



REGIONE SICILIANA

Département régional de l'économie

Direction régionale des finances et du crédit

Service 6 - Biens de l'État et actifs non disponibles

**AVIS PUBLIC DE MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR LA SOUMISSION DE PROPOSITIONS DE PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ (PPP) RÉAMÉNAGEMENT, L'ENTRETIEN ET LA GESTION PLURIANNUELLE DU COMPLEXE DÉNOMMÉ "BORGO BONSIGNORE" SITUÉ SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE RIBERA
(ex art. 193 du décret législatif n° 36 du 31 mars 2023)**

Le présent avis public a pour objet d'explorer l'existence d'opérateurs économiques dûment qualifiés et potentiellement intéressés par la présentation de propositions dans le cadre du système de partenariat public-privé (PPP), qui contiennent les éléments nécessaires et indispensables à l'évaluation de leur faisabilité, de la construction, de l'urbanisme, de la durabilité environnementale et sociale, de l'optimisation des coûts et des bénéfices et de la conformité aux exigences des objectifs d'intérêt public de l'administration.

Par conséquent, à partir d'une analyse territoriale minutieuse qui met en évidence les forces et les faiblesses du modèle local actuel de développement touristique, économique, social, culturel et historique, l'avis vise à promouvoir la récupération, le réaménagement, l'entretien et la gestion à long terme du "Borgo Bonsignore", grâce à un investissement stratégique capable d'influencer positivement et d'avoir des répercussions sur le secteur de l'entrepreneuriat, de l'artisanat, de la gastronomie et du vin et de l'hébergement, en répondant à la demande croissante d'un tourisme "lent" qui respecte l'environnement local et s'intègre bien dans le paysage.

L'intention de l'avis, qui repose sur la collaboration synergique entre les secteurs public et privé, trouve son fondement dans la possibilité pour le département régional des finances et du crédit de poursuivre des résultats stratégiques et ambitieux dans divers domaines, en surmontant le "compromis" entre les rendements sociaux, environnementaux et financiers, en tirant parti de l'esprit d'entreprise, de l'innovation et des compétences spécialisées de l'opérateur économique.

L'intention est donc d'évaluer la meilleure proposition répondant aux objectifs de l'avis afin de l'attribuer à un opérateur économique.

CONSIDÉRANT :

- qu'il est nécessaire, aux fins d'une gestion impartiale et transparente, de s'adresser au marché par le biais du présent avis, afin de favoriser la participation et la consultation des opérateurs économiques qualifiés intéressés par la présentation de propositions conformément à l'ancien article 193 du décret législatif n° 36 du 31 mars 2023, tel que modifié et complété, en témoignant publiquement de l'intérêt de la Direction régionale des finances et du crédit et de la disponibilité des documents utiles à la présentation des propositions de PPP ;
- que le département régional des finances et du crédit a l'intention de recevoir des propositions de PPP (partenariat public-privé) visant au réaménagement, à l'entretien et à la gestion à long terme du "Borgo Bonsignore" afin de rendre - dans la mesure du possible - l'état du site susmentionné plus moderne et homogène et de garantir des

normes élevées en matière de construction, d'urbanisme, de durabilité environnementale et de logement social pour l'amélioration de la qualité de vie du "Borgo" *de quo* ;

- que, parmi les objectifs à poursuivre, réaménagement des bâtiments en termes d'amélioration de la performance énergétique et de réduction des coûts énergétiques est important pour le "Borgo" ;
- que la durée de la concession doit permettre l'amortissement de l'investissement et le remboursement du service de la dette dans le respect de l'équilibre économique-financier de la concession ;
- qu'en application et pour l'effet des dispositions de l'article 179 du code des marchés publics, la valeur de la régie pluriannuelle doit être constituée par le chiffre d'affaires global du concessionnaire pour toute la durée du contrat, hors TVA, en contrepartie des travaux et services faisant l'objet de la régie, ainsi que des fournitures accessoires à ces travaux et services ;
- que la présente phase de la procédure n'a pas la nature d'une proposition contractuelle et que, par conséquent, l'administration régionale n'assume aucune obligation quant à la poursuite de celle-ci, et que les parties qui soumettent des propositions ne peuvent faire aucune réclamation de quelque nature que ce soit à la suite de la soumission d'une proposition en réponse au présent avis ;
- que l'évaluation aura lieu même si une seule proposition est soumise par un opérateur économique unique ou associée répondant aux exigences légales.

1. Finalités d'intérêt public.

Le présent avis ne prévoit pas de procédure d'adjudication, mais le Département régional des finances et du crédit entend vérifier s'il existe sur le marché un éventuel partenaire contractuel qui, par le biais de la proposition de projet qu'il soumettra, pourrait inclure des interventions coordonnées visant à réaménager et à valoriser le "Borgo" - actuellement caractérisé par un processus avancé de dégradation et d'abandon - afin de permettre sa relance économique, sociale, touristique, culturelle, etc. Ceci est essentiel pour revitaliser le tissu socio-économique de la zone, en garantissant et en favorisant un meilleur emploi dans la zone.

