

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO, CONCERNENTE IL RICEVIMENTO, DA PARTE DI OPERATORI ECONOMICI, DI UNA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA SUCCESSIVA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE OPERATIVE, DA STRUTTURARE MEDIANTE IL RICORSO ALLE FORME DEL PPP (PARTENARIATO PUBBLICO – PRIVATO) FINALIZZATE AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE, ARREDO E GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA ZANELLI A SAVONA A FINI TURISTICO RICETTIVI E MUSEALI “HOTEL MUSEO”.**

**Premesso che:**

- A.R.T.E. è proprietaria del complesso immobiliare sito a Savona, Via Nizza civ. 33, denominato “Villa Zanelli” (planimetria generale in All.1). La Villa è un mirabile esempio di Architettura Liberty di inizio '900 dove la decorazione è la principale protagonista dell'opera architettonica. I fronti esterni sono caratterizzati da un ricco apparato ornamentale che coniuga l'utilizzo di ferri battuti artistici, vetrate, infissi intagliati, all'inserimento di campiture rivestite con maioliche oltre all'ampio utilizzo di decorazioni in “pietra artificiale”, prefabbricate a stampo, nei quali si estrinseca tutto lo spirito del Liberty (Prospetti: All.G,H,I,L).
- è in corso di esecuzione l'intervento di recupero di tale complesso immobiliare la cui conclusione comprensiva del collaudo è prevista per il mese di giugno 2023. Il progetto prevede la destinazione a fini turistico-ricettivi della quale sono riportati in sintesi i principali dati:

Villa (planimetrie: allegati A,B,C,D,E,F)

- Piano terra: 220 mq circa di spazio espositivo anche ad uso Pubblico in Convenzione con il Comune di SV (All.2) in base alla quale sono previsti 10gg/anno per singoli eventi quali piccoli concerti e iniziative culturali pubbliche o aperte al pubblico e di 2 mostre temporanee annuali di durata massima 15 giorni ciascuna;
- Primo Piano: 180 mq circa di sale ristorante per 80 coperti e Reception Hotel;
- Piano secondo e successivi: 11 camere e Suite per un totale di 24 posti letto;
- 60 mq di bar con area attrezzata all'esterno;
- 150 mq di terrazza panoramica;

#### Dependance (All.4)

- 2 appartamenti (4 posti letto 2+2) posti al piano Primo
- Ampi locali a disposizione ad uso magazzino/stoccaggio attrezzature al Piano Terra

#### Parco storico

7800 mq di parco storico il cui uso è stato regolamentato da apposita convenzione sottoscritta tra ARTE e Comune di Savona per le modalità di utilizzo dello stesso da parte del Comune di Savona:

- 10gg/anno per singoli eventi culturali (mediante utilizzo degli spazi museali);
- 2 mostre temporanee/anno per visite guidate al parco ed alla Villa (di durata massima 15 giorni) sul tema della vacanza e del territorio ligure, in associazione con l'utilizzo del Parco;
- sarà, inoltre, ospitata una mostra permanente di Manifesti Pubblicitari storici;
- nell'ambito della Convenzione il soggetto Gestore potrà promuovere fino a 12 visite guidate al Parco della Villa ed agli spazi espositivi per gruppi fino a 50 persone;

#### Spiaggia prospiciente la Villa (All.3)

È stata richiesta la concessione demaniale di 50 ml fronte mare, per una porzione di arenile di oltre 1.500 mq, da destinare a spiaggia attrezzata quale pertinenza dell'Hotel. Alla spiaggia si potrà accedere dal parco della Villa, attraverso due passaggi, appositamente creati nello storico "muro antisbarco", ai quali si arriva dai vialetti pedonali di collegamento in ghiaio realizzati sul lato Sud del comprensorio (Vedere All.1).

#### Cabina di Trasformazione (Vedere All.1)

– Il complesso immobiliare sarà servito da una cabina di trasformazione da media a bassa tensione per la fornitura di energia elettrica a tutti i Servizi della Villa e della Dependance contenuta all'interno del piccolo fabbricato di dimensioni in pianta circa 6,50m x 5m; nell'involucro del suddetto manufatto sarà presente un'ulteriore cabina di trasformazione, che verrà data in Concessione ad ENEL Distribuzione, Ente con il quale verrà sottoscritta anche la relativa "Servitù di Cabina" e di passo per accedere al

manufatto.

– Per il complesso delle attività ricettive situate nella villa e per gli appartamenti della “dependance” è stata richiesta da ARTE una classificazione a “quattro stelle”.

– E’ risultato, pertanto, conveniente demandare al soggetto gestore il completamento di alcuni interventi, la cui realizzazione può condizionare in modo significativo le modalità gestionali, di seguito elencati:

#### Per la Villa

- Realizzazione rivestimento delle pareti cucina (fornitura già presente) e relativo controsoffitto;
- Installazione montavivande tra cucina e sale ristorante (da Livello A a Livello B);
- Eventuale motorizzazione tapparelle;
- Attrezzature e arredi Cucina;
- Arredi e tendaggi di bar, ristorante e albergo (camere e parti comuni);
- Elementi di separazione terrazzo livello C lato mare;
- Apparecchiature e arredi della sala colazioni a livello E;
- Apparecchi di illuminazione completi (concordare con Soprintendenza);
- Sostituzione luci di emergenza (concordare con Soprintendenza);
- Rivestimento in legno (con essenza da concordare con soprintendenza) dei Fan Coil installati a Livello B e di quelli installati a Livello C entro la nicchia al centro del corridoio (n°2).

