



## **Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale**

### **AVVISO**

#### **Invito a presentare istanze di concessione demaniale marittima**

#### **Il Presidente**

Vista la deliberazione del Comitato di Gestione del 18 aprile 2019, prot. n. 28/6/2019

#### **invita**

chiunque vi abbia interesse a presentare istanze di concessione demaniale marittima con riferimento al c.d. Edificio Hennebique, alle condizioni e nei termini che seguono.

#### **Art. 1 - OGGETTO DEL PROCEDIMENTO, SCOPO DELLA CONCESSIONE E INFORMAZIONI GENERALI**

1. Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale (di seguito, per brevità: AdSP), con sede in Genova, Via della Mercanzia 2, invita gli interessati a presentare, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 31 ottobre 2019**, istanza di concessione demaniale marittima ai sensi del codice della navigazione marittima e del relativo regolamento per l'assegnazione del compendio sito nel porto di Genova rappresentato dall'Edificio Hennebique e dalle aree di pertinenza, pari a complessivi mq 8.250 circa di sedime, come da planimetria allegata sub **ALL. 1** (di seguito, per brevità; "Hennebique").
2. Hennebique è stato inserito nel *"Programma straordinario di investimenti urgenti per la ripresa e lo sviluppo del porto e delle relative infrastrutture di accessibilità e per il collegamento intermodale dell'aeroporto Cristoforo Colombo con la città di Genova"* adottato dal Commissario Straordinario con decreto n. 2 del 2019 come integrato con decreto n. 27 del 2019 e, ad ogni fine ed effetto, gode delle relative deroghe previste dalla l. n. 130/2018.
3. Il lotto è unico e indivisibile e non sono ammesse istanze parziali, né alternative.
4. Lo scopo della concessione è la ristrutturazione e la gestione del compendio demaniale in conformità alle previsioni dell'ambito speciale n. 73 bis "Hennebique" del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottata con DCC n. 16/2019.
5. La durata della concessione è fissata in anni 90 dalla stipula.
6. Al fine della sostenibilità del piano di impresa è prevista la possibilità di riconoscere, ove richiesto, un contributo pubblico per la realizzazione delle opere, da parte

dell'Autorità di sistema portuale del mar ligure occidentale, per un importo pari al massimo ad euro 10.000.000 (IVA inclusa se dovuta). Il contributo di cui trattasi verrà erogato con le modalità che saranno definite nell'atto di concessione.

7. All'atto della cantierabilità delle opere, si attribuirà al soggetto assegnatario della concessione - ad esclusiva sua cura e spese, anche per quanto concerne gli oneri fiscali connessi, di cui tenere conto nel *business plan* che dovrà essere allegato all'istanza - il diritto di superficie su ciò che si realizzerà in aggiunta all'esistente, quali le unità immobiliari autonome che deriveranno dagli interventi di ristrutturazione.
8. Per cantierabilità delle opere si intende il momento in cui il concessionario avrà acquisito ogni autorizzazione e/o altro atto occorrente a procedere con gli interventi.
9. La stipula dell'atto di concessione rimane subordinata alla conclusione della procedura, ex art. 58 della L.R. n. 36/1997 s.m.i, per la modifica in aggiornamento dell'Accordo di Programma per la realizzazione del centro polifunzionale di Ponte Parodi sottoscritto in data 16 aprile 2012. Tale modifica comporta una variante relativa alla disciplina urbanistica del Piano Urbanistico Comunale come da Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 2019. Qualora detta procedura non andasse a buon fine in coerenza con quanto previsto nel presente avviso, AdSP si riserva di sospendere, revocare o annullare la presente procedura senza procedere alla stipula dell'atto di concessione, così come in ogni altro caso in cui si evidenziassero altri motivi ostativi alla conclusione della procedura.
10. Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Paolo Piacenza Direttore dello Staff Governance Demaniale Piani d'Impresa e Società Partecipate (Tel. 010/2412525 - mail [governance@portsofgenoa.com](mailto:governance@portsofgenoa.com)) a cui potrà anche essere richiesto di effettuare un eventuale sopralluogo, ove ritenuto necessario, nei limiti di accessibilità dell'edificio.
11. Eventuali richieste di chiarimento dovranno pervenire via mail al Responsabile del Procedimento, al più tardi 15 (quindici) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle istanze e le risposte verranno pubblicate in forma anonima sul sito web dell'ente all'indirizzo [www.portsofgenoa.com](http://www.portsofgenoa.com) almeno 7 (sette) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle istanze.
12. Eventuali rettifiche del presente avviso verranno pubblicate sul sito web nella sezione dedicata alla presente procedura e gli interessati sono onerati della sua tempestiva consultazione.