La proposition de projet doit prévoir la création de nouvelles fonctions, infrastructures et services dans les domaines culturel, social et touristique, ainsi que le soutien d'activités et d'investissements dans le domaine des loisirs et/ou de l'hébergement, de l'information touristique et des petites infrastructures touristiques, dans le but de contribuer à la diversification et à la désaisonnalisation de l'offre touristique, à la préservation du paysage et à la promotion des caractéristiques locales typiques.

Cet avis fournira les éléments essentiels (prospectus, plans, photos, etc.) à la connaissance de l'état actuel des 8 bâtiments qui entourent une place centrale afin que les opérateurs économiques puissent soumettre leurs propositions de PPP (partenariat public-privé) pour le réaménagement, l'entretien et la gestion pluriannuelle du "Borgo Bonsignore".

2. Objet de la proposition.

Le site visé par le présent avis, appelé "Borgo Bonsignore", est un parfait exemple d'architecture rurale du XXe siècle, avec sa place centrale dominée par la Torre del Littorio et entourée de huit bâtiments historiques tels que l'église, l'école, la caserne des carabinieri, etc. Malgré son passé de village presque abandonné, le "Borgo" connaît aujourd'hui une nouvelle vie grâce à d'importants travaux de rénovation et de réaménagement. Toutefois, à ce jour, l'utilisation des espaces rénovés n'a pas encore été décidée et le site risque donc d'être à nouveau abandonné.

C'est pourquoi la Direction régionale des finances et du crédit, par le biais du présent avis, a l'intention d'acquérir des propositions de partenariat public-privé (PPP) qui pourraient donner lieu, après d'éventuelles procédures

ultérieures conformément à l'article 193, paragraphe 3, du Code des marchés publics, à la mise en œuvre en concession de la récupération, du réaménagement, de l'entretien et de la gestion pluriannuelle ultérieure de l'ensemble immobilier situé dans la commune de Ribera (AG), dénommé "Borgo Bonsignore".

Cette forme de partenariat permettra d'activer des synergies avec des sujets privés, visant à permettre la récupération, la restauration, l'entretien programmé, la gestion, l'ouverture au public et la valorisation du "Borgo Bonsignore".

L'exécution en concession des interventions susmentionnées et la gestion qui s'ensuit visent à rendre le site à l'usage public et à mener des activités à caractère culturel, social, touristique, éducatif et réceptif, y compris à des fins lucratives et commerciales, et sont compatibles avec la protection et la conservation de l'ensemble immobilier lui-même. Cette compatibilité est vérifiée lors de la phase d'évaluation

Néanmoins, les modalités de récupération, de conservation et de réutilisation du "Borgo" feront donc l'objet de propositions spécifiques qui seront évaluées selon les modalités prévues dans le présent avis.

Le soumissionnaire, sur la base de son expérience dans le domaine de la gestion d'actifs complexes et de son savoir-faire et de son expertise techniques, peut étendre la portée de la proposition pour inclure des activités et des services supplémentaires qui contribueront à déterminer la valeur estimée de la proposition. En outre, le soumissionnaire peut également inclure dans sa proposition des activités relatives à ses propres usines, qui doivent être fonctionnalisées en vue d'optimiser la gestion intégrée des usines.

Pour ces raisons, le contexte actuel exige des stratégies de développement suffisamment flexibles, dynamiques et ouvertes à l'innovation, visant à redévelopper la zone en question, avec une catégorie de services élevée et une classification relative, de manière à garantir des effets positifs sur le développement économique et de l'emploi de l'ensemble du territoire.

3. L'inspection

L'inspection n'est pas obligatoire pour la soumission des propositions de partenariat et n'est en aucun cas contraignante pour la future soumission ou un élément d'évaluation de celle-ci. En tout état de cause, la partie proposante déclare, en soumettant la proposition de partenariat, qu'elle est pleinement consciente de l'état d'utilisation et d'entretien du complexe immobilier et de tous les facteurs susceptibles de conditionner la proposition.

En tout état de cause, il sera possible, à titre facultatif, d'effectuer une inspection assistée de la zone concernée, afin de permettre aux proposants potentiels de prendre connaissance du contexte réel des lieux, après coordination avec le personnel du Service 6 - Demanio e Patrimonio Indisponibile de la Direction Régionale des Finances et du Crédit.

La demande d'inspection, comprenant le nom du proposant, son numéro de téléphone et son adresse électronique, ainsi que l'indication des personnes qui effectueront l'inspection, doit être envoyée à l'adresse électronique patrimonio.finanze@regione.sicilia.it à l'attention du gestionnaire de projet.

La date et l'heure de l'inspection seront communiquées à l'adresse électronique du demandeur au moins 5 (cinq) jours ouvrables à l'avance.

4. Durée du contrat.

La Concession, à compter de la date de signature du Contrat, aura une durée non inférieure à 20 ans et non supérieure à 30 ans, et dans tous les cas en fonction du temps nécessaire à l'amortissement de l'investissement soutenu et des caractéristiques des investissements potentiellement réalisables et des conditions de gestion du service. Néanmoins, la proposition peut être définie avec une durée plus longue, justifiée de manière adéquate par rapport à la valeur des investissements potentiellement réalisables par le concessionnaire.

