

Prot. 4414/2023

Cat.6 Cl.5 Fasc.12/2020



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

Provincia di Brescia

STAFF DEL SEGRETARIO GENERALE - SETTORE AMMINISTRATIVO

APPALTI E CONTRATTI

Tel. 030.7405560 - Fax 030.7405570

contratti@comune.palazzolosulloglio.bs.it

protocollo@cert.comune.palazzolosulloglio.bs.it

AVVISO ESPLORATIVO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI “FINANZA DI PROGETTO” PER LA PROGETTAZIONE REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UNA RSA NEL COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO (BS) AI SENSI DELL'ART. 183, COMMA 15, D. LGS. 18 APRILE 2016, N. 50.

Art. 1 OGGETTO E FINALITÀ

1. Il Comune di Palazzolo sull'Oglio (di seguito anche solo “**Comune**”) intende acquisire proposte di finanza di progetto, da formularsi ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50 del 2016 (di seguito anche solo “**Codice dei Contratti Pubblici**”) per la progettazione, realizzazione e gestione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (di seguito anche solo “**RSA**”), secondo le disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.
2. Il presente avviso è finalizzato esclusivamente alla ricezione di proposte di finanza di progetto ai sensi dell'art. 183, comma 15, del Codice dei Contratti Pubblici (di seguito anche solo “**Proposta**”), favorendo la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori economici interessati (di seguito anche “**Proponenti**” o disgiuntamente “**Proponente**”), in possesso di adeguata qualificazione, per la progettazione, la realizzazione e successiva gestione di una RSA da realizzarsi nel territorio di proprietà comunale, in conformità agli indirizzi di seguito riportati.

3. Le proposte dovranno prevedere la progettazione e la realizzazione della RSA sull'area facente parte delle aree di maggiore consistenza già appartenute alla Cementeria Italcementi (di cui all'**Allegato 1**), di superficie pari a circa 13.000,00 mq e di proprietà del Comune di Palazzolo sull'Oglio, in forza dell'atto a rogito del Notaio Elena Peperoni di Palazzolo sull'Oglio stipulato in data 12 ottobre 2021 – repertorio n. 16246 – raccolta n. 9441 (di seguito anche solo "**Area**").
4. Attualmente, nel territorio del Comune di Palazzolo sull'Oglio è presente la Fondazione "Casa di riposo Don F. Cremona" Onlus (di seguito anche solo "**RSA Don Cremona**") accreditata dalla Regione Lombardia con funzione di RSA per n. 70 posti letto accreditati a contratto e ulteriori n. 5 posti letto autorizzati.
5. Sulla base dei dati pubblicati sul sito dell'ATS Agenzia per la Tutela della Salute di Brescia, aggiornati alla data del 31/10/2022, ci sono attualmente n. 163 pazienti in lista d'attesa, potenzialmente interessati ad accedere a servizi socio-sanitari ed essere accolti nella RSA Don Cremona.
6. Il Comune, d'intesa con la RSA Don Cremona, intende dunque migliorare l'offerta di servizi attraverso la costruzione di una nuova struttura, in possesso dei requisiti di qualità indicati nelle direttive regionali per l'autorizzazione al funzionamento e per l'accreditamento, mediante la concessione del diritto di superficie su un comparto dell'Area "Ex Italcementi" (di cui all'**Allegato 1**) nel cui perimetro dovrà essere realizzata la nuova RSA. L'area è gravata da vincolo di destinazione socio-sanitario per tutta la durata del diritto di superficie. L'area sarà concessa libera da persone e cose, diritti reali e personali, pesi, ipoteche, privilegi, trascrizioni di pregiudizio, arretrati di imposte e tasse.
7. La RSA Don Cremona, in via collaborativa e al fine di garantire ai cittadini di Palazzolo sull'Oglio un'offerta assistenziale in linea con le esigenze del territorio, ha manifestato la volontà di mettere a disposizione dell'operatore economico che risulterà aggiudicatario della successiva procedura di gara – e consentire il trasferimento nella nuova struttura – i n. 70 posti letto accreditati a contratto da Regione Lombardia e ulteriori n. 5 posti letto autorizzati, attualmente gestiti dalla RSA Don Cremona, dietro corresponsione di un giusto indennizzo come calcolato nella perizia allegata (**Allegato 2**).
8. La realizzazione dell'intervento avverrà con apporto di risorse a carico del concessionario aggiudicatario e l'opera sarà realizzata mediante apporto di capitali privati in *project financing* ai sensi dell'art. 183, comma 15, del Codice dei Contratti Pubblici. Competeranno al concessionario la richiesta e l'ottenimento di tutte le

