



COMUNE DI TRIESTE

AVVISO PUBBLICO

Esito- sintetico - della “**Consultazione preliminare di mercato**”, pubblicata dal 31.10.2018 al 31.12.2018, al fine della preparazione di una procedura di finanza di progetto di iniziativa privata (art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici) per la realizzazione, nel **Magazzino 30**, del Nuovo Mercato del Pesce, connesso ristorante panoramico e spazio per musica jazz in Porto Vecchio. (art. 66 del D.Lgs. n. 50 dd. 18.4.2016).

Partecipanti:

A. SEGNAVENTO S.R.L.

**B. MONTICOLO & FOTI – COSTRUZIONI GENERALI E IMPIANTI
TECNOLOGICI**

A. SEGNAVENTO S.R.L.

La proposta dell'impresa prevede:

Magazzino 30

intervento di demolizione e ricostruzione totale con una struttura in acciaio e vetro. Al piano terra uffici mentre al primo piano bar-ristorante panoramico per l'ascolto della musica jazz e zone eventi.

Magazzino 31

intervento di demolizione e ricostruzione totale con una struttura in acciaio e vetro. Mercato del pesce con esposizione e vendita del prodotto ittico, zona tecnica con gruppi frigo, servizi igienici, spogliatoi e ufficio di controllo veterinario. Nell'area verde adiacente sarà adibita a rimessaggio per barche e attrezzatura da pesca.

Magazzini 24 e 25

ristrutturazione totale e destinazione ad hotel con marina organizzata per l'ormeggio.

Aree esterne

sono previsti camminamenti e piste ciclabili intervallate da aree verdi.

Specchio acqueo

rimessaggio per circa 220 imbarcazioni attraverso pontili galleggianti completi di colonnine di elettricità e acqua. Servizio completo di manutenzione assistenza e riparazione delle imbarcazioni.

B. MONTICOLO & FOTI – COSTRUZIONI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impresa, unita con altro socio leader della ristorazione non specificato, è interessata ad approfondire la tematica con una eventuale successiva proposta di realizzazione

Conclusioni

La Stazione Appaltante si riserva di prendere una decisione su come procedere.

Trieste, data firma digitale

Il Direttore del Dipartimento Lavori
Pubblici, finanza di progetto e
partenariati
dott. Enrico Conte

APPENDICE

COMUNE DI TRIESTE

AVVISO PUBBLICO

Avvio di una “Consultazione preliminare di mercato” al fine della preparazione di una procedura di finanza di progetto di iniziativa privata (art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici) per la realizzazione, nel Magazzino 30, del Nuovo Mercato del Pesce, connesso ristorante panoramico e spazio per musica jazz in Porto Vecchio. (art. 66 del D.Lgs. n. 50 dd. 18.4.2016).

SCADENZA 31/12/2018

- **Contesto generale e specifico dell'intervento**

La storia del Porto di Trieste ha inizio nel XVIII secolo, a seguito dell'emanazione della patente di Porto Franco da parte dell'imperatore asburgico Carlo VI, uno status che si è conservato fino ad oggi.

La zona del Porto Vecchio interessata dal regime giuridico di Porto Franco, con un patrimonio architettonico e paesaggistico di grande valore storico e culturale è situata nel cuore della città, si estende su una superficie di circa 600.000 m² e costituisce un'area da riqualificare attraverso l'individuazione di nuove funzioni.

Nell'ambito delle previsioni normative relative allo spostamento del Punto Franco, intervenute con la Legge n.190/2014, è prioritario interesse del Comune valutare e perseguire ogni forma di valorizzazione delle aree facenti parte del compendio del Porto Vecchio, tramite interventi finalizzati alla rigenerazione, riqualificazione e valorizzazione dell'area al fine di poter cogliere le opportunità di sviluppo socio-economico derivanti da tali trasformazioni.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 618 della **L. 23.12.2014, n. 190** (Legge di stabilità 2015),”*Il Commissario di Governo per il Friuli Venezia Giulia, previa intesa con il Presidente della Regione Friuli Venezia Giulia e con il Sindaco di Trieste adotta, d'intesa con le istituzioni competenti, i provvedimenti necessari per spostare il regime giuridico internazionale di punto franco dal Porto Vecchio di Trieste ad altre zone opportunamente individuate, funzionalmente e logisticamente legate alle attività portuali*”.