5. Valeur estimée de la concession.

La valeur de la concession est constituée par le chiffre d'affaires total du concessionnaire réalisé pendant la durée du contrat, hors TVA, estimé par la Direction régionale des finances et du crédit, en contrepartie des travaux et services couverts par la concession, ainsi que des fournitures accessoires à ces travaux et services (art. 179, alinéa 1 du décret législatif n° 36/2023, tel que modifié et complété).

En outre, la valeur estimée de la concession doit être calculée selon une méthode objective à trouver en consultant les documents joints au présent avis. La Direction Régionale des Finances et du Crédit tiendra également compte, le cas échéant, des éléments suivants :

- a. la valeur des éventuelles clauses d'option ;
- b. les recettes provenant du paiement par les usagers des ouvrages et services de redevances et d'amendes autres que celles perçues pour le compte de la Direction Régionale des Finances et du Crédit ;
- c. les versements ou tout avantage financier accordé au concessionnaire sous quelque forme que ce soit par la Direction Régionale des Finances et du Crédit, y compris les compensations pour l'exécution d'une obligation de service public et les subventions d'investissement public ;
- d. la valeur des subventions ou de tout autre avantage financier, sous quelque forme que ce soit, accordés par des tiers pour l'exécution de la concession ;
- e. les revenus provenant de la vente des biens faisant partie de la concession ;
- f. la valeur de toutes les fournitures et services mis à la disposition du concessionnaire par la Direction Régionale des Finances et du Crédit, pour autant qu'ils soient nécessaires à l'exécution des travaux ou à la réalisation des prestations ;
- g. toute attribution ou paiement aux candidats ou soumissionnaires.

Par conséquent, les garanties et les exigences légales doivent être proportionnelles à cette valeur.

La proposition peut prévoir la possibilité pour le Concessionnaire de réserver annuellement, en termes comptables et financiers, un montant à déterminer sur la base de ses propres stratégies d'entreprise et de considérations économique-financières (également par rapport à l'équilibre du Plan économique et financier), à affecter à la réalisation et à la gestion des travaux qui, sans préjudice des limites fixées à l'article 189 du décret législatif n° 36/2023, tel que modifié et complété, découlent des exigences spécifiques du Concédant concernant les modifications et les ajouts aux bâtiments, objets, installations existants à l'intérieur du "Borgo Bonsignore", qui découlent d'exigences spécifiques du concédant concernant des modifications et des ajouts aux bâtiments, objets et installations existants à l'intérieur du "Borgo Bonsignore".

Cette solution sera élaborée de manière à garantir la répartition correcte et, en tout état de cause, la permanence du risque d'exploitation lié à la Concession entre les mains du Concessionnaire pendant toute la durée du contrat et conformément aux dispositions de l'article 174, paragraphe 1 et de l'article 177 du décret législatif n° 36/2023, tel qu'il a été modifié et complété.

6. Personnes habilitées à soumettre une proposition et conditions de participation

Les propositions en réponse au présent avis peuvent être soumises par tous les opérateurs économiques, individuellement ou en association, visés à l'article 65 du décret législatif n° 36/2023, tel que modifié, ainsi que par les entités visées à l'article 193, paragraphe 1, du même décret législatif. Aux fins de la présentation de la proposition, l'auteur de la proposition doit être en possession des documents suivants

- i. des **conditions générales**, telles que l'absence de motifs d'exclusion au titre des articles 94 et 95 du décret législatif n° 36/2023, tel que modifié ;

- II. **des exigences de qualification professionnelle**, telles que l'inscription au registre tenu par la Chambre de commerce, d'industrie, d'artisanat et d'agriculture et/ou aux ordres professionnels ou aux registres ou listes de personnes exerçant des activités financières également prévues à l'article 193 du Code des marchés publics ;
- III. **les exigences de qualification pour la conception et l'exécution des travaux**, lorsque le promoteur a l'intention de réaliser des travaux dans le cadre du service de partenariat mais doit être qualifié pour les services de conception et de construction, dans les catégories et classifications nécessaires à l'exécution des travaux qui font l'objet de la proposition. Si, en revanche, le promoteur n'a pas l'intention de réaliser les travaux préparatoires à l'exécution du service, il est tenu de les attribuer conformément au code des marchés publics. Dans les deux hypothèses ci-dessus, le projet de faisabilité technique et économique doit être établi par des techniciens qualifiés inscrits aux registres/ordres professionnels pertinents, en possession des exigences prévues par le Code des marchés publics, selon la nature et la catégorie des ouvrages à concevoir.
- IV. **les exigences en matière de capacité économique et financière et les exigences en matière de capacité technique et organisationnelle, si le concessionnaire a l'intention de réaliser les travaux lui-même**, ces exigences doivent être démontrées au moyen des éléments suivants :
- a) **un chiffre d'affaires moyen** relatif aux activités exercées au cours des **cinq dernières années** précédant la publication du présent avis, égal ou supérieur à **10 %** de l'investissement envisagé pour l'intervention ;
 - b) **un capital social** au moins égal à **1/20e** de l'investissement envisagé pour l'intervention ;
 - c) l'exécution, au cours des **cinq dernières années**, de **services similaires** à ceux prévus par l'intervention, pour un montant moyen non inférieur à **5 %** de l'investissement prévu pour l'intervention ;
 - d) la réalisation au cours des **cinq dernières années** d'au moins un **service similaire** à celui prévu par l'intervention pour un montant moyen d'au moins **2 %** de l'investissement prévu par l'intervention.

