



Comune di Procono

Provincia di Viterbo

CONCESSIONE IN USO DELLA STRUTTURA COMUNALE IN VIA DEL COTONE SNC (EX SCUOLA) PER LA REALIZZAZIONE DI UNA CASA DI RIPOSO PER ANZIANI O R.S.A. MEDIANTE ADEGUAMENTO FUNZIONALE

AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO RENDE NOTO

Che in esecuzione della Deliberazione n.110 del 27.12.2023, il Comune di Procono intende procedere ad una indagine di mercato finalizzata ad attivare una procedura per l'affidamento in Concessione d'uso dell'immobile comunale ex scuola da destinare a Casa di Riposo per anziani o RSA, con la realizzazione dei lavori di adeguamento mediante capitali privati.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento dovrà prevedere l'avvio di una attività compatibile con la destinazione urbanistica residenziale dell'abitato: il fabbricato in argomento può essere valorizzato attraverso il cambio di destinazione d'uso da scuola a Casa di Riposo per Anziani o RSA.

Si riportano, di seguito, gli elementi descrittivi del complesso immobiliare di che trattasi:

Indirizzo	Identificazione catastale	Superficie totale mq.	Destinazione PUC	Breve descrizione
Via del Cotone snc	Foglio 37 mappale 604	1.086	Zona F sottozona F5 impianti polivalenti servizi privati di uso pubblico	Trattasi di complesso immobiliare su tre livelli, con spazio esterno ecc.....

SINTESI PROCEDIMENTALE

Fase I (esplorativa finalizzata all'individuazione del Promotore)

Il presente avviso è da intendersi quale mero procedimento finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazione di interesse, favorendo la partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati, al fine della realizzazione dell'intervento mediante capitali privati secondo la procedura di Finanza di Progetto ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. 36/2023.

Il presente avviso non costituisce fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti né un'offerta al pubblico o promessa al pubblico.

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere all'indizione delle successive fasi ai sensi dell'Art. 193 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., ovvero di non realizzare l'intervento e ciò senza che i soggetti interessati al presente avviso possano nulla pretendere a qualsiasi titolo nei confronti di questo Ente.

Gli interessati dovranno manifestare il proprio interesse mediante il modello allegato appositamente predisposto. La manifestazione di interesse/proposta dovrà contenere la seguente documentazione minima:

- **Progetto di Fattibilità** (Preliminare) dell'opera da realizzare che dovrà prevedere la realizzazione di un «lotto funzionale», la cui progettazione e realizzazione sia tale da assicurarne funzionalità, fruibilità e fattibilità indipendentemente dalla realizzazione di altre parti o opere già esistenti e autonome.

- **Bozza di Convenzione**

- **Piano Economico e Finanziario asseverato**, che deve contenere anche l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno.

- **Disciplinare dei Servizi** contenente la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione della struttura secondo la nuova destinazione d'uso (Casa di Riposo per Anziani o RSA).

La manifestazione di interesse/proposta dovrà contenere le seguenti condizioni essenziali minime:

- canone di concessione annuale a carico dell'eventuale aggiudicatario non inferiore a € 50.000 iva esclusa se dovuta;

- La durata massima della concessione non può essere superiore al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario individuato sulla base di criteri di ragionevolezza, insieme ad una remunerazione del capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici come risultante dal piano economico-finanziario e comunque **non superiore a 30 anni.**

È facoltà degli interessati chiedere, prima di presentare la loro manifestazione di interesse/proposta, di poter effettuare un sopralluogo presso il complesso immobiliare di che trattasi.

Le manifestazioni di interesse/proposte pervenute saranno valutate da apposita Commissione nominata dal Comune di Proceno, sulla base dei seguenti criteri:

- fattibilità della proposta (punteggio massimo attribuibile: 25);

- maggior ammontare del canone annuo offerto (1 punto per ogni aumento di almeno 500,00 sul canone annuo a base di gara, per un punteggio massimo attribuibile di: 50);

- qualità del servizio e della gestione proposti (punteggio massimo attribuibile: 25).

La proposta che avrà ottenuto il punteggio maggiore sarà approvata dall'Ente ed inserita tra i suoi strumenti di programmazione, qualora non già presente.

Si precisa che la valutazione della Proposta, ai fini dell'eventuale individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, avrà luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante.

L'Amministrazione, ai sensi dell'art. 193, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, si riserva, se necessario, prima di procedere all'approvazione, di invitare il promotore prescelto ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione.

