



CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA CUC della Media Valle Crati

in forma convenzionata ai sensi dell'art. 30 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

LATTARICO – PAOLA - ROTA GRECA – SAN BENEDETTO ULLANO – SAN MARTINO DI FINITA – TORANO
CASTELLO

per conto del



COMUNE DI PAOLA

Provincia di Cosenza

Settore 1 Tecnico – Servizio Lavori Pubblici

Largo Mons. Perrimezzi, 6 – 87027 – Paola (CS) – Tel. +3909825800248

<http://www.comune.paola.cs.it/> e-mail: settore1.lavoripubblici@comune.paola.cs.it

P.E.C.: lavoripubblici.comunepaola@pec.it

Intervento volto alla progettazione, realizzazione e gestione del progetto denominato *“Porto Turistico San Francesco di Paola”*, per un costo complessivo stimato pari a Euro 54.391.031,94 di cui Euro 20.067.771,71 a valere sulle risorse FSC 2021 – 2027, mediante proposte a iniziativa privata, ai sensi dell'articolo 193, comma 11 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36

**AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA SOLLECITAZIONE DI PROPOSTE A INIZIATIVA
PRIVATA**

Deliberazione n. 67 del 29 marzo 2024



CUC della Media Valle Crati via Nicola Mari, 29 – 87010 Lattarico (CS).

Cod. AUSA: 0000682992 - C.F.: CFAVCP-0001CC2

e-mail: cuc.mediavallecrati@gmail.com - pec: cuc.mediavallecrati@asmepec.it



CUC della Media Valle Crati

Premesso che

- A. l'articolo 1, comma 177, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 recante «*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023*» (la "**Legge 178/2020**"), dispone una prima assegnazione di dotazione aggiuntiva a favore del "Fondo per lo sviluppo e la coesione" per il periodo di programmazione 2021-2027 ("**FSC 2021 - 2027**"), nella misura di Euro 50.000 milioni;
- B. l'articolo 1, comma 178, della Legge 178/2020 prevede che "*la Cabina di regia del Fondo per lo sviluppo e la coesione, istituita con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 febbraio 2016, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 67 del 21 marzo 2016, ai sensi della lettera c) del comma 703 dell'articolo 1 della legge 23 dicembre 2014, n. 190, opera anche sulle risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione - programmazione 2021-2027, definendo, ai fini della successiva proposta di approvazione da parte del CIPE, i Piani di sviluppo e coesione di cui alla lettera c), articolati per ciascuna area tematica, con l'indicazione dei risultati attesi, delle azioni e degli interventi necessari per il loro conseguimento, con la relativa stima finanziaria, dei soggetti attuatori a livello nazionale, regionale e locale, dei tempi di attuazione e delle modalità di monitoraggio. [...] Nelle more della definizione dei Piani di sviluppo e coesione per il periodo di programmazione 2021-2027, il Ministro per il Sud e la coesione territoriale può sottoporre all'approvazione del CIPE l'assegnazione di risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione per la realizzazione di interventi di immediato avvio dei lavori, nel limite degli stanziamenti iscritti in bilancio. Tali interventi confluiscono nei Piani di sviluppo e coesione, in coerenza con le aree tematiche cui afferiscono*";
- C. la delibera CIPESS 79 del 22 dicembre 2021 "*Fondo sviluppo e coesione 2014 - 2020 e 2021 - 2027 - Assegnazione risorse per interventi COVID-19 (FSC 2014 - 2020) e anticipazioni alle regioni e province autonome per interventi di immediato avvio dei lavori o di completamento di interventi in corso (FSC 2021 - 2027)*" (la "**Delibera CIPESS 79/2021**") dispone l'assegnazione dell'importo complessivo di Euro 2.606,81 milioni di cui Euro 45,01 milioni nell'ambito delle attuali disponibilità FSC 2014 - 2020 e Euro 2.561,80 nell'ambito delle disponibilità FSC 2021 - 2027 in favore di regioni e province autonome, in applicazione dell'articolo 1, comma 178, lett. d) della Legge 178/2020;
- D. l'allegato 3 della Delibera CIPESS 79/2021 riporta in dettaglio gli interventi ammessi a finanziamento a valere sulle risorse FSC 2021 - 2027, con specifica indicazione del codice unico di progetto (CUP), del titolo dell'intervento e dell'importo ammesso a



CUC della Media Valle Crati

finanziamento, in esito all'istruttoria delle singole proposte di assegnazione finanziaria svolta dall'Agenzia per la coesione territoriale, la quale ha proceduto a selezionare gli interventi precisandone, in accordo con i principi previsti dal citato articolo 1, comma 178, della Legge 178/2020, i criteri di valutazione e, in particolare, per le opere pubbliche, i progetti dotati almeno di progettazione definitiva;

