



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

**PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE
DI IMMOBILI PUBBLICI SITI NELLA REGIONE LIGURIA (PUV-LIG)**
ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Finanziaria 2007)

*Protocollo d'intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio
e Regione Liguria sottoscritto in data 4 maggio 2007*

**CAPITOLATO TECNICO PER L'AFFIDAMENTO DI UNO STUDIO DI FATTIBILITA'
E RELATIVA ASSISTENZA TECNICA AVENTE AD OGGETTO L'ATTUAZIONE DEL
PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI PUBBLICI SITI
NELLA REGIONE LIGURIA (PUV-LIG)**

1. Premessa

In data 4 maggio 2007 il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia del Demanio e la Regione Liguria hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa finalizzato alla promozione di un Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Finanziaria 2007) su di un compendio di immobili pubblici siti nella Regione Liguria

A tal fine è stato costituito un Tavolo Tecnico Operativo (TTO), composto da rappresentanti dell'Agenzia del Demanio, della Regione Liguria (e aperto alla partecipazione degli Enti territoriali e di altri soggetti pubblici interessati) in cui sviluppare la concertazione tra Stato e Regione, al fine di condividere obiettivi, azioni e strumenti operativi, in coerenza con le strategie di sviluppo urbano e territoriale. Il TTO ha in particolare il compito di definire e selezionare gli immobili e le azioni di interesse reciproco, di definire e sviluppare gli scenari ottimali, gli indirizzi e le linee guida del processo di valorizzazione, da proporre ai soggetti firmatari del protocollo, al fine di procedere alla predisposizione degli atti tecnico-amministrativi conseguenti. A tal fine il TTO ha il compito di predisporre il progetto ed il capitolato tecnico dello Studio di fattibilità e verificarne i successivi adempimenti.

In ragione del fatto che il Quadro Complessivo di Intervento (QCI – Liguria) interessa una pluralità di territori comunali, il lavoro del TTO è supportato dall'attività concertativa coordinata dalla Regione Liguria in rapporto alle singole realtà locali. A tal fine, la Regione stessa, le quattro province liguri e i Comuni all'interno dei quali vi sono beni immobili ricompresi nel QCI – Liguria provvederanno a sottoscrivere un Protocollo d'Intesa finalizzato a promuovere specifiche pratiche concertative volte a definire il quadro di riferimento urbanistico delle iniziative del PUV – Liguria, nel rispetto delle compatibilità ambientali e paesistiche e nell'ambito dei processi di sviluppo economico e sociale in atto e/o attivabili nel territorio ligure.

Le risultanze di tali attività concertative costituiscono specifico elemento di riferimento da assumere nella definizione dello Studio di Fattibilità e, specificatamente, contribuiscono alla definizione della *Fase 1 dello stesso*, come meglio descritta nel successivo art. 3.1.1.

2. Oggetto del servizio (Studio di fattibilità e relativa Assistenza tecnica)

2.1. Ambito di applicazione

Il servizio di cui alla presente gara ha ad oggetto innanzitutto i beni di cui alle Tabelle che seguono, in parte già individuati nell'ambito del richiamato Protocollo d'intesa sottoscritto il 4 maggio 2007, in parte rivenienti dalla prima e dalla seconda *tranche* del programma di dismissione dei beni già in uso all'Amministrazione della Difesa di cui al comma 263 dell'art. 1 della L. n. 296/2006 (Finanziaria 2007).

Tabella A.1. Beni dismessi dall'Amministrazione della Difesa, già ripresi in consegna e oggetto di sopralluoghi, ricognizioni e attività di rilievo e restituzione grafica (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) dello stato di fatto, con calcolo delle relative superfici.

Provincia	Comune	Denominazione	Provenienza	Ripresa in consegna	Rilievi e documentazione tecnica
Imperia	Diano Castello	Caserma Camandone - Funzionale	Decreto 27/02/07	29/06/07	SI
Savona	Albenga	Caserma Aldo Turinetto di Albenga	Decreto 27/02/07	29/06/07	SI
Savona	Albenga	Poligono TSN (immobile ricadente su due Comuni)	Decreto 27/02/07	29/06/07	SI
Savona	Cisano sul neva				
Genova	Genova	Caserma Gavoglio - Ex proietificio del lagaccio	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	SI
Genova	Genova	Forte Castellaccio	Decreto 27/02/07	27/06/07	SI
La Spezia	La Spezia	Base Logistica SP/0113/M	Decreto 27/02/07	27/06/07	SI
La Spezia	La Spezia	Base Logistica Valdilocchi	Decreto 27/02/07	29/06/07	SI
La Spezia	Lerici	Ex Forte Pianelloni	Decreto 27/02/07	29/06/07	SI
La Spezia	Portovenere	Ex casa cantoniera	Decreto 27/02/07	29/06/07	SI
La Spezia	Portovenere	Ex Forte Pezzino alto	Decreto 27/02/07	29/06/07	SI
La Spezia	Vezzano Ligure	Ex Batteria Monte Bastia	Decreto 27/02/07	29/06/07	SI

Tabella A.2. Beni dismessi dall'Amministrazione della Difesa, non ancora ripresi in consegna, oltre ad altri beni già nella disponibilità dell'Agenzia del Demanio per i quali non sono state effettuate le attività di rilievo di cui alla Tabella A.1.

