



# COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

## Provincia di Bergamo

Via Rocca, 2/A – CAP 24055 – C.F./P.I. 00281170167

Telefono 035/4183501 – Fax 035/890445

e-mail: [segretario@comune.colognoalserio.bg.it](mailto:segretario@comune.colognoalserio.bg.it)

Pec: [protocollo@pec.comune.colognoalserio.bg.it](mailto:protocollo@pec.comune.colognoalserio.bg.it)

## CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

### EX ART. 77 DEL D.LGS. 36/2023

**CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO PER LA VALUTAZIONE DI PROGETTI DI VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA PISCINE / CENTRO NATATORIO DI COLOGNO AL SERIO, NONCHÉ PER LA PIANIFICAZIONE E SCELTA DELLE PROCEDURE DI GARA ANCHE RICORRENDO A FORME DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DEL D.LGS. N. 36/2023.**

#### **1. Obiettivi specifici della consultazione di mercato**

Il presente documento di consultazione del mercato costituisce una fase preparatoria avente mero scopo conoscitivo delle soluzioni tecniche offerte dal mercato di riferimento, di eventuali requisiti ostativi alla partecipazione o problematiche connesse alla tipologia della concessione oggetto di gara.

In tale contesto, la presente consultazione di mercato è quindi funzionale al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici dell'Amministrazione:

- garantire la massima pubblicità alla procedura in oggetto, al fine di assicurare la più ampia diffusione delle informazioni e conseguentemente la più ampia partecipazione;
- ottenere la più proficua partecipazione da parte dei soggetti interessati;
- ricevere, da parte dei soggetti interessati, osservazioni e suggerimenti per una più compiuta conoscenza del mercato;
- individuare le migliori soluzioni di mercato, con alto contenuto innovativo e forte impatto in termini di efficacia ed efficienza della soluzione proposta, di vantaggio o riduzione di impatti ambientali o sociali rivolti ai all'utenza ed alla cittadinanza di Cologno al Serio.

E' interesse dell'Amministrazione Comunale di Cologno al Serio procedere alla valorizzazione e/o riqualificazione dell'area ex piscine / centro sportivo, di proprietà comunale, mediante realizzazione di un polo a vocazione sportiva e/o ricreativa e/o sanitaria, fruibile da parte della collettività o altra destinazione d'uso pertinente con le finalità di pubblico servizio.

L'Amministrazione Comunale ritiene opportuno avviare una ricognizione preliminare al predetto intervento al fine di individuare, nel modo più possibile pertinente alla realtà, le

caratteristiche tecnico-economiche del progetto maggiormente funzionali alla realizzabilità ed al raggiungimento delle finalità pubbliche, attraverso la presente procedura.

Considerato il carattere aperto ed esplorativo del presente avviso, i cui risultati acquisiti dall'Amministrazione potranno, qualora da questa venga ritenuto opportuno e conveniente, essere utilizzati nelle successive eventuali fasi di definizione ed esperimento di gare per l'assegnazione del o degli interventi in finanza di progetto o altre forme di P.P.P., ciò al fine di individuare compiutamente una risposta qualificata alle istanze della domanda pubblica migliorando la qualità e sostenibilità dei servizi offerti, assicurare la sostenibilità economica e ambientale delle soluzioni individuate.

Il presente avviso ha carattere meramente esplorativo e non vincola in alcun modo l'Amministrazione in quanto la presente procedura non è finalizzata all'aggiudicazione di alcun contratto.

I soggetti interessati alla presente consultazione preliminare di mercato e che parteciperanno alla stessa non possono rivendicare alcun diritto e/o interesse con riferimento ad una successiva ed eventuale procedura di affidamento.

## **2. Modalità di svolgimento della consultazione preliminare di mercato**

Il Comune di Cologno al Serio, al fine di valorizzare e riqualificare l'area ed il compendio immobiliare così individuato, invita gli operatori economici a manifestare il proprio interesse proponendo, all'interno della procedura definita dal presente invito, idee progettuali a riguardo della individuazione degli ambiti e tipologie di intervento, funzioni e destinazioni, servizi al pubblico, modalità di finanziamento e di gestione delle opere e dei servizi.

E' facoltà insindacabile dell'Amministrazione espletare una separata e successiva procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione degli interventi in finanza di progetto o altra forma di P.P.P. ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023.