- E. l'allegato 3 della Delibera CIPESS 79/2021 ricomprende altresì l'intervento denominato "*Lavori di realizzazione del porto Turistico San Francesco di Paola*", per un importo complessivo pari a Euro 20.067.771,71 con copertura finanziaria a valere sulle risorse FSC 2021 – 2027 con soggetto beneficiario il Comune di Paola;
- F. in data 10 novembre 2022, il Comune di Paola, con deliberazione di giunta comunale n. 165 (la "**Deliberazione 165/2022**"), ha dato atto che l'amministrazione comunale nel 2021 ha inteso riprendere l'iter amministrativo del Porto turistico San Francesco di Paola;
- G. a seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (di seguito, il "**Codice dei Contratti Pubblici**"), con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 29/03/2024 è stato adeguato il quadro economico di progetto, come di seguito riportato:



CUC della Media Valle Crati

A)	LAVORI A BASE D'ASTA E ONERI SICUREZZA	€ 44,228,511.80
	Lavori a misura opere marittime	€ 38,566,496.08
	Opere marittime esterne	€ 27,584,038.87
A.1	Banchine	€ 6,505,630.94
	Pontili	€ 2,307,854.67
	Impianti	€ 1,167,793.11
	Pavimentazioni	€ 1,001,178.49
	A.2	Deviazione torrente
A.3	Opere complementari a terra	€ 4,514,790.00
A.4	Oneri per la Sicurezza compresi nei lavori (non soggetti a ribasso)	€ 867,225.72
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	€ 10,162,520.14
B.1	Spese tecniche	€ 5,092,788.96
B.1.1	Monitoraggio per i primi tre anni	€ 178,845.12
B.1.2	Imprevisti 5%	€ 2,254,786.90
B.1.3	Fondo incentivante (2% art. 45 d.lgs. 36/2023)	€ 884,570.23
B.1.4	Struttura supporto al RUP tecnico-amministrativo (1% LAVORI) art.15 comma 06 d.lgs. 36/2023)	€ 442,285.12
B.1.5	CNPAI Struttura supporto al RUP	€ 17,691.40
B.1.6	Iva su Struttura supporto al RUP 22%	€ 101,194.83
B.1.7	Attività di consulenze esterne (legali, finanziarie/economiche, pubblicitarie ed altre occorrenti) incluso oneri ed IVA	€ 1,213,415.36
B.2	Spese per espropri/cessione volontaria aree private	€ 500,000.00
B.3	Spese per avviso e Gara	€ 20,000.00
B.4	Collaudo Tecnico	€ 126,880.00
B.5	I.V.A. su A) -10%su per legge	€ 4,422,851.18
TOTALE COMPLESSIVO		€ 54,391,031.94

- H. in attuazione della nota prot. n. 2291 del 10 febbraio 2023, nonché della Deliberazione 165/2022, il Comune di Paola, in data 10 marzo 2023, ha sottoscritto con la **Regione Calabria, Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici**, una convenzione avente ad oggetto la *"disciplina del rapporto tra la Regione Calabria e il Comune di Paola, in relazione al finanziamento pubblico concesso nell'ambito delle risorse FSC 2021-2027, per la realizzazione dell'intervento denominato "Lavori di realizzazione del porto Turistico San Francesco di Paola, di importo complessivo pari a Euro 20.067.771,71"*;
- I. con Decreto Dirigenziale della Regione Calabria n. 3323 del 9 marzo 2023, la stessa ha disposto l'ammissione a finanziamento dell'intervento volto alla progettazione, realizzazione e gestione del progetto relativo al Porto del Comune di Paola e assunto l'impegno di spesa per l'importo pari a Euro 20.067.771,71 a valere sulle risorse FSC 2021 - 2027 (il **"Contributo Pubblico"**);





CUC della Media Valle Crati

- J. in data 2 ottobre 2023 il Comune di Paola e FS Sistemi Urbani (“FSSU”) hanno sottoscritto un protocollo d’intesa (il “**Protocollo d’Intesa**”) volto a condividere un programma di interventi per la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie dismesse e di futura dismissione di proprietà delle società del Gruppo FS nell’ambito della stazione ferroviaria di Paola, corrispondenti all’ambito delle aree di sviluppo del progetto di rigenerazione del Porto Turistico (nel seguito le “**Aree FSSU**”) ed all’ambito delle attività strumentali Gruppo FS, meglio distinti ed individuati in Annesso A (*Fascicolo tecnico Asset Gruppo FS e condizioni minime di vendita*) al presente Avviso, al fine di favorire interventi di trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana delle aree e degli immobili in questione (anche tramite l’inserimento di nuove funzioni pubbliche e private) (il “**Progetto di Rigenerazione Aree Ferroviarie**”);
- K. secondo le valutazioni effettuate da FSSU con il supporto di un estimatore terzo, è stato stimato un prezzo fisso (indipendentemente dai diritti edificatori effettivamente venduti) di trasferimento delle Aree FSSU e dei connessi diritti edificatori determinati dal Progetto di Rigenerazione Aree Ferroviarie approvato dal Comune di Paola fino ad un massimo di 20.000 mq di SLP (*superficie lorda di pavimento*) pari a Euro 1.584.000,00 (il “**Prezzo Aree FSSU Minimo**”) nonché un prezzo unitario di Euro 83,00 per mq di SLP per gli eventuali diritti edificatori aggiuntivi (rispetto ai sopra richiamati 20.000 mq di SLP) necessari per l’attuazione del suddetto Progetto di Rigenerazione Aree Ferroviarie (il “**Prezzo Diritti Edificatori Aggiuntivi €/mq Minimo**”),





