



**Comune di SPECCHIA**  
Provincia di LECCE

SETTORE III –LL.PP. – Patrimonio - Manutenzioni

**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

**PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PROJECT FINANCING, AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. N. 36/2023 E S.M.I. PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE E GESTIONE DI BORGO CARDIGLIANO**

Con la pubblicazione del presente Avviso di Manifestazione di Interesse, il Comune di Specchia (LE) intende espletare un'indagine per acquisire manifestazioni di interesse da investitori privati, quali operatori economici in possesso di adeguata qualificazione, interessati a presentare proposte di Project Financing, ai sensi dell'art. 193, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. per l'affidamento in concessione di Borgo Cardigliano, per l'espletamento di attività ricettivo-turistica, con relativa progettazione esecutiva, realizzazione delle opere e gestione pluriennale da attivarsi come meglio descritto nel seguito del presente Avviso.

**PREMESSE**

L'Amministrazione Comunale di Specchia ha il fermo intendimento di perseguire il pieno recupero funzionale del villaggio turistico di Borgo Cardigliano, attraverso la concessione a lungo termine (70 anni) e nel rispetto dei vincoli culturali e paesaggistici, a favore di un operatore economico esperto del Settore, in grado di proporre una offerta turistica di alta qualità, date le elevatissime potenzialità del Borgo, essendo perfettamente compatibile l'esercizio di impresa con i vincoli storici e paesaggistici.

E'infatti possibile arricchire e completare l'offerta con la possibilità di proporre ulteriori servizi, quali sa titolo esemplificativo e non esaustivo, elisuperficie, discoteca con elevata capacità e tanto altro. I

l Borgo inoltre ha la assoluta peculiarità di distare in misura pressoché uguale tanto al Mare Adriatico (Porto Tricase, Marina Serra ecc.) quanto al Mare Ionio (Lidi di Ugento, Marina di Pescoluse ecc.), con una incomparabile offerta rispetto ad altre strutture turistiche.

Nello specifico, con Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 11.02.2025 è stato dato atto di indirizzo al Settore III, sotto la supervisione del Segretario Comunale, affinché provveda alla redazione di un avviso esplorativo per la ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di proposte progettuali mediante Finanza di Progetto, ai sensi dell'art. 193 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023, con il ricorso a forme di Partenariato Pubblico-Privato (PPP).

L'avviso dovrà prevedere la possibilità di concessione per la ristrutturazione e la successiva gestione del Complesso Turistico Borgo Cardigliano, anche mediante la concessione pluriennale del diritto di superficie, con un limite almeno di 70 anni.

L'obiettivo dell'avviso sarà quello di raccogliere manifestazioni di interesse e attivare un confronto concorrenziale tra più operatori economici, individuando la figura del Promotore.

L'avviso avrà esclusivamente carattere esplorativo, senza alcun vincolo per l'Amministrazione, e sarà finalizzato a verificare l'interesse concreto da parte degli operatori economici alla presentazione di proposte di Partenariato Pubblico-Privato (PPP).

Il Comune inviterà gli operatori economici interessati a manifestare la disponibilità a formulare una proposta PPP, garantendo al Promotore il diritto di prelazione.

A seguito della ricezione delle manifestazioni di interesse, il Comune assumerà le determinazioni di propria competenza, valutando il pubblico interesse dell'iniziativa.

I contenuti progettuali devono risultare conformi alle previsioni normative vigenti, sotto il profilo delle funzioni insediabili, dei parametri urbanistici ed edilizi e degli obblighi che devono essere adempiuti da parte degli operatori

interessati.

Al fine di consentire agli Operatori interessati un'esatta analisi degli elementi tecnico- economico- finanziari e giuridici del Progetto, nonché ogni valutazione di dettaglio circa la fattibilità delle proposte da candidare, l'Amministrazione ritiene opportuno che gli stessi effettuino uno, o più, sopralluogo/hi preliminare/i presso i luoghi, da richiedere mediante la piattaforma telematica TUTTOGARE.