En lieu et place des exigences visées aux points c) et d), le concurrent peut **multiplier par 1,5 les** exigences visées aux points a) et b). L'exigence visée au point b) peut également être démontrée au moyen des actifs nets. Pour les entreprises qui exercent leur activité **depuis moins de cinq ans**, les exigences en matière de chiffre d'affaires doivent être liées à la période d'activité réelle.

Dans le cas des R.T.I. (groupements d'entreprises) au sens de l'art. 65, sous-section 2, lettre e), des consortiums au sens de l'art. 65, sous-section 2, lettre f) et des entités au sens de l'art. 65, sous-section 1, lettre h) du Code, les quotas de participation au groupement ou au consortium peuvent être établis librement dans les limites permises par les exigences de qualification possédées par le membre associé ou le membre du consortium. En conséquence, les travaux seront exécutés par les concurrents groupés, selon les quotas indiqués dans l'offre, sans préjudice du droit de les modifier, sous réserve de l'autorisation de la station contractante, qui vérifiera leur compatibilité avec les exigences de qualification possédées par les entreprises concernées.

Enfin, si le **concessionnaire n'exécute pas directement les travaux faisant l'objet de la concession**, il doit **seulement** remplir les conditions supplémentaires énoncées au paragraphe 1, lettres a), b), c) et d) de l'article 33, section 3 de l'annexe II.12 du décret législatif n° 36/2023, tel qu'il a été modifié.

7. Contenu de la proposition et présentation de la documentation.

La proposition doit être rédigée en italien et doit contenir

A. Liste des documents et des produits livrables constituant la proposition

B. Présentation en PowerPoint, impression, etc. résumant les points clés et la justification de la proposition

C. Projet de faisabilité technico-économique - PFTE - établi conformément à l'article 41 et à l'annexe I.7 section II - art. 6 Projet de faisabilité technico-économique, du décret législatif n° 36/2023 tel que modifié et complété, y compris en ce qui concerne les dispositions du paragraphe 5 de l'article 41 susmentionné, comprenant au moins les documents suivants

- a. **rapport général** qui devra décrire, entre autres, l'état de cohérence, le niveau de connaissance, les caractéristiques typologiques, structurelles et phytotechniques, ainsi que les motivations qui ont conduit au choix de la solution de conception ;
- b. **le rapport technique** qui décrit, entre autres, la vérification de l'existence d'interférences de l'intervention avec l'usage prévu des bâtiments et des infrastructures préexistants, les résultats de l'étude d'insertion urbaine avec les dessins graphiques correspondants, le cas échéant, la description et la motivation des choix techniques qui sous-tendent le projet, y compris en ce qui concerne la sécurité fonctionnelle, l'efficacité énergétique et la réutilisation et le recyclage des matériaux, les contraintes qui pèsent sur la zone d'intervention et sur l'environnement territorial et environnemental le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet, les aspects paysagers, les aspects techniques des installations, avec la définition de leur constitution par rapport aux exigences de sécurité, de continuité de service, de durabilité et d'efficacité énergétique, dans leur fonctionnement normal et anormal et dans leur exploitation, la sécurité incendie, par rapport aux risques potentiels et aux scénarios d'accident, les mesures de sécurité visant à protéger la santé et la sécurité des travailleurs sur les sites ;
- c. **rapport de durabilité** qui devra décrire, entre autres, la vérification des objectifs environnementaux, le cycle de vie de l'œuvre, l'analyse de la consommation globale d'énergie avec une indication des sources de satisfaction des besoins énergétiques ;
- d. **rapport spécialisé sur la modélisation de l'information**, y compris les spécifications de l'information prévues à l'article 43 du code des marchés publics, concernant les méthodes et les outils pour la gestion numérique de la construction
- e. **dessins graphiques** avec articulation et aux échelles nécessaires pour permettre l'identification générale de toutes les caractéristiques géométrico-spatiales, typologiques, fonctionnelles et technologiques des bâtiments à valoriser et, le cas échéant, pour les interventions à effectuer
- f. **devis** éventuel (le document doit également être livré en format ouvert)
- g. **chronogramme** ;
- h. **plan de sécurité et de coordination**.

D. Projet de gestion et de gouvernance des services, qui doit contenir :

- a. **rapport général (unique)** décrivant les caractéristiques des services proposés et les modes de gestion et de gouvernance associés, l'état de cohérence, le niveau de connaissance, les caractéristiques typologiques, les raisons qui ont conduit au choix de la solution proposée, les modalités de fonctionnement du système d'information et du système informatique, les modalités de gestion des demandes et le " tracking " associé, le contrôle de la commande en termes de SLA - KPI et de pénalités, la structure de gestion de la commande. La réduction effective de la consommation d'énergie et des besoins des bâtiments - objets - installations résultant des méthodes de gestion correspondantes doit également être indiquée dans une section spécifique du rapport.