In attuazione del successivo comma 619 della stessa disposizione di legge,”*In conseguenza dei provvedimenti di cui al comma 618, 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 sdemanializzate e assegnate al patrimonio disponibile del Comune di Trieste **per essere destinate alle finalità previste dagli strumenti urbanistici. Il Comune di Trieste aliena, nel rispetto della legislazione nazionale ed europea in materia, le aree e gli immobili sdemanializzati ed i relativi introiti sono trasferiti all'Autorità Portuale di Trieste per gli interventi di infrastrutturazione del Porto nuovo e delle nuove aree destinate al regime internazionale di punto franco. Sono fatti salvi i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti di concessione di durata superiore a quattro anni in vigore, che sono convertiti, per la porzione di aree relative, in diritto di uso in favore del concessionario per la durata residua della concessione. Il Presidente dell'Autorità Portuale, d'intesa con il Presidente della Regione Friuli Venezia Giulia, e con il Sindaco di Trieste, delimita le aree che restano vincolate al demanio marittimo***”;

Tale complessiva finalità viene raggiunta attraverso interventi graduali, che integrano le previsioni urbanistiche, con azioni puntuali volte a realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico. E' in via di

definizione un Piano per la 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, con potenzialità da definire in termini anche di infrastrutturazione di servizi e distribuzione energetica ed idrica.

Il passaggio dell'area dall'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Orientale al Comune di Trieste ha previsto la procedura di sdemanializzazione con il completamento del Libro Fondiario mediante l'iscrizione a nuovo nelle Pubbliche Tavole delle particelle catastali (deliberazione consigliere n. 7 dd. 22.2.2016). La procedura avviata in data 29.2.2016 si è conclusa con l'intavolazione del diritto di proprietà in capo al Comune di Trieste con decorrenza dal 31.12.2016.

L'acquisizione del pieno diritto di proprietà in capo al Comune, è stata seguita dalla presa in carico dell'intero compendio di Porto Vecchio, con l'immissione graduale nel possesso dei beni.

Nel quadro delle azioni intraprese nell'area di Porto Vecchio - Molo 0 - volte a valorizzare l'utilizzo della Sottostazione Elettrica o della Centrale idroelettrica, a realizzare un Centro Congressi (Magazzini 27,28, 28-1), opere di infrastrutturazione (strade di accesso e collegamento e sottoservizi), un parcheggio (Barcola Bovedo), la riqualificazione della recinzione di Viale Miramare, un Museo del Mare nel Magazzino 26, si colloca anche l'iniziativa volta a rigenerare l'area del Magazzino 30, con l'intento di dialogare con la complessiva valorizzazione del luogo attraverso azioni volte a renderlo parte integrante della città e a trasformarlo tramite contenitori culturali attrattivi e di rilievo internazionale.

Vincoli urbanistici: dal punto di vista urbanistico, secondo il nuovo PRGC, approvato con Deliberazione Consiliare n. 48 dd. 21.12.2015, il Magazzino 30 ricade nella zona L1c – Porto vecchio. In tale ambito gli interventi si attuano con strumento diretto sulla base delle indicazioni contenute nella Scheda progetto – Ambiti di riqualificazione urbana I – Porto Vecchio. Nell'ambito generale di recupero dell'area del Porto Vecchio è intenzione dell'Amministrazione insediare il "Nuovo Mercato del Pesce" utilizzando l'immobile denominato Magazzino 30 da riqualificare/reinventare/adattare/ricostruire/demolire a tale scopo. Il Magazzino 30 ricade nella zona ZTN – zona turistico nautica che consente le destinazioni: turistica, nautica, ricettiva e di ristorazione, commerciale, commerciale al minuto, artigianale di servizio, espositiva. Per il Magazzino 30 è consentita la demolizione senza ricostruzione; si evidenzia che parte del magazzino è già stata demolita (Stato di consistenza in allegato 1 - dossier).

Le descritte destinazioni non rendono possibile l'immediata realizzazione di un Mercato Ittico all'ingrosso nel Magazzino 30, dovrà procedersi preliminarmente, similmente all'operazione per Centro Congressi, alla Variante urbanistica al PRGC in quanto attualmente non è ammessa la destinazione d'uso "mercato all'ingrosso" (per una superficie non superiore a 2.000 mq), con la procedura di approvazione di opera pubblica in base alla L.R. 5/07 (art 24) e al regolamento attuativo (D.P.Reg. 86/2008- art 11), nonché alla L.R. 21/2015 (art. 4). Il Magazzino 30 verrà messo in relazione con la creazione di un ristorante panoramico e di un luogo adatto all'ascolto di musica jazz.