Provincia	Comune	Denominazione	Provenienza	Ripresa in consegna	Rilievi e documentazione tecnica
Imperia	Taggia	Ex caserma Revelli	Altro		NO
Imperia	Triora	Caserma Tamagni	Altro		NO
Imperia	Vallecrosia	Caserma Pellizzari	Altro		NO
Savona	Albenga	Magazzini di Artiglieria	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO
Savona	Albenga	Sedime Deposito Munizioni	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO
Savona	Bergeggi	Forte S. Stefano	Altro		NO
Savona	Pontinvrea	Casa Gavotti	Altro		NO
Savona	Pontinvrea	Baraccamento del Giovo	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO
Savona	Pontinvrea	Forte Scarato (immobile ricadente su due Comuni)	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO
Savona	Stella				
Savona	Pontinvrea	Forte Tagliata (immobile ricadente su due Comuni)	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO
La Spezia	La Spezia	Ex fusione tritolo Valdilocchi (estensione)	Altro		NO
La Spezia	La Spezia	Batteria Valdilocchi	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO
La Spezia	La Spezia	Caserma Gandolfo	Altro		NO
La Spezia	Vezzano Ligure	Fabbricati e terreni (ex Batteria Buonviaggio)	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO
Genova	Genova	Caserma Pilo	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO
Savona	Albenga	Caserma Piave (aliquota)	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO

Tabella B. Beni dismessi dall'Amministrazione della Difesa, già ripresi in consegna e non, per alcuni dei quali sono state effettuate le attività di rilievo di cui alla Tabella A.1.

Con riferimento agli immobili di cui alla Tabella B. che segue, il servizio dovrà procedere ad effettuare un'analisi preliminare, da realizzarsi in coerenza con quanto previsto all'art. 3.1.1. del presente Capitolato, e a definire i possibili scenari di sviluppo futuribile attuabili in un ampio arco temporale.

Tali linee progettuali dovranno tener conto delle peculiarità specifiche dei beni e delle compatibilità infrastrutturali, ambientali e paesaggistiche e, previa definizione della concreta tempistica di attuazione, dovranno individuare le possibili azioni di valorizzazione da attivare in sinergia con il Programma Unitario di Valorizzazione, in modo da generare economie di scala crescenti.

A seguito della valutazione di massima delle prospettive di utilizzo degli immobili, si procederà a meglio definire la segmentazione e "clusterizzazione" del portafoglio immobiliare oggetto di analisi, eventualmente prevedendo per alcuni di essi, in base alle valutazioni del TTO, gli approfondimenti in termini di fattibilità di cui alla Fase 3 del servizio, come di seguito definita.

Provincia	Comune	Denominazione	Provenienza	Ripresa in consegna	Rilievi e documentazione tecnica
Imperia	Pornassio	Caserna Difensiva (Torre Richelmo)	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO
Imperia	Pornassio (Nava)	Forte Bellerasco	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO
Savona	Calice Ligure	Ex base NATO denominato Scatter	Decreto 27/02/07	30/06/07	SI
Savona	Cisano sul Neva	Poligono San Giacomo	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO
Savona	Pontinvrea	Ex Forte Bruciato (immobile ricadente su due Comuni)	Decreto 27/02/07	29/06/07	SI
Savona	Stella				
Savona	Pontinvrea	Forte Lodrino Inferiore (immobile ricadente su due Comuni)	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO
Savona	Sassello				
Savona	Pontinvrea	Forte Lodrino Superiore (immobile ricadente su due Comuni)	Decreto 25/07/07	Da prendere in consegna	NO
Savona	Sassello				

L'individuazione degli immobili riportati nelle precedenti Tabelle A.1., A.2. e B. non presenta carattere di definitività e potrà eventualmente essere oggetto di modifiche e/o integrazioni nel corso dello svolgimento dello Studio di fattibilità sulla base delle indicazioni dello stesso, mediante l'eliminazione o l'inserimento di altri beni immobili non solo di proprietà dello Stato, ma anche della Regione, degli Enti locali, ovvero di altri Enti ed Amministrazioni che intendano aderire successivamente al PUV-LIG.

Il Programma Unitario di Valorizzazione è, pertanto, un'iniziativa aperta sia sotto il profilo dei soggetti aderenti, che sotto il profilo degli immobili oggetto di intervento, secondo quanto viene condiviso dal TTO, cui spetta l'individuazione e la selezione dei beni e delle azioni da inserire nel PUV, previo assenso delle Istituzioni firmatarie del Protocollo d'Intesa.

Ai fini della formulazione dell'offerta si dovrà tener presente che il corrispettivo è remunerativo anche del servizio reso sugli eventuali ulteriori beni successivamente inseriti nel medesimo

PUV-LIG, fino ad un massimo del 10% del numero di immobili individuati nel presente Capitolato.

Nel caso in cui, sia prima della sottoscrizione del contratto di cui al successivo art. 4 sia durante lo svolgimento del servizio di cui al presente capitolato, per uno o più beni immobili si rendesse opportuno non procedere allo svolgimento di tutto o parte dei contenuti del servizio come disciplinato dal successivo art. 3, ciò potrà essere fatto previa comunicazione del TIO.

L'Allegato "A", che costituisce parte integrante del presente Capitolato, fornisce ulteriori elementi descrittivi, a carattere meramente indicativo, degli immobili sopra elencati.

2.2. Principali finalità del PUV-LIG

La Legge finanziaria 2007 ha attribuito all'Agenzia del Demanio la facoltà, d'intesa con gli Enti territoriali interessati, di individuare una pluralità di beni immobili pubblici per i quali attivare un processo unitario di valorizzazione. Tale processo deve essere attuato in coerenza con gli indirizzi di governo del territorio espressi dalla Regione Liguria di concerto con le autonomie locali interessate, in modo da costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di iniziative di sviluppo locale, in particolare attraverso investimenti privati, promuovendo, contestualmente, iniziative di interesse sociale, culturale, sportivo, ricreativo, etc.

La valorizzazione perseguita mediante i PUV deve altresì tendere a garantire la razionalizzazione dell'uso dei beni pubblici e l'ottimale allocazione degli uffici periferici dell'Amministrazione dello Stato, favorendo la riduzione dei costi per affitti passivi, anche attraverso la permuta di immobili già in uso alle Amministrazioni medesime e previo assenso delle stesse.