Le idee progettuali che devono accompagnare le proposte di interesse dovranno concernere la riqualificazione e valorizzazione delle strutture già esistenti nel centro sportivo / natatorio, oltre che del compendio immobiliare nel suo complesso, individuando chiaramente l'ambito oggetto dell'interesse, le tipologie e gli interventi architettonici sugli immobili, le destinazioni d'uso per singole unità ambientali e i servizi di interesse pubblico generale e specifico che si intendono insediare.

Qualora le idee progettuali prevedano soluzioni non coerenti con le tipologie, funzioni e destinazioni degli strumenti urbanistici vigenti, dovranno puntualmente indicare gli ambiti di variante facendo riferimento alle tipologie e modalità procedurali indicate dalla legislazione vigente.

## **3. Requisiti di partecipazione**

Possono presentare manifestazione di interesse in risposta alla presente chiamata di idee i soggetti e gli operatori privati dotati di idonea professionalità nel settore, che non siano

incorsi, all'atto della presentazione della domanda nelle situazioni di esclusione di cui agli articoli 94, 95, 96, 97 e 98 del d.lgs. n. 36/2023. I soggetti partecipanti attestano il possesso dei sopraelencati requisiti di partecipazione mediante dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 445/2000;

Sono altresì stabiliti i seguenti requisiti speciali:

- possesso di risorse umane, tecniche e di esperienza necessarie per eseguire il progetto con adeguato standard di qualità da verificarsi con la presentazione di organigramma delle risorse umane;
- aver eseguito nell'ultimo biennio interventi analoghi per natura e per importo rispetto alla proposta di cui al presente avviso, svolti regolarmente e con buon esito in favore di enti pubblici;
- adeguato livello di copertura assicurativa contro i rischi professionali.

#### **4. Oggetto della consultazione**

Le proposte devono riguardare la valorizzazione dei beni attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, recupero, riutilizzo, conversione e riuso da attuarsi da parte dei soggetti economici proponenti ed eventuali altri soggetti operatori individuati per tipologia e settore economico di intervento.

A questo fine le proposte dovranno contenere idee progettuali di massima corredate da schemi grafici attraverso i quali siano individuati i tipi di intervento, le trasformazioni architettoniche di livello ambientale e plano- volumetrico, le funzioni e le destinazioni riferite alle unità edilizie sia a rilevanza economica che di interesse pubblico generale o di servizio.

Il grado di approfondimento tecnico delle idee progettuali è scelto a discrezione del proponente ai fini della migliore comunicazione della proposta.

La proposta dovrà essere improntata a criteri di realtà e sostenibilità di tutti gli elementi ed informazioni utilizzate di natura tecnica ed economica. A questo fine la proposta sarà accompagnata da una specifica relazione attestante la realtà e sostenibilità dei dati utilizzati.

Tutte le proposte che perverranno saranno valutate dall'Amministrazione al solo scopo di procedere ad un giudizio di pertinenza ed efficacia dei contenuti agli obiettivi di valorizzazione e quindi di ammissibilità delle stesse e potranno costituire la base informativa di uno studio di fattibilità da porre a base di una eventuale procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione dell'intervento di valorizzazione in finanza di progetto o altra forma di P.P.P. ai sensi del Lgs. n. 36/2023.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di dialogare con i soggetti proponenti ai soli fini dell'approfondimento tecnico delle idee progettuali, in forma trasparente, non discriminatoria e comunque non oltre i termini dell'apertura di eventuale successiva procedura ad evidenza pubblica.

Il compendio delle idee progettuali proposte e gli atti inerenti e conseguenti costituiscono dialogo tecnico con il mercato per le finalità di cui all'art. 77 D.Lgs. 36/2023;

## 5. Sostenibilità finanziaria ed equilibrio economico finanziario

Gli interventi di valorizzazione e riqualificazione devono avere le caratteristiche di finanziabilità e sostenibilità economica attraverso la modalità della finanza di progetto o altra modalità idonea di P.P.P. disciplinata dal D.Lgs. 36/2023. A questo fine le idee progettuali dovranno essere accompagnate da uno schema di piano finanziario ed una relazione economica atti a dimostrare la redditività delle funzioni e la sostenibilità economica e finanziaria degli interventi e delle modalità gestionali di funzioni e servizi.

La sostenibilità economico finanziaria potrà avvalersi delle risorse dell'Amministrazione esclusivamente di tipo patrimoniale attraverso l'istituto della concessione. Non è previsto l'impiego di risorse finanziarie proprie dell'Amministrazione.

## 6. Termini, modalità e condizioni

Le proposte di cui al presente avviso devono essere presentate entro e non oltre le ore **12,30** del giorno **19 agosto 2024**, al protocollo generale del Comune di Cologno al Serio, in busta chiusa riportante la denominazione del soggetto proponente e l'oggetto del presente avviso.