La documentation suivante est également requise **pour chacun des services et systèmes de gestion proposés par le soumissionnaire** :

- a. **rapport technique** décrivant les détails du service, les résultats attendus, y compris en termes de réduction de la consommation d'énergie (compatible avec la nature du service), l'utilisation de solutions technologiques innovantes ;
- b. programme d'entretien qui décrit, planifie et programme les activités d'entretien afin de maintenir la fonctionnalité, les caractéristiques de qualité, l'efficacité et la valeur économique au fil du temps ;
- c. **Compte de résultat** indiquant les détails et les montants annuels prévus pour les activités de maintenance ;
- d. **rapport spécialisé sur la modélisation de l'information**, y compris les spécifications de l'information prévues à l'article 43 du code des marchés publics, concernant les méthodes et les outils pour la gestion numérique de la construction.

E. Spécification des caractéristiques de service et de gestion".

Elle définit le respect scrupuleux des obligations en matière de gestion des services et constitue le principal paramètre de respect pendant la phase de gestion, auquel est subordonnée non seulement l'application de sanctions mais aussi la possibilité de percevoir la redevance de mise à disposition correspondante.

Ce document doit préciser les formes de contrôle et d'autocontrôle qui seront mises en œuvre dans le cadre de la subvention et de l'exécution des activités. En particulier, les dépenses "EXCLUES" de la prestation et qui resteront donc à la charge de la Direction Régionale des Finances et du Crédit doivent être explicitées.

F. Indicateurs de performance - SLA - objectifs KPI - sanctions

Conformément aux indications fournies dans le présent avis, un document récapitulatif doit être préparé par le proposant, qui indique

- a. pour les différents services proposés par le soumissionnaire, les **accords de niveau de service (SLA)** - les **indicateurs de performance clés (KPI) cibles**, le système de pénalités avec son système de calcul (algorithme)
- b. **les montants économiques des pénalités.**

G. Systèmes de rémunération des services - Honoraires - Prix

Conformément aux indications fournies dans le présent avis, un document de synthèse doit être préparé par le proposant, qui indique, par rapport au contenu de la proposition soumise

- a. le montant économique total de la redevance de concession, en précisant les composantes et la méthode de calcul utilisée ;
- b. les modalités d'actualisation de la redevance ;
- c. les prix de référence des services couverts par la concession (également par le biais de macro-élaborations), en tout cas pris comme référence dans le PEF ;
- d. le système de rémunération des services, en précisant les éléments tarifaires pris comme référence.

Le document doit **également** être livré **en format ouvert**.

H. Plan économique et financier (PEF) assermenté contenant une indication des dépenses encourues pour la préparation de la proposition et rédigé conformément aux lignes directrices du CNDCEC - FNC, mises à jour le 27.12.2023. A cet égard, le proposant doit produire un **rapport illustratif au PEF** dans lequel, à titre d'exemple et non de manière limitative, il doit :

- Encadrer la transaction de la manière suivante : objet de la proposition et moment où elle est faite ;
- l'indication de toutes les *hypothèses de base* utilisées dans l'élaboration du PEF ;
- représentation des conditions et des hypothèses d'équilibre de la PEF ;
- la démonstration que la solution proposée présente le meilleur rapport coût-bénéfice pour la communauté, en fonction des besoins spécifiques à satisfaire et des services à fournir ;
- l'emplacement et la représentation des principales données/caractéristiques techniques ; le *concept de gestion* ; toute intervention publique (prix ou frais de mise à disposition) nécessaire pour soutenir la proposition et la manière dont elle sera fournie ;
- système de révision des concessions conformément aux dispositions de l'article 192 du code des marchés publics ;
- les indices d'équilibre et les valeurs minimales, les quotas et les éventuelles bandes de tolérance.

Le **PEF** doit être certifié par un établissement de crédit ou par une société de services établie par l'établissement de crédit lui-même et inscrite sur la liste générale des intermédiaires financiers conformément à l'article 106 du TUB ou par une société d'audit conformément à l'article 1 de la loi n° 1966 du 23 novembre 1939.

Le PEF doit également être présenté dans un format ouvert (par exemple .xls - Openoffice - LibreOffice etc.), sans que les formules soient masquées, avec des macros actives et avec les liens nécessaires vers les feuilles contenant les données économiques et de bilan sous-jacentes.

Le PEF doit également prévoir une réduction de la redevance en fonction des contributions économiques obtenues par le concédant au cours de la période contractuelle de la concession.

