



COMUNE DI TRIESTE

AVVISO PUBBLICO

Avvio di una "Consultazione preliminare di mercato" (ex art. 66 del D.Lgs. n. 50 dd. 18.04.2016) ai fini della preparazione di una procedura di finanzia di progetto (PPP, ex art. 183, 15° comma del "Codice") per la realizzazione e gestione di un progetto di riqualificazione urbana dell'area prospiciente la via del Teatro Romano tramite la realizzazione di una "Struttura Ricettiva" che comprenda Casa Francol e l'area adiacente (UMI 13) oltre alla riqualificazione dell'asse viario di via Crosada.

1. Contesto generale dell'intervento

La realizzazione di un immobile presso l'area UMI 13 di via Crosada, si colloca nel quadro delle iniziative finanziate con le risorse del Comune di Trieste, per completare il progetto di riqualificazione e valorizzazione del Centro Storico, nonché il recupero degli edifici a partire da Casa Francol e la sistemazione delle aree ivi comprese. Il tutto nel contesto delle iniziative volte a ultimare il recupero dell'area di Città Vecchia ex Urban e a dare valore aggiunto alle attività turistiche e all'offerta di servizi culturali presenti sul territorio. Sono previsti una serie di collegamenti tra l'edificio di nuova edificazione, per il quale si prevede la realizzazione e gestione di una serie di Unità Abitative Ammobiliate ad uso Turistico (L.R. 21/2016, art. 26) e via del Teatro Romano, in modo da rendere l'area un punto di attrazione dei flussi turistici che accedono alla città e un punto di raccolta per percorsi storico-archeologici con possibili ricadute positive sullo sviluppo economico dell'area. L'intervento nel suo complesso, potrebbe inquadrarsi in tale ambito anche tramite la riqualificazione della stessa Casa Francol da destinare a Foresteria del Comune di Trieste ed, eventualmente, in convenzione, anche degli altri Enti Pubblici aventi sede nell'area urbana del Centro Storico.

Attualmente nell'area prospiciente Casa Francol e UMI 13 sono in corso le opere di scavo archeologico stratigrafico, le opere di restauro conservativo delle strutture archeologiche e la realizzazione di percorsi con passerella di visita all'area archeologica.

Il Comune di Trieste, nel suo ruolo, è preposto alla gestione di risorse pubbliche per un totale di euro 1.400.000,00 necessari al completamento dei lavori per l'adattamento di Casa Francol a nuova destinazione d'uso quale "struttura ricettiva" a carattere sociale (L.R. 21/2016, art. 32) come sopra specificato.

Congiuntamente all'adattamento di Casa Francol, si propone una nuova edificazione nel sedime adiacente (UMI 13) di un nuovo corpo di fabbrica ad essa connesso (costruzione in aderenza) in un unico organismo edilizio che andrebbe a completare la funzione complessiva.

L'area dell'UMI 13, potrebbe venire ceduta – ai sensi della normativa vigente, articolo 191 del Codice dei Contratti pubblici D.Lgs 50/2016 " Cessione di immobili in cambio di opere"-, al promotore nell'ambito di una convenzione di finanzia di progetto per la realizzazione dell'immobile e della futura gestione totale dell'intera opera. –

Il primo lotto "denominato lotto 0" prevede l'adattamento di Casa Francol a nuova destinazione d'uso e la contestuale eliminazione del muro divisorio tra la zona archeologica e parcheggi auto, in modo da liberare lo spazio da superfetazioni vetuste e prive di significato.

2. Finalità della procedura

Premesso quanto sopra esposto, il Comune di Trieste nel quadro delle iniziative volte a promuovere sotto il profilo turistico la città (delibera di Giunta n.523 del 31,10,2016 "Promozione turistica della città – indirizzi per lo sviluppo di iniziative progettuali"), intende avviare una "Consultazione preliminare di mercato", ai sensi dell'art. 66 del D.Lgs. n. 50 dd. 18.4.2016.