autorizzazioni amministrative, nulla osta, pareri e quant'altro necessario per l'esecuzione dell'opera, inclusiva degli oneri di sicurezza, la messa in esercizio, oltre agli oneri relativi al collaudatore tecnico amministrativo, la cui nomina è riservata al Comune.

9. Il concessionario dovrà inoltre gestire l'opera garantendone la funzionalità e dovrà provvedere alla relativa manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata della concessione. Resta inteso che la realizzazione dell'intervento è strettamente legata alla gestione del servizio per tutta la durata del rapporto concessorio.
10. Al termine del contratto, i beni e le infrastrutture edificate sui comparti delle Aree "Ex Italcementi", realizzate in diritto di superficie su terreno messo a disposizione dal Comune di Palazzolo sull'Oglio, passeranno gratuitamente nel pieno possesso, proprietà, disponibilità e responsabilità del Comune medesimo, proprietario delle Aree come identificate all'**Allegato 1**.
11. Il presente avviso non costituisce fase di preselezione dei contraenti, offerta al pubblico (art. 1336 codice civile), promessa al pubblico (art. 1989 codice civile) e non vincola in alcun modo il Comune di Palazzolo sull'Oglio, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale (art. 1337 codice civile).

Art. 2 LUOGO DI ESECUZIONE

Comune di Palazzolo sull'Oglio, Provincia di Brescia.

Art. 3 SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA PROPOSTA

1. Possono presentare le Proposte i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 183 comma 8, del Codice dei Contratti Pubblici nonché i soggetti con i requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici anche per servizi di progettazione eventualmente associati o consorziati con enti finanziatori e con gestori di servizi. La realizzazione di lavori pubblici o di pubblica utilità rientra tra i settori ammessi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera c-bis), del decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153.
2. I Proponenti dovranno dichiarare:
 - di possedere i requisiti di ordine generale indicati dall'art. 183 comma 8 del Codice dei Contratti Pubblici;
 - di disporre di soggetti a loro volta in possesso dei requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici anche per servizi di progettazione.

3. Sono ammessi a presentare proposte i soggetti di cui all'art. 183, comma 17, del Codice dei Contratti Pubblici, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del Codice dei Contratti Pubblici.

Art. 4 CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA

1. La Proposta dovrà ricomprendere tutti i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 183, comma 15, del Codice dei Contratti Pubblici, che qui si intende interamente richiamato.
2. Le proposte dovranno essere redatte nel rispetto delle Linee Guida n. 9, di attuazione del Codice dei Contratti Pubblici, recanti *Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato* di ANAC (pubblicate nella Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 92 del 20 aprile n. 2018 - in vigore dal 5 maggio 2018).
3. La Proposta dovrà contenere l'impegno del Proponente, qualora assuma la qualità di promotore e infine ottenga l'aggiudicazione del contratto, di assumere e trasferire nella nuova struttura n. 70 posti letto accreditati a contratto da Regione Lombardia e ulteriori n. 5 posti letto autorizzati messi a disposizione dalla RSA Fondazione Don Cremona, mantenendo almeno i medesimi livelli assistenziali e riconoscendo alla Fondazione Don Cremona un giusto indennizzo, come calcolato nella perizia allegata (**Allegato 2**).
4. La Proposta dovrà contenere l'impegno del Proponente, qualora assuma la qualità di promotore e infine ottenga l'aggiudicazione del contratto, di assumere il personale dipendente della RSA Don Cremona e rinnovare i rapporti di collaborazione con i liberi professionisti, come meglio specificato nel documento indicante i costi del personale al 31.12.2022 (**Allegato 3**).
5. Il progetto di fattibilità contenuto nelle proposte non potrà prevedere altri tipi di intervento, salvo quelli strettamente funzionali alla fruibilità dei servizi oggetto di proposta e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali occupazionali ed economici.
6. **Il “progetto di fattibilità tecnica ed economica” dovrà prevedere i seguenti contenuti minimi:**
 - a) una capacità ricettiva di almeno n. 100 posti letto, di cui almeno n. 70 posti letto accreditati a contratto e ulteriori n. 5 posti letto autorizzati ai sensi della L.R. 11 agosto 2015, n. 23 con Regione Lombardia;

