

Comune di Imperia



**AVVISO PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 193 COMMA 16 DEL D.LGS. 36/2023 E S.M.I.  
PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE IN FINANZA DI PROGETTO DI UN TERRENO DA  
DESTINARE AD USO PARCHEGGIO PER AUTOMEZZI PESANTI E GESTIONE DOGANALE PER IL  
COMUNE DI IMPERIA.**



## INDICE

<b>1. Premessa, Finalità dell’Avviso e Fasi procedurali.....</b>	3
<b>2. Contesto di riferimento .....</b>	4
<b>3. Oggetto delle Proposte .....</b>	5
3.1. Sezione A – Autorizzazione alla realizzazione di un parcheggio pubblico a pagamento per automezzi pesanti. .....	5
3.2. Sezione B – Autorizzazione alla realizzazione di un parcheggio ad uso doganale con pesa. .....	5
3.3. Sezione C – Mantenimento e gestione del parcheggio destinato ad uso doganale. .....	6
3.4. Ulteriori prescrizioni per il Concessionario.....	6
<b>4. Principali dati ed elementi informativi.....</b>	7
<b>5. Durata contrattuale .....</b>	7
<b>6. Obiettivi delle Proposte .....</b>	7
<b>7. Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione .....</b>	8
<b>8. Modalità e termini di presentazione delle Proposte.....</b>	8
8.1. Contenuti minimi della Proposta .....	8
<b>9. Individuazione Proposte da sottoporre a Valutazione Istruttoria (art. 193, comma 5 del Codice) .</b>	9
<b>10. Valutazione istruttoria delle Proposte (art. 193, comma 6 del Codice).....</b>	10
<b>11. Chiarimenti ed eventuali incontri individuali.....</b>	11
<b>12. Pubblicità.....</b>	11
<b>13. Trattamento dei dati personali.....</b>	11
<b>14. Responsabile Unico del Progetto.....</b>	11
<b>ALLEGATI.....</b>	11



## 1. Premessa, Finalità dell’Avviso e Fasi procedurali

Il Comune di Imperia (di seguito anche “l’Amministrazione”) intende avviare una procedura di finanza di progetto a iniziativa pubblica ai sensi dell’art. 193, comma 16 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. (di seguito anche “Codice”) di terreno da destinare ad uso parcheggio per automezzi pesanti e gestione doganale per il Comune di Imperia.

Pertanto, il presente Avviso ha la finalità di sollecitare gli operatori economici interessati a presentare una **Proposta di Finanza di Progetto** (di seguito anche “Proposta”) che sviluppi un progetto con destinazione d’uso parcheggio per automezzi pesanti e gestione doganale per il Comune.

Si riportano nel seguito **le principali fasi** che caratterizzano il procedimento avviato con il presente Avviso:

- entro il termine di cui al successivo par. **“Modalità e termini di presentazione delle Proposte”**, gli operatori economici interessati ed in possesso dei requisiti ivi prescritti, trasmettono all’Amministrazione la propria Proposta;
- ai sensi dell’art. 193, comma 5, del Codice, entro il termine massimo di n. 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della/e Proposta/e l’Amministrazione procede all’**individuazione di una o più Proposte da sottoporre alla successiva valutazione istruttoria**, tenendo conto della fattibilità delle stesse e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni dell’Amministrazione. Nel caso di ricevimento di più Proposte la selezione avverrà in forma comparativa. L’Amministrazione si riserva la facoltà di invitare gli operatori economici ad apportare modifiche ritenute necessarie in tale fase. Le risultanze della selezione saranno comunicate agli operatori che hanno presentato la Proposta e pubblicate sul sito istituzionale dell’Amministrazione;
- ai sensi dell’art. 193, comma 6, del Codice, il RUP, eventualmente affiancato da una struttura di supporto con specifiche competenze in ambito tecnico e/o economico-finanziario e/o giuridico amministrativo, procede alla **valutazione istruttoria** della/e Proposta/e entro il termine massimo di n. 60 (sessanta) giorni, differibili fino a n. 90 (novanta) giorni per comprovate esigenze istruttorie, anche dovute al numero di proposte ricevute, se necessario, chiedendo agli operatori economici di apportare modifiche o integrazioni necessarie per l’approvazione. In caso di più Proposte, anche tale valutazione avverrà in forma comparativa. All’esito di tale valutazione istruttoria, il RUP propone al competente organo politico, **ai fini della relativa**