La consultazione sarà avviata con gli Operatori Economici, Imprese e i Professionisti del settore, per acquisire un contributo di idee sull'impostazione di un progetto di realizzazione della "Struttura ricettiva" (inclusa la ricostruzione/ripavimentazione dell'asse viario di via Crosada), da attuare con il concorso finanziario degli operatori privati, ai quali sarà affidata la futura gestione economica dell'intero complesso (art. 179 e succ. del D.Lgs. n. 50 dd. 18.4.2016), consentendo ai soggetti interessati di proporre soluzioni innovative sotto il profilo delle "opere calde" a completamento del progetto e di soluzioni tecnologicamente avanzate.

Sarà possibile prevedere a titolo di corrispettivo, totale o parziale, il trasferimento a favore del promotore della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione, quale l'area adiacente a casa Francol, denominata UMI 13.

In generale la Consultazione preliminare di mercato è propedeutica a confrontare esperienze ed acquisire conoscenze, al fine di una migliore predisposizione degli atti di gara, conciliando le esigenze della Stazione Appaltante con quelle degli Operatori Economici presenti sul mercato.

Specificata finalità della presente Consultazione è quella di verificare l'interesse di investitori in relazione allo strumento del Partenariato Pubblico Privato, per un intervento che risponda a queste caratteristiche:

- struttura principale di via Crosada e gestione della "Struttura ricettiva" con la tecnica del project financing;
- realizzazione nel complesso di "opere calde", ristorante, caffè, locale musicale che possano concorrere alla gestione economica della struttura;
- altre soluzioni tecnico/architettonico/logistiche.

Descrizione dell'intervento che si intende realizzare:

Obiettivi: Il nuovo edificio viene inserito nel contesto riproponendo il sedime originario dell'isolato (UMI 13) ed adottando un'altezza dei fronti e dei singoli piani analoga a quelle degli edifici circostanti, ed in particolare Casa Francol (costruzione in aderenza). Viene proposto un linguaggio architettonico contemporaneo, teso a sottolineare l'originalità e la particolarità dell'intervento in un contesto prevalentemente residenziale, in modo che l'aspetto del fabbricato costituisca di per sé un elemento di richiamo, e non da ultimo possa consentire, tramite ampie vetrate, notevoli punti di vista verso le aree circostanti (area archeologica e colle di San Giusto).

La serie di collegamenti tra le "strutture ricettive" da insediare negli edifici in questione e via del Teatro Romano rende l'area un punto di attrazione dei flussi turistici che accedono alla città e punto di sosta per percorsi storico-archeologici della città che saranno agevolati dall'utilizzo dell'ascensore del parcheggio di San Giusto da parte di tutti gli utenti.

Per quanto riguarda l'assetto della percorrenza, un aspetto importante per il progetto è la ricostruzione dell'asse viario di via Crosada, da via del Teatro Romano a via dei Capitelli da completare con la pavimentazione della via stessa.

Azioni da attuare: Costituzione di un Partenariato Pubblico Privato tramite l'individuazione di un Soggetto imprenditoriale a cui affidare la gestione degli spazi e delle infrastrutture, e in base alle indicazioni derivanti da apposito Piano Economico Finanziario, prevedere la cessione dell'UMI 13, tenendo conto che lo scopo finale dello stanziamento di fondi pubblici è quello di creare una struttura stabile che possa proseguire nel tempo l'attività e possa auto finanziarsi.

Tale prospettiva vede proprio nelle attività ricettivo-turistiche l'ambito di sviluppo che può attualmente garantire, alla luce del trend economico attuale della città, la maggiore efficacia dell'intervento.

3 Contesto urbanistico

Nel quadro degli interventi del recupero dell'area di Cittavecchia è volontà dell'Amministrazione sostenere l'attività turistica tramite la realizzazione di diverse tipologie di strutture ricettive, e più in generale, promuovendo una stretta cucitura con l'area archeologica centrale di Trieste, così da far rientrare nel circuito turistico tutta l'area, collegandola anche alle altre aree di interscambio turistiche.

E' interesse del Comune valutare e perseguire ogni forma di valorizzazione delle aree facenti parte del compendio di Cittavecchia tramite interventi finalizzati alla trasformazione, riqualificazione e valorizzazione dell'area al fine di poter cogliere le opportunità di sviluppo socio-economico derivanti da tali trasformazioni.