- b) il possesso dei requisiti di esercizio e di accreditamento generali e specifici, strutturali e tecnologici, organizzativi e gestionali previsti dalla normativa nazionale e regionale attualmente in vigore;
- c) l'efficientamento dei costi generali di gestione ottimizzando le forniture dei servizi generali ed alberghieri;
- d) un cronoprogramma dei lavori, che preveda la completa realizzazione della struttura entro 24 mesi dall'approvazione del progetto esecutivo dell'opera (eventuali scostamenti da tale termine dovranno essere puntualmente giustificati);
- e) la possibilità di riservare, in via preferenziale, per tutta la durata della concessione, la prelazione all'accesso nella nuova struttura e all'occupazione dei posti letto accreditati, ai cittadini residenti nel Comune di Palazzolo sull'Oglio che ne facciano domanda, nel rispetto della normativa nazionale e regionale;
- f) la realizzazione di un'area a verde pubblico, a servizio della struttura, fruibile anche dai cittadini del Comune di Palazzolo sull'Oglio;
- g) la durata prevista per la concessione di almeno 40 (quaranta) anni;
- h) l'impegno del soggetto proponente a mantenere ferma la disponibilità dei posti letto di cui alla lett. a) per tutta la durata della concessione;
- i) la realizzazione di strutture accessorie e servizi complementari alla RSA (a solo titolo esemplificativo: poliambulatori, spazi per CDI Centro Diurno Integrato, spazi per CDD Centro Diurno Disabili, centro cottura, ecc.);
- j) la possibilità per i residenti della RSA di ricevere assistenza spirituale, qualora richiesta;
- k) la possibilità di organizzare gli spazi e i servizi in modo tale da garantire l'effettuazione di interventi in presenza in adeguata sicurezza (triage, distanziamento fisico, sanificazione e areazione degli ambienti, ecc.) anche in caso di emergenza epidemiologica;
- l) l'assunzione e il trasferimento nella nuova struttura dei n. 70 posti letto accreditati a contratto da Regione Lombardia e ulteriori n. 5 posti letto autorizzati messi a disposizione dalla RSA Fondazione Don Cremona, mantenendo almeno i

medesimi livelli assistenziali e riconoscendo alla Fondazione Don Cremona un giusto indennizzo, come calcolato nella perizia allegata (**Allegato 2**);

m) l'assunzione del personale dipendente della RSA Don Cremona e il rinnovo dei rapporti di collaborazione con i liberi professionisti, come meglio specificato nel documento indicante i costi del personale al 31.12.2022 (**Allegato 3**).

7. Spetteranno al futuro concessionario la richiesta e l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, nulla osta, pareri e quant'altro necessario sulla base della normativa nazionale e regionale per la realizzazione e la gestione della RSA. Il concessionario dovrà inoltre gestire l'unità d'offerta assistenziale garantendone la funzionalità e dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile sede dell'unità d'offerta.

Art. 6 SOGGETTI AMMESSI

1. Possono presentare la manifestazione di interesse i soggetti di cui all'art. 183, comma 17, del Codice dei Contratti Pubblici.
2. È obbligatorio, a pena di esclusione, fissare un appuntamento con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di prendere e/o estrarre copia delle planimetrie in formato .pdf delle Aree di cui all'**Allegato 1**.
3. Sono legittimati a richiedere quanto previsto dal comma precedente tutti i soggetti che possono formulare la manifestazione di interesse o loro delegati.
4. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

Art. 7 MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

1. La Proposta deve essere presentata:
 - **entro il termine perentorio di martedì 2 maggio 2023**;
 - **esclusivamente attraverso la piattaforma SINTEL.**

Qualsiasi proposta pervenuta oltre tale termine non sarà presa in considerazione dal Comune, nemmeno se sostitutiva o aggiuntiva o integrativa rispetto alla proposta precedentemente inserita.