La documentazione descrittiva delle idee progettuali dovrà essere costituita da una presentazione in slides, prodotta in formato cartaceo ed elettronico, del numero massimo di 25 (venticinque) pagine contenente tutte le componenti della proposta: individuazione dei bisogni, individuazione dei valori oggetto di valorizzazione, ambiti di intervento e relative fasi, interventi edilizi e architettonici, funzioni e destinazioni, servizi di interesse pubblico e generale, accessibilità al pubblico, schema di piano economico finanziario, elementi di sostenibilità e contendibilità della proposta, possibili operatori economici e soggetti attuatori, impatti ambientale e paesistico, eventuali rendering e simulazioni fotografiche.

A libera scelta dei proponenti e senza obbligo la presentazione dell'idea progettuale potrà essere accompagnata da tavole grafiche, elaborati, immagini e relazioni specialistiche in approfondimento di particolari aspetti contenuti nella presentazione, secondo scale di approfondimento scelte discrezionalmente e liberamente dai soggetti proponenti.

La comunicazione dovrà recare la seguente dicitura: *“Consultazione preliminare di mercato per la valutazione di progetti di valorizzazione e riqualificazione dell'area Piscine / Centro Natatorio di Cologno al Serio, nonché per la pianificazione e scelta delle procedure di gara anche ricorrendo a forme di partenariato pubblico privato ai sensi del d.lgs. n. 36/2023”*. All'interno della stessa dovranno essere riportati la denominazione dell'operatore economico o del soggetto partecipante, l'indirizzo della sede legale, il numero di P.IVA nonché l'indicazione di un soggetto referente con relativi contatti (telefono e posta elettronica), unitamente ad uno o più documenti contenenti le osservazioni ritenute utili.

## 7. Valutazione proposte

Le proposte pervenute in risposta al presente avviso, nei termini indicati al punto 6, saranno assoggettate ad una valutazione di congruità finalizzata ad escludere:

- a) le proposte pervenute in versione incompleta, prive di sottoscrizione o di atti ed elementi essenziali o provenienti da soggetti diversi da quelli indicati all'articolo 4;
- b) le proposte che individuano bisogni genericamente identificati, non attinenti all'interesse pubblico generale ovvero non correlati agli obiettivi di valorizzazione enunciati nel presente avviso;
- c) le proposte corredate da idee progettuali palesemente non improntate ai criteri di realtà, fattibilità tecnica e sostenibilità ambientale ed economico-finanziaria.

Le proposte valutate congrue saranno sottoposte ad un giudizio di pertinenza circa gli obiettivi dichiarati nell'avviso. Il giudizio si articolerà sulla base dei seguenti criteri:

- I. Rilevanza socio-economica dei bisogni individuati,
- II. Tutela del paesaggio;
- III. Fattibilità tecnico-architettonica delle trasformazioni,
- IV. Qualità architettonica dell'idea progettuale,
- V. Sostenibilità economico-finanziaria e contendibilità dell'offerta,
- VI. Valutazione dei rischi: giuridico, tecnico e finanziario e relative azioni di riduzione.

I contenuti delle manifestazioni di interesse valutate congrue dal RUP e le relative idee progettuali, potranno essere oggetto di presentazione pubblica ove ciò sia valutato conveniente o di interesse pubblico dall'Amministrazione, ai fini del confronto e della pubblicità dei risultati.

L'Amministrazione si riserva il diritto di utilizzare le idee progettuali, integralmente o per singole parti, ai fini di dialogo con il mercato e della strutturazione di un proprio studio di fattibilità da porre a base di procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione di uno o più interventi realizzativi in finanza di progetto o altra forma di P.P.P. secondo le procedure di cui al D.Lgs. n. 36/2023. Resta salva la possibilità da parte degli operatori economici di presentare proposte di P.P.P. ad iniziativa privata.

L'amministrazione è tenuta indenne da ogni pretesa di diritti e compensi di qualsiasi natura per l'utilizzo dei contenuti tecnici e di rielaborazione delle idee progettuali.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere o revocare la procedura di cui al presente avviso, a seguito di propria autonoma e insindacabile valutazione di opportunità e senza obbligo di motivazione nei confronti dei soggetti che abbiano manifestato interesse. Di tale eventuale circostanza verrà dato avviso mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'Amministrazione e comunicazione ai partecipanti.