Dal punto di vista urbanistico, nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente (elaborato Norme Tecniche di Attuazione) l'area interessata ricade nella zona A0 - Centro Storico (complesso urbanistico di rilevante interesse storico, artistico, monumentale e di pregio ambientale della città di Trieste), soggetta a Piano Attuativo di iniziativa pubblica. E' attualmente applicabile, fino all'approvazione di tale nuovo piano attuativo, la seguente disciplina transitoria degli interventi: *Piano Regolatore Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) approvato con D.P.G.R. n. 052/pres. dd 6.2.1980 e successive varianti, conserva efficacia, per le aree e gli immobili ricompresi nel suo perimetro, in ordine alle indicazioni tipologiche, gli allineamenti ed alle prescrizioni urbanistiche in esso contenute relativamente agli interventi edilizi, mentre le destinazioni d'uso sono stabilite dal PRGC con classificazione in zone omogenee.*

La struttura realizzata sulla UMI 13, tramite la realizzazione di unità abitative indipendenti, darà luogo ad una gestione coordinata di una serie di strutture ricettive della tipologia "Unità Abitative Ammobiliate ad Uso Turistico", il tutto finalizzato a consolidare il potenziale sviluppo turistico della città, dando impulso ed incremento alla sua valorizzazione e al recupero di un'importante parte della Cittavecchia nel suo tessuto urbano e delle sue vie e nel contempo il completamento di questa importante parte del Centro Storico che la città attende già da anni.

Su tale ipotesi progettuale, sviluppata a livello di prefattibilità, si registra un lavoro in stretto accordo con la Soprintendenza.

Ne deriva la particolare importanza dell'aspetto qualitativo da riservare alla costruzione architettonica dell'edificio e degli spazi interni, per il quale si ipotizza un impianto moderno con utilizzo smart del materiale e con grandi vetrate e l'importanza da assegnare al dialogo con il recupero archeologico in corso e la sua valorizzazione e funzione oltre alla rigenerazione e la valorizzazione dell'area che collega Via del Teatro Romano con la UMI 13.

Descrizione area

Provenendo da via dell'Orologio e attraversando via Punta del Forno, sul lato sinistro sorgono edifici storici in stile neoclassico e completamente restaurati, mentre la parte destra che sale verso il Colle di San Giusto presenta inizialmente gli immobili restaurati che ospitano l'Hotel "URBAN".

Subito dopo l'hotel sorge l'edificio, restaurato parzialmente, di casa Francol di proprietà comunale e delimitata fra la via dei Cavazzeni e via dei Capitelli; adiacente alla medesima si trovano due aree, una definita UMI 13, sempre di proprietà comunale, e non edificata (procedura d'asta non conclusa per il fallimento dell'aggiudicatario) e l'altra zona, sempre di proprietà comunale, oggetto di scavi archeologici da parte della Soprintendenza.

La UMI 13 è adiacente alla casa Francol per tutta la sua lunghezza e si estende a confine con via dei Capitelli, lungo la quale si trovano gli edifici abitativi di proprietà comunale ed è limitata dalla via Crosada che congiunge via dei Capitelli all'intersezione di via Punta del Forno con via del Teatro Romano.

Alla fine di via Crosada, verso la via del Teatro Romano e a confine con l'area archeologica è individuato un parcheggio, di proprietà comunale, in stato di degrado e attualmente liberato dalle auto. Uno spazio adibito a posteggio per 20 auto che si estende da via Crosada e fino ai contrafforti sotto il colle di San Giusto.

L'interesse degli uffici si è incentrato sulla definizione e sistemazione dell'ampia area che comprende CASA FRANCOL e l'area adiacente la stessa, definita UMI 13, la VIA DI CROSADA, L'AREA EX PARCHEGGIO AUTO DI SERVIZIO e la ZONA ARCHEOLOGICA.

Si fa presente che:

- CASA FRANCOL: l'immobile è stato ristrutturato staticamente nell'ambito del Piano Urban nei primi anni 2000. Consta di 4 livelli di superficie lorda, ciascuna a 265 mq, per un totale di 1060 mq.