L'obiettivo del PUV è, in definitiva, quello di attivare una azione sinergica e concertata tra le diverse Istituzioni coinvolte nei processi di valorizzazione e riqualificazione di aree urbane dismesse, al fine di indirizzare le iniziative e le risorse finanziarie verso un obiettivo unitario di rigenerazione e di sviluppo locale, tanto più sostenibile quanto maggiore è più significativa è la "massa critica" dei beni immobili pubblici messi a disposizione di tale processo.

Nell'ambito di tale quadro di sinergie e di concertazione, lo Stato e la Regione hanno manifestato i propri obiettivi strategici che possono essere così sintetizzati:

– la Regione Liguria:

- intende coordinare, per quanto attiene la funzione di governo del territorio, i processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione di beni di proprietà dello Stato e, ove del caso, degli Enti territoriali e di altri soggetti pubblici, anche con la messa a punto e l'attivazione da parte dei predetti soggetti di moduli procedurali innovativi, ispirati alla perequazione urbanistica e territoriale, ovvero alla incentivazione dello sviluppo locale e imprenditoriale;
- si impegna a supportare l'Agenzia del Demanio per l'avvio e lo sviluppo dei processi di valorizzazione, razionalizzazione e ottimizzazione dei beni di proprietà dello Stato, consentendone la definizione e l'attuazione in tempi certi e in modo condiviso con gli Enti territoriali e/o con gli altri soggetti pubblici interessati, nel rispetto delle compatibilità urbanistiche, ambientali e paesistiche e nell'ambito dei processi di sviluppo economico e sociale in atto e/o attivabili nel territorio ligure;
- intende, a tal fine, svolgere un ruolo attivo per l'individuazione delle strategie integrate di valorizzazione, razionalizzazione e ottimizzazione degli immobili pubblici, affinché siano organicamente coerenti con gli assetti territoriali complessivi e con gli obiettivi di sviluppo perseguiti, svolgendo funzioni di coordinamento e di regia rispetto agli Enti locali coinvolti;
- di conseguenza si impegna, altresì:

- a sottoporre al TTO le proposte di valorizzazione individuate di concerto con i Comuni per il loro inserimento nell'elenco dei beni da inserire nel QCI – Liguria ai fini della configurazione del PUV;
- a supportare i Comuni nella definizione preliminare delle iniziative configurabili sui beni individuati e nella analisi delle loro implicazioni sotto il profilo urbanistico, socio-economico e della loro sostenibilità;
- a rappresentare e sostenere gli interessi dei Comuni in ogni passaggio procedurale del processo decisionale configurato dalla Legge n. 296/06 nei confronti dell'Agenzia del Demanio.

– l'Agenzia del Demanio, per conto dello Stato:

- intende razionalizzare, ottimizzare e valorizzare, anche attraverso operazioni di permuta, i beni immobili di proprietà dello Stato siti nelle città e nel territorio della Regione Liguria, utilizzando gli strumenti previsti dalla citata legge n. 296/2006;
- intende contribuire ai processi di sviluppo locale, di riqualificazione, rigenerazione del territorio della Regione Liguria, utilizzando anche l'istituto della “concessione di valorizzazione”, prevista dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, come modificata e integrata dalla legge n. 296/06;
- si impegna a procedere all'attuazione delle iniziative di valorizzazione, razionalizzazione e ottimizzazione attraverso la definizione di strumenti o accordi operativi con gli Enti locali interessati aventi ad oggetto specifici ambiti o insiemi di beni omogenei, all'interno dei quali troveranno puntuale definizione le previsioni di cui agli art. 3, comma 15 e 3-bis, comma 4 della legge 23 novembre 2001, n. 410.

2.3. Obiettivi e linee di azione del servizio

Obiettivo del servizio oggetto della presente gara è quello di fornire all'Agenzia del Demanio, per conto dello Stato, supporto economico-finanziario e giuridico-amministrativo, previa specificazione tecnico-urbanistica, nella definizione delle migliori strategie di attuazione del PUV-LIG, sotto il profilo della razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico oggetto del medesimo PUV-LIG.

Tale portafoglio immobiliare va inteso sia nel suo complesso, sia con riferimento a ogni singolo ambito territoriale ove sono localizzati gli immobili, in funzione dell'impatto del processo di riqualificazione e rifunzionalizzazione ipotizzato sull'assetto urbanistico e socio-economico complessivo degli Enti locali coinvolti, sia infine con riferimento a ciascun singolo immobile, per i quali andranno individuate le più appropriate ed efficienti soluzioni tecnico-economico-procedurali.

Ad esito dello Studio di fattibilità, infatti, l'Agenzia del Demanio e la Regione Liguria dovranno poter disporre del Quadro Generale di Intervento per tutte le aree ed i manufatti dismessi coinvolti nel processo unitario di razionalizzazione, ottimizzazione, riqualificazione, valorizzazione, nonché delle Linee Guida relative ai diversi processi di valorizzazione individuati per ciascuno degli immobili coinvolti, ad esito del processo di segmentazione e “clusterizzazione” del portafoglio a disposizione.

A tal fine il servizio oggetto della presente gara può essere articolato sulla base delle seguenti linee di azione:

- A. lo Studio di fattibilità – sulla base del quadro delle suscettività d'uso e delle compatibilità paesistiche e ambientali predisposto dalla Regione Liguria – contenente le analisi finanziarie e giuridico-amministrative, previo approfondimento delle variabili tecnico-urbanistiche e degli aspetti socio-economici, finalizzate alla definizione del Quadro Generale di Intervento (QGI) del PUV-LIG e delle Linee Guida dei processi di Valorizzazione (LGV) relativi a ciascun immobile oggetto del PUV;
- B. la predisposizione di idonee strategie di comunicazione, anche con riferimento a strumenti di

marketing territoriale, per le ipotesi di valorizzazione complessive e particolari individuate;

- C. la prestazione di un servizio di Segreteria tecnica al TTO del PUV-LIG per tutta la durata dello Studio di fattibilità e nella successiva fase di assistenza tecnica;
- D. l'assistenza tecnica ai promotori del PUV- LIG nelle fasi di implementazione ed attuazione dello Studio di fattibilità successive alla conclusione dello stesso.