CUC della Media Valle Crati

tutto ciò premesso, il Comune di Paola

AVVISA

1. ENTE CONCEDENTE – Comune di Paola

Denominazione Ufficiale: Comune di Paola – Provincia di Cosenza – Ufficio Tecnico Comunale Settore 1 – Largo Mons. Perrimezzi, 6 – 87027 Paola (CS)

Codice Fiscale: 86000010784

Codice NUTS: ITF61

Telefono: +39 09 825 800 248

E-mail: settore1.lavoripubblici@comune.paola.cs.it

PEC: lavoripubblici.comunepaola@pec.it

Sito istituzionale: <http://www.comune.paola.cs.it/>

Responsabile Unico del Procedimento: Ing Fabio Pavone

(il “Comune di Paola” o l’”Ente Concedente”)

1.1. CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA (CUC) della “Media Valle Crati” in forma convenzionata ai sensi dell’articolo 30 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, come successivamente modificato e integrato

LATTARICO – PAOLA – ROTA GRECA – SAN BENEDETTO ULLANO – SAN MARTINO DI FINITA – TORANO CASTELLO

Via Nicola Mari, 29 – Lattarico – Codice AUSA 0000682992

<https://cuc-mediavallecrati.traspare.com/>

e-mail: cuc.mediavallecrati@gmail.com

pec: cuc.mediavallecrati@asmepec.it

La sollecitazione di proposte a iniziativa privata di cui al presente avviso pubblico esplorativo (l’”Avviso”) e le attività connesse verranno espletate in modalità telematica attraverso la piattaforma di e-procurement “Traspare” della Centrale Unica di Committenza (CUC) della Media Valle Crati, raggiungibile all’indirizzo web <https://cucmediavallecrati.traspare.com/> (la “Piattaforma Traspare”).

2. OGGETTO E FINALITÀ

2.1 Ai sensi dell’articolo 193, comma 11, del Codice dei Contratti Pubblici, il Comune di Paola, mediante il presente Avviso intende sollecitare gli operatori economici a farsi promotori di



CUC della Media Valle Crati

iniziative relative all'affidamento della progettazione, realizzazione e gestione – in via congiunta e non divisibile – dei seguenti interventi:

- (a) intervento denominato “*Porto Turistico San Francesco di Paola*”, per un costo complessivo stimato pari a Euro 54.391.031,94, di cui Euro 20.067.771,71 a valere sulle risorse FSC 2021 – 2027, la cui descrizione e specifiche tecnico-progettuali sono contenute nella scheda tecnica e urbanistica di cui all'allegato 1 (Scheda tecnica ed urbanistica) e nei relativi allegati (il “**Progetto Marina**”);
- (b) Progetto di Rigenerazione Aree Ferroviarie.

(il Progetto Marina ed il Progetto di Rigenerazione Aree Ferroviarie, congiuntamente, di seguito il “**Progetto**”).

2.2 La realizzazione del Progetto avverrà:

- a. per una percentuale pari a 63,11% equivalente ad un importo pari a Euro 34.323.260,23 mediante apporto di capitali privati;
- b. per una percentuale pari a 36,89%, equivalente ad un importo pari a Euro 20.067.771,71 – mediante apporto di contributi pubblici;

l'affidamento della Concessione relativa al Progetto ed il trasferimento delle Aree FSSU in favore del soggetto concessionario si intendono subordinati al pagamento, da parte del soggetto aggiudicatario in favore delle società del Gruppo FS Italiane proprietarie al momento della cessione, di un prezzo di acquisto pari al Prezzo Aree FSSU Minimo eventualmente incrementato del Prezzo Diritti Edificatori Aggiuntivi €/mq Minimo laddove necessari per l'attuazione del Progetto di Rigenerazione Aree Ferroviarie

ovvero, in alternativa,

pari ai maggiori prezzi eventualmente offerti dal soggetto aggiudicatario per l'acquisto delle Aree FSSU e i connessi diritti edificatori fino ad un massimo di 20.000 mq di SLP e per i diritti edificatori aggiuntivi laddove necessari per l'attuazione del Progetto di Rigenerazione Aree Ferroviarie. Il perimetro delle Aree FSSU oggetto di cessione e le condizioni contrattuali minime che regoleranno la compravendita sono quelle indicate in Annesso A, fermo restando che nel corso della procedura detto perimetro potrà essere oggetto di limitate modifiche per esigenze di strumentalità ferroviaria entro il limite massimo del 10% rispetto all'estensione attualmente prevista e dette condizioni potranno essere oggetto di modifiche e/o integrazioni anche conseguenti agli approfondimenti tecnico-patrimoniali in corso, meglio dettagliati nel richiamato Annesso A. In particolare, si rappresenta che per taluni immobili presenti all'interno

7 DI 19



CUC della Media Valle Crati via Nicola Mari, 29 – 87010 Lattarico (CS).