Relativamente alla riqualificazione della casa Francol, è ipotizzato l'adattamento del progetto per trasformare l'edificio in "Struttura Ricettiva" a carattere sociale, tipologia "Foresteria", dando così risalto al ruolo istituzionale della destinazione d'uso dell'edificio (sono disponibili finanziamenti complessivi di euro 1.400.000,00 circa).

- UMI 13: Si estende su una superficie di 417 mq ed è proprietà del Comune di Trieste. Da una stima effettuata dal Servizio Gestione d Controllo Demanio e Patrimonio Immobiliare, è in considerazione il Piano Particolareggiato vigente per la zona, è possibile realizzare un edificio con una parte adibita ad attività commerciali di circa 175 mq e una parte residenziale di 933 mq..
- VIA DI CROSADA: è una delle storiche vie di Cittavecchia, è il punto di partenza e di arrivo che si eleva fino al Colle di San Giusto e che collega la zona di piazza Unità con Piazza Cavana e il Borgo Giuseppino. Il recupero della percorrenza pedonale della via è importante sia per i flussi turistici, in funzione della valorizzazione della vicina area di scavi archeologici, ma soprattutto per l'uso quotidiano da parte dei cittadini che già da tempo ne hanno fatto un collegamento breve privilegiato non secondario poi l'impatto che il ripristino della storica via avrebbe sui numerosi esercizi commerciali che vi si affacciano.

- **AREA EX PARCHEGGIO AUTO DI SERVIZIO:** ubicata all'inizio di via del Teatro Romano, bene patrimoniale del Comune, risulta libera, tranne che per 4 posti auto. Tale area di circa 600 mq non è stata ancora archeologicamente studiata.
- **ZONA ARCHEOLOGICA:** nell'area sono in corso i lavori affidati alla Soprintendenza per il restauro dei ritrovamenti archeologici (propilei e zone adiacenti). Tali lavori daranno una nuova valenza alle opere rinvenute e sono il primo passo per la prosecuzione degli scavi verso la via di Crosada (zona non ancora oggetto di studio e rilievo archeologico). A conclusione di tale scavo archeologico si potranno definire delle ipotesi progettuali per l'area, inserendola nell'ambito del percorso archeologico o riqualificandola come spazio pubblico.

3. Procedura

La consultazione non è finalizzata all'aggiudicazione di un contratto né comporta l'acquisizione di una posizione di vantaggio/prelazione nell'ambito di una successiva procedura di gara.

Il presente avviso di consultazione preliminare di mercato verrà pubblicato nella rete civica del Comune di Trieste alla voce "Amministrazione Trasparente" sezione "Bandi di gara e contratti"/Manifestazioni d'interesse.

Dal momento della pubblicazione gli interessati avranno 90 (novanta) giorni per presentare la documentazione come più avanti indicata.

Al termine della fase di consultazione, la stazione Appaltante provvederà a esaminare la documentazione pervenuta e a rendere noti - mediante pubblicazione nella medesima forma del presente avviso - gli esiti di tale consultazione.

- REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE:

Possono partecipare i seguenti soggetti: imprese singole o raggruppate in associazioni temporanee, liberi professionisti e loro consulenti (designer, creativi ecc...).

- ISTRUZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE:

La documentazione da inoltrarsi tramite modello (allegato n.1), dovrà consistere in un elaborato di massimo 3 (tre) facciate di formato A4.

Eventuali sopralluoghi individuali: i soggetti interessati a presentare la documentazione potranno effettuare un sopralluogo dell'immobile nelle date e orari da concordare con gli uffici (daniela.schleimer@comune.trieste.it).

- DOSSIER, COMUNICAZIONI, INFORMAZIONI E CHIARIMENTI RELATIVI ALLA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO:

Il seguente dossier (allegato n.2) contiene la planimetria dell'immobile e una relazione su aspetti urbanistici.

I partecipanti potranno richiedere eventuali informazioni e chiarimenti alla Stazione Appaltante Area Lavori Pubblici - Direzione, esclusivamente attraverso la trasmissione via mail ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

enrico.conte@comune.trieste.it,

daniela.schleimer@comune.trieste.it (per eventuale sopralluogo).