#### Per la Dependance

- Installazione ascensore da piano terra a piano primo (a servizio dei 2 alloggi);
- Finiture ed impianti completi del piano terra e dei 2 alloggi posti a piano primo con relativi soppalchi (porte interne, pavimenti, rivestimenti, intonaci, impianti idrici, elettrici e di riscaldamento/condizionamento);
- Arredi.

#### Per il Parco

- Completamento piantumazioni;
- Installazione impianto di irrigazione piantumazioni (predisposizione già presente).
- Realizzazione di siepe, da posizionare sul limite dei posti auto, in modo da schermare i due accessi alle Cabine di Trasformazione.

Nota Bene: Tutti gli arredi, i lavori di completamento, gli apparecchi di illuminazione (comprese le luci di emergenza) e le piantumazioni andranno concordati con la Soprintendenza

Le proposte, da formularsi in una fase successiva, avranno i contenuti descritti agli artt. 180 e segg. ed in particolare all'art. 183 cc. 15 e 16 del d.lgs. 50/2016 e dovranno contenere un progetto di fattibilità comprendente le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, la stima economica degli interventi, una bozza di convenzione e il piano economico-finanziario, le specifiche gestionali. La gestione comporterà un canone annuale da riconoscere ad ARTE;

**Dato atto** che l'operazione di PPP trasferirà in capo al partner privato l'assunzione dei seguenti rischi:

- Rischio di costruzione, legato alla specifica realizzazione dei lavori di completamento oltre alla fornitura degli arredi e quant'altro necessario all'avvio delle attività turistico-ricettive;
- Rischio di disponibilità legato agli oneri gestionali derivanti dalla Convenzione stipulata con il Comune di Savona;
- Rischio di domanda legato all'eventuale contrazione del servizio dovuta ad oscillazioni di mercato.

### **Tutto ciò premesso.**

Con il presente avviso, ARTE GENOVA intende avviare una mera indagine esplorativa, volta a verificare la sussistenza dell'interesse, da parte di operatori economici, alla presentazione di proposte di PPP (partenariato pubblico – privato), ai sensi dell'art. 187 del d.lgs. 50/2016 presentate nelle forme di cui all'art. 183 commi 15 e 16 del d.lgs.

50/2016 (proposta presentata da operatori economici secondo quanto previsto all'art. 183 con diritto di prelazione in caso di aggiudicazione a soggetto diverso dal promotore).

Si precisa che l'Azienda, a fronte della presentazione di una manifestazione di interesse, fornirà le eventuali ulteriori indicazioni e i dati in possesso. In tale prospettiva, resta inteso che le manifestazioni d'interesse che perverranno all'Azienda avranno quale unico scopo quello di evidenziare la sussistenza, da parte di operatori del settore, di un interesse alla successiva formulazione di proposte operative, nelle forme del PPP.

ARTE GENOVA invita ogni operatore economico a ciò interessato a manifestare la disponibilità a formulare all'Azienda **una proposta di partenariato pubblico privato (PPP) nelle forme di cui all'art. 183, cc. 15 e 16, del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e ss. mm. e ii**, con diritto di prelazione in favore del "promotore" con i contenuti e le modalità descritte in premessa.

Si precisa che il presente avviso è esclusivamente finalizzato alla ricezione da parte di ARTE GENOVA dell'interesse alla presentazione di una proposta di iniziativa privata con le caratteristiche sopra descritte, con la conseguenza che l'avviso stesso non assume alcuna valenza vincolante per l'Azienda. Pertanto, a fronte della presentazione nei termini delineati dal presente avviso della manifestazione di interesse, l'Azienda assumerà le determinazioni di propria competenza anche finalizzate alla valutazione di pubblico interesse della proposta, riservandosi pertanto l'Azienda la facoltà di non dar seguito alle ulteriori attività senza che ciò determini l'insorgenza di alcun diritto (a qualsiasi titolo anche patrimoniale o risarcitorio) in capo all'operatore economico.

### **Soggetti che possono presentare la proposta.**

Possono presentare la proposta soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. e ii così come precisato dell'art. 183 co. 17 del medesimo D.Lgs, e ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del citato D.Lgs 50/2016.

### **Modalità e termine di presentazione della manifestazione di interesse.**

I soggetti interessati dovranno presentare la manifestazione di interesse **entro le ore 12 del giorno 30/06/2023** (in caso di presentazione diretta all'ufficio protocollo vedasi orari di apertura) tenuto conto che, dopo tale data, l'Azienda si riserva di procedere con forme di affidamento/gestione alternative.

### **Informazioni di carattere generale**

Il presente avviso è unicamente finalizzato a consentire agli operatori economici interessati a presentare manifestazione di interesse alla presentazione di proposte operative di PPP secondo quanto descritto in premessa.

Non è dunque indetta alcuna procedura di gara trattandosi di una mera sollecitazione al mercato, restando inoltre inteso che il presente avviso non costituisce offerta al pubblico di cui all'art. 1336 C.C.

ARTE GENOVA potrà conseguentemente ed in ogni momento revocare il presente avviso o interrompere la procedura con lo stesso avviata.

La presentazione della proposta non farà sorgere alcun diritto, azione, ragione o aspettativa in favore dei soggetti che abbiano sottoposto la proposta stessa.

Si precisa che ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e del regolamento UE2016/679 i dati personali raccolti da ARTE GENOVA nell'ambito della presente procedura verranno utilizzati dallo stesso esclusivamente nell'ambito del presente procedimento e nel rispetto della normativa vigente.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti gli interessati potranno contattare l'Ing. Giordano Bertelà allo 010/5390287 o l'Arch. Paula Debbia allo 010/5390243- 3313408940.

Il presente avviso è affisso all'albo pretorio aziendale ed è consultabile sul sito internet istituzionale dell'Azienda sotto la sezione trasparenza.

**L'Amministratore Unico**

Dott. Paolo Gallo