Cod. AUSA: 0000682992 - C.F.: CFAVCP-0001CC2

e-mail: cuc.mediavallecrati@gmail.com - pec: cuc.mediavallecrati@asmepec.it



CUC della Media Valle Crati

delle Aree FSSU è necessario procedere ad una verifica dell'eventuale interesse culturale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio") e, nel caso di accertamento di tale interesse, la compravendita degli immobili risultati vincolati sarà subordinata al rilascio di apposita autorizzazione ai sensi e per gli effetti degli articoli 56 e ss. del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

- 2.3 Resta inteso che la compravendita delle Aree FSSU mediante atto pubblico avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione in favore all'operatore economico che sarà prescelto a chiusura della procedura di *project financing*, purché il progetto sia coerente alle destinazioni d'uso ed alle disposizioni normative previste dagli strumenti urbanistici vigenti.
- 2.4 All'operatore economico, nel caso di aggiudicazione dell'intervento, competerà la richiesta e l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, nulla osta, pareri e quant'altro necessario per l'esecuzione dell'opera, inclusiva degli oneri di sicurezza e della messa in esercizio.
- 2.5 Il predetto operatore economico dovrà gestire il Progetto nel suo complesso garantendone la funzionalità, la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria anche a seguito di specifiche revisioni tecnico - ambientali condotti da parte del Comune di Paola, garantire i rinnovi autorizzativi per tutta la durata della concessione nonché l'ottemperanza a tutte le specifiche norme di settore applicabili (presenti e future).

3. LUOGO DI ESECUZIONE E SITUAZIONE GIURIDICA DELLE AREE

- 3.1 L'area del Progetto è costituita dall'Area Progetto Marina e dall'Area Progetto di Rigenerazione Aree Ferroviarie (entrambe di seguito definite) ed è identificata catastalmente come indicato, rispettivamente, al paragrafo 3.2 e 3.3 che seguono:
- 3.2 L' area del Progetto Marina comprende (l'"**Area Progetto Marina**"):
- l'area oggetto di realizzazione delle opere marittime oggetto di concessione demaniale si trova nel territorio del Comune di Paola e dal punto di vista catastale ricade nel foglio 21 e ricomprende le p.lle 201, 219, 757, 743, 775, 1008 - di cui identificativi estensione superficie concessione: (Sup. concessione demaniale 185.074 mq di cui 55.527 mq arenile e 129.547 mq specchio acqueo) così come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti come meglio descritto nell'allegato planimetrico in Annesso B (*Allegato planimetrico*);
 - l'area oggetto di esproprio/cessione volontaria, da definire secondo la proposta progettuale si trova nel territorio del Comune di Paola e dal punto di vista catastale ricade nel foglio e nelle particelle specificate nell'Allegato 3 (*planimetria tecnica - sezione B*) ed ha una superficie



CUC della Media Valle Crati

catastale complessiva pari a 14.989,47 mq così come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti come meglio descritto nell'allegato planimetrico in Annesso B (*Allegato planimetrico*);

- 3.3 L'Area Progetto di Rigenerazione Aree Ferroviarie ricomprende gli Ambiti di proprietà delle società del Gruppo FS Italiane di cui alla precedente Premessa J. siti nel territorio del Comune di Paola ed, in particolare, le "Aree FSSU" dal punto di vista catastale ricadono nel foglio 21 e ricomprendono le particelle 602, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 898 (parzialmente), per una superficie catastale complessiva pari a circa 18.000, così come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti come meglio descritto nell'allegato planimetrico in Annesso A (*Fascicolo tecnico Asset Gruppo FS e condizioni minime di vendita*);
- 3.4 I luoghi saranno consegnati nello stato di fatto attualmente esistente ed ulteriori elementi saranno forniti all'interno della scheda tecnica ed urbanistica di cui all'allegato 1 (*Scheda tecnica ed urbanistica*) e dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'allegato 2 (*Certificato di Destinazione Urbanistica*).

4. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA PROPOSTA

- 4.1 Gli operatori economici interessati dovranno farsi promotori di iniziative ai sensi del presente Avviso secondo le modalità indicate all'articolo 9 e dovranno dichiarare sotto la propria responsabilità:
- I. l'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli articoli da 94 a 98 del Codice dei Contratti Pubblici e delle ulteriori cause di esclusione di legge indicate nel modello di istanza di partecipazione di cui al successivo 9.4. del presente Avviso;
 - II. il possesso dei requisiti di idoneità professionale di cui all'articolo 100 comma 1 lett. a) del Codice dei Contratti Pubblici e, segnatamente:
 - (a.1) iscrizione alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (C.C.I.A.A.) o altro registro ufficiale per i concorrenti stabiliti in altri paesi della U.E. per attività pertinenti a quelle oggetto di procedura indicate all'articolo 2 del presente Avviso o nei rispettivi ordini e/o albi professionali. Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro o in uno dei Paesi, presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.
 - (a.2) Fermo restando quanto precede, nel caso di operatore economico non tenuto all'obbligo di iscrizione in C.C.I.A.A., questi dovrà presentare (i) una dichiarazione del legale rappresentante resa in forma di autocertificazione ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale si dichiara l'insussistenza del



CUC della Media Valle Crati

suddetto obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A., e (ii) copia del proprio atto costitutivo e statuto vigenti.

