per la ristrutturazione e valorizzazione, tramite gestione pluriennale in regime di concessione, del complesso termale, con particolare focalizzazione sull'attività ricettiva e su quella dello sfruttamento, **previa concessione da parte dell'Amministrazione Regionale**, delle acque termali.

L'interesse è quello di ricevere proposte che prevedano la **gestione unitaria del complesso termale**, sia del Grande Hotel delle Terme che delle annesse Vecchie Terme. Si richiede anche di valutare ed ipotizzare listini con prezzi dedicati e scontati - con accesso convenzionato - a categorie specifiche di utenti e favorendo anche i visitatori provenienti dal territorio.

Viene rimesso all'operatore economico la **possibilità di ricomprendere, all'interno dell'operazione di ristrutturazione, riqualificazione e gestione, anche la Villa Aguglia e/o l'“Ex asilo nido Baldassare Romano”, per un loro utilizzo a servizio degli ospiti del complesso termale.**

Il valore stimato della concessione non è al momento ipotizzabile e potrà essere previsto soltanto all'esito dell'individuazione della durata e dei servizi, offerti all'utenza dal concessionario, previsti nella proposta eventualmente dichiarata di pubblico interesse. In ogni caso, **il valore della concessione sarà stimato secondo quanto previsto dall'art. 179 del Codice.**

La **durata della concessione** sarà indicata dai proponenti sulla base dei tempi di rientro dell'investimento, che comunque non potrà eccedere il periodo di tempo in cui è possibile ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi.

Allo stesso modo, il **canone di concessione** a favore del Comune non è al momento stimabile, essendo rimesso al contenuto della proposta eventualmente dichiarata di pubblico interesse.

Saranno valutate positivamente proposte che prevedono, oltre al canone fisso minimo garantito a favore del Comune, anche meccanismi di “*profit sharing*” finalizzati a garantire la condivisione di risultati positivi tra concessionario e concedente, sul presupposto dell'avvenuto raggiungimento degli obiettivi di rientro dall'investimento.

La proposta può essere redatta utilizzando tutte le informazioni rese disponibili in questo avviso.

Eventuali ulteriori informazioni possono essere richieste tramite l'apposita piattaforma telematica utilizzata per la presentazione della proposta.

Si evidenzia che, indipendentemente dalle informazioni rese disponibili, **il proponente è unico responsabile della verifica delle condizioni del complesso termale e degli altri beni previsti nel presente avviso (Villa Aguglia ed “Ex asilo nido Baldassare Romano”) nonché della redazione della propria proposta.**

7. Sopralluogo obbligatorio

Il sopralluogo presso il complesso termale è obbligatorio. Il sopralluogo si rende necessario per rendere i concorrenti pienamente edotti, con conoscenza diretta e personale, dello stato dei luoghi e delle condizioni dei locali oggetto della concessione.

La mancata effettuazione del sopralluogo presso il complesso termale è causa di esclusione. È facoltativo, invece, il sopralluogo presso i beni oggetto di eventuale valorizzazione a discrezione dell'operatore economico, ovverosia la Villa Aguglia e l'“Ex asilo Baldassare Romano”.

Il sopralluogo è effettuato accedendo di persona nelle aree oggetto di sopralluogo.

La richiesta di sopralluogo deve essere inviata al Comune all'indirizzo pec protocollo@pec.comuneterminiimerese.pa.it utilizzando il **modulo di richiesta allegato**.

Data, ora e luogo del sopralluogo sono comunicati ai concorrenti con almeno un giorno di anticipo.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto diverso rappresentante dell'operatore economico purché in possesso di apposita delega, di copia del documento di identità del delegante e del proprio documento d'identità. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti. In tal caso il Comune non rilascia la relativa attestazione ad alcuno dei soggetti delegati.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti, GEIE, aggregazione di imprese di rete costituiti, in relazione al regime della solidarietà di cui all'art. 68 del Codice tra i diversi operatori economici, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega del mandatario/capofila.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti, aggregazione di imprese di rete non ancora costituiti in RTI, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega di tutti detti operatori. In alternativa l'operatore raggruppando/aggregando/consorziando può effettuare il sopralluogo singolarmente.

In caso di consorzio di cui all'art. 65, comma 2, lett. b), c), d) del Codice, il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita dal consorzio oppure dall'operatore economico consorziato indicato come esecutore.