2. A pena di esclusione i soggetti interessati dovranno far pervenire idonea proposta, in lingua italiana, caricandola sul portale SINTEL.

I proponenti dovranno far pervenire la propria proposta esclusivamente tramite la piattaforma SINTEL di Regione Lombardia, allegando il D.G.U.E., Documento di Gara Unico Europeo.

La presente procedura viene condotta mediante l'ausilio di sistemi informatici e l'utilizzazione di modalità di comunicazione in forma elettronica, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici.

Il Comune di Palazzolo sull'Oglio utilizza il Sistema di intermediazione telematica di Regione Lombardia denominato "Sintel", con le seguenti precisazioni: gli operatori economici interessati dovranno accreditarsi su tale piattaforma all'anagrafica per il Comune di Palazzolo sull'Oglio.

Per le modalità di accreditamento e utilizzo della piattaforma Sintel, si prega di prendere visione del link di cui all'**Allegato 4**.

3. Non saranno ammesse le Proposte non corredate di tutta la documentazione richiesta dal presente avviso e quelle pervenute fuori termine.
4. La Proposta dovrà essere composta, dalle seguenti BUSTE, nelle quali dovrà porsi la documentazione indicata per ciascuna di esse:

BUSTA "A" - DOCUMENTI AMMINISTRATIVI;

BUSTA "B" - PROPOSTA TECNICA, GESTIONALE.

La BUSTA "A" dovrà contenere:

- l'istanza di partecipazione, debitamente sottoscritta, con indicato il nominativo, il codice fiscale, il numero di fax e l'indirizzo di posta certificata del soggetto richiedente con espressa autorizzazione al suo utilizzo per le comunicazioni inerenti la presente procedura, unitamente ad una copia fotostatica del documento del sottoscrittore. Nell'istanza, il promotore dovrà dichiarare, sotto la propria responsabilità:
 - di possedere i requisiti generali di cui all'art. 80, del D.Lgs. 50/2016;
 - una dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 che attesti l'iscrizione del soggetto interessato al registro CCIAA;

Alla domanda va allegata una copia di documento di identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

La BUSTA "B" dovrà contenere:

- a) il progetto di fattibilità tecnico-economica, redatto nel rispetto di quanto previsto al precedente articolo 4.6;

- b) una bozza di convenzione redatta ai sensi dell'art. 182 del D.Lgs. 50/2016 e delle Linee Guida n. 9 ANAC, di attuazione del Codice dei Contratti Pubblici, recanti “*Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato*”, che definisca (i) i rischi trasferiti, (ii) le modalità di monitoraggio della loro permanenza entro il ciclo di vita del rapporto contrattuale e (iii) le conseguenze derivanti dalla anticipata estinzione del contratto, con allegata matrice rischi. La bozza di convenzione dovrà essere predisposta in linea con lo *Schema di contratto standard di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in Partenariato Pubblico Privato*, approvato congiuntamente dall'ANAC e dalla Ragioneria generale dello Stato. La bozza di convenzione dovrà altresì contenere in allegato la matrice dei rischi con l'indicazione della tipologia di rischio per ogni fase dell'iniziativa, i possibili eventi ad essi correlati, la probabilità di accadimento, i possibili effetti, l'allocazione in capo al Proponente e/o Concedente nonché il riferimento allo/agli articoli della bozza di convenzione in cui vengono disciplinati tali rischi e i sistemi di mitigazione predisposti dal Proponente. Posto che l'interesse di questo Comune è quello di realizzare una RSA che persegua anche finalità di solidarietà sociale nel campo dell'assistenza sociale e socio-sanitaria a servizio dei cittadini di Palazzolo sull'Oglio nel solco dell'opera portata avanti dalla Fondazione Don Cremona, lo schema di convenzione dovrà prevedere la costituzione di un Comitato di Garanzia con funzione consultiva, composto da 4 membri, di cui 2 nominati dal Comune e 2 nominati dalla Fondazione Don Cremona, che vigilerà sulle modalità di gestione della futura RSA;
- c) il Piano Economico Finanziario (PEF), asseverato da uno dei soggetti di cui all'art. 183, comma 9, primo periodo, del Codice dei Contratti Pubblici, unitamente all'autodichiarazione del soggetto che assevera il PEF relativa al possesso dei requisiti di legge necessari per rilasciare l'asseverazione stessa. Le proposte dovranno indicare, inoltre, l'importo delle spese sostenute per la loro predisposizione, comprensiva dei diritti sulle opere d'ingegno di cui all'art. 2578 del c.c., nel limite di cui all'art. 183, comma 15, ultimo periodo del Decreto Legislativo n. 50/2016; tale importo non potrà superare il 2,5% del valore dell'investimento, come desumibile dal PEF;
- d) il Gestionale dei Servizi, o un analogo documento, in cui sono rappresentati e descritti puntualmente, oltre alle caratteristiche del servizio e/o della gestione, elementi quali *Key Performance Indicators* (“KPI”), sistema di penali e decurtazioni in ragione del mancato raggiungimento delle performance stabilite