Si evidenzia che la Variante urbanistica è subordinata all'espletamento di verifica di assoggettabilità a VAS, e dovrà inoltre adeguare il PRGC al Piano Paesaggistico Regionale PPR (per la sola parte oggetto di variante).

Si rimanda, per una più completa visione degli elaborati di PRGC PO2 "Zonizzazione" e PO3 "Schede Progetto", al link: <http://urbanistica.comune.trieste.it/piano-regolatore/piano-regolatore-vigente/>

Vincolo monumentale: l'area in cui è ubicato il magazzino 30 è soggetta a vincolo indiretto ex art.49 D.Lgs. 490/99 (art.45 D.Lgs. 42/04 Codice dei beni culturali e del paesaggio), sulla base del quale è stato emanato il decreto dd. 23.8.2001 a firma del Soprintendente per i B.A.A.S. del Friuli Venezia Giulia che, oltre ad alcune prescrizioni in via generale, prevede testualmente: *"- per gli immobili individuati al foglio 11, pp.cc. 1400, 1401, 1402, al foglio 1, pp. cc. 5, al foglio 1/3, pp. cc. 240, 237, al foglio 3, pp. cc. 241, 239, 232, 235, 230, al foglio 10, pp. cc. 686, immobile denominato Magazzino 30 (Molo 0), dato il non interesse storico-architettonico degli stessi e lo stato di assoluta fatiscenza, è consentita la demolizione senza ricostruzione;"*.

Nel quadro di una rifunzionalizzazione complessiva che tenga conto del citato vincolo indiretto e di un contesto da valorizzare sotto il profilo paesaggistico e della vivibilità urbana, potranno trovare spazio opere e interventi di architettura contemporanea volta a rendere ancora più attrattiva l'area.

- **Finalità della procedura**

La Consultazione preliminare di mercato consente agli operatori economici interessati di proporre soluzioni innovative, anche tecnologicamente alternative, per rispondere alla richiesta della Stazione Appaltante di disporre di un supporto di natura consulenziale/tecnico/gestionale.

La Consultazione preliminare di mercato è propedeutica a confrontare esperienze ed acquisire conoscenze, al fine di una migliore predisposizione degli elaborati di gara, conciliando le esigenze della Stazione Appaltante con quelle degli Operatori Economici.

Il Comune di Trieste avvia pertanto una "Consultazione preliminare di mercato" (art. 66 del D.Lgs. n. 50 dd. 18.4.2016) con le imprese e i professionisti del settore per verificare l'interesse di un privato a presentare proposte di finanza di progetto (art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici) per la realizzazione del Nuovo Mercato del Pesce e connessa ristorazione e luogo per la musica in Porto Vecchio (Molo 0, Magazzino n. 30). L'intervento sarà attuato con capitale proveniente da operatori privati e potrà essere ripagato con i proventi della gestione economica delle "opere calde".

La struttura principale del Magazzino 30 (RISTRUTTURAZIONE/DEMOLIZIONE E NUOVA REALIZZAZIONE), viene messa a disposizione degli operatori commerciali per una gestione del mercato con la tecnica del project financing, concedendo l'uso della struttura (eventualmente in diritto di superficie).

Parte del Magazzino 30, dovrà essere adibito a ristorante panoramico, caffè, centro eventi, locale musicale per musica jazz (similmente a quanto realizzato in altre città), quindi per realizzare "opere calde" che possano concorrere alla gestione economica della struttura.

Sono auspiccate soluzioni tecnico/architettonico/logistiche finalizzate all'insediamento del Mercato del Pesce utilizzando la formula dei "contratti energetici" ai sensi del D.Lgs. n. 115/2008 succ. mod. e avendo cura di dare ai contenitori interessati qualità estetico architettonica in chiave di attrazione turistica.

Si allega il Documento "Mercato Ittico all'Ingrosso specifiche tecniche essenziali" redatto dall'Area Innovazione, turismo e sviluppo economico - Ufficio Mercati, nel quale sono riportati i dati tecnici sulle dimensioni reali dell'immobile attualmente in uso (stato di fatto), l'utilizzo effettivo attuale nonché le necessità logistico-funzionali (in allegato 2 – dossier).