## **ART. 2 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI CONCESSIONE**

1. Il soggetto istante dovrà, a pena di inammissibilità dell'istanza e di sua esclusione dalla procedura a cura del Responsabile del Procedimento:

- a) possedere un patrimonio netto, risultante dall'ultimo bilancio approvato o da altra documentazione comunque idonea a comprovare il requisito, non inferiore a Euro 5 milioni. Nel caso di presentazione di istanza da parte di soggetti in forma associata, raggruppata o consorziata, il requisito dovrà, in ogni caso, essere posseduto, per almeno il 50%, dal soggetto capofila che dovrà essere indicato nell'istanza;
- b) aver avviato e/o completato nei 5 (cinque) anni anteriori alla scadenza del termine per presentare l'istanza almeno un'operazione di ristrutturazione o realizzazione immobiliare di misura non inferiore a 10.000 mq. per SLA. Nel caso di presentazione di istanza da parte di soggetti in forma associata, raggruppata o consorziata, il requisito dovrà, in ogni caso, essere posseduto, da almeno uno dei componenti.

I requisiti sub a) e b) potranno essere autocertificati ai sensi del DPR 445/2000, da allegare all'istanza di concessione, ma saranno soggetti a verifica da parte dell'Amministrazione in capo al soggetto vincitore prima della stipula della concessione e/o dell'accordo sostitutivo con cui si concluderà la procedura e qualora non posseduti comporteranno l'esclusione dalla procedura e la possibilità di scorrimento della graduatoria da parte dell'amministrazione a suo insindacabile giudizio.

2. Il soggetto istante dovrà inoltre, a pena di inammissibilità dell'istanza e di sua esclusione dalla procedura a cura del Responsabile del Procedimento:
  - a) dichiarare di accettare in fase di progettazione ed esecuzione i vincoli imposti dalla scheda tecnica di cui all'allegato sub **ALL. 2**;
  - b) autocertificare ai sensi del DPR 445/2000, l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016, che viene richiamato limitatamente a questo punto in capo a tutti i soggetti istanti;
  - c) allegare la garanzia di cui all'art. 8.
3. L'istanza sarà inammissibile e verrà esclusa dalla procedura a cura del Responsabile del Procedimento, su proposta della Commissione di cui all'art. 7 ed ai sensi di quanto previsto all'art. 7, comma 5, del presente avviso, qualora la proposta progettuale non risulti conforme alla disciplina urbanistica di cui all'art. 3, commi 1 e 2, del presente avviso, nonché alle specifiche di cui all'**AII. 3** e ad ogni altro requisito minimo essenziale ai fini del presente avviso,

### **ART. 3 - OBIETTIVO DI RIQUALIFICAZIONE, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

1. L'intervento si pone come completamento del processo di recupero, ridisegno e

valorizzazione dell'affaccio a mare della città. In particolare la riqualificazione dell'edificio Hennebique ha come obiettivo il completamento del disegno dell'arco ex portuale, caratterizzato da funzioni urbane e di integrazione delle funzioni di eccellenza insediate nel Porto Antico, andando a costituire un polo di interesse generale destinato anche a funzioni dedicate alle attività crocieristiche, turistiche e urbane.

## 2. Funzioni da insediare

Come da norma speciale di PUC (73 bis), adottata con DCC n. 16/2019, l'istanza ed il conseguente progetto potranno prevedere le seguenti destinazioni d'uso:

- Servizi pubblici, di uso pubblico e privati; Parcheggi pubblici e privati pertinenziali; Infrastrutture di interesse locale; Residenza; Strutture ricettive alberghiere; connettivo urbano escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili; Uffici (Direzionale e Terziario avanzato);
- le attività di Distribuzione al Dettaglio, di cui all'Art. 12) punto 5.1 delle Norme Generali di PUC, sono ammesse esclusivamente come esercizi singoli come da programmazione regionale ad esclusione delle Grandi Strutture di Vendita (superficie agibile complessiva massima non superiore al 10% della superficie totale definita dal progetto).

## 3. Idea Progettuale

La proposta di riqualificazione, nel perseguire l'obiettivo della valorizzazione del manufatto, dovrà proporre soluzioni volte al suo corretto inserimento nel contesto proponendo soluzioni architettoniche e funzionali coerenti con quanto prescritto alla sezione 6 della scheda tecnica redatta ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 54 del 22/08/2017 allegato sub **ALL. 2**.