**approvazione e dichiarazione di pubblico interesse**, la Proposta che meglio soddisfa gli interessi pubblici perseguiti dall'Amministrazione e **nomina il soggetto Promotore**;

- successivamente, l'Amministrazione procede ad indire una **procedura di gara ad evidenza pubblica**, per l'affidamento mediante procedura di finanza di progetto, tramite progetto di fattibilità approvato, insieme agli elaborati della Proposta, inclusa una sintesi del Piano Economico-Finanziario, prevedendo quale criterio di aggiudicazione il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo.

Nel caso in cui non risulti primo in graduatoria, al Promotore è attribuito, ai sensi dell'art. 193, comma 12 del Codice, il **diritto di prelazione**, se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Nel caso in cui il Promotore non eserciti il diritto di prelazione, questi ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della Proposta.

## 2. Contesto di riferimento

Premesso che:

- attualmente la Dogana della Città di Imperia è sita in un punto centrale della città, e più precisamente all'interno dell'area di circolazione doganale sita nel porto di Oneglia nel punto più a sud di Via Schiva;
- la maggior parte dei mezzi che effettuano i controlli alla Dogana sono mezzi pesanti e provengono quasi sempre dall'autostrada;
- la posizione dei caselli autostradali di imperia, est e ovest, sono lontani dall'area di circolazione doganale di Oneglia e ciò comporta il passaggio dei mezzi pesanti nel centro città con conseguenze negative sia sul traffico cittadino che sull'usura delle strade che a lungo andare necessiteranno di maggiore manutenzione;
- nelle vicinanze del casello autostradale di Imperia ovest è presente un terreno, censito al Catasto Terreni alla Sezione Porto Maurizio, Foglio 5, particella 78, attualmente inutilizzato di proprietà ANAS;

L'Amministrazione, con Delibera di Giunta Comunale n. 383 del 24.10.2025, ha approvato il “Contratto di concessione, area ANAS ubicata in Via Littardi, 66 (SEZ. PM, F.5, mapp. 78)” (**Allegato 01**).

All'interno del contratto vengono indicati gli obblighi e vincoli relativi alla concessione in oggetto.



### **3. Oggetto delle Proposte**

Le Proposte presentate in risposta al presente Avviso dovranno sviluppare un “**Piano di progetto**” composto da:

- 1) Sezione A – Autorizzazione alla realizzazione di un parcheggio pubblico a pagamento per automezzi pesanti.
- 2) Sezione B – Autorizzazione alla realizzazione di un parcheggio ad uso doganale con pesa.
- 3) Sezione C – Mantenimento e gestione del parcheggio destinato ad uso doganale.

#### **3.1. Sezione A – Autorizzazione alla realizzazione di un parcheggio pubblico a pagamento per automezzi pesanti.**

Il Piano di progetto dovrà contenere una proposta di progettazione di un parcheggio pubblico che preveda i seguenti veicoli ammessi alla sosta:

- complessi veicolari;
- autoarticolati;
- trattori a rimorchio;

con annesso un piano economico finanziario.

Tutte le spese rimarranno a carico del Concessionario che sarà autorizzato alla **realizzazione – in esclusiva** – di quanto sopra indicato, provvedendo, con propria organizzazione e assumendone tutti i costi e ricavi.

#### **3.2. Sezione B – Autorizzazione alla realizzazione di un parcheggio ad uso doganale con pesa.**

Il Piano di progetto dovrà contenere una proposta di progettazione che comprenda un parcheggio destinato ad uso doganale con relativi adempimenti necessari, con annesso un piano economico finanziario.

Tutte le spese rimarranno a carico del Concessionario che sarà autorizzato alla **realizzazione – in esclusiva** – di quanto sopra indicato, provvedendo, con propria organizzazione e assumendone tutti i costi e ricavi, oltre alla **successiva gestione**, alla **pulizia**, alla **manutenzione** per garantire un buon mantenimento.



### **3.3. Sezione C – Mantenimento e gestione del parcheggio destinato ad uso doganale.**

Il Proponente dovrà sviluppare un progetto che interessi esclusivamente il mantenimento dell'area come specificato di seguito.