I. Déclaration relative aux obligations du proposant.

Lors de la soumission de la proposition, le concessionnaire potentiel est également tenu de signer une déclaration d'engagement concernant les exigences et activités suivantes :

- de réaliser ses activités en assurant la continuité, la régularité et la qualité dans une dimension de complète autonomie financière grâce aux revenus provenant de l'offre d'espaces et de services, de l'organisation d'initiatives socioculturelles, d'activités commerciales complémentaires et de la recherche de financements publics et privés ;
- réserver une partie des recettes issues de la gestion du complexe en priorité au développement des fonctions de valorisation culturelle et de promotion territoriale, dans le cadre de la mise en œuvre du partenariat ;
- accepter que les améliorations apportées par la récupération, la restauration, la re-fonctionnalisation, la valorisation du complexe, éventuellement réalisées avec les ressources du partenaire potentiel, soient affectées au bien et que rien ne soit dû
- respecter toutes les obligations envers ses employés, telles qu'elles sont régies par les lois et réglementations du travail en vigueur, y compris celles relatives à l'hygiène, à la santé et à la sécurité (décret législatif n° 81/2008 et modifications et intégrations ultérieures), à la sécurité sociale et à la réglementation en matière d'accidents, en assumant toutes les charges qui y sont liées ;
- obtenir les autorisations, visas, habilitations, permis et payer les taxes ou redevances nécessaires à l'exercice de leurs activités et à la gestion du "Borgo" lui-même ;
- veiller à ce que le "Borgo" soit utilisé uniquement pour les usages prévus dans le partenariat, en s'engageant à ne pas lui causer le moindre préjudice et à le préserver ;
- garantir la Direction Régionale des Finances et du Crédit contre toute réclamation de tiers résultant de quelque manière que ce soit de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des obligations découlant du présent partenariat ;
- souscrire à ses frais une police d'assurance couvrant les risques découlant de l'activité couverte par le partenariat, les dommages aux personnes et aux biens résultant de l'exploitation du bien, de l'exécution des travaux et d'autres causes survenant pendant la durée de la convention, ainsi que ceux causés par le fait de tiers ;
- supporter les dépenses courantes de fonctionnement, y compris celles relatives au nettoyage et à l'entretien ordinaire des bâtiments, ainsi que celles relatives à l'élimination des barrières architecturales (décret législatif n° 503/96, tel que modifié) ;
- prévoir l'activation/la connexion et le paiement des services publics (énergie, chauffage, eau, autres services publics) ;
- supporter le coût des réparations ordinaires et extraordinaires de quelque nature que ce soit, ainsi que tous les travaux nécessaires à la gestion, à la garde, à la surveillance, à la conservation, à l'utilisation et à l'exploitation du complexe pour les parties faisant l'objet d'interventions et/ou d'activités, aux fins de sa protection et de sa mise en valeur, y compris en ce qui concerne les risques d'incendie, de vol et/ou d'actes de vandalisme ;
- supporter toutes les charges de gestion, d'organisation et d'administration liées à la réalisation d'initiatives et d'événements culturels présentant un caractère de divertissement public.

L. Projet d'**accord**, établi obligatoirement à l'aide du modèle approuvé par le ministère de l'Économie et des Finances par décision du comptable général de l'État n° 1 du 5 janvier 2021, et adapté au contenu juridique, technique, économique et financier de la proposition, afin de garantir le respect des éléments caractérisant et le régime juridique du partenariat public-privé (PPP) et des concessions visées au livre IV, parties I et II, du décret législatif n° 36/2023, tel que modifié, ainsi que la cohérence entre tous les documents de la proposition.

M. **Matrice des risques** avec l'indication du type de risque pour chaque phase de l'initiative, les événements possibles qui y sont liés et corrélés, la probabilité d'occurrence, les effets possibles, la répartition entre les mains du Concessionnaire ainsi que la référence aux articles du Projet de Convention et les systèmes d'atténuation des risques préparés par le Concessionnaire. Pour la rédaction de la **Matrice des risques**, veuillez suivre le contenu du Schéma de la Convention susmentionné.

N. **Document d'analyse "value for money"** pouvant servir à vérifier l'intérêt technico-économique et la faisabilité juridique du recours à la forme du partenariat public-privé (PPP), comme alternative au recours à la forme ordinaire de passation des marchés, pour procéder à la déclaration d'utilité publique, associé au **comparateur du secteur public (CSP)** contenant une analyse de commodité mettant en évidence l'avantage réel pour ce dernier de recourir au PPP plutôt qu'à la procédure traditionnelle d'appel d'offres, tant en termes d'effort financier global sur toute la durée de la concession qu'en termes de risque transférable à la partie privée.

Tous les documents mentionnés ci-dessus doivent être signés numériquement par le proposant.

Le proposant peut également soumettre une vidéo (mp4 - avi - mpeg), d'une durée maximale de 15 minutes, montrant les fondements et la logique du projet.

8. Délais et modalités de soumission de proposition

La proposition de partenariat, établie conformément au présent avis et signée par le représentant légal de l'entité proposante, doit être soumise **au plus tard à sur 15/04/2025 à 12h00** à la Direction Régionale des Finances et du Crédit exclusivement par courrier électronique certifié (PEC) à l'adresse :

dipartimento.finanze@certmail.regione.sicilia.it.

Les propositions reçues après cette date limite et/ou d'une autre manière ne seront pas prises en considération et seront exclues.

Le message électronique certifié contenant la proposition doit avoir l'objet suivant :

"AVIS PUBLIC - Manifestation d'intérêt pour la soumission de propositions de partenariat public-privé (PPP).