Fase II (Procedura ad evidenza pubblica)

La Proposta selezionata sarà posta a base di gara ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione, mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo.

La procedura ad evidenza pubblica sarà preceduta dalla pubblicazione di apposito bando, nel quale sarà stabilito che:

- il promotore potrà esercitare il diritto di prelazione;

- i concorrenti, compreso il promotore, in possesso dei requisiti previsti dal bando, presenteranno un'offerta contenente il piano economico-finanziario asseverato, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e le varianti migliorative al progetto di fattibilità posto a base di gara, secondo gli indicatori previsti nel bando medesimo;

- le offerte dovranno essere corredate delle garanzie di cui all'articolo 106 del D.Lgs. n. 36/2023. Il soggetto aggiudicatario, inoltre, presterà la garanzia di cui all'articolo 117 del citato Decreto. Dalla data di inizio dell'esercizio del servizio da parte del concessionario sarà dovuta una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera, da prestarsi nella misura del 10 per cento del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'articolo 117 medesimo. La mancata presentazione di tale cauzione costituirà grave inadempimento contrattuale;

- La configurazione giuridica del soggetto proponente potrà essere modificata e integrata sino alla data di scadenza della presentazione delle offerte.

Il Comune procederà a:

a) prendere in esame le offerte che sono pervenute nei termini indicati nel bando;

b) redigere una graduatoria e nominare aggiudicatario il soggetto che avrà presentato la migliore offerta secondo i criteri di cui al bando;

c) porre in approvazione i successivi livelli progettuali elaborati dall'aggiudicatario.

Se il promotore non risulterà aggiudicatario, potrà esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiarerà di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

Se il promotore non risulterà aggiudicatario e non eserciterà la prelazione avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno. L'importo complessivo delle spese rimborsabili non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese documentate ed effettivamente sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al terzo periodo del comma 8 dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023.

Si precisa che:

Nell'ambito della concessione, il concorrente aggiudicatario dovrà eseguire, previa progettazione definitiva/esecutiva a suo carico, gli interventi di manutenzione straordinaria, a carattere strumentale, necessari per l'adeguamento funzionale della struttura secondo la nuova destinazione d'uso (Casa di Riposo per Anziani o RSA), nonché attuare tutte le procedure necessarie per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e l'avvio dell'attività.

Al concessionario, quindi, spettano tutti gli introiti derivanti dal pagamento delle tariffe relative all'utilizzo della struttura da parte degli utenti (Ospiti).

Sarà onere del concessionario eseguire in proprio o subappaltare (secondo le norme vigenti) la realizzazione, sotto la vigilanza dell'Amministrazione, di tutte le opere necessarie per l'adeguamento funzionale della struttura. Tale concessione comporta il trasferimento al concessionario del rischio operativo, come definito dall'art. 177 del D.Lgs. n. 36/2023.

FINANZIAMENTO E REMUNERAZIONE

Per la realizzazione dell'intervento in parola non è prevista nessuna forma di finanziamento pubblico, fatta eccezione per la disponibilità delle aree e del fabbricato esistente, pertanto il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente l'opera per il periodo indicato dal Promotore rappresenta unicamente la controprestazione a favore del concessionario.

Alla scadenza della concessione le strutture e le opere realizzate diverranno di proprietà esclusiva dell'Ente.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse è rivolta a tutti i soggetti indicati all'art. 65 del Dlgs 36/2023 fermo restando quanto previsto dagli artt. 94 e 95 dello stesso Decreto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, redatta in lingua italiana, al Comune di Proceno entro le **ore 12.00 del giorno 15 aprile 2024** (termine perentorio) a mezzo PEC all'indirizzo postacertificata@pec.comunediprocono.vt.it, inviando l'istanza di manifestazione di interesse, debitamente sottoscritta, contenete il nominativo, il codice fiscale e l'indirizzo pec unitamente ad una copia del documento di identità del richiedente e una dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 che attesti l'insussistenza delle cause di esclusione per la partecipazione alle procedure di affidamento di appalti pubblici di cui agli artt. 94 e 95 del Dlgs 36/2023.

Resta inteso che la partecipazione al presente avviso implica l'accettazione integrale ed incondizionata di tutto quanto ivi stabilito.