In esito allo stesso l'Amministrazione emetterà il " *Attestato di avvenuto sopralluogo*" che dovrà essere allegato alla Proposta quale documento obbligatorio, a pena di esclusione.

L'Amministrazione declina ogni responsabilità per la mancata, parziale o incoerente visione dei luoghi e/o l'errata rilevazione dei dati necessari per la predisposizione della proposta.

Il concessionario individuato con la procedura di gara dovrà impegnarsi ad assumere a proprio esclusivo rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto con le modalità previste dall'art.38 del D.lgs. n. 36/2023, nonché ad assumere, a proprio rischio esclusivo, l'acquisizione di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla-osta obbligatori o necessari per l'esecuzione del progetto e l'esercizio delle conseguenti attività previste, restando in ogni caso inibita al concessionario qualsiasi attività se non dopo aver conseguito le predette autorizzazioni.

#### STAZIONE APPALTANTE

Centrale Unica di Committenza Terre di Leuca - Centro di costo Comune di Specchia (LE) –  
Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Gianluca Forte [lavoripubblici@comune.specchia.le.it](mailto:lavoripubblici@comune.specchia.le.it)-  
PEC: [lavoripubblici.comune.specchia.le@pec.rupar.puglia.it](mailto:lavoripubblici.comune.specchia.le@pec.rupar.puglia.it)

Responsabile Centrale Unica di Committenza Unione Comuni Terra di Leuca: Ing. Leonardo Campa  
PEC: [cuc.terradileuca@legalmail.it](mailto:cuc.terradileuca@legalmail.it)

#### LOCALIZZAZIONE E SITUAZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Borgo Cardigliano è identificato catastalmente al 5 Part. 193 cat. D02 estensione ha 20 are 92 ca 25 (209.225 mq)

Ricade all'esterno del centro abitato di Specchia, lungo la strada comunale Cardigliano di sopra, a circa 17 Km dal mare Ionio e a circa 16 Km dal mare Adriatico e occupa una superficie di circa 209.225 mq, la maggior parte di quali sono destinati ad attività ricettiva, secondo la seguente descrizione:

- 21 camere albergo con servizi, hall, sala colazione;
- 13 alloggi doppia camera;
- 19 alloggi con soppalco;
- 1 alloggio e due camere;
- 3 camere più servizi;
- Chiesa con depositi e alloggio;
- Uffici e depositi
- Area commerciale con 6 ambienti con servizi;
- Discoteca con servizi;
- sala Pluriuso e sala conferenze con servizi;
- Ristorante con cucina, area bar e servizi;
- piscina con spogliatoio, servizi e bar;
- campi da tennis con servizi e spogliatoi;
- parcheggi esterni, rientranti nell'area;
- area urbanizzate con strade fogna nera acquedotto
- verde attrezzate e a uliveto
- cabina elettrica
- depositi vari distribuiti all'interno dei blocchi
- vani tecnici per impianti

## **SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA PROPOSTA**

Gli operatori economici, per la presentazione della Proposta, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 94 e seguenti del d.lgs. n. 36/2023, dovranno essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 193.

E' ammessa la presentazione di proposte anche da parte di *“investitori istituzionali di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonché i soggetti di cui all'articolo 2, numero 3), del regolamento (UE) 2015/1017 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2015”* i quali *“possono formulare le proposte di cui al primo periodo salva la necessità, nella successiva gara per l'affidamento dei lavori o dei servizi, di associarsi o consorzarsi con operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal bando, qualora gli stessi investitori istituzionali ne siano privi”*.

## **INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE**

La scelta del promotore, in caso di presentazione di più proposte, sarà effettuata in ragione della maggiore rispondenza della proposta al pubblico interesse dell'Amministrazione, per come già delineato nel Documento di Indirizzo alla Progettazione redatto dall'Amministrazione e messo a disposizione dei soggetti interessati.

La valutazione della Proposta, ai fini dell'eventuale individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, da effettuarsi entro 90 giorni dalla presentazione, potrà aver luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante.

