



comune di trieste

piazza Unità d'Italia 4

34121 Trieste

Tel. 040 6751

www.comune.trieste.it

partita IVA 00210240321

Trieste, 5 novembre 2015

INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO VOLTA ALL'ACQUISIZIONE DELLE CANDIDATURE DI SOGGETTI DA INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA

(art. 125, commi 10 e 11, D.lgs. n 163/2006 e s.m.i.)

*FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DELL'OPERATORE ECONOMICO
CUI AFFIDARE L'INCARICO PER LA REDAZIONE DI LINEE GUIDA PER L'IMPOSTAZIONE E LA
REDAZIONE DELLE LINEE GUIDA DEL PIANO STRATEGICO DI VALORIZZAZIONE
DELLE AREE FACENTI PARTE DEL PORTO VECCHIO DI TRIESTE.*

1. Premesse del procedimento

In conformità all'art. 1, commi 618 e 619 della L. 23.12.2014, n. 190 (Legge di stabilità 2015), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 dd. 29.12.2014, le aree, le costruzioni e le altre opere appartenenti al demanio marittimo comprese nel confine della circoscrizione portuale, escluse le banchine, l'Adriaterminal e la fascia costiera del Porto Vecchio di Trieste, sono state sdemanializzate ed assegnate al patrimonio disponibile del Comune di Trieste per essere destinate alle finalità previste dagli strumenti urbanistici, previo trasferimento del regime internazionale di punto franco.

Al Comune di Trieste è demandato l'onere, nel rispetto della legislazione nazionale ed europea, di alienare le aree e gli immobili sdemanializzati con l'obbligo di trasferire i relativi introiti all'Autorità Portuale di Trieste affinché si provveda agli interventi di infrastrutturazione del Porto Nuovo e alle nuove aree destinate al regime internazionale di punto franco.

Le disposizioni suddette prevedono altresì che il Presidente dell'Autorità Portuale, d'intesa con il Presidente della Regione Friuli Venezia Giulia, e con il Sindaco di Trieste, provveda alla delimitazione delle aree che rimangono vincolate al demanio marittimo.

In attuazione di tali disposizioni, i rappresentanti dell'Agenzia del Demanio, dell'Autorità Portuale di Trieste, della Capitaneria di Porto di Trieste, del Provveditorato Interregionale alle OO.PPP. e della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, unitamente a quelli del Comune di Trieste, hanno provveduto a svolgere le attività tecniche finalizzate alla identificazione del tracciato della dividente area demaniale marittima.

In data 9 luglio 2015 è stato quindi formalmente sottoscritto il "Verbale di accordo" ed il "Verbale di individuazione della nuova dividente demaniale" cui è allegata, quale parte integrante e sostanziale, anche la "Planimetria definitiva di delimitazione demanio marittimo".

Gli atti e la planimetria suddetta sono visibili presso il sito Internet del Comune di Trieste all'indirizzo: portovecchio.comune.trieste.it.

Ciò tutto premesso l'Amministrazione comunale intende procedere con gli interventi necessari alla trasformazione, riqualificazione e valorizzazione dell'area del Porto Vecchio di Trieste, anche con l'obiettivo di cogliere le opportunità di sviluppo socio-economico derivanti da tale valorizzazione per la Città ed il suo tessuto socio-economico.

In tale contesto si intende preliminarmente procedere nell'impostazione, redazione, comunicazione, condivisione ed approvazione di un primo Piano di valorizzazione e trasformazione del compendio del Porto Vecchio, quale strumento nel quale individuare le destinazioni d'uso, le caratteristiche urbanistiche, economiche, tecnologiche e sociali da insediare nell'area, al fine di innescare reazioni di opportunità, sostenibilità, attrattività e interesse da parte di investitori istituzionali e privati su scala internazionale.

Questa Amministrazione, consapevole del valore fortemente strategico per la Città, per la Regione Friuli Venezia Giulia e per il Paese della operazione di qualificazione del Porto Vecchio ha dunque inteso avviare un procedimento di selezione per l'individuazione di un consulente strategico di primario standing globale, con esperienze internazionali maturate nel settore della valutazione e programmazione strategica di interventi di trasformazione immobiliare a scala urbana, al quale affidare, ai sensi dell'art. 125, commi 10 e 11 del D.lgs. n. 163/2006 e s.m.i., un incarico finalizzato alla redazione di linee guida per l'impostazione di un Piano strategico per la valorizzazione delle aree facenti parte del Porto Vecchio di Trieste.

Il procedimento rimane condizionato in via risolutiva dall'attuazione dell'iter di sdemanializzazione previsto dai commi 618 e 619 dell'art. 1 della L. n. 190/2014.

