



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Gestione Territorio

Prot.Gen. 16804-2011

Avviso di sollecitazione per manifestazioni di interesse

Il Comune di Cremona ha avviato, attraverso l'approvazione di uno Schema di Assetto Preliminare, un Programma di riqualificazione urbana delle Aree ex Annonarie denominato CREMONA CITY HUB, aventi nel complesso un'estensione di circa 200 mila metri quadrati, in prevalenza di proprietà dell'Ente.

L'Amministrazione, mediante il ricorso ad un *Advisor* appositamente selezionato, intende verificare la sostenibilità economica del citato Programma, in particolare dell'Ambito di Trasformazione denominato "Ex Annonaria – Polo tecnologico e dei servizi innovativi", unitamente alle aree ex Magazzini Cariplo (di proprietà privata), allo stadio "G. Zini" e relativi parcheggi, al parcheggio del Foro Boario.

A tal fine, l'operatore selezionato, sulla scorta delle indicazioni di cui alla documentazione allegata al presente avviso, sarà chiamato a supportare i competenti Uffici comunali nella definizione dell'assetto funzionale e quantitativo del futuro Piano Urbanistico, anche tenendo conto delle condizioni del mercato e delle possibili opportunità ad esso sottese.

Nell'ottica di una piena valorizzazione del patrimonio comunale, la valutazione sarà estesa anche ad una serie di immobili di prestigio di proprietà dell'Ente ed edifici adiacenti collocati nel centro cittadino (di cui alle schede allegate al presente avviso), rispetto ai quali l'Amministrazione intende verificare la concreta possibilità di riqualificazione, anche con funzioni innovative.

In particolare, a titolo esemplificativo si fa riferimento a:

comparto Grande Cavallerizza - via C. Piccio

comparto ex convento Corpus Domini - via C. Novella

comparto palazzo Magio Grasselli - via XX Settembre

comparto di via Radaelli (ex ospedale) - via Redaelli, piazza Lodi

comparto di via Aselli (ex ospedale) - via Aselli, delle Colonnate, piazza Giovanni XXIII

comparto ex chiesa di San Francesco (ex ospedale) - piazza Giovanni XXIII

PROCEDURA

L'Amministrazione, a tali fini, si rivolge ad istituti bancari e/o finanziari di primaria importanza in campo nazionale ed internazionale (anche in considerazione della necessità di stimolare le potenziali possibilità di investimento di soggetti operanti in tali ambiti) che documentino esperienza

maturata nell'ambito oggetto del presente avviso nell'ultimo quinquennio, affinché facciano pervenire proprie manifestazioni di interesse.

Gli operatori interessati dovranno presentare la propria candidatura entro le ore 12,00 del 29 aprile 2011 presentando apposita istanza all'Ufficio Protocollo del Comune di Cremona, sito in Piazza del Comune n. 8 – Cremona.

Il plico contenente la manifestazione di interesse e la documentazione di seguito indicata può essere trasmesso a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano direttamente presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

Il plico, riportante la seguente dicitura :

***“NON APRIRE – CONTIENE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE SELEZIONE
ADVISOR FINANZIARIO CREMONA CITY HUB”***,

dovrà contenere la seguente documentazione:

1. manifestazione di interesse alla procedura, con indicazione delle generalità dell'operatore (la domanda dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o procuratore, con allegata fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore);
2. curriculum professionale che espliciti l'esperienza maturata nel settore di cui trattasi;
3. proposta metodologica in ordine allo sviluppo delle due fasi indicate nel presente avviso;
4. proposta economica.

L'Amministrazione, tramite propri incaricati, prenderà in esame le istanze pervenute, riservandosi una successiva fase di definizione e omogeneizzazione della proposta contrattuale, sulla base del quale potrà essere avviato un ulteriore eventuale confronto concorrenziale fra gli operatori partecipanti alla presente selezione, in coerenza con gli strumenti programmatici adottati dall'Amministrazione.

PROPOSTA METODOLOGICA

La proposta, intesa come illustrazione delle modalità di svolgimento delle prestazioni, dovrà essere definita nella seguente articolazione di massima:

Fase A – Studio di fattibilità ed attività preparatorie

Le analisi svolte in tale fase dovranno avere ad oggetto:

- analisi relative al potenziale di valorizzazione degli immobili;

- analisi delle strategie di valorizzazione disponibili;
- assistenza nell'individuazione della/e opzione/i preferibile/i.

In particolare, l'operatore selezionato dovrà sviluppare una specifica proposta riferita nella sua complessità ed interezza al Programma CREMONA CITY HUB, in considerazione della sua attuazione prevista attraverso un puntuale strumento urbanistico.

Fase B – Implementazione

Sulla scorta del preventivo confronto con l'Amministrazione circa gli esiti della fase A, il ruolo dell'operatore in tale segmento prevederà, a titolo esemplificativo, le seguenti attività:

- Attività di pre-marketing e marketing: assistenza nella verifica ed identificazione delle potenzialità di investimento; avvio delle attività di *pre-marketing* e raccolta delle manifestazioni di interesse; predisposizione ed invio della documentazione informativa;
- Attività di due diligence: coordinamento dell'attività di *due diligence* ed apertura della *Data Room* ai potenziali investitori individuati; organizzazione di sopralluoghi agli immobili ed incontri con il management; raccolta ed analisi delle proposte da parte dei potenziali investitori;
- Coordinamento dell'attività legale e fase conclusiva: coordinamento delle attività di predisposizione della documentazione legale e contrattualistica; collaborazione alla strutturazione della procedura amministrativa di cessione (che il Comune potrà riservarsi di perfezionare in termini di individuazione degli investitori e delle tipologie di operazioni praticabili; a titolo esemplificativo: alienazione, concessione, project financing, ecc.); supporto nella negoziazione con le controparti individuate e chiusura dell'operazione.

PROPOSTA ECONOMICA

La proposta economica dovrà riferirsi allo sviluppo delle due fasi precedentemente indicate e alla relativa articolazione della remunerazione (anche in ordine alla eventuale *Success Fee*), con l'avvertenza che per la prima fase non saranno prese in considerazione richieste superiori al budget programmato, pari ad euro 16.500,00 più IVA.

ALTRE INFORMAZIONI

Il presente avviso non costituisce offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte, ma è da intendersi come mero procedimento preselettivo, finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse, non comportante diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli per le parti interessate.

Sin da ora il Comune si riserva di non procedere all'affidamento della prestazione nel caso in cui nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta idonea; in tal caso verranno tempestivamente avvisati i partecipanti, ai quali non spetta alcun indennizzo, risarcimento o rimborso spese.

Il Comune potrà altresì procedere all'individuazione dell'affidatario anche in presenza di una sola proposta valida.

L'Ente definirà in uno specifico mandato i compiti affidati all'operatore individuato, restando inteso che il Comune manterrà piena autonomia, in particolare nell'ambito delle operazioni e delle attività non ricomprese nel mandato stesso, che potrà essere eventualmente e motivatamente limitato solo ad alcune delle operazioni sopra descritte.

Si applicano, ove compatibili, le disposizioni del vigente Regolamento comunale per la disciplina dell'attività contrattuale.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Il presente avviso può essere consultato e ritirato presso SpazioComune URP – p.zza Stradivari, 7 ed è disponibile sul sito Internet: **www.comune.cremona.it**

Cremona, lì 5 aprile 2011

IL DIRETTORE DEL SETTORE
GESTIONE TERRITORIO
arch. Marco Masserdotti