- 4.2 Ai sensi dell'art. 193 comma 1 del Codice dei Contratti Pubblici, gli 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, nonché i soggetti di cui all'articolo 2, numero 3), del regolamento (UE) 2015/1017 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2015, possono formulare proposte ai sensi del presente Avviso, salva la necessità, nella successiva gara per l'affidamento dei lavori o dei servizi, di associarsi o consorzarsi con operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal bando, qualora gli stessi investitori istituzionali ne siano privi.
- 4.3 Il Comune di Paola, mediante il presente Avviso, comunica sin d'ora agli operatori economici interessati che, ai fini della partecipazione alla successiva procedura di affidamento, gli stessi dovranno possedere i requisiti che saranno richiesti ai sensi delle disposizioni di legge applicabili, ivi inclusi quelli di cui all'allegato II.12 (*Sistema di qualificazione e requisiti per gli esecutori di lavori*) del Codice dei Contratti Pubblici.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

- 5.1 L'intervento finale in regime di *project financing* a seguito della procedura ad evidenza pubblica potrà richiedere l'attuazione del Programma integrato d'intervento (PINT) ai sensi dell'articolo 33 della legge regionale della Regione Calabria del 16 aprile 2002, n. 19 e ss.mm.ii, concretizzato mediante un eventuale unico piano integrativo costituito dall'area oggetto di cessione, nello specifico superfici e diritti edificatori da parte di FSSU, garantiti in forza del Protocollo d'Intesa, secondo gli allegati tecnici.
- 5.2 Il soggetto attuatore per quanto concerne le aree rientranti al disotto della linea SID (*Sistema Informativo Demanio ovvero limite di confine area demaniale*) (dove insisteranno le opere marittime) dovrà sottoscrivere una nuova concessione demaniale come previsto ai sensi della legge regionale della Regione Calabria del 21 dicembre 2005, n. 17 e ss.mm.ii.
- 5.3 Il soggetto attuatore in caso di redazione del Programma integrato d'intervento (PINT), da attuarsi mediante un eventuale unico progetto unitario rientrante nella "Delimitazione ambito a servizi portuali" del PSC e REU Vigente, dovrà tener conto degli indici urbanistici previsti dall'articolo 187 (*Territorio urbanizzabile*), comma 6 "Ambito a servizi portuali" e ai sensi dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. nello specifico:

- I. Destinazioni d'uso:



CUC della Media Valle Crati

- (a) attrezzature per la mobilità, attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni; distributori di carburante; attività ricettive; attività turistico alberghiere; esercizi commerciali di vicinato; pubblici esercizi; attrezzature di interesse comune; attrezzature sportive.

II. Parametri/indici urbanistici ed edilizi:

- (a) Ift (Indice di fabbricabilità territoriale) = 1,166 mq/mq;
(b) Iff (Indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,920 mq/mq;
(c) Rc (rapporto di copertura) = 50%
(d) Hmax = np = 5
(e) Dc (distanza dal confine) = 5,00 m
(f) Ds (distanza da strada) = 10,00 m
(g) Df (distanza tra costruzioni) = 10,00 m

6. CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA

6.1 Gli operatori economici interessati dovranno presentare delle proposte aventi i requisiti richiesti dal presente Avviso e corredate degli elaborati di seguito indicati e previsti dall'articolo 193, comma 1, del Codice dei Contratti Pubblici, ossia:

- I. un progetto di fattibilità, redatto da un professionista abilitato in conformità alle applicabili disposizioni di legge, che contempli anche le modalità di riqualificazione delle Aree FSSU ed i prezzi di acquisto meglio specificati al precedente articolo 2.2;
- II. una bozza di convenzione redatta in conformità con le disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici e della normativa applicabile;
- III. il piano economico-finanziario asseverato, comprensivo dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno;
- IV. la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.

6.2 Il progetto di fattibilità contenuto nelle proposte potrà prevedere altri tipi di intervento, oltre quelli strettamente funzionali alla fruibilità dei servizi oggetto di proposta e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario del Progetto, nonché gli ulteriori interventi finalizzati alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici quali la riqualificazione urbana e della viabilità, il ripascimento degli arenili a nord e a sud dell'area



CUC della Media Valle Crati

oggetto di intervento ed il potenziamento dell'attrattività turistica del Lungomare San Francesco di Paola nonché una evidente incidenza nell'economia locale e soprattutto in termini occupazionali.

- 6.3 Lo schema di contratto relativo alla progettazione, realizzazione e gestione del Progetto deve essere redatto in conformità con le previsioni del Codice dei Contratti Pubblici e della normativa applicabile.
- 6.4 Le proposte dovranno altresì contenere la proposta tecnica redatta in conformità alle disposizioni di legge applicabili e tenendo conto della planimetria tecnica di cui all'allegato 3 (*Planimetria tecnica - Sezione A*).