Les parties intéressées qui doivent remplir les conditions prévues au paragraphe 6 "Parties admises à présenter la proposition et conditions de participation", doivent **obligatoirement** envoyer leur proposition conformément à ce qui est indiqué et énuméré au paragraphe 7 "Contenu de la proposition et présentation de la documentation" de l'avis, ainsi que la "Déclaration d'intérêt et déclaration de substitution" aux termes des articles 21, 46, 47 et 48 du D.P.R. 28 décembre 2000, n° 445, faite par toutes les personnes concernées à quelque titre que ce soit, certifiant la possession des conditions d'admission, dûment signées numériquement. 21, 46, 47 et 48 du D.P.R.

28 décembre 2000, n° 445, faite par tous les sujets impliqués à quelque titre que ce soit, certifiant la possession des conditions requises pour l'admission, dûment signée numériquement par le représentant légal de l'opérateur économique ou par une personne autorisée.

9. Évaluation des propositions

Après l'expiration du délai de soumission des propositions, l'exactitude des documents administratifs soumis est vérifiée et les aspects techniques, juridiques et économiques/financiers des propositions soumises sont contrôlés en fonction des critères suivants

- la **durabilité et la commodité**, conformément à l'article 175, paragraphe 2, du décret législatif n° 36/2023, tel que modifié ;
- **Respect des objectifs d'intérêt public de l'administration régionale** : réaménagement et valorisation du "Borgo Bonsignore" par la relance des activités économiques et touristiques afin de redynamiser le tissu socio-économique des villages par la mise en œuvre de projets de réaménagement et de valorisation des espaces et des services publics, ainsi que de projets et de mesures visant à promouvoir et à activer les initiatives entrepreneuriales et commerciales, en particulier dans le secteur touristique, qui créeront une dynamique de développement et des effets sur l'emploi dans la zone.

La Direction Régionale des Finances et du Crédit peut, en tout état de cause, ne considérer aucune des propositions reçues comme étant d'intérêt public et ne pas donner suite à la phase ultérieure d'appel d'offres pour l'attribution de la concession. Même dans le cas où la Direction identifie une proposition d'intérêt public, elle la considère dans tous les cas comme libre de ne pas donner suite à l'appel d'offres pour l'attribution de la concession. Dans les deux cas, les opérateurs économiques ne peuvent se prévaloir d'aucun droit, pour quelque motif ou cause que ce soit, à l'encontre de l'Administration régionale elle-même.

De même, les propositions à soumettre n'engagent en rien le Département régional des finances et du crédit qui, suivant les résultats de l'avis lui-même, se réserve le droit de suivre d'autres procédures, en fonction de la satisfaction de l'intérêt public.

effet, cette phase de la procédure n'a pas le caractère d'une proposition contractuelle et, par conséquent, la Direction Régionale des Finances et du Crédit ne prend aucune obligation quant à sa poursuite, et les soumissionnaires ne peuvent faire valoir aucun droit à quelque titre que ce soit du fait de la soumission d'une proposition en réponse au présent avis.

Dans un délai de quatre-vingt-dix jours à compter de la présentation de la proposition, le département régional des finances et du crédit peut évaluer la faisabilité de la proposition, en invitant le promoteur, le cas échéant, à apporter les modifications nécessaires au projet de faisabilité en vue de son approbation. Si le promoteur n'apporte pas les modifications demandées, éventuellement remodelées sur la base de solutions alternatives proposées par le même promoteur pour intégrer les indications de l'autorité concédante, la proposition est rejetée. L'autorité concédante conclut la procédure d'évaluation par une mesure expresse, publiée sur son site institutionnel et communiquée aux parties intéressées. Le projet de faisabilité, une fois approuvé, fait partie des outils de planification de l'autorité concédante.

Le projet de faisabilité approuvé **fait l'objet d'un appel d'offres** dans les délais prévus. Le critère d'attribution est **l'offre économiquement la plus avantageuse (OEPV)** identifiée sur la base **du meilleur rapport qualité-prix**.

La configuration juridique du promoteur peut être modifiée et complétée jusqu'à la date limite de dépôt des offres. Dans l'avis, la Direction Régionale des Finances et du Crédit accorde au promoteur la possibilité d'exercer le **droit de préemption**.

Les soumissionnaires, y compris le promoteur, qui remplissent les conditions énoncées dans le présent "appel d'offres", présentent une offre contenant le plan économique et financier (PEF) assermenté, la spécification des caractéristiques du service et de la gestion, ainsi que les variantes d'amélioration du projet de faisabilité soumis à l'appel d'offres, selon les indicateurs définis dans l'appel d'offres.

Dans les propositions, les promoteurs déclarent qu'en cas d'attribution du contrat, ils fourniront les garanties prévues à l'article 106 du décret législatif n° 36/2023, tel que modifié. En effet, l'entité déclarera qu'en cas d'attribution, elle fournira la garantie prévue à l'article 117 du même décret législatif. En conséquence, le concessionnaire doit indiquer dans sa proposition qu'à partir de la date de début de l'exploitation du service par le concessionnaire, une caution sera exigée en garantie des pénalités pour inexécution ou mauvaise exécution de toutes les obligations contractuelles relatives à l'exploitation de l'ouvrage, à fournir à hauteur de 10 % du coût d'exploitation annuel et selon les modalités prévues à l'article 117. **Le défaut de constitution de cette garantie constitue un manquement grave au contrat.**