e sistema di monitoraggio dinamico da adottare per esercitare il controllo sull'attività dell'operatore economico e per verificare la permanenza in capo allo stesso dei rischi trasferiti;

- e) le autodichiarazioni relative al possesso da parte dei soggetti proponenti dei requisiti di cui al comma 17 dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016;
 - f) la cauzione provvisoria di cui all'art. 93 del D.Lgs. 50/2016;
 - g) l'impegno del proponente, nel caso di indizione di gara, a prestare una cauzione nella misura del 2,5% del valore dell'investimento come desumibile dal progetto di fattibilità presentato;
 - h) (*facoltativa*) una nota di sintesi in cui si evidenzino gli elementi che individuano il rischio operativo assunto ed il valore della Proposta sotto i seguenti profili:
 - differenziazione della Proposta presentata rispetto al tradizionale appalto, con particolare riferimento all'assunzione in capo all'operatore economico del rischio operativo e alla non perseguibilità dei risultati proposti mediante appalto di tipo tradizionale;
 - complessità degli indicatori di risultato proposti (standard prestazionali), sia con riferimento alle singole prestazioni (ove applicabile) sia al complesso delle prestazioni proposte;
 - adeguatezza del livello di tali indicatori (livelli troppo bassi, o comunque inadeguati, risulteranno sempre raggiunti anche a fronte di una gestione non pienamente efficiente);
 - appropriatezza del sistema di monitoraggio in rapporto agli standard prestazionali proposti;
 - probabilità che in condizioni operative normali si possa incorrere in una condizione di *under performance*.
5. Si rappresenta che la suddivisione in due distinte buste ha il solo scopo di rendere più ordinata la fase di valutazione della fattibilità delle Proposte. Posto che la fase di valutazione della fattibilità non è in alcun modo caratterizzata dalla separazione tra la fase di valutazione dell'offerta tecnica e quella dell'offerta economica, nel caso di specie non si applica il principio di segretezza dell'offerta economica.

6. Nel caso di Raggruppamenti Temporanei e di Consorzi, anche se non ancora costituiti, la richiesta di partecipazione deve essere sottoscritta da tutti i soggetti,

fermo restando che debba essere individuato il mandatario, il quale rappresenterà il Raggruppamento che si costituirà successivamente.

7. I requisiti di carattere generale, ossia l'insussistenza delle condizioni di esclusione di cui all'art. 83 del Codice dei Contratti Pubblici devono essere posseduti e dichiarati da tutti i soggetti componenti il Raggruppamento concorrente.
8. Non si darà corso alla valutazione delle proposte che non siano complete di tutta la documentazione richiesta.
9. Gli elaborati grafici presentati a corredo delle manifestazioni di interesse sono valutati come materiali informativi o esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti nei confronti del Comune.
10. La proprietà intellettuale degli stessi, una volta depositati presso il Comune, non potrà essere reclamata ed il Comune ha diritto ad apportarvi tutte le modifiche che ritenga necessarie.