Il Comune rilascia attestazione di avvenuto svolgimento del sopralluogo da presentare in sede di partecipazione all'indagine.

La mancata allegazione del certificato rilasciato dal Comune attestante la presa visione dello stato dei luoghi è sanabile mediante soccorso istruttorio.

8. Requisiti di partecipazione

Gli operatori economici, anche stabiliti in altri Stati membri, possono rispondere al presente avviso in forma singola o associata, secondo le disposizioni dell'art. 65 del Codice, purché in possesso dei requisiti prescritti dai successivi paragrafi.

Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 67 e 68 del Codice.

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice nonché degli ulteriori requisiti indicati di seguito.

8.1 Requisiti di ordine generale

Sono esclusi dalla gara gli operatori economici per i quali sussistono cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del Codice. Le circostanze di cui all'articolo 94 del Codice sono cause di esclusione automatica. La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 95 del Codice è accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

Un operatore economico che si trovi in una delle situazioni di cui agli artt. 94 e 95 del Codice, ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente e non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure (c.d. *self cleaning*) sufficienti a dimostrare la sua affidabilità. Se la causa di esclusione si è verificata successivamente alla presentazione dell'offerta, l'operatore economico adotta le misure di cui al comma 6 dell'articolo 96 del Codice dandone comunicazione al Comune. Non può avvalersi del *self-cleaning* l'operatore economico escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alle procedure di affidamento o di concessione, nel corso del periodo di esclusione derivante da tale sentenza.

Sono esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

8.2 Requisiti di idoneità professionale

Iscrizione nel registro della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato o presso i competenti ordini professionali per settore di attività inerente all'oggetto della concessione.

Ai sensi dell'art. 193 comma 1 del Codice, la partecipazione al presente avviso è consentita anche ai seguenti soggetti:

- investitori istituzionali di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;
- soggetti di cui all'articolo 2, numero 3), del regolamento (UE) 2015/1017 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2015.

In entrambe le superiori ipotesi, è fatto comunque obbligo agli investitori istituzionali, nella successiva gara per l'affidamento dei lavori o dei servizi, qualora ne siano privi, di associarsi o consorziarsi con operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal bando.

Per le imprese non stabilite in Italia, la predetta iscrizione dovrà risultare da apposito documento, che dovrà attestare l'iscrizione in analogo registro professionale o commerciale, secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

Il mancato possesso dei requisiti previsti nel presente avviso determina l'impossibilità di accogliere la proposta e quindi di procedere alla nomina a Promotore.

9. Proposta: documenti richiesti

Per la redazione della proposta si fa riferimento alla normativa vigente, nonché a quanto previsto da ANAC nei seguenti documenti:

- **determinazione 10/2015** “*Linee guida per l'affidamento delle concessioni di lavori pubblici e di servizi*”;
- **linee guida n. 9/2018** “*Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato*”;
- **delibera n. 1116/2020** “*Schema di contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche a diretto utilizzo della Pubblica Amministrazione, da realizzare in Partenariato pubblico privato*”.

Tramite l'apposita piattaforma telematica, **i soggetti interessati dovranno trasmettere tutti i documenti di seguito elencati:**

9.1 Documentazione amministrativa

a) **Domanda di partecipazione**, da compilare seguendo il **modello allegato**, con dichiarazione sostitutiva a firma del legale rappresentante dell'impresa o da persona abilitata a farlo, nella quale l'istante dichiara, alla data di presentazione della proposta, di **possedere i requisiti di partecipazione e l'insussistenza dei motivi di esclusione**. La domanda di partecipazione dovrà essere debitamente sottoscritta, allegando una copia del documento di identità del richiedente. In caso di raggruppamenti non costituiti, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da tutti i componenti del RTI;

b) **Eventuale impegno di costituzione RTI** con l'indicazione dell'impresa mandataria e di quelle mandanti nonché delle relative quote di partecipazione, compiti e competenze. In tal caso la proposta dovrà essere sottoscritta da tutti i componenti del RTI;

c) **attestazione di avvenuto svolgimento del sopralluogo** rilasciata dal Comune.

9.2. Progetto di fattibilità tecnico-economica

Il progetto di fattibilità tecnico-economica deve essere redatto ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 36/2023 da professionista abilitato iscritto al relativo Albo, in conformità alla vigente normativa di settore. Deve contenere gli elaborati grafici e tecnici esplicativi di cui all'Allegato I.7 - artt. 6 e seguenti del Codice.