7. CRITERI DI PREFERENZA NELLA DICHIARAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

- 7.1 Ai fini della dichiarazione di fattibilità della proposta, avuto riguardo alle esigenze, ai bisogni ed agli interessi dell'Amministrazione Comunale di Paola, le proposte saranno valutate, anche comparativamente, con riferimento ai contenuti: (a) della proposta tecnica, (b) della proposta economica per l'acquisto delle Aree FSSU; e (c) del Piano Economico Finanziario.
- 7.2 Per la valutazione delle proposte si procederà alla individuazione della soluzione più conveniente e conforme alla pubblica utilità secondo i seguenti criteri:
- a) migliori soluzioni tecnologiche per il raggiungimento degli obiettivi, valutati anche in termini di impatto sociale ed ambientale;
 - b) qualità degli impianti e delle dotazioni, anche sotto l'aspetto tecnologico;
 - c) livello di efficientamento energetico;
 - d) minori tempi di realizzazione della soluzione proposta;
 - e) entità dell'investimento privato;
 - f) benefici per l'amministrazione in termini di numero di posti barca che saranno disponibili nel Porto Turistico San Francesco di Paola e durata della concessione;
 - g) benefici economici e sociali per il territorio, inclusivo delle ricadute sull'indotto occupazionale attinente alla progettazione, realizzazione e gestione del Progetto, nonché sulle attività commerciali di "accoglienza" nel territorio del Comune di Paola e, in generale, nella Provincia di Cosenza;
 - h) valore sociale ed ambientale della proposta relativa alle modalità di realizzazione del Progetto di Riqualificazione Aree FSSU, anche in termini di effetti dell'intervento sul



CUC della Media Valle Crati

territorio avuto riguardo ai livelli occupazionali locali sia in fase di esecuzione che di gestione dell'intervento medesimo;

- i) riqualificazione della viabilità, il ripascimento degli arenili a nord e a sud dell'area oggetto di intervento ed il potenziamento dell'attrattività turistica del Lungomare San Francesco di Paola nonché una evidente incidenza nell'economia locale e soprattutto in termini occupazionali;
- j) interventi infrastrutturali finalizzati anche allo sviluppo dei servizi turistici;

8. SOPRALLUOGO

- 8.1 Il sopralluogo deve essere effettuato solo previo appuntamento con il Responsabile Unico del Procedimento. La richiesta deve essere inoltrata **entro le ore [12:00] del giorno [04/05/2024]** attraverso la Piattaforma Traspare e deve riportare i seguenti dati dell'operatore economico: nominativo del concorrente, recapito telefonico, recapito fax/indirizzo e-mail, indirizzo PEC, nominativo e qualifica della persona incaricata ad effettuare il sopralluogo. Data e ora del sopralluogo sono comunicati agli operatori economici concorrenti con almeno 5 (cinque) giorni di anticipo. Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso di documento di identità in corso di validità, o da soggetto diverso rappresentante dell'operatore economico purché in possesso di apposita delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante, entrambi in corso di validità. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti. In tal caso la stazione appaltante non rilascia la relativa attestazione ad alcuno dei soggetti deleganti. In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti, Gruppo Europeo di Interesse Economico (GEIE) o aggregazione di retisti, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati, purché munito della delega del mandatario/capofila. In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti, aggregazione di retisti non ancora costituiti, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante di uno degli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o l'aggregazione in rete o il consorzio, purché munito della delega di almeno uno di detti operatori. In caso di consorzio di cui all'articolo 65, comma 2, lettera b) e d) del Codice dei Contratti Pubblici il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita dal consorzio oppure dall'operatore economico consorziato indicato come esecutore.

9. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DI PROPOSTE AD INIZIATIVA PRIVATA

- 9.1 La partecipazione alla sollecitazione di proposte a iniziativa privata disposta dal presente Avviso



CUC della Media Valle Crati

è interamente svolta in modalità telematica attraverso la Piattaforma Traspare della CUC, raggiungibile all'indirizzo web <https://cuc-mediavallecrati.traspare.com/>.

- 9.2 Le proposte devono essere presentate, in lingua italiana, esclusivamente attraverso la citata Piattaforma Traspare della Centrale di Committenza Medio Valle Crati entro il termine perentorio **del giorno 03/06/2024 ore 12.00**.

Qualsiasi proposta pervenuta con altre modalità e/o oltre tale termine non sarà presa in considerazione, nemmeno se sostitutiva o aggiuntiva o integrativa rispetto alla proposta precedentemente inserita in Piattaforma Traspare.

Non saranno ammesse le proposte non corredate da tutta la documentazione richiesta dall'Avviso, salva l'applicazione del soccorso istruttorio in coerenza con quanto stabilito dall'art. 101 del Codice dei Contratti Pubblici.

- 9.3 L'utilizzo e il funzionamento della Piattaforma Traspare avvengono in conformità a quanto riportato nel documento "Norme tecniche di utilizzo" di cui all'allegato 4 (*Norme tecniche di utilizzo della piattaforma telematica Traspare*), [disponibili anche al link [●],] che costituisce parte integrante dell'Avviso.