Art. 8 INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE E GARA PUBBLICA

1. La valutazione delle Proposte, ai fini dell'individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, avrà luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante.
2. Il *modus procedendi* che caratterizza la finanza di progetto è improntato alla logica della collaborazione, in funzione del perseguimento del pubblico interesse, tra promotore ed amministrazione che ispira tutta la fase preliminare di scelta e di approvazione della proposta di *project financing* da sottoporre poi a gara ad evidenza pubblica. La scelta del promotore, ancorché procedimentalizzata, è connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo intesa non già alla scelta della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma alla valutazione stessa di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore.
3. Come previsto da giurisprudenza consolidata, la fase iniziale della procedura di *project financing* a iniziativa privata è infatti connotata da un'ampia discrezionalità amministrativa in ordine alla valutazione della proposta del privato circa la "fattibilità" della stessa e la "corrispondenza a un interesse pubblico" che giustifichi l'inserimento di un determinato progetto nei propri strumenti di programmazione.
4. Il Comune procederà nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 183 comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici. In caso di più proposte il Comune procederà alla

individuazione della soluzione più conveniente e conforme alla fattibilità e alla pubblica utilità.

5. Ciò premesso, si ritiene utile che gli operatori economici abbiano a disposizione alcune indicazioni metodologiche, precisando che le Proposte saranno valutate secondo i seguenti criteri indicativi:
 - la rispondenza del progetto di gestione alle caratteristiche dell’utenza e dei servizi richiesti, in relazione alla qualità del servizio, da perseguirsi attraverso l’analisi dei bisogni dell’utenza;
 - l’accessibilità alla struttura, con particolare riferimento a quella ciclo-pedonale e con i mezzi di trasporto pubblici;
 - la qualità architettonica e del rapporto con il valore estetico degli spazi pubblici del contesto urbano;
 - le soluzioni tecniche innovative adottate per la riduzione dell’impatto ambientale dal punto di vista del consumo energetico, del clima acustico ed elettromagnetico, dell’inserimento paesaggisti e/o nel contesto urbano costruito ecc.;
 - la presenza di strategie di progettazione tese all’ottimizzazione e all’innovazione, anche tramite l’impiego di tecnologie *Smart*, anche finalizzate alla sicurezza, all’efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale;
 - le modalità di integrazione con i servizi sanitari, socio-sanitari e sociali del territorio al fine di garantire la continuità del percorso assistenziale;
 - le modalità di integrazione con i Presidi Ospedalieri al fine di garantire la necessaria continuità assistenziale in caso di ricovero ospedaliero;
 - l’importo del canone di concessione per l’utilizzo delle aree di proprietà Comunale.
6. Entro i 90 giorni successivi alla scadenza del presente avviso esplorativo, il Comune di Palazzolo sull’Oglio provvederà alla valutazione della fattibilità della Proposta, in caso di un solo aspirante promotore, ovvero alla comparazione delle Proposte, senza che ciò costituisca fase di gara, e all’individuazione della proposta valutata fattibile.
7. In considerazione della complessità delle opere, della loro gestione e dell’impatto ambientale ed economico che avranno sul territorio, il Comune, in fase di

valutazione della Proposta e della rispondenza al pubblico interesse, potrà chiedere ai Proponenti, in sede di valutazione, maggiori approfondimenti e maggiori dettagli anche progettuali, nonché, potrà chiedere di modificare e rimuovere gli ostacoli e le previsioni, di natura tecnica, economica o convenzionale, che precludono la valutazione favorevole di quanto proposto.