3. Specifiche tecniche del servizio

Di seguito si procederà all'illustrazione delle specifiche tecniche sulla base delle quali dovranno essere sviluppate le linee di azione individuate nel paragrafo precedente.

3.1. A. Studio di fattibilità

Lo Studio di fattibilità dovrà essere articolato secondo le seguenti fasi logico-temporali, corrispondenti a livelli sempre maggiori di approfondimento.

3.1.1. Fase 1: Analisi preliminari

Preliminarmente, sulla base del quadro delle suscettività d'uso e delle compatibilità infrastrutturali, paesistiche e ambientali individuate dalla Regione Liguria di concerto con gli Enti locali interessati, dovrà essere effettuata una accurata ricostruzione del quadro conoscitivo generale e delle opportunità di valorizzazione con riferimento in particolare a:

- analisi tecnica, giuridica ed amministrativa dei beni allo stato attuale (*due diligence*), con costruzione di un data-base aggiornato, avendo particolare riguardo ai seguenti aspetti:
 - destinazioni urbanistiche e livelli di trasformabilità (con riferimento agli strumenti di pianificazione vigenti e alle linee di indirizzo espresse nel quadro delle suscettività d'uso individuate dalla Regione Liguria di concerto con gli Enti locali interessati);
 - vincoli storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici, etc.;
 - descrizione qualitativa della situazione ambientale esistente e rilevamento sintetico dei principali fattori di rischio/impatto ambientale, nonché dei livelli e delle tipologie dei principali inquinanti (carburanti, esplosivi, amianto, etc.);
 - aggiornamento dello stato di conservazione ed utilizzo attuale;
- analisi del contesto insediativo e infrastrutturale (con rilievo delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti e valutazione del fabbisogno di standard urbanistici, servizi pubblici e privati, infrastrutture a rete, parcheggi pubblici e pertinenziali, etc.) e delle compatibilità infrastrutturali, paesistiche e ambientali indicate dalla Regione Liguria di concerto con gli Enti locali interessati;
- analisi del contesto socio-economico, con l'effettuazione di una analisi qualitativa e quantitativa della domanda e dell'offerta delle superfici immobiliari, dei servizi e delle infrastrutture in relazione alla composizione degli attuali flussi economici rilevabili e alla loro prevedibile evoluzione;
- ricognizione sulle opportunità di attivazione di risorse ed investimenti privati, nonché su potenziali flussi di finanziamento privati e pubblici orientati per scopi specifici o utilizzabili sul territorio di riferimento, a breve-medio/lungo periodo (in particolare fondi FESR, CIPE/FAS, altri fondi regionali, nazionali e comunitari);
- ricognizione delle istanze e delle necessità dei promotori del PUV- LIG e degli altri Enti ed Amministrazioni pubbliche interessate ai beni in questione, relativamente a ipotesi di razionalizzazione ed ottimizzazione degli usi pubblici e governativi nel complessivo contesto urbano, ovvero ad ipotesi e/o progetti di investimento/valorizzazione dei beni;
- ricognizione di buone pratiche nazionali ed internazionali in operazioni di trasformazione e

riqualificazione di aree urbane dismesse in contesti con caratteristiche analoghe;

- analisi approfondita degli strumenti e dei processi a disposizione per la razionalizzazione, valorizzazione e dismissione dei patrimoni immobiliari pubblici, con particolare riferimento alle innovazioni introdotte dalla Finanziaria 2007.

3.1.2. Fase 2: Segmentazione e “clusterizzazione” del portafoglio. Definizione del Quadro Generale di Intervento (QGI)

Sulla base delle analisi preliminari di cui al paragrafo precedente, si dovrà pervenire ad una segmentazione del portafoglio immobiliare oggetto di analisi che consenta di distinguere da un lato i beni riconducibili nell’ambito delle ordinarie procedure di gestione dei patrimoni immobiliari pubblici di competenza delle Amministrazioni promotrici del PUV- LIG, secondo *cluster* predefiniti riassumibili, a titolo esemplificativo, in: *a)* vendite ordinarie nell’attuale stato di fatto e di diritto, *b)* concessioni ordinarie ex Dpr n. 296/2005 e s.m.i., *c)* riusi a fini di razionalizzazione/ottimizzazione degli spazi, *d)* vendite/permute con altri soggetti pubblici.

Dall’altro lato andranno chiaramente individuati quei beni per i quali risulti possibile ed idonea l’attivazione di un processo di valorizzazione secondo *cluster* riconducibili ai numerosi strumenti messi a disposizione dalla vigente normativa per l’attivazione di tali processi di valorizzazione, con particolare riferimento alle vendite e concessioni di valorizzazione di cui alla L. n. 410/2001, come integrata e modificata dalla Finanziaria 2007.

All’interno di tale secondo *cluster*, si dovrà inoltre procedere alla distinzione tra:

- a) i beni per i quali – in funzione dei vincoli accertati nella Fase 1 e delle suscettività d’uso espresse dagli Enti territoriali – si pone il problema della definizione della fattibilità intrinseca della valorizzazione;
- b) i beni che, non presentando particolari limitazioni intrinseche, dovranno essere valutati in rapporto al plusvalore determinato dalle scelte di valorizzazione – anche rispetto alla vigente disciplina urbanistica – rispetto alla contestuale produzione e/o gestione di beni pubblici o di interesse pubblico di carattere urbano non direttamente e strettamente dipendenti dalla realizzazione del progetto di valorizzazione.