Ferme rimanendo le indicazioni riportate al superiore paragrafo 6, il progetto di fattibilità deve contenere una **relazione tecnica generale e descrittiva** relativa ai lavori ed ai servizi, incluse le modalità di gestione, esplicitando espressamente l'assunzione ed il mantenimento in capo al concessionario del rischio operativo legato alla realizzazione dei lavori e alla gestione dei beni oggetto di concessione.

Relativamente ai lavori, dovranno essere chiaramente indicati e riportati anche nel PEF gli eventuali benefici fiscali che potranno essere sfruttati dall'operatore (es. per efficientamento energetico, detrazioni fiscali, etc.).

Al fine di consentire una chiara lettura, la relazione dovrà contenere, per ciascun intervento e/o servizio previsto, ogni indicazione utile alla valutazione ed almeno l'indicazione di:

- obiettivi attesi;
- le diverse fasi di progettazione, con il dettaglio, per ciascuna, di importo e tempistiche/cronoprogramma;
- fase di realizzazione dei lavori, con dettaglio di importo e tempistiche/cronoprogramma;
- fase di gestione, per garantire la funzionalità e fruibilità dei beni in relazione al complessivo ciclo di vita, ivi inclusi la manutenzione ordinaria e straordinaria.

La proposta dovrà prevedere espressamente il rispetto dei **criteri ambientali minimi** previsti dai relativi decreti del Ministero Ambiente, laddove applicabili in funzione della natura dei lavori e servizi previsti.

Alla relazione tecnica generale e descrittiva dovrà essere allegato:

- uno specifico documento relativo alla **identificazione e gestione del rischio di disponibilità, con riferimento ai Service Level Agreement (SLA)**. Pertanto, per ogni lavoro, intervento e servizio,

dovranno essere indicati puntualmente gli indicatori di performance (ad esempio: tempo di intervento o di esecuzione o di risoluzione), gli obiettivi, le metriche di calcolo, le penali a carico del concessionario.

9.3 Piano economico-finanziario (PEF)

Dovrà essere presentato un **piano economico-finanziario asseverato**, che evidenzia, con il massimo dettaglio possibile, attraverso appositi indicatori, la economicità e redditività dell'operazione e le modalità e tempi di recupero dell'investimento. Il rispetto di tali condizioni è misurato sulla base dei seguenti indicatori:

- Tasso Interno di Rendimento (TIR);
- Valore Attuale Netto (VAN);
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR);
- Loan Life Cover Ratio (LLCR).

Nel PEF devono essere puntualmente individuati i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione per l'arco temporale di durata della convenzione.

Il piano economico-finanziario asseverato dovrà comprendere le seguenti principali voci:

- **costi complessivi di progettazione dello studio di fattibilità**, comprensivi anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 del codice civile;
- **costi della progettazione definitiva ed esecutiva**, compresi quelli per il coordinatore per la sicurezza sostenuti in fase di progettazione;
- **costi dell'esecuzione dei lavori**, evidenziando se del caso la quota incentivabile e quella non incentivabile e quindi totalmente a carico del concessionario;
- costi dei servizi tecnici di **direzione operativa e coordinatore per la sicurezza** in fase di esecuzione;
- costi relativi a **forniture e posa in opera di interventi ulteriori** connessi alla valorizzazione del complesso, esplicitando la eventuale quota "incentivabile" e "non incentivabile";
- altri costi ritenuti rilevanti, tra cui quelli relativi alla **asseverazione e al rilascio di visti di conformità** propedeutici all'ottenimento del beneficio fiscale nonché quelli **finanziari**;
- **canone di concessione corrisposto al concedente**, lungo l'intera durata della concessione;
- costi relativi al **personale impiegato**;

- costi stimati di **gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria**;
- dettaglio delle **diverse voci di ricavo del concessionario**, distinguendo tra quota prevista a carico del pubblico e del proponente, quali:
 - ricavi da servizi, con il massimo dettaglio possibile;
 - ricavi da ristorazione, con il massimo dettaglio possibile;
 - altri ricavi (esempio eventi, sponsor, etc.);
 - contributi in conto investimento (eventuale. Ad esempio bonus fiscali).