8. Nel caso in cui una delle Proposte presentate rivesta pubblico interesse alla realizzazione dell'opera e possa perciò essere dichiarata fattibile, il progetto di fattibilità eventualmente modificato, verrà inserito negli strumenti di programmazione approvati dal Comune di Palazzolo sull'Oglio sulla base della normativa vigente e verrà posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti.
9. 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.
10. Individuata la Proposta fattibile, dopo aver nominato e individuato il Promotore, il Comune di Palazzolo sull'Oglio provvederà ad indire una procedura ad evidenza pubblica come previsto dal comma 2 dell'art. 183 del Codice dei Contratti Pubblici.
11. Si ricorda che la scelta del promotore nel *project financing*, da un punto di vista strettamente procedimentale, consta di una prima fase, propedeutica e preordinata, coincidente con l'istruttoria e la verifica dell'ammissibilità della proposta, attività rientranti nella sfera tecnico-gestionale dell'Amministrazione aggiudicatrice, e successivamente se superata la prima fase di ammissibilità, di una seconda, finalizzata alla valutazione della rispondenza della medesima proposta al pubblico interesse, che, viceversa, essendo di matrice puramente discrezionale, secondo criteri di pubblico interesse, è di competenza dell'organo di governo del Comune di Palazzolo sull'Oglio.
12. Si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Codice dei Contratti Pubblici in materia di finanza di progetto.

Art. 9 MODALITÀ DI REMUNERAZIONE DEL CONCESSIONARIO

1. 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. Il Comune di Palazzolo sull'Oglio – in aggiunta alla messa a disposizione dell'Area di cui all'**Allegato 1** – non metterà a disposizione alcun contributo finanziario in conto capitale.

2. Il Comune informa, ai sensi dell'art. 183 del Codice dei Contratti Pubblici, che il progetto di fattibilità sarà inserito negli strumenti di programmazione approvati dai competenti organi del Comune stesso.
3. Il corrispettivo per la realizzazione di tali opere è esclusivamente costituito dalla gestione economica della struttura residenziale e dei rispettivi servizi.
4. La proposta di gestione avrà durata di almeno anni 40 (quaranta) decorrenti dalla data dell'attivazione del servizio.
5. Il Comune potrà valutare di affidare la gestione per un periodo superiore sulla base del piano economico finanziario presentato.

Art. 10 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ED INFORMAZIONI

1. Il responsabile del procedimento è il Segretario generale dott.ssa Leonilde Concilio.
2. Eventuali richieste di informazioni possono essere presentate al Comune di Palazzolo sull'Oglio al seguente recapito PEC

protocollo@cert.comune.palazzolosulloglio.bs.it

entro il giorno 2 maggio 2023

3. Il presente Avviso è pubblicato sul sito del Comune: nella Home Page, al link 'Amministrazione Trasparente' e all'Albo on-line all'indirizzo **www.comune.palazzolosulloglio.bs.it**.

Art. 11 INFORMATIVA PRIVACY AI SENSI DEL REGOLAMENTO 679/2016/UE

1. Si comunica che tutti i dati personali (comuni identificativi, particolari e/o giudiziari) comunicati al Comune di Palazzolo sull'Oglio saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento 679/2016/UE.
2. Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici.
3. Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Palazzolo Sull'Oglio, con sede a Palazzolo sull'Oglio in via XX Settembre n. 32.
4. L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE.

5. L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo www.comune.palazzolosulloglio.bs.it.
6. Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'ente è SISTEMA SUSIO SRL reperibile ai seguenti contatti:
Indirizzo E-MAIL: info@sistemasusio.it - Tel. 02.92345836

Art. 12 ULTERIORI INFORMAZIONI

1. L'avviso e le manifestazioni di interesse presentate hanno lo scopo di permettere al Comune di verificare preliminarmente la presenza sul mercato di operatori economici interessati a realizzare una Residenza Sanitaria Assistenziale nel territorio Comunale.
2. 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.
3. 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.
4. Per quanto riguarda la vigente normativa urbanistica ed edilizia si rappresenta che l'area oggetto del presente avviso:
 - è parzialmente interessata dalla presenza di edifici che dovranno essere oggetto di demolizione;
 - è assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettere c) ed f), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., in quanto compresa nella fascia di rispetto di 150 metri dal fiume Oglio, nonché all'interno del perimetro del Parco Oglio nord, il cui Piano Territoriale di coordinamento approvato con D.G.R. n. 8/548 del 04 agosto 2005, pubblicato sul B.U.R.L. del 13 settembre 2005 n. 37 – 1° supplemento straordinario, classifica l'area come Zona di iniziativa comunale orientata;
 - di conseguenza ogni intervento edilizio comportante modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi, ivi compresi gli interventi di demolizione, è