Con riferimento agli immobili di cui alla precedente Tabella “B”, i concorrenti, sulla base delle analisi preliminari condotte in *Fase 1*, dovranno produrre già in *Fase 2* uno o più scenari/idee progettuali di massima, in relazione alle quali il TTO valuterà se procedere nelle analisi di fattibilità di cui alla successiva *Fase 3*.

Sulla base del quadro delle suscettività d’uso e delle compatibilità infrastrutturali, paesistiche e ambientali individuate dalla Regione Liguria, di concerto con gli Enti locali interessati, ad esito delle attività di segmentazione e *clusterizzazione* come sopra descritte, il TTO del PUV- LIG dovrà poter disporre di un Quadro Generale di Intervento nell’ambito del quale:

- siano definite ed illustrate le *idee forza* del PUV- LIG inteso nella sua complessità;
- siano forniti puntuali indirizzi “progettuali” ed attuativi per la costruzione delle necessarie coerenze di pianificazione urbanistica;
- siano individuati i rischi e le opportunità insiti nel PUV-LIG, mediante analisi di tipo S.W.O.T. da aggiornare alla luce delle successive valutazioni di sostenibilità;
- ciascun immobile, sulla base di un preciso e motivato ordine di priorità, sia inquadrato nella prospettiva di razionalizzazione, riuso, valorizzazione, dismissione, etc. ritenuta più idonea;
- siano definiti una programmazione dettagliata ed un *timing* approfondito delle successive evoluzioni dello Studio, individuando, per i beni da avviare a procedure ordinarie, le attività, gli strumenti e i

tempi necessari alla istruttoria e alla conclusione delle singole iniziative, mentre, per i restanti beni suscettibili di valorizzazione, i tempi e le modalità per l'avvio delle successive analisi di fattibilità;

- sia adeguatamente evidenziata la necessità/opportunità di procedere ad una modifica del portafoglio oggetto del PUV- LIG, con l'indicazione circostanziata dei beni da espungere (con particolare riguardo ai beni di cui alla precedente Tabella "B"), ovvero di altri beni con cui integrare il suddetto portafoglio, non solo di proprietà dello Stato o del Comune, ma anche di altri Enti, Amministrazioni, soggetti che abbiano manifestato interesse;
- sia, inoltre, definito, ove ne ricorrano le circostanze, un piano puntuale di razionalizzazione ed ottimizzazione degli usi pubblici, che consenta, tra l'altro, di liberare spazi utili a fini di valorizzazione.

3.1.3. Fase 3: Analisi di sostenibilità delle strategie di valorizzazione. Definizione delle Linee Guida della Valorizzazione (LGV)

Con riferimento a ciascuno dei beni individuati nel QGI come suscettibili di valorizzazione, nonché a quei beni di cui alla precedente Tabella "B" per i quali il TTO abbia reputato opportuno procedere alle successive analisi di fattibilità, dovranno essere definiti, a partire dai dati e dagli elementi emersi dall'analisi della domanda e dell'offerta condotta in *Fase 1 (Analisi preliminari)*, gli scenari e le strategie ottimali di valorizzazione, ai fini della individuazione delle Linee Guida della Valorizzazione, sulla base delle quali attivare gli strumenti e le procedure di evidenza pubblica necessarie per la finalizzazione delle diverse iniziative.

Di ciascuna ipotesi andranno individuate le eventuali alternative e andranno svolte, in coerenza con gli indirizzi e le modalità operative dell'Agenzia del Demanio e della Regione, le seguenti analisi di sostenibilità tecnico-urbanistica, economico-finanziaria e giuridico-amministrativa, con individuazione del più idoneo *iter* procedurale.

a) Sostenibilità tecnico-urbanistica e ambientale

- individuazione delle attività e delle funzioni da insediare, in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti e in corso di approvazione – sulla base del quadro delle suscettività d'uso individuate dalla Regione Liguria di concerto con gli Enti locali interessati –, descrivendone le caratteristiche tecnico-funzionali e dimensionali e verificando le eventuali alternative;
- elaborazione di nuove configurazioni spaziali sugli immobili oggetto di intervento, con indicazione delle opere necessarie per la realizzazione degli interventi e quantificazione dei relativi costi, con particolare attenzione alla predefinitone dei costi di manutenzione/conduzione;
- individuazione degli equipaggiamenti infrastrutturali e delle dotazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico che dovranno caratterizzare le nuove ipotesi di utilizzo e valorizzazione, anche in prospettiva delle successive fasi progettuali;
- definizione dei necessari *iter* urbanistici e del relativo cronoprogramma;
- verifica della corrispondenza delle condizioni di qualità paesistica e ambientale dell'area e del contesto (con particolare riguardo alle compatibilità infrastrutturali, paesistiche e ambientali individuate dalla Regione Liguria di concerto con gli Enti locali interessati), in riferimento alle nuove ipotesi di utilizzo, individuando le maggiori criticità prevedibili, nonché le priorità di approfondimento tecnico e le eventuali misure compensative, in prospettiva delle successive fasi progettuali.