Il Piano di progetto dovrà includere gli interventi di **riordino e di gestione**, inclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area.

Il terreno sarà consegnato al Concessionario nello stato di fatto e rimarranno nella disponibilità dello stesso per tutta la durata della concessione.

Alla scadenza della concessione, il terreno dovrà tornare nella disponibilità dell'Amministrazione in perfetto stato di conservazione ed efficienza.

### **3.4. Ulteriori prescrizioni per il Concessionario**

Per il piano di progetto (paragrafi “*Sezione A – a pagamento per automezzi pesanti*”, “*Sezione B – Autorizzazione alla realizzazione di un parcheggio ad uso doganale con pesa*” e “*Sezione C - Mantenimento e gestione del parcheggio destinato ad uso doganale*”), il Concessionario dovrà provvedere alla **cura e manutenzione in perfetto stato di conservazione** del parcheggio ad uso doganale sotto il profilo statico, funzionale ed estetico, garantendo sia gli interventi di ordinaria manutenzione sia quelli di carattere straordinario, comportanti anche la eventuale sostituzione di parti, o di tutto il manufatto, usurate o ammalorate anche per fatti accidentali imputabili a terzi o a forza maggiore.

Il Proponente dovrà prediligere soluzioni che assicurano la durabilità dei materiali e la minimizzazione dell'impatto ambientale lungo il ciclo di vita di prodotto, inclusa la disassemblabilità delle componenti in caso di sostituzioni.

Nella Proposta l'operatore economico dovrà, inoltre, indicare le modalità di interazione con il competente ufficio comunale dell'Amministrazione, al fine di **monitorare** l'andamento della concessione, con riguardo a quanto indicato nel piano di progetto (paragrafi “*Sezione A - Autorizzazione alla realizzazione di un parcheggio pubblico a pagamento per automezzi pesanti*”, “*Sezione B – Autorizzazione alla realizzazione di un parcheggio ad uso doganale con pesa*” e “*Sezione C - Mantenimento e gestione del parcheggio destinato ad uso doganale*”).

Il Concessionario dovrà munirsi delle necessarie coperture assicurative richieste.



Saranno a totale carico del Concessionario tutti i costi e le spese sostenute per tutte le attività rientranti nel perimetro della Proposta nonché i relativi ricavi.

#### **4. Principali dati ed elementi informativi**

Per l'affidamento in concessione oggetto del presente Avviso, il Concessionario dovrà riconoscere all'Amministrazione il **canone di concessione** annuo pari ad € 5.894,00 oltre IVA di legge, per un importo pari ad € 7.190,68 inclusa IVA, da corrispondere al Comune di Imperia entro i primi 6 mesi dell'anno.

Restano a carico del Concessionario ulteriori eventuali oneri fiscali e diritti connessi alla gestione del terreno ad uso doganale, nonché il rispetto della normativa vigente in materia.

#### **5. Durata contrattuale**

La durata contrattuale dovrà essere proposta dall'operatore tenuto conto della tempistica di approvazione e realizzazione degli investimenti previsti e della complessiva sostenibilità economico finanziaria, dando atto che la concessione comunque scadrà definitivamente il 30.12.2045, senza necessità di disdetta.

#### **6. Obiettivi delle Proposte**

Le Proposte trasmesse dovranno perseguire i seguenti obiettivi, ritenuti dall'Amministrazione di primaria rilevanza per il perseguitamento dell'interesse pubblico e per una gestione più trasparente, efficiente e sostenibile:

- **Migliore gestione traffico in città:** garantendo un accesso comodo ai mezzi, che non dovranno attraversare il centro cittadino;
- **Creatività e Innovazione:** sviluppo di soluzioni innovative e creative per la gestione del parcheggio doganale, nonché utilizzo di tecnologie emergenti, che possano arricchire l'area;
- **Sostenibilità Ambientale:** utilizzo di materiali ecologici per la realizzazione del progetto, (es. utilizzo di tecnologie LED a basso consumo per la pubblicità digitale, materie prime-seconde a ridotto impatto ambientale eventualmente composti da prodotti riciclati o riciclabili, durata dei componenti, facilità di disassemblaggio e smaltimento o riutilizzo delle componenti a fine vita);

Si precisa che l'Amministrazione non pone vincoli agli operatori economici per quanto concerne la tipologia e valore degli investimenti (fermo restando quanto auspicato dall'Amministrazione) e le relative modalità di remunerazione, lasciando gli stessi liberi di procedere a proprie valutazioni sulla base dell'esperienza pregressa in contesti analoghi.