In particolare la proposta di riutilizzo del compendio dovrà:

1. garantire la valorizzazione storico-culturale di parte significativa del complesso, rendendo possibile la pubblica fruizione delle parti indicate alla lettera d. della sezione 6 della Scheda Tecnica;
2. al fine di privilegiare il rapporto con il mare, prevedere la realizzazione di un percorso pedonale pubblico a sud affacciato sull'acqua e la riqualificazione/sistemazione delle aree esterne di connessione pedonale e veicolare con il contesto;
3. conservare nella trattazione dei prospetti l'immagine prevalente dei pieni sui vuoti in quanto elemento di percezione della struttura "muraria" della costruzione.

#### **ART. 4 - CANONE**

1. Sarà obbligo del concessionario provvedere al pagamento anticipato del canone relativo alle aree concesse in due rate semestrali, da adeguarsi annualmente di ISTAT come per legge. Il canone base è fissato in euro 375.000 (trecentosettantacinquemila) oltre Istat annuale (a partire dall'anno solare successivo all'anno di rilascio della concessione). Tale valore assume il carattere sostanziale di canone relativo a bene da valorizzarsi in funzione della definizione e realizzazione a carico dei concorrenti del progetto, tenuto conto delle destinazioni funzionali indicate.
2. Si precisa che il canone come sopra definito verrà applicato a partire dal certificato di agibilità delle opere realizzate dal concessionario, mentre per il periodo anteriore verrà applicato il canone relativo alle aree di cantiere (4,008 euro a mq., salvo aggiornamenti ISTAT). A tal fine il concessionario si impegna a comunicare tempestivamente ad Autorità di Sistema Portuale l'avvenuto conseguimento del certificato di agibilità.

Nel caso in cui si conseguissero certificati di agibilità relativi a parti dell'edificio, alle stesse verrà applicato, pro quota, il canone di cui al precedente comma 1.

In ogni caso, trascorsi 18 (diciotto) mesi rispetto alla data proposta per la fine dei lavori, si applicherà il canone di cui al precedente comma 1.

#### **ART. 5 - CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE ISTANZE DI CONCESSIONE**

1. La procedura di valutazione delle istanze pervenute avverrà sulla base dei criteri di seguito indicati mediante l'attribuzione discrezionale dei punteggi a cura di apposita Commissione all'uopo nominata.

	<b>Criteri di valutazione</b>	<b>Criteri motivazionali</b>	<b>Pesi ponderali</b>
1	Coerenza con l'obiettivo di riqualificazione indicato all'art. 3, comma 1	Per coerenza si intende l'individuazione di soluzioni funzionali che favoriscano la costituzione di un polo destinato a funzioni dedicate alle attività urbane, turistiche e crocieristiche, che consentano possibilmente una fruibilità continuativa del compendio nell'arco delle 24 ore e sviluppino la capacità attrattiva della città anche con riferimento a centri culturali, di formazione e di ricerca	<b>35</b>

2	Qualità dell'idea progettuale	Per qualità si intende l'individuazione di idee progettuali finalizzate a garantire la valorizzazione del manufatto e il suo corretto inserimento nel contesto proponendo soluzioni coerenti con i vincoli indicati alla sezione 6 della scheda tecnica redatta ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 54 del 22/08/2017 (allegato sub <b>ALL. 2</b> ).	<b>35</b>
3	Qualità del <i>business plan</i>	Per qualità si intende sostenibilità e coerenza del business plan con riferimento allo sviluppo delle attività da insediarsi, nel rispetto dell'obiettivo di riqualificazione indicato all'art. 3 comma 1. Ai fini della sostenibilità si terrà anche conto dell'entità del contributo richiesto valorizzando l'offerta più vantaggiosa per l'Ente.	<b>30</b>

2. Le istanze, la cui proposta di riqualificazione non raggiunga almeno un punteggio complessivo pari a 50 punti, saranno escluse dalla procedura su proposta della Commissione e con provvedimento del Presidente, sentito il Comitato di Gestione. In caso di parità di punteggio fra le istanze risultanti prime in graduatoria, la Commissione disporrà una licitazione privata al rialzo sul canone di cui all'art. 4 comma 1, assegnando un termine perentorio entro cui presentare in busta chiusa la propria migliore offerta. Il primo posto in graduatoria verrà assegnato al soggetto istante che avrà offerto il canone più alto.