- 9.4 La Proposta dovrà essere composta, a pena di esclusione, dalle seguenti buste virtuali, nelle quali dovrà essere inserita la documentazione indicata per ciascuna di esse:

BUSTA "A" – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;

BUSTA "B" – PROPOSTA TECNICA;

BUSTA "C" – PROPOSTA ECONOMICA.

La busta "A" DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA dovrà contenere:

- I. L'istanza di partecipazione di cui all'allegato 5 (*Istanza di partecipazione e dichiarazione sul possesso dei requisiti soggettivi*), debitamente sottoscritta mediante firma digitale, secondo il modello predisposto scaricabile dalla Piattaforma Traspare della Centrale di Committenza Medio Valle Crati. Nell'istanza, il proponente indica i propri dati identificativi (ragione sociale, codice fiscale, sede), la forma singola o associata con la quale partecipa alla procedura e il CCNL applicato con l'indicazione del relativo codice alfanumerico unico di cui all'articolo 16-*quater* del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 nonché le ulteriori informazioni richieste dal predetto allegato 5 (*Istanza di partecipazione e dichiarazione sul possesso dei requisiti soggettivi*) unitamente ad una copia fotostatica del documento del sottoscrittore;



CUC della Media Valle Crati

- II. l'attestato dell'avvenuto sopralluogo;
- III. il patto di integrità del Comune di Paola, sottoscritto con firma digitale per accettazione, di cui all'allegato 6 (Intesa per la legalità tra la Prefettura - U.T.G. di Cosenza e il Comune di Paola);

La busta "B" PROPOSTA TECNICA dovrà contenere:

- I. Il progetto di fattibilità nei termini e con i contenuti meglio specificati al precedente articolo 7;
- II. una bozza di convenzione redatta in conformità con le disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici e della normativa applicabile;
- III. relazione contenente la specificazione delle caratteristiche dei servizi e della gestione.

La busta "C" PROPOSTA ECONOMICA dovrà contenere:

- I. Il piano economico -finanziario asseverato;

Il piano economico -finanziario dovrà indicare, inoltre, l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno, nel limite di cui all'articolo 193, comma 8, del Codice dei Contratti Pubblici. Il piano economico finanziario dovrà altresì includere la descrizione delle opere di compensazione, con gli oneri relativi;
- II. la matrice dei rischi;
- III. analisi fattibilità finanziaria degli investimenti (costi-ricavi);
- IV. analisi di fattibilità economica e sociale (costi-benefici).

10. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

- 10.1 In conformità all'articolo 193, comma 2 del Codice dei Contratti Pubblici, entro 90 giorni dalla presentazione delle proposte sarà valutata la fattibilità delle stesse, e, ove necessario, il/i proponente/i sarà invitato ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la relativa approvazione. La procedura di valutazione sarà conclusa con provvedimento espresso pubblicato sulla Piattaforma Traspare e tale provvedimento sarà oggetto di comunicazione ai soggetti proponenti interessati. Il progetto di fattibilità, una volta approvato, sarà inserito tra gli strumenti di programmazione dell'Ente Concedente.



CUC della Media Valle Crati

11. INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE E SUCCESSIVA INDIZIONE DELLA GARA

- 11.1 La valutazione delle proposte, ai fini dell'individuazione del promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, potrà avere luogo anche in presenza di un solo proponente.
- 11.2 Il *modus procedendi* che caratterizza la finanza di progetto è improntato alla logica della collaborazione, in funzione del perseguimento del pubblico interesse, tra promotore ed amministrazione aggiudicatrice che ispira tutta la fase preliminare di scelta e di approvazione della proposta di finanza di progetto da sottoporre poi a gara ad evidenza pubblica. La scelta del promotore, ancorché procedimentalizzata, è connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo tesa non solo alla scelta della migliore fra una eventuale pluralità di proposte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma anche alla valutazione stessa di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore.
- 11.3 Il proponente sarà tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche richieste in sede di valutazione ed eventuale approvazione del progetto. In difetto, il progetto si intenderà non approvato.
- 11.4 La proposta selezionata sarà sottoposta all'approvazione del Comune di Paola che, subordinatamente all'esito positivo delle eventuali modifiche richieste alla progettazione ed agli altri elaborati che compongono la proposta, provvede ad adottare i relativi provvedimenti attribuendo al proponente individuato la qualifica di promotore. Tale proposta verrà pubblicata sul portale del Comune di Paola e all'Albo Pretorio.
- 11.5 Il progetto di fattibilità presentato nella proposta prescelta, eventualmente modificato, verrà inserito negli strumenti di programmazione approvati dal Comune di Paola sulla base della normativa vigente.
- 11.6 Individuata la proposta di pubblico interesse, dopo aver nominato e individuato il promotore, il Comune di Paola provvederà ad indire una procedura ad evidenza pubblica in conformità all'articolo 193, comma 3, del Codice dei Contratti Pubblici.