## 7. Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Possono presentare la Proposta i soggetti di cui all'art. 65 del Codice, in possesso dei seguenti requisiti generali e speciali:

- a) assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del Codice;
- b) iscrizione, ai sensi dell'art. 100, comma 3, del Codice, nel registro della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura** o nel Registro delle Commissioni Provinciali per l'Artigianato, o presso i competenti Ordini Professionali, per attività pertinenti a quelle oggetto della Proposta;

Il caso di partecipazione in forma aggregata (RTI/Consorzio ordinario/Rete/GEIE) i requisiti devono essere soddisfatto dal RTI/Consorzio ordinario/Rete/GEIE nel suo complesso.

## 8. Modalità e termini di presentazione delle Proposte

I soggetti in possesso dei requisiti richiesti al precedente par. **“Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione”** dovranno trasmettere, unicamente all'indirizzo PEC protocollo@pec.comune.imperia.it **entro e non oltre le ore 12:00 del 22/04/2026** la **Proposta**, completa dei contenuti richiesti dalla normativa vigente, come indicati nel successivo par. **“8.1. Contenuti minimi della Proposta”**.

Tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante dell'operatore economico.

Si precisa che le Proposte trasmesse con modalità differenti da quelle indicate non saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione.

### 8.1. Contenuti minimi della Proposta

Gli operatori economici interessati dovranno presentare delle Proposte aventi i requisiti richiesti dal presente Avviso e corredate degli elaborati previsti dall'art. 193, comma 3, del Codice, come di seguito indicati:

- 1) **Progetto di Fattibilità**, redatto in conformità con l'art. 6-bis dell'Allegato I.7 del Codice;
- 2) **Piano di progetto**, che sviluppi un modello organizzativo e di gestione così come richiesto dall'Amministrazione al precedente punto **“Oggetto delle Proposte”**;
- 3) **Bozza di Convenzione**, redatta in conformità al Codice e corredata dalla **Matrice dei Rischi**;



- 4) **Autodichiarazione**, resa dall'operatore ai sensi del DPR 445/2000 e secondo il modello **Allegato 05**, relativa al possesso dei requisiti generali e speciali di cui al precedente par. **“Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione”**;
- 5) **Piano Economico – Finanziario Asseverato** (da società o professionisti iscritti nell'elenco generale degli intermediari finanziari ai sensi dell'art. 106 del D. Lgs. 385/1993 o da una società di revisione / revisore contabile ai sensi dell'art. 1 della Legge 1966/1939), comprensivo dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta;
- 6) **Relazione di accompagnamento al Piano Economico-Finanziario**, tale da fornire una descrizione dettagliata e contestualizzata dei dati e delle previsioni economico-finanziarie presentate, con particolare riferimento alle ipotesi macroeconomiche di base, alle metodologie contabili e di calcolo applicate, alle modalità di stima delle voci di costo e di ricavo, agli indicatori chiave di performance (KPI) utilizzati per la valutazione della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria della Proposta;
- 7) **Relazione di Value for Money (*facoltativa*)**, in cui vengano delineati, in termini quantitativi e qualitativi, i vantaggi per l'Amministrazione di affidare la gestione dei servizi in oggetto mediante un PPP anziché mediante uno o più contratti di appalto.

#### **9. Individuazione Proposte da sottoporre a Valutazione Istruttoria (art. 193, comma 5 del Codice)**

Ai sensi dell'art. 193, comma 5, del Codice, le Proposte pervenute saranno sottoposte a una **valutazione preliminare da parte del RUP** (eventualmente coadiuvato da un gruppo di lavoro appositamente nominato), che si baserà sui seguenti aspetti:

- **Completezza della documentazione**: sarà verificata la presenza di tutti i documenti richiesti al par. “8.1. Contenuti minimi della Proposta”.
- **Generale fattibilità tecnica ed economica**: sarà verificata la sostenibilità tecnica ed economica di massima delle Proposte, tenendo conto delle risorse disponibili, degli investimenti previsti e della capacità di garantire la continuità e l'efficienza delle prestazioni oggetto di concessione.
- **Coerenza rispetto alle necessità dell'Amministrazione**: sarà valutato il grado di aderenza delle Proposte pervenute e dei relativi piani economici e finanziari rispetto agli obiettivi e alle esigenze dell'Amministrazione.