Non è previsto alcun tipo di compenso, premio, rimborsi spese e diritti per la partecipazione alla chiamata di idee e per l'utilizzazione delle proposte progettuali prodotte da parte dell'Amministrazione.

Il materiale grafico e descrittivo costituente le proposte ed idee progettuali diverrà di proprietà, uso e godimento dell'Amministrazione la quale lo potrà divulgare, duplicare o fornire a soggetti terzi per le finalità dichiarate dal presente avviso.

Con la presentazione della manifestazione di interesse i soggetti proponenti sollevano l'Amministrazione da responsabilità derivanti dai contenuti delle idee progettuali, anche nei confronti di soggetti terzi.

Responsabile del procedimento di chiamata di idee di cui al presente avviso è l'arch. Alessandro Dagai, responsabile dell'area Gestione del Territorio. Ogni richiesta di informazioni può essere inoltrata all'indirizzo di posta elettronica sotto indicato.

## **8. Informativa sul trattamento dei dati personali**

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (nel seguito anche "Regolamento UE"), la raccolta ed il trattamento dei dati personali (d'ora in poi anche solo "Dati") forniti sono effettuati al fine di consentire la Vostra partecipazione all'attività di consultazione del mercato sopradetta, nell'ambito della quale, a titolo esemplificativo, le ricerche di mercato nello specifico settore merceologico, le analisi economiche e statistiche, la definizione dei requisiti di partecipazione che garantiscano la più ampia partecipazione.

Il trattamento dei Dati per le anzidette finalità, improntato alla massima riservatezza e sicurezza nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria vigente in materia di protezione dei dati personali, avrà luogo con modalità sia informatiche, sia cartacee.

Il conferimento di Dati al Comune di Cologno al Serio è facoltativo; l'eventuale rifiuto di fornire gli stessi comporta l'impossibilità di acquisire, da parte dell'Amministrazione, le informazioni per una più compiuta conoscenza del mercato relativamente alla Vostra azienda.

I Dati saranno conservati in archivi informatici e cartacei per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati, conformemente a quanto previsto dagli obblighi di legge.

All'interessato vengono riconosciuti i diritti di cui agli artt. da 15 a 23 del Regolamento UE. In particolare, l'interessato ha il diritto di: i) revocare, in qualsiasi momento, il consenso; ii) ottenere la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano, nonché l'accesso ai propri dati personali per conoscere la finalità del trattamento, la categoria di dati trattati, i destinatari o le categorie di destinatari cui i dati sono o saranno comunicati, il periodo di conservazione degli stessi o i criteri utilizzati per determinare tale periodo; iii) il diritto di chiedere, e nel caso ottenere, la rettifica e, ove possibile, la cancellazione o, ancora, la limitazione del trattamento e, infine, può opporsi, per motivi legittimi, al loro trattamento; iv) il diritto alla portabilità dei dati che sarà applicabile nei limiti di cui all'art. 20 del regolamento UE.

Se in caso di esercizio del diritto di accesso e dei diritti connessi previsti dagli artt. da 15 a 22 del Regolamento UE, la risposta all'istanza non perviene nei tempi indicati e/o non è soddisfacente, l'interessato potrà far valere i propri diritti innanzi all'autorità giudiziaria o rivolgendosi al Garante per la protezione dei dati personali mediante apposito ricorso,

reclamo o segnalazione.

L'invio all'Amministrazione del Documento di Consultazione preliminare del mercato implica il consenso al trattamento dei Dati personali forniti.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Cologno al Serio, con sede in Via Rocca 2/a – 24055, Cologno al Serio (BG).

Le richieste per l'esercizio dei diritti riconosciuti di cui agli artt. da 15 a 23 del regolamento UE, potranno essere avanzate al Responsabile della protezione dei dati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [davide.bariselli@eos-pec.it](mailto:davide.bariselli@eos-pec.it).

## **9. Pubblicità dell'avviso**

Il presente avviso è pubblicato sul profilo dell'Amministrazione, nella sezione "Bandi di gara e contratti" a cura dell'area Gestione del Territorio.

Ulteriori informazioni possono essere richieste al Responsabile Unico del Progetto, ai recapiti di seguito riportati:

- Responsabile Unico del Progetto: arch. Alessandro Dagai
- E-mail: [alessandro.dagai@comune.colognoalserio.bg.it](mailto:alessandro.dagai@comune.colognoalserio.bg.it)

Cologno al Serio, lì 12.06.2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA GESTIONE DEL TERRITORIO  
Arch. Alessandro DAGAI  
*documento firmato digitalmente*