12. MODALITÀ DI REMUNERAZIONE DEL CONCESSIONARIO

- 12.1 Il Comune di Paola erogherà un contributo pari al 37 per cento dei costi dell'investimento massimo del Progetto Marina e comunque non superiore a **Euro 20.067.771,71** da intendersi a copertura dei costi sostenuti dall'operatore economico per la costruzione del Progetto Marina.
- 12.2 Non sono previste nel presente Avviso misure di sostegno pubblico né contributi in relazione al Progetto di Rigenerazione Aree Ferroviarie.



CUC della Media Valle Crati

12.3 Il soggetto concessionario avrà il diritto di sfruttare funzionalmente ed economicamente i beni in concessione, nel rispetto della Convenzione e delle applicabili disposizioni di legge.

13. CHIARIMENTI

13.1. È possibile ottenere chiarimenti in relazione al presente Avviso mediante la proposizione di quesiti scritti, da inoltrare fino a 10 (dieci) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle proposte, attraverso la sezione della Piattaforma Traspare riservata alle richieste di chiarimenti, previa registrazione alla Piattaforma Traspare stessa.

14. PUBBLICITÀ SULL'AVVISO

14.1. Il presente Avviso è pubblicato integralmente sulla Piattaforma Traspare della centrale Unica di Committenza, all'Albo Pretorio del Comune di Paola, nonché sul portale istituzionale del Comune di Paola. Sarà pubblicato, altresì estratto sulla G.U.U.E., G.U.R.I. e su n.2 quotidiani a tiratura nazionale.

15. INFORMATIVA PRIVACY AI SENSI DEL REGOLAMENTO 679/2016/UE

15.1 I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i. recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali".

16. ULTERIORI INFORMAZIONI

16.1. Le proposte hanno lo scopo di permettere al Comune di Paola di verificare preliminarmente la presenza sul mercato di operatori economici interessati a realizzare il Progetto.

16.2. Il Comune di Paola si riserva la facoltà di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, la sollecitazione di proposte a iniziativa privata per sopravvenute esigenze di interesse pubblico.

16.3. Resta inteso che, in mancanza di proposte aventi ad oggetto l'affidamento della progettazione, realizzazione e gestione – in via congiunta e non divisibile – del Progetto (con ciò intendendosi sia il Progetto Marina sia il Progetto di Rigenerazione Aree Ferroviarie), il Comune di Paola si riserva di valutare, senza vincolo alcuno, anche proposte alternative.

16.4. Inoltre, nulla è dovuto (a qualsivoglia titolo ed in qualsivoglia fase del procedimento) dal Comune di Paola ai soggetti proponenti che abbiano presentato proposte ai sensi dell'Avviso (neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute). Del pari, nulla è dovuto (a qualsivoglia titolo ed in qualsivoglia fase del procedimento) ai soggetti proponenti la cui proposta non dovesse risultare fattibile e/o di pubblico interesse, o nel caso in cui il Comune di Paola dovesse, a proprio



CUC della Media Valle Crati

insindacabile giudizio, decidere di non dar corso (in tutto o in parte) alla valutazione della/e proposta/e, o in quello in cui la sollecitazione di proposte non si concluda con l'identificazione (in tutto o in parte) di una proposta di interesse pubblico.

- 16.5. Il soggetto concessionario individuato con la successiva eventuale procedura di gara assume a proprio esclusivo rischio il conseguimento dell'approvazione del Progetto con le modalità previste dall'articolo 38 del Codice dei Contratti Pubblici nonché assume a proprio rischio esclusivo l'acquisizione di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla-osta obbligatori o necessari per l'esecuzione del progetto e l'esercizio delle conseguenti attività previste, restando in ogni caso inibita al soggetto concessionario qualsiasi attività, se non dopo aver conseguito le predette autorizzazioni.
- 16.6. Il Comune di Paola non assume alcuna responsabilità, né diretta né indiretta, per le conseguenze derivanti da eventuali atti di definanziamento, totale o parziale, del Progetto da parte della Regione Calabria e/o di qualsivoglia altro ente.

17. FORO COMPETENTE

- 17.1 Per le controversie derivanti dalla sollecitazione di proposte a iniziativa privata di cui al presente Avviso è competente il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria – Catanzaro.

Per l'Ente Concedente

ING. FABIO PAVONE

in qualità di Responsabile Unico del Progetto e Responsabile del Settore 1: "tecnico"

Per la Centrale Unica di Committenza della Media Valle Crati

ING. MIRKO TUCCI

in qualità di Responsabile della Centrale



CUC della Media Valle Crati

Elenco Allegati

Annesso A: Fascicolo tecnico Asset Gruppo FS e condizioni minime di vendita;

Annesso B: Allegato planimetrico;

Allegato 1: Scheda tecnica ed urbanistica;

Allegato 2: Certificato di Destinazione Urbanistica;

Allegato 3: Planimetria tecnica – Sezione A

Allegato 3: Planimetria tecnica – Sezione B

Allegato 4: “Norme tecniche di utilizzo” della piattaforma telematica Traspare;

Allegato 5: Istanza di partecipazione;

Allegato 6: Intesa per la legalità tra la Prefettura – U.T.G. di Cosenza e il Comune di Paola.