2. Oggetto dell'incarico e tempistica

Le attività oggetto dell'incarico consistono sostanzialmente nel fornire supporto ed elementi conoscitivi e propositivi finalizzati alla trasformazione delle informazioni e dei dati relativi al contesto dell'area ed a quelli più ampi del territorio, inclusi quelli di natura economico-finanziaria, in conoscenza utile all'Amministrazione comunale per assumere le decisioni più appropriate finalizzate a rendere appetibile per potenziali investitori anche stranieri investimenti e iniziative economiche nell'area del Porto Vecchio.

L'attività sarà articolata come segue:

FASE PRIMA: indagini conoscitive.

periodo stimato: 60 giorni

- a) analisi del contesto territoriale, economico, demografico, sociale, tecnologico e logistico a livello locale, regionale e internazionale con l'evidenza dei punti di forza e delle criticità, dei fabbisogni, da sviluppare e implementare con possibili e fattibili soluzioni, dei limiti e vincoli (urbanistici, morfologici, ambientali, ecc.), dei rischi e delle opportunità;
- b) definizione degli obiettivi strategici sotto il profilo insediativo, economico, occupazionale, ambientale dell'intervento di valorizzazione e trasformazione del Porto Vecchio, con l'individuazione di indicatori di attrattività ed interesse per investitori pubblici e privati, nazionali ed internazionali, in coerenza al disegno della "mission" futura da assegnare alla Città ed all'interazione ed integrazione urbana tra l'adiacente centro storico e il Porto Vecchio (Progetto "Trieste 2030").

FASE SECONDA: definizione ed elaborazione delle linee guida per il Piano strategico.

periodo stimato: 60 giorni

- a) Costruzione delle linee guida per il Piano strategico in linea con la mission della Città che punti a conseguire i seguenti obiettivi:

- i. Indicazione delle zone di modificazione fisica dell'area del Porto Vecchio secondo aree omogenee di:
 - o conservazione o restauro
 - o riqualificazione
 - o sviluppo economico per i singoli settori di sviluppo (marittimo, turistico, ricettivo, culturale, portuale, diportistico, residenziale, ecc.)
- ii. indicazione degli interventi da realizzare secondo ambiti di competenza delle istituzioni (Comune, Autorità Portuale, Regione, ecc.) e dei privati investitori;
- iii. adeguata attrazione di capitale umano;
- iv. adeguata attrazione di capitale finanziario
- v. adeguato incremento della qualità della vita per i cittadini;
- vi. valutazioni sommarie in ordine alle possibili forme di attuazione degli interventi.

FASE TERZA: supporto e assistenza nell'illustrazione, condivisione, comunicazione e approvazione del Piano (forme di partecipazione)

periodo minimo: 60 giorni

- a) illustrazione delle Linee guida del Piano a istituzioni, parti sociali, *stakeholders*, *opinion leader*, associazioni ecc. al fine della sua intellegibilità e condivisione;
- b) eventuali implementazioni o modifiche delle Linee guida in base al esito alle consultazioni e al momento di confronto e partecipazione;
- c) assistenza nelle fasi di comunicazione ed approvazione del Piano realizzato in base alle Linee guida fornite.

3. Corrispettivo a base del procedimento

L'importo posto a base della procedura a liquidare per lo svolgimento delle attività e delle prestazioni in esecuzione del presente incarico è definito, in misura forfetaria ed onnicomprensiva, in ragione di **Euro 170.000,00** (EURO centosettanta mila/00), al quale andrà aggiunta l'IVA in misura di legge. L'importo sarà liquidato in ragione di € 100.000,00 + IVA dal Comune di Trieste ed in ragione di € 70.000 + IVA dall'Autorità Portuale di Trieste.

4. Requisiti di ammissione alla procedura

In linea con l'obiettivo di selezionare l'Advisor strategico con il miglior set di competenze globali, esperienze maturate in rilevanti operazioni internazionali di successo e connettività globale, ai fini della presentazione delle candidature e al fine della partecipazione alla selezione, i soggetti debbono possedere i seguenti requisiti:

requisiti generali:

- a) assenza di cause ostative all'assunzione di pubblici contratti ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. n. 163/2006 e s.m.i.;

requisiti speciali economico-finanziari e tecnico-organizzativi:

- b) fatturato globale maturato nell'ultimo quinquennio in attività connesse a servizi di consulenza strategica, operativa e finanziaria nel settore dello sviluppo territoriale e urbano in ambito nazionale ed internazionale e nella conduzione di complesse operazioni di valorizzazione immobiliari, per un importo complessivo non inferiore ad € 1.000.000,00 (Euro un milione/00);
- c) fatturato maturato nell'ultimo quinquennio nello svolgimento di incarichi affini a quello dedotto nel presente procedimento (consulenza in operazioni complesse di trasformazione e/o valorizzazione urbana per superfici aventi ordine di grandezza non inferiori a 200.000 mq.), per un importo complessivo non inferiore ad € 850.000,00 (Euro ottocento cinquantamila/00);
- d) aver svolto nell'ultimo quinquennio almeno n. 2 incarichi per progetti di trasformazione e/o valorizzazione urbana su superfici di estensione non inferiore a 200.000 mq. ciascuno;
- e) dimostrata capacità, attraverso produzione di curriculum vitae e di un piano di lavoro di risorse umane, di organizzare ed attivare, nel periodo di svolgimento dell'incarico, un team multidisciplinare con le professionalità necessarie per svolgere le seguenti attività:
 - o programmazione strategica
 - o pianificazione urbana

- analisi dei mercati immobiliari locali, nazionali ed internazionali;
 - analisi, monitoraggio e consulenza sui temi di valutazione degli impatti territoriali e immobiliari
 - fornitura di dati su valori, caratteristiche e tendenze economiche e sociali dei mercati immobiliari
 - analisi dei fabbisogni e del contesto socio-economico
 - analisi e valutazione delle politiche di sviluppo e sostenibilità
 - consulenza strategica e operativa per operazioni di partnership pubblico-privato demografico/statistico, immobiliare e logistica, finanziaria;
 - valutazione dei costi e dei tempi delle attività di trasformazione;
- f) possesso o disponibilità di una struttura organizzativa con una rete internazionale ed almeno una sede o un referente stabile in Italia.

L'Amministrazione selezionerà, tra i soggetti che avvanzeranno la propria candidatura e risulteranno in possesso delle caratteristiche dianzi citate, un numero indicativo di 5 operatori economici che saranno invitati a formulare la loro offerta tecnico-economica secondo le modalità ed i termini che saranno impartiti nella lettera stessa.

L'Amministrazione si riserva di integrare, a propria discrezione, anche in assenza di formale candidatura, il novero dei soggetti da invitare alla procedura ove in possesso dei requisiti prestabiliti, in caso di mancato raggiungimento del numero di candidature pervenute.

Con il presente avviso non viene posta in essere alcuna gara ad evidenza pubblica ma esclusivamente si concreta una indagine di mercato volta all'individuazione, secondo criteri di trasparenza ed imparzialità, non discriminazione e parità di trattamento, degli operatori economici con i quali svolgere la procedura negoziata per l'affidamento dell'incarico in oggetto.

5. Modalità di presentazione delle candidature

I soggetti interessati possono presentare l'Istanza di partecipazione secondo gli appositi modelli a tal fine predisposti e scaricabili dal sito internet Portovecchio.comune.trieste.it, ove è pubblicata anche la Lettera d'Invito e lo schema di contratto da stipulare con l'affidatario.

L'istanza di partecipazione, pubblicata sul profilo del committente, assieme al presente avviso, potrà essere inoltrata anche a mezzo fax al n.+ 39 040.6758025 o mediante PEC al seguente indirizzo: comune.trieste@certgov.fvg.it, e dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 23.11.2015**.

Entro i successivi 5 (cinque) giorni il Comune provvederà all'invio contestuale delle lettere d'invito a formulare l'offerta tecnica ed economica ai soggetti selezionati.

6. Modalità di valutazione delle offerte

La valutazione delle offerte tecnico-economiche che giungeranno nei termini e con le modalità indicate nella successiva lettera di invito, sarà demandata ad una apposita Commissione giudicatrice che sarà costituita successivamente al pervenimento delle proposte medesime, sulla scorta degli elementi tutti indicati nello schema di lettera di invito reperibile sul sito Internet del Comune all'indirizzo dianzi indicato.

Per ogni eventuale informazione relativamente al presente procedimento gli interessati possono rivolgersi al Responsabile del procedimento, dott. Walter Toniati, Direttore del Servizio Progetti Strategici e Appalti, Contratti e Affari Generali del Comune di Trieste, tel. 040.6754557; e-mail toniatiw@comune.trieste.it.

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 196/2003 e s.m.i. ("Codice in materia di protezione dei dati personali") si informa che i dati forniti e raccolti in occasione del presente procedimento saranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini dello stesso nel rispetto dei limiti di legge con i diritti per gli interessati stabiliti all'art. 13 dello stesso decreto.

Il Direttore di Servizio
(dott. Walter Toniati)