Il valore stimato della concessione sarà definito dalla somma dei potenziali ricavi, come sopra evidenziati, lungo la durata proposta, per garantire il rientro dall'investimento. A tal fine, in relazione alla gara eventualmente avviata a seguito della presente procedura esplorativa, la stima del valore della concessione sarà effettuata secondo quanto previsto dall'art. 179 del Codice.

Dovranno essere puntualmente esplicitate le **modalità di finanziamento**, allegando lo schema di contratto se già previsto, ovvero i mezzi con cui il proponente si dota della liquidità necessaria per la realizzazione degli investimenti.

9.4 Matrice dei rischi

Matrice dei rischi redatta, come già evidenziato in precedenza, in conformità alle linee guida ANAC n. 9/2018. Ai sensi delle predette linee guida, la “matrice dei rischi” costituisce parte integrante del contratto di concessione.

9.5 Value for money

Documento di sintesi di *value for money*, che, sulla base della complessiva impostazione della proposta, evidenzia la reale fattibilità e convenienza del PPP, nonché la conformità ai criteri dettati da Eurostat per l'eventuale contabilizzazione dell'intervento al di fuori del bilancio pubblico.

Uno dei metodi più diffusi, ma non l'unico, per misurare l'entità del *value for money* è quello del **Public Sector Comparator (PSC)**, che si basa sul confronto del valore attuale netto dei costi e dei ricavi generati nelle diverse soluzioni di appalto/concessione. La differenza fra i valori netti risultanti per il soggetto pubblico (nel caso di appalto) ed il soggetto privato (nel caso di concessione) rappresenta la misura del *value for money* espresso in termini di risparmio sui costi, di maggiore qualità e maggiore efficacia dell'alternativa privata rispetto a quella pubblica. Si lascia comunque alla libera scelta del proponente la metodologia da utilizzare.

9.6 Schema di convenzione (concessione)

Schema di convenzione, redatto secondo le indicazioni delle linee guida ANAC sul “*Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di*

partenariato pubblico privato”, nonché - fermi rimanendo i necessari adeguamenti e personalizzazioni legati alla specificità della proposta - secondo lo schema di convenzione di cui alla delibera ANAC n. 1116/2020 “*Guida alle pubbliche amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in partenariato pubblico privato*”.

La convenzione dovrà pertanto puntualmente indicare, a titolo esemplificativo:

- la durata del contratto di concessione, evidenziando chiaramente la parte dedicata alla progettazione, alla realizzazione dei lavori, alla gestione;
- il tempo di esecuzione della progettazione e dei lavori;
- le modalità di definizione dei corrispettivi ed il limite massimo a favore del concessionario, nonché eventuali meccanismi di “*profit sharing*”;
- i prezzi previsti per i servizi all’utenza e le modalità di ripartizione dei ricavi tra concedente e concessionario;
- le modalità di utilizzo o sfruttamento dei benefici fiscali vigenti e le ripartizioni tra concedente e concessionario;
- l’impegno espresso a realizzare gli interventi secondo le specifiche di progetto per il conseguimento delle prestazioni attese ed il rispetto dei tempi di realizzazione, in modo anche da garantire l’accesso all’incentivo fiscale;
- la modalità di calcolo delle penali al concessionario, in caso di ritardo nell’ultimazione dei lavori, nelle scadenze fissate dal cronoprogramma, nella consegna del progetto, nel mancato rispetto dei livelli di servizio;
- gli impatti degli eventuali ritardi nella realizzazione dei lavori sul periodo di gestione e sul PEF;
- le eventuali garanzie/polizze a favore della stazione appaltante;
- i lavori e/o servizi che il concorrente intende potenzialmente affidare a terzi;
- le modalità e strumenti previsti per il monitoraggio dell’esecuzione contrattuale, con particolare riferimento ai diversi rischi trasferiti.

10. Linee guida per la dichiarazione di pubblico interesse

Come previsto da giurisprudenza consolidata (da ultimo si veda Consiglio di Stato, Sezione Quinta, sentenza 13 febbraio 2024, n. 1443), la fase iniziale della procedura di *project financing* a iniziativa privata è connotata da un’**ampia discrezionalità amministrativa** in ordine alla valutazione della

proposta del privato circa la “fattibilità” della stessa e la “corrispondenza a un interesse pubblico” che giustifichi l’inserimento di un determinato progetto nei propri strumenti di programmazione.