Nel caso di presentazione di un'unica proposta, ovvero a seguito dell'individuazione della proposta ritenuta più meritevole (maggiormente aderente alle aspettative e agli obiettivi dell'Amministrazione), al fine dell'approvazione della proposta ai sensi dell'art. 193 del d.lgs. n. 36/2023, la Giunta Comunale potrà chiedere di apportare al Progetto di Fattibilità e al piano economico e finanziario le modifiche necessarie. Nel caso di modifiche da apportare al piano economico/finanziario, lo stesso dovrà nuovamente essere asseverato.

Nel caso di dichiarazione di pubblico interesse alla realizzazione dell'opera, il progetto di fattibilità eventualmente modificato, sarà inserito, qualora dovesse risultare diverso da quello già presente, negli strumenti di programmazione approvati dal Comune di Specchia sulla base della normativa vigente e verrà posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti.

Il Proponente sarà tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intenderà non approvato. Individuata la proposta di pubblico interesse, dopo aver nominato e individuato il Promotore, il Comune di Specchia, per il tramite della Centrale Unica di Committenza *Terre di Leuca*, provvederà ad indire una procedura ad evidenza pubblica come previsto dall'art. 193 del d.lgs. n. 36/2023, con la specificazione che il promotore potrà esercitare diritto di prelazione.

Qualora il promotore non risulti aggiudicatario della concessione potrà esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 193, comma 8 del d.lgs. n. 36/2023 e divenire aggiudicatario se dichiarerà di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario originario.

In tal caso il promotore è tenuto al pagamento a favore dell'aggiudicatario delle spese sostenute dall'aggiudicatario per la predisposizione dell'offerta.

I costi per la realizzazione saranno sostenuti dall'operatore economico titolare dell'affidamento concessorio del servizio nel rispetto del progetto esecutivo approvato, completo di tutti i pareri previsti per legge relativi all'intervento di cui all'oggetto. Il Comune di Specchia si riserva, in ogni caso, di:

- sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente Avviso;
- non procedere all'indizione della successiva gara di cui all'art. 193, comma 3 del d.lgs. n. 36/2023.

La presentazione della Proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo meramente esemplificativo, gli studi e i progetti presentati dagli operatori interessati).

## **MODALITÀ DI REMUNERAZIONE DEL CONCESSIONARIO**

La realizzazione dell'intervento avverrà con risorse totalmente a carico del concessionario aggiudicatario e dunque l'opera sarà realizzata interamente mediante apporto di capitali privati (100%) in project financing, in quanto suscettibile di gestione economica. Dovrà essere previsto un canone (*una tantum* o periodico) per la concessione da corrispondere all'Ente commisurato all'attività da insediare in suddette aree e da definire in fase di progettazione e nel business-plan.

Il Comune di Specchia non metterà a disposizione alcun contributo finanziario in conto capitale.

Ai sensi dell'art. 193, comma 2 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. il progetto di fattibilità sarà inserito negli strumenti di programmazione approvati dall'Amministrazione aggiudicatrice.

La proposta di gestione avrà durata almeno di anni settanta (70) decorrenti dalla data dell'attivazione del servizio.

## CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La Proposta deve contenere, a pena di irricevibilità, la documentazione prevista dall'art. 193 del D.LGS. n. 36/2023.

Ai fini dell'avvio della procedura di valutazione della Proposta, è richiesta la presentazione della seguente documentazione, con i contenuti minimi di seguito riportati:

**Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica.** Il progetto dei lavori deve essere redatto ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. n. 36/2023 da professionista abilitato iscritto al relativo Albo, in conformità alla vigente normativa di settore; deve contenere gli elaborati grafici e tecnici esplicativi di cui all'Allegato I.7 - art. 6 e seguenti.