- subordinato al preventivo rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, che per legge costituisce atto autonomo e presupposto agli interventi edilizi ai sensi dell'articolo 146, comma 4, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.;
- ricade all'interno degli "Ambiti di elevata naturalità" (articolo 17 NTA Piano Paesaggistico PTR, DCR n. VIII/951-2010);
 - parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto delle linee ferroviarie (D.P.R. 753/1980 art. 49);
 - è stata individuata, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 novembre 2020, n. 52, divenuta efficace a seguito dell'avvenuta pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul B.U.R.L. – serie Avvisi e Concorsi, n. 5 del 3 febbraio 2021, tra gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 8 bis, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
 - la relativa disciplina urbanistica è dettata dal Documento di Piano della seconda Variante generale al Piano di Governo del Territorio PGT, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 aprile 2022, n. 14, il cui avviso di approvazione, ai fini della relativa efficacia, è stato pubblicato sul B.U.R.L. – serie avvisi e concorsi, n. 32 del 10 agosto 2022;
 - in particolare l'area è individuata dal Documento di Piano della suindicata seconda Variante generale al PGT, come AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 12 A – RECUPERO EX ITALCEMENTI - AREA A SERVIZI PUBBLICI NUOVA RSA, disciplinato in particolare dall'articolo 44 delle Norme Tecniche di Attuazione (ALL. C) del Documento di Piano della stessa seconda Variante generale al Piano di Governo del Territorio PGT.
5. Si evidenzia che, indipendentemente dalle informazioni rese disponibili, il Proponente è unico responsabile della verifica delle condizioni dell'Area e della redazione della propria proposta. Come previsto dall'articolo 44, comma 8, delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano della seconda Variante al PGT, per l'attuazione dell'ambito dovranno essere confermati gli esiti delle indagini ambientali già svolte e richiamate al punto 4 dello stesso articolo 44. Dovrà inoltre essere sviluppato lo studio per l'accessibilità all'area e all'adiacente Ambito 12 B, nei confronti del quale deve essere garantita idonea viabilità di accesso. Infine il progetto dovrà essere corredato dalla valutazione del clima acustico.

6. Resta inteso che, qualora per ragioni discendenti della propria insindacabile discrezionalità relativa al “governo del territorio”, il Comune decida motivatamente di non dare seguito alla procedura, nulla sarà dovuto ai soggetti che hanno manifestato interesse ai sensi del presente avviso.
7. La presentazione della proposta non vincola in alcun modo il Comune, neppure sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c. Si specifica altresì che la presentazione della manifestazione d’interesse non genera diritti a favore dei soggetti proponenti, non impegna in nessun modo l’Amministrazione comunale a dar seguito ai conseguenti adempimenti amministrativi, non dà luogo in alcun caso a pretese economiche nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese.
8. Il concessionario individuato con la futura procedura di gara dovrà impegnarsi ad assumere a proprio esclusivo rischio il conseguimento dell’approvazione del progetto con le modalità previste dall’art. 27 del Codice dei Contratti Pubblici 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.
9. Si anticipa che sarà cura del concessionario in accordo con la Fondazione Don Cremona procedere alla "voltura" della titolarità dell’accreditamento della attuale RSA dalla Fondazione “Casa di riposo Don F. Cremona” Onlus svolgendo le dovute procedure presso l’ATS Agenzia per la Tutela della Salute di Brescia nel rispetto di quanto previsto dall’art. 15 della L.R. 33/2009, restando in ogni caso inibita al concessionario qualsiasi attività se non dopo aver conseguito le predette autorizzazioni. Successivamente, il nuovo concessionario comunicherà ad ATS il "trasferimento" della RSA dalla vecchia sede ed indirizzo al nuovo indirizzo e nella nuova Struttura, che nel frattempo il concessionario avrà proceduto a far accreditare ad ATS e Regione secondo le vigenti procedure.

ALLEGATI:

Allegato 1 - Area di intervento sulla quale dovrà sorgere la RSA;

Allegato 2 - Perizia posti letto accreditati RSA Don Cremona;

Allegato 3 - Totale spese per il personale tratto dal conto economico-costi del bilancio al 31.12.2022;

Allegato 4 – link Modalità di accesso e utilizzo della piattaforma Sintel.