b) Sostenibilità economico-finanziaria

- analisi delle diverse convenienze pubbliche e private, a verifica delle relazioni tra interventi ipotizzati e interesse collettivo conseguente;
- definizione delle ipotesi d’investimento a base del progetto di valorizzazione, attraverso la quantificazione e/o verifica dei costi di realizzazione e di gestione operativa degli interventi, nonché di eventuali ulteriori opere esterne all’intervento, ma necessarie per la sua funzionalità, in base all’analisi effettuata per la sostenibilità tecnico-urbanistica e ambientale dell’operazione;
- definizione delle tipologie e quantificazione dei ricavi connessi alle differenti modalità di valorizzazione individuate per i singoli beni (vendita, concessione a lungo termine, partnership, etc.);
- elaborazione di un piano economico-finanziario sulla base delle ipotesi d’investimento definite, esplicitando le ipotesi macroeconomiche a base del piano elaborato, il cronoprogramma dei tempi di realizzazione degli investimenti, la motivazione a base del periodo di gestione ipotizzato, i livelli di redditività ed il punto di equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione;
- in caso di concessioni, quantificazione del valore di mercato e del canone dovuto, tenendo conto degli investimenti necessari sull’immobile; in caso di alienazione quantificazione del valore di mercato;
- definizione delle condizioni di finanziabilità degli investimenti, anche con riferimento alla ricognizione sui potenziali flussi di finanziamento pubblici o privati indagati in fase di analisi preliminari;
- analisi di sensitività relativamente ai principali rischi che possono caratterizzare l’intero *iter* di sviluppo dell’operazione (progettazione, finanziamento, realizzazione e gestione), con indicazione delle eventuali misure da prendere per minimizzare gli effetti negativi connessi al verificarsi dei predetti rischi;
- illustrazione, attraverso un prospetto riepilogativo, delle convenienze, delle economie ovvero delle diseconomie che, a seguito delle ipotesi di intervento, possono essere attribuite ai diversi soggetti coinvolti, con particolare attenzione a quelle riferibili all’Agenzia del demanio ed al Comune.

c) Sostenibilità giuridico-amministrativa e procedurale

- formulazione di una o più ipotesi di processi, procedure, strumenti tecnico-amministrativi, tra quelli disponibili, per l’attuazione efficace della strategie e degli scenari di valorizzazione individuati;
- verifica delle condizioni istituzionali, amministrative, organizzative ed operative necessarie per l’attuazione degli strumenti individuati. Si tratta in particolare di identificare ed analizzare le problematiche di tipo amministrativo-procedurale e di individuare il modello di gestione e le soluzioni da adottare per realizzare condizioni minime di “fattibilità procedurale” delle iniziative;
- verifica approfondita delle autorizzazioni, pareri, nulla osta preliminari ai quali è subordinato l’avvio dell’iniziativa ed i tempi previsti per il loro rilascio, con riferimento, ad esempio, agli aspetti di tutela ambientale e dei beni culturali, dei vincoli paesaggistici o idrogeologici, della coerenza con gli strumenti urbanistici, della normativa antisismica, delle servitù militari etc.;

- previsione (con verifica della fattibilità e dei tempi) di azioni tipo: variazioni di bilancio, istituti e strumenti di attuazione del piano, anche alla luce della legge regionale n. 36/1997 e s.m.i., espropri, interventi normativi o regolamentari ecc.;
- analisi e definizione di adeguati modelli di concertazione e gestione dei diversi procedimenti amministrativi necessari per l'attuazione delle iniziative di valorizzazione, al fine di evitare interferenze e sovrapposizioni tra le competenze dei numerosi soggetti istituzionali (statali e locali) coinvolti, soprattutto con riferimento al rapporto logico e cronologico tra procedure urbanistiche, procedure di tutela, procedure di evidenza pubblica per la selezione di concessionari/acquirenti e aspettative del mercato;
- analisi e definizione di modelli, strumenti e processi relativamente alle procedure di evidenza pubblica necessarie per l'affidamento in uso, la cessione a terzi privati dei beni, ovvero per la selezione di partners istituzionali, gestionali e finanziari da coinvolgere nell'iniziativa di valorizzazione.

3.2. B. Strategie di comunicazione

Una volta definito il QGI ed individuate le effettive potenzialità del portafoglio disponibile, coerentemente con gli indirizzi delle istituzioni promotrici del PUV- LIG, si dovrà supportare il TTO nella definizione delle più opportune strategie di comunicazione relative alla divulgazione del metodo, degli strumenti e dei risultati del Programma Unitario di Valorizzazione attivato.

Successivamente alla definizione delle LGV, si dovrà poi supportare il TTO nella formulazione di una strategia di comunicazione *ad hoc* per le ipotesi di valorizzazione individuate, che consenta, anche attraverso strumenti evoluti di “marketing” territoriale, di attivare forme efficaci di animazione del mercato, in funzione della specifica tipologia dei beni (e delle nuove funzioni) oggetto di valorizzazione, nonché degli ambiti urbani e territoriali interessati.

3.3. C. Segreteria tecnica

Ai concorrenti è inoltre richiesta la prestazione, per tutta la durata del servizio (Studio di fattibilità e successiva assistenza tecnica) di un servizio di Segreteria Tecnica al TTO del PUV- LIG, sia presso la sede dell'Agenzia del Demanio che presso la sede della Regione Liguria.

La Segreteria Tecnica dovrà garantire la funzionalità del TTO, curando il programma delle attività, l'attivazione ed il coordinamento delle sessioni di lavoro, con la definizione degli ordini del giorno, delle fasi istruttorie e della verbalizzazione di ciascuna seduta.

La Segreteria garantirà, inoltre, il collegamento del TTO con i professionisti incaricati della elaborazione dello Studio di fattibilità e curerà le modalità di partecipazione al TTO di altri soggetti diversi dai promotori del PUV- LIG.

La Segreteria Tecnica avrà, inoltre, il compito di supportare il TTO nell'attuazione delle strategie di comunicazione e animazione del mercato definite nell'ambito della linea di azione B del presente servizio ed approvate dallo stesso TTO e, a tal fine, curerà su indicazione dello stesso TTO, la diffusione del materiale di tipo informativo sulle attività e le strategie del PUV.