Per la valutazione delle proposte il Comune si avvarrà di un’apposita **Commissione tecnica** che esaminerà le proposte pervenute. La Commissione tecnica sarà così composta: Segretario Generale (Presidente); Dirigente del Settore III (Componente); Dirigente del Settore I (Componente). La Commissione tecnica, a proprio insindacabile giudizio, potrà avvalersi del supporto e collaborazione di un soggetto, di comprovata professionalità, esperto nell’analisi e valutazione degli aspetti economico-finanziari delle operazioni di partenariato pubblico-privato, con particolare riferimento al piano economico-finanziario di cui all’art. 193 del Codice dei contratti.

In particolare, le proposte saranno valutate prendendo in considerazione i seguenti elementi di valutazione cui non corrispondono, in questa fase preliminare dell’eventuale procedimento, pesi/punteggi attribuibili ai singoli elementi, ma saranno valutati discrezionalmente dal Comune sulla base dell’interesse pubblico valutato:

- a) valore del piano economico finanziario con riferimento al costo di gestione e manutenzione, alla durata della concessione, agli interventi di efficientamento energetico;
- b) valore, incidenza e tipologia degli investimenti su interventi di riqualificazione;
- c) contenuto della bozza di convenzione con particolare riferimento alle condizioni giuridiche ed economiche della concessione;
- d) caratteristiche del piano di gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria;
- e) qualità complessiva degli interventi previsti in termini di impatto ambientale, consumo di risorse, comfort e salubrità degli ambienti, tipologia di materiali impiegati, anche con riferimento a protocolli di *green building*;
- f) qualità degli interventi e servizi legati all’efficientamento energetico, al controllo dei consumi e al controllo della qualità ambientale;
- g) tempistica di esecuzione dei lavori e di messa a regime delle nuove aree e servizi;
- h) complessivi benefici ed impatti sociali, di sostenibilità e di qualità di vita per la comunità locale, anche per mezzo dello sfruttamento delle acque termali da parte del concessionario;
- i) chiarezza e rilevanza del “*value for money*”, sia economico che qualitativo, con specifico riferimento all’utilizzo di strumenti di PPP in luogo degli appalti tradizionali.

Sarà altresì verificata l’assenza di elementi ostativi alla realizzazione degli interventi.

L’eventuale **dichiarazione di pubblico interesse della proposta** valutata positivamente dalla Commissione tecnica sarà disposta con **apposita deliberazione della Giunta Comunale**.

11. Pubblicità

La presente procedura è interamente svolta tramite piattaforma di approvvigionamento digitale certificata ed interoperabile ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. n. 36/2023 accessibile all'indirizzo <https://portaleappalti.comuneterminiimerese.pa.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp>.

Nella medesima piattaforma saranno rese disponibili e pubblicate eventuali FAQ e informazioni di interesse.

Il presente avviso è altresì pubblicato sul profilo del Comune, nella sezione "Amministrazione trasparente" sotto la sezione "Bandi di gara e contratti".

12. Tutela della privacy

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 denominato "Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali" (GDPR), i dati personali raccolti con la presente procedura sono trattati con le modalità e le finalità descritte di seguito. In osservanza delle prescrizioni previste dal Regolamento si comunica quanto segue:

- ai sensi dell'articolo 13 e 14 del Regolamento Europeo 2016/679, per il Comune, il titolare del trattamento dei dati è il Segretario Generale Dott. Massimo Fedele;
- il Responsabile della protezione dei dati è il Dott. Marco La Diega.

13. Responsabile del procedimento

Il responsabile del procedimento è il Segretario Generale Dott. Massimo Fedele.

**Il Segretario Generale
Dott. Massimo Fedele**

ALLEGATI:

- **Allegato 1: Schema di domanda di partecipazione;**
- **Allegato 2: Schema richiesta sopralluogo;**
- **Inquadramento territoriale;**
- **Documentazione fotografica relativa al Grande Hotel delle Terme (estratto della perizia estimativa svolta in seno all'Esecuzione Immobiliare 90/2020 R.G.E.);**
- **Documentazione fotografica relativa alle Vecchie Terme (estratto della perizia estimativa svolta in seno all'Esecuzione Immobiliare 90/2020 R.G.E.);**
- **Documentazione fotografica relativa a Villa Aguglia e all'“Ex asilo nido Baldassare Romano”.**