#### **ART. 6 - FASI DELLA PROCEDURA**

1. Acquisite a protocollo le istanze degli interessati, complete della documentazione richiesta ed allegata, il Responsabile del Procedimento ammetterà alle successive fasi della procedura solo le istanze complete di documenti pervenute nel termine assegnato dal presente avviso.
2. Il Responsabile del Procedimento provvederà altresì ad escludere preliminarmente quelle istanze che non siano regolari ai sensi del comma 2 dell'art. 2 del presente avviso, dandone comunicazione agli interessati.
3. Successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle istanze, su proposta del Responsabile del Procedimento, si provvederà, con decreto del Presidente di AdSP, a nominare una Commissione, composta da 3 membri esterni all'amministrazione da individuarsi fra esperti professionisti e/o professori universitari.

4. Il Responsabile del Procedimento trasmetterà alla Commissione le istanze ammesse a detta fase della procedura e la relativa documentazione per la valutazione ai sensi del presente avviso, che avverrà in seduta riservata secondo i criteri di cui al presente avviso.
5. La Commissione proporrà al Responsabile del Procedimento l'esclusione di quelle istanze che dovessero risultare non regolari ai sensi di quanto disposto dal comma 3 dell'art. 2 del presente avviso ed il Responsabile del Procedimento adotterà il relativo provvedimento dandone comunicazione agli interessati.
6. La Commissione procederà a redigere una graduatoria delle istanze pervenute ed a comunicarla al Responsabile del Procedimento.
7. Il Responsabile del Procedimento provvederà alla pubblicazione dell'istanza prima in graduatoria in forma analoga alle forme di pubblicità adottate per il presente avviso, per la durata di 20 (venti) giorni e ciò all'esclusivo fine di acquisire eventuali osservazioni da parte di tutti coloro che possano avervi interesse, nonché ad acquisire i pareri nel rispetto del regolamento interno approvato con decreto n. 19 del 24 gennaio 2019.
8. Nel caso in cui pervenissero osservazioni, il Responsabile del Procedimento, eseguita una istruttoria sulle stesse, le sottoporrà, unitamente alla graduatoria ed ai pareri di cui al comma che precede, al Comitato di Gestione per l'assunzione delle determinazioni finali mediante delibera, che potrà essere assunta anche in presenza di una sola istanza.
9. Il contratto e/o l'accordo sostitutivo potrà essere perfezionato previa la verifica circa il possesso di tutti i requisiti richiesti dal presente avviso e ogni altra verifica di legge.
10. Nel caso in cui l'istanza classificatasi prima, per qualsiasi ragione, non possa risultare assegnataria, AdSP avrà diritto di scorrere la graduatoria a proprio insindacabile giudizio, seguendo la procedura di cui ai commi che precedono.
11. Gli oneri pubblicitari della procedura, così come tutti gli oneri e costi necessari per la stipula dell'atto di concessione e la costituzione del diritto di superficie sono da intendersi integralmente a carico del soggetto istante che risulterà assegnatario.
12. AdSP si riserva il diritto, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere, revocare o annullare la procedura.

#### **ART. 7 - GARANZIE**

1. Il soggetto istante dovrà costituire, mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, una garanzia provvisoria di € 300.000 (trecentomila) da allegare all'istanza, a pena di esclusione, al fine di garantire la serietà dell'istanza ed il rispetto delle obbligazioni della procedura, anche con particolare riferimento alla mancata

sottoscrizione dell'atto di concessione per fatto imputabile all'aggiudicatario.

2. Esclusivamente per le modalità di costituzione della garanzia provvisoria si richiama quanto disposto dall'art. 93, commi da n. 2 a n. 6 e da n. 8 a n. 9, del D. Lgs. 50/2016.
3. La garanzia sarà svincolata, a richiesta, al momento della sottoscrizione dell'atto di concessione (ai non affidatari sarà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione).
4. In ogni caso la polizza fideiussoria/fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, salvo rinnovo su richiesta dell'amministrazione, e dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. e la sua piena operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice prima richiesta scritta dell'ente procedente.

Gli allegati di seguito indicati sono reperibili al link <https://oc.portsofgenoa.com/index.php/s/MsqfXce46pMTXBZ>, previo inserimento di apposita password da richiedersi all'indirizzo di posta elettronica [governance@portsofgenoa.com](mailto:governance@portsofgenoa.com).

- 1) Allegato 1 - Planimetria del compendio oggetto del procedimento;
- 2) Allegato 2 - Scheda tecnica ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs 54 del 22/08/2017 - Rilievo completo dell'edificio - Tour virtuale dell'interno - Studio strutturale e analisi statica - Stima dei costi di demolizione - BIM (Building Information Modelling);
- 3) Allegato 3 - Modalità per la redazione della proposta progettuale e del *business plan*.

## **Il Presidente**

Dott. Paolo Emilio Signorini