3.4. D. Assistenza Tecnica

Successivamente alla conclusione dello Studio di fattibilità, l'aggiudicatario del presente servizio dovrà prestare, per un periodo non inferiore a sei mesi dalla certificazione di congruità e coerenza dello Studio da parte del TTO di cui al successivo art. 5, assistenza tecnica ai promotori del PUV- LIG nella fase di *start-up* finalizzata alla implementazione ed attuazione delle LGV definite dallo Studio di fattibilità,

relativamente ai beni riconosciuti suscettibili di valorizzazione.

A tal fine occorrerà in particolare:

- predisporre gli atti e la documentazione necessari all'attivazione delle procedure di evidenza pubblica necessarie per l'affidamento in uso, la cessione a terzi privati dei beni, ovvero per la selezione di partners istituzionali, gestionali e finanziari da coinvolgere nell'iniziativa di valorizzazione;
- supportare i promotori del PUV- LIG nell'espletamento di tutti i procedimenti amministrativi (conferenze di servizi, accordi di programma, etc.) propedeutici all'attivazione delle suddette procedure di evidenza pubblica, soprattutto sotto il profilo urbanistico e delle autorizzazioni da parte degli organi di tutela;
- continuare a garantire al TTO del PUV- LIG il servizio di Segreteria Tecnica ed il supporto nelle strategie di comunicazione, marketing ed animazione del mercato.

4. Stipula del contratto, cauzione definitiva, espletamento del servizio

All'esito della procedura di gara verrà stipulato un contratto per l'esecuzione delle prestazioni ricomprese nell'oggetto della gara.

L'aggiudicatario, contestualmente alla stipula del contratto, è tenuto a prestare, a garanzia di tutti gli oneri ivi derivanti, una **cauzione definitiva** in misura pari al 10% dell'importo contrattuale. In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10%, la garanzia fideiussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10%; ove il ribasso sia superiore al 20% l'aumento è di 2 punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%.

Tale cauzione dovrà essere prestata mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa, presentata in originale con autentica notarile del funzionario che la rilascia, e dovrà prevedere espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, co 2, c.c., nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Stazione appaltante.

La mancata costituzione della predetta garanzia determina la revoca dell'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Agenzia del Demanio, che procederà all'aggiudicazione dell'appalto al concorrente che segue in graduatoria.

Il contratto avrà la durata di 360 giorni dalla data della stipula, oltre al periodo di assistenza tecnica aggiuntiva offerta dal concorrente in sede di gara. Alla scadenza del contratto, l'Agenzia del Demanio potrà procedere al rinnovo del contratto ai sensi dell'art. 57, co. 5 lett. b) del D. Lgs. n. 163/2006.

L'avvio delle attività oggetto del presente servizio sarà attivato con la sottoscrizione di apposito contratto con il soggetto affidatario successivamente all'aggiudicazione della presente gara.

Con la sottoscrizione del contratto, il TTO provvederà a mettere a disposizione del soggetto affidatario, per ciascun immobile del QCI – Liguria, specifiche schede contenenti:

1. la versione definitiva della ricognizione dello stato di fatto e della consistenza fisica degli immobili, ove disponibile;
2. il quadro delle suscettività d'uso e delle compatibilità infrastrutturali, paesistiche e ambientali individuate dalla Regione Liguria di concerto con gli Enti locali interessati e con l'Agenzia del Demanio, che costituiranno il riferimento sia per la definizione dell'assetto futuro di aree e immobili e della disciplina della loro trasformazione, sia per l'attivazione dei procedimenti ordinari di variazione degli strumenti di governo del territorio ai sensi della L.R. n. 36/97 e s.m.i.

Lo **Studio di fattibilità**, di cui al precedente art. 3.1., dovrà essere redatto in 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di stipula del suddetto contratto. Dal computo sono esclusi i tempi riservati al TTO del PUV-LIG per l'esame degli elaborati.

In particolare, lo svolgimento dell'attività inerenti lo Studio di fattibilità dovrà essere articolato come segue:

- presentazione del Piano operativo di lavoro entro 10 giorni dalla stipula del contratto.

Il TTO esaminerà i contenuti del Piano operativo di lavoro e – previa realizzazione, da parte dell'affidatario, delle eventuali integrazioni o modifiche – procederà alla sua formale approvazione.

- la *Fase 1 (Analisi preliminari)* e la *Fase 2 (Segmentazione e “clusterizzazione” del portafoglio)* dovranno essere concluse entro 60 giorni dalla stipula del contratto, con la consegna di un *progress report* intermedio alla conclusione della Fase 1 e di un *progress report* alla conclusione della Fase 2, contenente il Quadro Generale di Intervento (QGI) di cui al precedente art. 3.1.2.

È previsto almeno un incontro di verifica intermedio tra il TTO e il soggetto affidatario.

A seguito della consegna dei *progress report*, il TTO esaminerà i contenuti dei documenti prodotti e formulerà le proprie osservazioni. L'affidatario del servizio sarà obbligato a realizzare eventuali approfondimenti e miglioramenti richiesti dal TTO e ad apportare le eventuali correzioni o integrazioni che si rendano necessarie, nella successiva Fase, ovvero nei termini eventualmente assegnati dallo stesso TTO. A conclusione di tali attività il TTO procederà alla formale approvazione del QGI.

- la *Fase 3 (Analisi di sostenibilità delle strategie di valorizzazione. Definizione delle Linee Guida della Valorizzazione – LGV)* dovrà essere conclusa entro 120 giorni dalla approvazione del QGI, con la presentazione della stesura finale dello Studio, contenente le Linee Guida della Valorizzazione di cui al precedente art. 3.1.3.

Sono previsti almeno due incontri di verifica intermedi tra il TTO e il soggetto affidatario.

A seguito della consegna della stesura finale dello Studio, il TTO esaminerà i contenuti dei documenti prodotti e formulerà le proprie osservazioni. L'affidatario del servizio sarà obbligato a realizzare eventuali approfondimenti e miglioramenti richiesti dal TTO e ad apportare le eventuali correzioni o integrazioni che si rendano necessarie, nei termini eventualmente assegnati dallo stesso TTO. A conclusione di tali attività il TTO procederà alla formale approvazione delle Linee Guida della Valorizzazione di cui al precedente art. 3.1.3.