**Bozza di Convenzione.** È il documento destinato a disciplinare il rapporto contrattuale tra il concedente ed il concessionario e contenente una impostazione delle clausole convenzionali atta a garantire la corretta allocazione dei rischi tra le parti. Nella Convenzione devono essere definiti i rischi trasferiti, le modalità di monitoraggio della loro permanenza entro il ciclo di vita del rapporto contrattuale e le conseguenze derivanti dalla anticipata estinzione del contratto, tali da comportare la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico.

Dovranno essere specificate le modalità di trasferimento al Comune delle opere/attrezzature alla scadenza della concessione.

Lo schema di contratto di concessione deve essere redatto ai sensi della *“Guida alle pubbliche amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in partenariato pubblico privato”* di cui alla delibera ANAC n. 1116/2020 e deve seguire l'indice ivi riportato.

La bozza di Convenzione potrà essere modificata e integrata unilateralmente di concerto tra le parti dall'Amministrazione Comunale in sede di concessione del bene.

**Piano Economico Finanziario asseverato (PEF).** Il PEF dovrà essere completo di Relazione Illustrativa al PEF e di Autodichiarazione del soggetto asseveratore relativa al possesso dei requisiti di legge necessari per rilasciare l'asseverazione stessa.

Nel PEF devono essere puntualmente individuati i presupposti e le condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della gestione per l'arco temporale di durata della Convenzione.

La relazione illustrativa al PEF è il documento vincolante tra le Parti che riassume le principali ipotesi di natura economica, finanziaria, patrimoniale e fiscale, assunte dalle Parti per la stesura del PEF e deve inquadrare l'operazione sotto i seguenti aspetti:

- descrizione del progetto e della proposta gestionale, ed esplicitazione tempistiche previste nel Cronoprogramma;
- indicazione di tutte le ipotesi di base utilizzate per l'elaborazione del PEF;

**Specificazione delle Caratteristiche del servizio offerto all'utenza e della gestione dell'opera.** È il disciplinare col quale sono stabiliti gli obblighi, gli indicatori di performance e le penali da applicare al Concessionario nell'ipotesi di mancato raggiungimento dei livelli/valori minimi stabiliti nell'ambito della fase di gestione del servizio stesso.

Deve contenere una descrizione delle attività che il proponente intende svolgere, delle modalità di gestione e delle garanzie circa la loro qualità.

Dovranno inoltre essere specificate le caratteristiche degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata della concessione (tipologia, frequenza, etc...).

**Documento che evidenzia la convenienza per l'Amministrazione nel ricorrere al partenariato pubblico privato.** L'elaborato dovrà dimostrare che lo strumento di PPP è più conveniente per l'Ente in luogo della procedura di appalto tradizionale in termini di esborso finanziario complessivo nell'intero periodo di concessione e di rischio trasferibile in capo al privato così come definito dall'art. 177 del d.lgs. n. 36/2023 - redatto in conformità all'art.14, punto 2, lettera d), punto 1 del D.P.R. n. 207/2010 *“elaborato tecnico economico contenente la verifica della possibilità di realizzazione mediante concessione rispetto all'appalto”*.

**Autodichiarazioni ai sensi del D.P.R. n. 445/2000** attestanti il possesso, in capo al proponente, dei requisiti di ordine generale e speciale.

## ALTRI DOCUMENTI DA ALLEGARE

Allegato n. 1: Modulo di domanda per manifestare interesse

Allegato n. 2: Attestato di avvenuto sopralluogo predisposto secondo il modello allegato e sottoscritto anche

dall'Amministrazione in esito all'espletamento dello stesso.  
Allegato n. 3: Informativa sul trattamento dei dati personali e consenso al trattamento

## ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 e s.m.i., si precisa che il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità degli operatori economici e i dati dichiarati saranno utilizzati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per i fini esplicitati nel presente Avviso e per le formalità ad essa connesse. I dati non verranno comunicati a terzi. Per la specifica sull'utilizzo dei dati, si rimanda all' "Allegato n. 3: Informativa sul trattamento dei dati personali e consenso al trattamento" del presente Avviso.

Il Comune si riserva la facoltà di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, la manifestazione d'interesse per sopravvenute esigenze di interesse pubblico.