3) Procedura

La consultazione di mercato 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.

La fase di consultazione preliminare di mercato avrà una durata di giorni 60 (sessanta) a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso nella rete civica del Comune di Trieste, nella sezione Amministrazione trasparente/Bandi di gara e contratti/bandi in scadenza/manifestazione d'interesse (dal 31.10 al 31.12.2018).

Al termine della fase di consultazione, la Stazione Appaltante provvederà a rendere noto - mediante pubblicazione nella medesima forma del presente avviso – i nominativi degli operatori economici partecipanti e gli esiti di tali consultazione, sul sito del Comune: www.retecivica.trieste.it alla voce Bandi di gara e contratti.

La Stazione Appaltante si riserva, in ogni caso, la possibilità di impostare sulla base dei contributi ricevuti una operazione di project financing di iniziativa pubblica.

4) Requisiti per la partecipazione

Possono partecipare alla consultazione tutti i soggetti, imprese singole o raggruppate in associazioni temporanee, organismi di ricerca (università, centri di ricerca, ecc.), liberi professionisti.

5) Istruzioni per la presentazione della documentazione:

La documentazione inviata dovrà essere contenuta in un elaborato di massimo 3 facciate formato A4. Termine per la presentazione della proposta, da inoltrarsi tramite modello all. sub 2): entro le ore 12.00 del giorno 31/12/2018.

Eventuali sopralluoghi individuali: i soggetti interessati a presentare la documentazione potranno effettuare un sopralluogo dell'area e dell'immobile interessati, nelle date e orari da concordare con gli uffici.

6) Dossier (con 3 allegati), Comunicazioni, informazioni e chiarimenti relativi alla consultazione preliminare di mercato

Viene messo a disposizione da parte della Stazione Appaltante un dossier contenente il documento contenente la "Dividente Demaniale", e la "Redazione dello stato di consistenza" (settembre 2017).

Eventuali informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti dal partecipante alla stazione appaltante, Area Lavori Pubblici - Servizio Edilizia Scolastica, sportiva project financing, coordinamento PTO e amministrativo LLPP, esclusivamente attraverso la trasmissione via mail all'indirizzo di posta elettronica enrico.conte@comune.trieste.it; daniela.schleimer@comune.trieste.it

7) Modalità di trasmissione

– **trasmissione via mail:** il soggetto interessato dovrà far pervenire la propria documentazione corredata del modulo all. 3 compilato entro il termine del giorno 31.12.2018, inviandola all'indirizzo di posta elettronica certificata del Comune di Trieste, comune.trieste@certgov.fvg.it indicando in oggetto:

1. "CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO – *Nuovo Mercato del Pesce*", la denominazione sociale e la sede legale del soggetto mittente.

– **trasmissione in modalità cartacea:** Il soggetto interessato dovrà far pervenire un plico contenente la propria documentazione corredata del modulo all. 3 compilato entro il termine del giorno 31.12.2018, recapitandola al seguente indirizzo, indicando in oggetto:

“CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO – *Nuovo Mercato del Pesce*”, la denominazione sociale e la sede legale del soggetto mittente. **NON APRIRE**”.

Protocollo generale del Comune di Trieste – via Punta del Forno, 2 - 34121 TRIESTE

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

La Stazione appaltante non risponde della divulgazione di eventuali informazioni e/o parti della documentazione tecnica presentata che siano coperte da segreto tecnico – commerciale.

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, nei limiti del rispetto dei diritti di proprietà intellettuale e sempre “*a condizione che non comportino una violazione dei principi di non discriminazione e di trasparenza*”.

La stazione appaltante può interrompere, sospendere o revocare la consultazione preliminare di mercato, nonché interrompere la consultazione di uno, o più operatori, in qualsiasi momento, 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.

Dossier contenente:

Allegato 1 – stato di consistenza con inclusa planimetria

Allegato 2 – specifiche tecniche essenziali sul Mercato del Pesce

Allegato 3 – modulo di partecipazione

**IL DIRETTORE DI AREA LAVORI PUBBLICI
FINANZA DI PROGETTO E PARTENARIATI**

dott. Enrico CONTE