In ogni caso, per l'intera durata del servizio, il TTO potrà formulare osservazioni ed indirizzi per lo svolgimento del servizio.

A conclusione di tali attività il TTO procederà alla definitiva approvazione dello Studio con la produzione della certificazione di cui al successivo art. 5.

Il servizio di **Assistenza tecnica**, di cui al precedente art. 3.4., avrà durata minima di 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi, migliorabili in offerta, decorrenti dalla certificazione di congruità e coerenza dello Studio di fattibilità da parte del TTO di cui al successivo art. 5.

Il servizio di **Segreteria Tecnica**, di cui al precedente art. 3.3., dovrà essere prestato per tutta la durata delle attività oggetto della presente gara, dalla sottoscrizione del contratto, fino alla conclusione del servizio di assistenza tecnica.

5. Stato di avanzamento, conclusione e attestazione di congruità dello Studio di fattibilità

La verifica e il controllo dei risultati dello Studio di fattibilità sono assegnati al TTO del PUV- LIG, che è autorizzato a disporre, sentite le parti promotrici, indicazioni di modifica, integrazione e variazione.

In seguito alla consegna definitiva dello Studio di fattibilità, da effettuarsi entro il termine di cui al precedente art. 4, , il TTO del PUV- LIG produrrà una certificazione di congruità e coerenza del lavoro complessivamente svolto, a seguito della quale si procederà all'esame dello stesso studio da parte dei competenti organi decisionali delle parti promotrici del PUV- LIG.

Ove necessario, in questa fase, potranno essere richiesti all'affidatario documentazione aggiuntiva o integrazioni, senza alcun compenso aggiuntivo.

Saranno oggetto di verifica, in particolare:

- a. la completezza e la qualità dello Studio;
- b. la coerenza dello Studio rispetto agli obiettivi e alle azioni del PUV- LIG;
- c. l'attendibilità dei dati utilizzati, segnatamente quelli riferiti alle analisi di mercato;
- d. lo svolgimento delle verifiche di sostenibilità tecnico-territoriale, economico-finanziaria e procedurale-amministrativa del progetto;
- e. l'analisi di sensibilità dei risultati progettuali ed il loro impatto;
- f. l'analisi del rischio relativo alle soluzioni progettuali individuate;
- g. l'analisi degli aspetti organizzativi, realizzativi e gestionali.

6. Corrispettivo del servizio, finanziamento e modalità di pagamento

L'importo complessivo del servizio, comprensivo di ogni onere e spesa, è pari all'importo risultante dal ribasso percentuale sull'ammontare posto a base d'asta offerto in sede di gara dall'aggiudicatario, esclusi IVA ed oneri previdenziali, se dovuti.

La copertura dei costi del presente appalto pubblico di servizi è assicurato a valere sul Cap. 7754 del Bilancio dello Stato.

I pagamenti saranno effettuati a seguito dell'emissione di regolari fatture secondo le modalità di seguito descritte:

- una somma pari al 10 % dell'importo di aggiudicazione, IVA inclusa, alla approvazione del Piano operativo di lavoro;
- una somma pari al 20% dell'importo di aggiudicazione, IVA inclusa, alla definitiva approvazione del QGI da parte del TTO;
- una somma pari al 40% dell'importo di aggiudicazione, IVA inclusa, alla emissione della certificazione di congruità e coerenza dello Studio di fattibilità da parte del TTO;
- saldo residuo, pari al 30% dell'importo di aggiudicazione, IVA inclusa, alla scadenza del termine per la prestazione del servizio di assistenza tecnica.

7. Penali

Eventuali ritardi nell'esecuzione dell'appalto rispetto alla tempistica di cui al precedente art. 4 saranno sanzionati applicando delle penalità pari allo 1‰ del corrispettivo contrattuale per ogni giorno di ritardo, fatti salvi i termini ulteriori eventualmente assegnati dal TTO ai sensi del medesimo art. 4, sino ad un massimo del 10% del corrispettivo contrattuale. Raggiunto il limite suddetto, il contratto si

intenderà risolto di diritto e l'Agenzia del Demanio procederà ad affidare il servizio in parola in danno dell'aggiudicatario.

L'applicazione delle predette penali avverrà mediante escussione della cauzione definitiva, che, in tal caso, dovrà essere reintegrata entro e non oltre 20 giorni in misura proporzionale alle penali applicate, pena la risoluzione del contratto.

8. Proprietà e riservatezza

I prodotti realizzati nell'espletamento del presente servizio sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Demanio e della Regione Liguria.

L'affidatario non potrà utilizzare per sé, né fornire a terzi dati e informazioni sui lavori oggetto del servizio o pubblicare gli stessi, in misura anche parziale, senza preventiva autorizzazione scritta.

9. Responsabilità

L'aggiudicatario del presente servizio solleva la Stazione Appaltante da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi in ogni caso connessa alla realizzazione ed all'esercizio delle attività affidate. Nessun altro onere potrà dunque derivare a carico della Stazione Appaltante, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

10. Trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 l'Agenzia, quale titolare del trattamento dei dati forniti nell'ambito della presente procedura, informa che tali dati verranno utilizzati esclusivamente ai fini della gara e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali, e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

11. Spese di contratto

Sono a carico dell'affidatario tutte le spese relative alla stipula ed alla registrazione del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo normativa vigente, sulla prestazione.

12. Legge applicabile e foro di competenza

Il contratto stipulato tra le parti è regolato dalla Legge italiana.

Qualsiasi controversia relativa al presente procedura è di competenza del Foro di Roma.