- MODALITÀ DI TRASMISSIONE:

- trasmissione via mail: il soggetto interessato dovrà far pervenire la propria documentazione corredata del modulo (all. n.1) compilato entro il termine del giorno 15 Maggio 2018, inviandola all'indirizzo di posta elettronica certificata del Comune di Trieste, comune.trieste@certgov.fvg.it

indicando in oggetto:

"CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO – Riqualficazione dell'area via Crosada – "Struttura ricettiva", la denominazione sociale e la sede legale del soggetto mittente.

- trasmissione via posta: Il soggetto interessato dovrà far pervenire un plico contenente la propria documentazione corredata del modulo (all. n.1) compilato entro il termine del giorno 15 Maggio 2018, recapitandola al seguente indirizzo: Protocollo generale del Comune di Trieste – via Punta del Forno, 2 - 34121 TRIESTE

indicando in oggetto:

"CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO – Riqualficazione dell'area via Crosada - "Struttura ricettiva" la denominazione sociale e la sede legale del soggetto mittente. NON APRIRE".

- trasmissione a mano - Il plico può altresì essere consegnato a mano presso il medesimo indirizzo di via Punta del Forno, 2 - 34121 TRIESTE

indicando in oggetto:

"CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO – Riqualficazione dell'area via Crosada –"Struttura Ricettiva" la denominazione sociale e la sede legale del soggetto mittente. NON APRIRE".

La Stazione Appaltante non risponde della divulgazione di eventuali informazioni e/o parti della documentazione tecnica presentata che siano coperte da segreto tecnico – commerciale, se non espressamente indicato dal partecipante.

La partecipazione alla consultazione preliminare di mercato è ininfluente (ossia: non assicura e non preclude) rispetto alla partecipazione successiva alla gara di appalto/affidamento di concessione, non costituendo condizione di accesso, né impegno alcuno circa il prosieguo della procedura.

In particolare, la partecipazione alla consultazione preliminare di mercato non determina alcuna aspettativa nei confronti della Stazione Appaltante. Gli interessati non possono rivendicare alcun diritto al riguardo e la Stazione Appaltante si riserva di utilizzare quanto raccolto nell'ambito della consultazione preliminare di mercato per la pianificazione e lo svolgimento della procedura di appalto, in osservanza a quanto disciplinato dall'art. 67 del D.Lgs. n. 50/2016.

La Stazione Appaltante può interrompere, sospendere o revocare la consultazione preliminare di mercato, per sopraggiunti motivi di interesse pubblico.

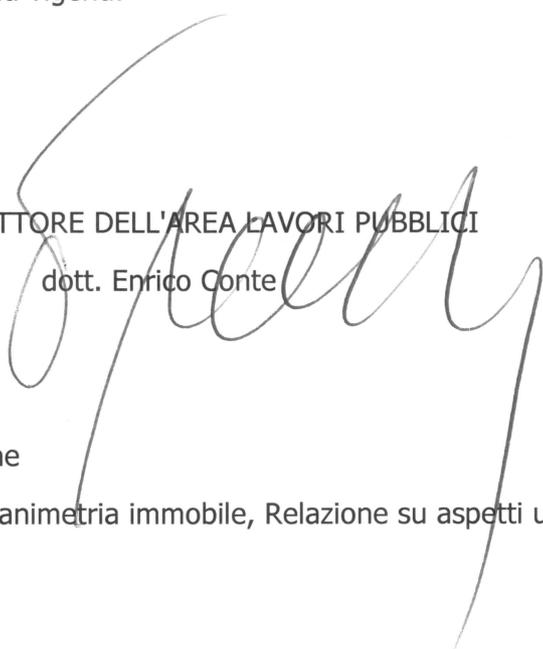
La partecipazione alla consultazione preliminare non dà diritto ad alcun compenso e/o rimborso.

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n 196/2003 tutti i dati forniti saranno raccolti, registrati, organizzati e conservati per le finalità di gestione della procedura e saranno trattati, sia mediante supporto cartaceo che informatico, per le finalità relative allo specifico procedimento secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Trieste 21 febbraio 2018

IL DIRETTORE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI

dott. Enrico Conte



Allegato 1 –Modulo di partecipazione

Allegato 2 – Dossier contenente: Planimetria immobile, Relazione su aspetti urbanistici.