Inoltre, nulla è dovuto dal Comune, neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti la cui proposta non dovesse risultare di pubblico interesse, o nel caso in cui il Comune dovesse, a suo insindacabile giudizio, decidere di non dar corso alla procedura di valutazione della proposta, o in quello in cui la stessa procedura di approvazione non si concluda con l'identificazione di una proposta di interesse pubblico.

## TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Gli operatori economici interessati al presente Avviso dovranno far pervenire la propria Proposta esclusivamente attraverso la piattaforma telematica in uso al Comune di Specchia C.U.C. *Terre di Leuca*, attraverso la funzione comunicazioni, con tutti i file in formato \*.pdf, sottoscritti con firma digitale dal rispettivo soggetto dichiarante entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 12.00 del 02/10/2025**.

Il termine entro il quale dovrà essere collocata la Proposta sulla piattaforma è da considerarsi perentorio e a pena di esclusione.

Oltre il termine fissato per la presentazione non resta valida alcuna altra Proposta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

Le dichiarazioni, rese e sottoscritte, hanno valore di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni ed integrazioni; nel caso di dichiarazioni mendaci o di falsità negli atti, si applicano le disposizioni di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/2000, oltre all'esclusione dalla graduatoria.

Non saranno ammesse le domande non corredate di tutta la documentazione richiesta dal presente avviso e quelle pervenute fuori termine.

## CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

È possibile ottenere chiarimenti, sulla presente procedura, mediante la proposizione di quesiti inviati mediante la piattaforma telematica in uso alla C.U.C. "*Terre di Leuca*" secondo le modalità esplicitate nelle guide per l'utilizzo della piattaforma da inoltrare **entro le ore 12.00 del 22/09/2025**.

Non verranno evase richieste di chiarimento pervenute in modalità diversa da quella esplicitata. Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

Tutte le richieste presentate in tempo utile verranno rese disponibili in forma anonima tramite la piattaforma.

Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato ovvero con modalità diverse da quella sopra indicata. Si invitano pertanto gli operatori economici a monitorare costantemente i CHIARIMENTI pubblicati.

I concorrenti sono tenuti ad indicare, in sede di registrazione alla Piattaforma telematica in uso alla C.U.C. Unione Comuni Terra di Leuca, l'indirizzo PEC o, solo per i concorrenti aventi sede in altri Stati membri, l'indirizzo di posta elettronica, da utilizzare ai fini delle comunicazioni di cui all'art. 76, comma 5, del Codice. Salvo quanto disposto in merito ai chiarimenti, tutte le comunicazioni tra la Stazione Appaltante e gli operatori economici si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese mediante la piattaforma telematica in uso all'Amministrazione C.U.C. Unione Comuni Terra di Leuca all'indirizzo PEC del concorrente indicato in fase di registrazione.

È onere del soggetto concorrente provvedere tempestivamente a modificare i recapiti suindicati secondo le modalità esplicitate nelle guide per l'utilizzo della piattaforma.

Eventuali problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate alla Stazione Appaltante, diversamente la medesima declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di raggruppamenti temporanei, GEIE, aggregazioni di imprese di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, la comunicazione recapitata al mandatario si intende validamente resa a tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati o consorziati.

In caso di consorzi di cui all'art. 68 del d.lgs. n. 36/2023, la comunicazione recapitata al consorzio si intende validamente resa a tutte le consorziate.

**MODULI ALLEGATI:**

Allegato n. 1: Modulo di domanda per manifestare interesse

Allegato n. 2: Modulo attestato sopralluogo

Allegato n. 3: Informativa sul trattamento dei dati personali e consenso al trattamento

**DOCUMENTAZIONE DA CONSULTARE**

Delibera di Giunta Comunale 18 del 11.02.2025

DIP - Documento di indirizzo alla progettazione

Planimetrie dei blocchi costituenti Borgo Cardigliano.

Responsabile Unico del Procedimento  
Ing. Gianluca Forte