## 10. Valutazione istruttoria delle Proposte (art. 193, comma 6 del Codice)

Una volta pubblicato sul sito l'esito della fase di cui all'art. 193, comma 5 del Codice, il RUP procederà alla **valutazione istruttoria** della documentazione trasmessa, eventualmente in forma comparativa nel caso di più Proposte, al fine di individuare la soluzione più conveniente e conforme al pubblico interesse, sulla base delle seguenti Linee Guida:

- **Qualità complessiva del modello di gestione proposto:** sarà valutato il modello organizzativo descritto nel Piano di Progetto, comprensivo delle modalità di gestione degli accessi degli automezzi pesanti, dell'efficienza delle operazioni doganali e di pesa, della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e delle infrastrutture, nonché delle modalità di interazione con l'Amministrazione e di rendicontazione. Sarà valutata positivamente l'adozione di procedure che garantiscono fluidità al traffico e riducano i tempi di attesa.
- **Qualità complessiva della Proposta:** sarà valutata la completezza del Progetto di Fattibilità e la sua rispondenza alle esigenze del Comune di Imperia. In particolare, saranno valutati positivamente: l'utilizzo di tecnologie innovative per il controllo degli accessi e la sicurezza dell'area (es. sistemi di videosorveglianza avanzati, automazione della pesa, illuminazione intelligente); la qualità dei materiali scelti per la pavimentazione e le strutture, con particolare attenzione alla durabilità e al basso impatto ambientale.
- **Natura degli investimenti proposti:** sarà considerata la tipologia, il valore e la tempistica degli interventi che il Proponente è disposto a sostenere. L'attenzione sarà rivolta alla consistenza economica degli investimenti a carico del Concessionario e alla loro capacità di garantire la piena funzionalità e modernità del parcheggio e del presidio doganale per tutta la durata della concessione.
- **Adeguatezza e sostenibilità del P.E.F.:** sarà valutata la complessiva sostenibilità della Proposta, con particolare riferimento alla durata contrattuale, al tempo di ritorno degli investimenti e al sistema degli indicatori utilizzati, oltre che ai concreti benefici economici derivanti all'amministrazione (c.d. *Value for Money*);
- **Completezza e adeguatezza della Bozza di Convenzione:** sarà valutata la completezza e l'adeguatezza della Bozza di Convenzione proposta, inclusiva della Matrice dei Rischi, con particolare riferimento alla



chiarezza nella definizione, gestione e quantificazione quali-quantitativa dei diversi rischi trasferiti al concessionario.

#### **11. Chiarimenti ed eventuali incontri individuali**

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso e relativi Allegati, potranno essere richiesti all'indirizzo PEC riportato al precedente par. **“Modalità e termini di presentazione delle Proposte”**.

Al solo fine di consentire all'Amministrazione di rispondere in tempo utile, si prega di inviare eventuali richieste di chiarimento entro n. 10 (dieci) giorni dalla data di scadenza di presentazione della Proposta. Le risposte verranno pubblicate con le modalità previste al successivo par. **“Pubblicità”**.

#### **12. Pubblicità**

Il presente Avviso, unitamente agli allegati, è reso disponibile sul sito istituzionale dell'Amministrazione, nonché sull'Albo Pretorio e Amministrazione Trasparente.

#### **13. Trattamento dei dati personali**

Il trattamento dei dati personali forniti dagli operatori economici saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i, esclusivamente per finalità connesse all'espletamento dell'iniziativa in oggetto. I soggetti interessati avranno la facoltà di esercitare i diritti previsti dal suddetto articolo. Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Imperia.

#### **14. Responsabile Unico del Progetto**

Il Responsabile Unico di Progetto (R.U.P.) ai sensi dell'art. 15 del Codice: Ing. Oreggia Nicoletta.

### **ALLEGATI**

- Allegato 01 – Rilievo terreno in formato pdf e dwg
- Allegato 02 – Estratto catastale
- Allegato 03 – Contratto ANAS