Afin de sélectionner la meilleure proposition du point de vue de la faisabilité technique et économique au regard des exigences, des besoins et de l'intérêt de l'administration régionale, les propositions reçues seront évaluées en appliquant les éléments et les critères d'évaluation suivants

- les moyens d'atteindre les objectifs stratégiques
- la qualité et l'exhaustivité du projet de faisabilité
- qualité et l'exhaustivité du projet de gestion et de gouvernance des services et des solutions technologiques proposées au regard des objectifs de l'avis ;
- la cohérence des interventions avec l'ensemble du bâtiment, son histoire et son contexte ;
- référence aux objectifs et aux buts d'intérêt public énoncés au paragraphe 1. Objectifs d'intérêt public présent avis ;
- la protection et la préservation de la valeur du "Borgo" ;
- la viabilité économique et la durabilité financière de la proposition à court, moyen et long terme ;
- la capacité technique et organisationnelle de l'entité proposante et sa structure d'entreprise ;
- l'efficacité de l'évaluation, de la répartition et de la gestion des risques liés à la construction, aux finances, à l'exploitation et à la disponibilité, ainsi que la transposition contractuelle du transfert de risques dans le projet d'accord ;
- le programme et les types d'interventions sur les bâtiments visant à redévelopper les bâtiments dans les parties communes et exclusives ;
- programme d'investissement
- la qualité des installations, y compris en termes de technologie et de niveau d'efficacité énergétique ;
- durée, le temps d'exécution et le cycle de vie des travaux de construction et des installations ;
- la modernisation des installations et les mesures d'amélioration de la performance énergétique
- modèle d'application des critères environnementaux minimaux (CAM) en fonction du contexte
- la qualité de la maintenance planifiée et de la maintenance d'urgence
- un système de gestion de l'entretien courant et des services de gestion de projets
- l'importance et le poids des **droits de concession** ou des **redevances** ou des **success fees** sur les recettes affectées à la Direction Régionale des Finances et du Crédit ;
- les modes d'utilisation et de jouissance par la communauté ;

- la clarté, l'exhaustivité et l'exactitude du projet d'accord, qui démontre qu'il est dûment conforme aux éléments caractérisant et au régime juridique des PPP et des concessions énoncés dans le livre IV, parties I et II, du décret législatif n° 36/2023, tel qu'il a été modifié ;
- l'adéquation du système d'accords de niveau de service (SLA), d'indicateurs de performance clés (KPI) et de pénalités ;
- la réduction des contributions à l'investissement public
- durée du partenariat ;
- les effets sur l'emploi.

Pour chacun des éléments et critères d'évaluation susmentionnés, un **exposé des motifs** doit être soumis **afin d'expliquer** les spécificités proposées par rapport au critère en question.

10. Traitement des données personnelles

Le traitement des données participants sera effectué conformément aux dispositions du décret législatif n° 196/2003 tel que par le décret législatif n° 101/2018 tel que modifié et conformément à l'article 13 du règlement de l'UE 2016/679. Les données à caractère personnel seront traitées exclusivement à des fins liées à l'exécution de la présente directive.

avis ne sera ni communiqué ni diffusé. signant la manifestation d'intérêt, le le proposant accepte donc le traitement susmentionné.

11. Dispositions finales

Conformément à l'article 15 du décret législatif n° 36/2023, tel que modifié et complété, est nommé gestionnaire de la procédure unique (R.U.P.)

Officier exécutif, Arch. Filippo Antonino Buscemi.

Cet avis sera publié sur le site institutionnel de la Direction Régionale des Finances et sur le site de l'Union européenne.

Crédit à l'adresse :

www.regione.sicilia.it/istituzioni/regione/strutture-regionali/assessorato-economia/dipartimento-finanze-credito

www.regione.sicilia.it/istituzioni/servizi-informativi/bandi?f%5B0%5D=expired%3A0

et sur le portail de la région Sicile, section "**Administration transparente - Appels d'offres et contrats**"

Cet avis n'engage en rien la Direction Régionale des Finances et du Crédit.

Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu présent avis, il convient de se référer au décret législatif n° 36/2023, tel qu'il a été modifié

comme compatibles.

Le R.U.P.
(Arch. Filippo Antonino Buscemi)

Le directeur général
(Avocat Silvio Marcello Maria Cuffaro)

Annexé au présent avis :

- Déclaration d'intérêt et déclaration de substitution
- Rapport sur l'état des bâtiments
- Extrait du plan de Borgo
- Perspectives et plans du bâtiment n° 1 - Église
- Brochures et plans du bâtiment n° 2 - Dispensaire médical
- Élévations et plans du bâtiment n° 3 - École
- Horaires et plans du bâtiment n° 4 - Podestarile et ateliers d'artisans
- Horaires et plans du bâtiment n° 5 - Podestarile et ateliers d'artisans
- Annexes et plans du bâtiment n° 6 - Bâtiment de l'entité
- Annexes et plans du bâtiment n° 7 - Restaurant et commerce de détail
- Brochures et plans du bâtiment n° 8 - Collecteur postal et poste de carabiniers
- Tableau 9 - Points de vue
- Photos de l'état actuel