Proceno lì, 23 febbraio 2024

**Il Responsabile del Servizio
Ing. Claudia Giulianelli**



Allegati:

- Modello istanza
- Relazione descrittiva
- Planimetria catastale
- Pianta piano terra stato attuale
- Pianta primo piano stato attuale
- Pianta seminterrato stato attuale



Comune di Proceno Provincia di Viterbo

CONCESSIONE IN USO DELLA STRUTTURA COMUNALE IN VIA DEL COTONE SNC (EX SCUOLA) PER LA REALIZZAZIONE DI UNA CASA DI RIPOSO PER ANZIANI O R.S.A. MEDIANTE ADEGUAMENTO FUNZIONALE

RELAZIONE DESCRITTIVA

PREMESSO CHE il Comune di Proceno è proprietario di una Struttura ex scuola sita in Via DEL Cotone snc; Considerato che è intenzione conferire una diversa destinazione d'uso all'immobile rispondente alle attuali esigenze dell'Amministrazione.

A tal fine è intenzione dell'Amministrazione Comunale cedere in concessione in uso la struttura per la realizzazione di una Casa di Riposo per Anziani o RSA mediante l'affidamento di un contratto in finanza di progetto ai sensi dell'art.193 del D,Lgs 36/2023.

COMPATIBILITA' URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti riportano per l'area in oggetto la seguente destinazione:

Zona urbanistica F - sottozona F5 di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente.

L'edificio è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n.37 mappale 604.

DESCRIZIONE DEI LOCALI E DESTINAZIONE D'USO

L'immobile allo stato attuale risulta complessivamente dotato di una superficie complessiva utilizzabile di mq. 1.086 tra aule, saloni e servizi, così ripartiti:

- Piano Terra:** mq. 465;
- Piano Primo:** mq. 445;
- Piano Seminterrato:** mq. 176.

La destinazione d'uso degli spazi sopra indicati potrà essere modificata secondo le esigenze della nuova destinazione d'uso secondo i criteri della fruibilità degli spazi e della normativa di settore.

CONSISTENZA:

La consistenza della struttura è stata calcolata secondo le risultanze catastali e progettuali:

SUPERFICI DEI VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI

vani principali e accessori diretti [mq] Piano terra 465

vani principali e accessori diretti [mq] Piano primo 445

vani principali e accessori diretti [mq] Piano seminterrato 176

ALTRE SUPERFICI

Balconi terrazzi e similari [mq] Piano primo 85

Balconi terrazzi e similari [mq] totale 85

Superficie scoperta [mq] Superficie scoperta 900

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Ing. Claudia Giulianelli



Spett.le Comune di Proceno
Piazza della Libertà n.12
01021 Proceno (VT)

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO DELLA STRUTTURA COMUNALE IN VIA DEL COTONE SNC (EX SCUOLA) PER LA REALIZZAZIONE DI UNA CASA DI RIPOSO PER ANZIANI O RSA MEDIANTE ADEGUAMENTO FUNZIONALE

_____ sottoscritt _____ nat _____ a _____
_____ il _____ C.F. _____
_____ residente a _____ Indirizzo _____

in qualità di (*barrare la casella che interessa*):

- Titolare
 Legale rappresentante;
 Procuratore, come da procura generale/speciale in data _____ a rogito del notaio _____ Rep. n. _____ Della Ditta _____ con sede legale in _____ Prov. _____ indirizzo _____ con sede operativa in _____ Prov. _____ indirizzo _____ con _____ codice fiscale n. _____
tel. _____ con partita IVA n. _____ fax n. _____ PEC _____

MANIFESTA L'INTERESSE A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA IN OGGETTO

In quanto interessato a presentare una Proposta, al fine della realizzazione di un intervento nelle aree in oggetto mediante capitali privati secondo la procedura di Finanza di Progetto ai sensi dell'art. 183 del Dlgs 50/2016. A tal fine, ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii. consapevole dell'esclusione dalla procedura, della decadenza dalla partecipazione e dall'eventuale aggiudicazione, nonché della responsabilità penale per falso, cui va incontro in caso di dichiarazione mendace o contenente dati non più rispondenti a verità,

DICHIARA

Di essere in possesso dei requisiti generali di moralità di cui all'art. 80 del D.lgs 50/2016;
Autorizza la Stazione appaltante, ai sensi del decreto legislativo 196/2003, all'utilizzazione dei dati di cui alla presente dichiarazione, ai fini della partecipazione alla gara e per gli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti; ne autorizza altresì la comunicazione ai funzionari e agli incaricati della Stazione appaltante, nonché agli eventuali controinteressati che ne facciano legittima e motivata richiesta.

Luogo e data _____

FIRMA

Allegato:

Copia documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante

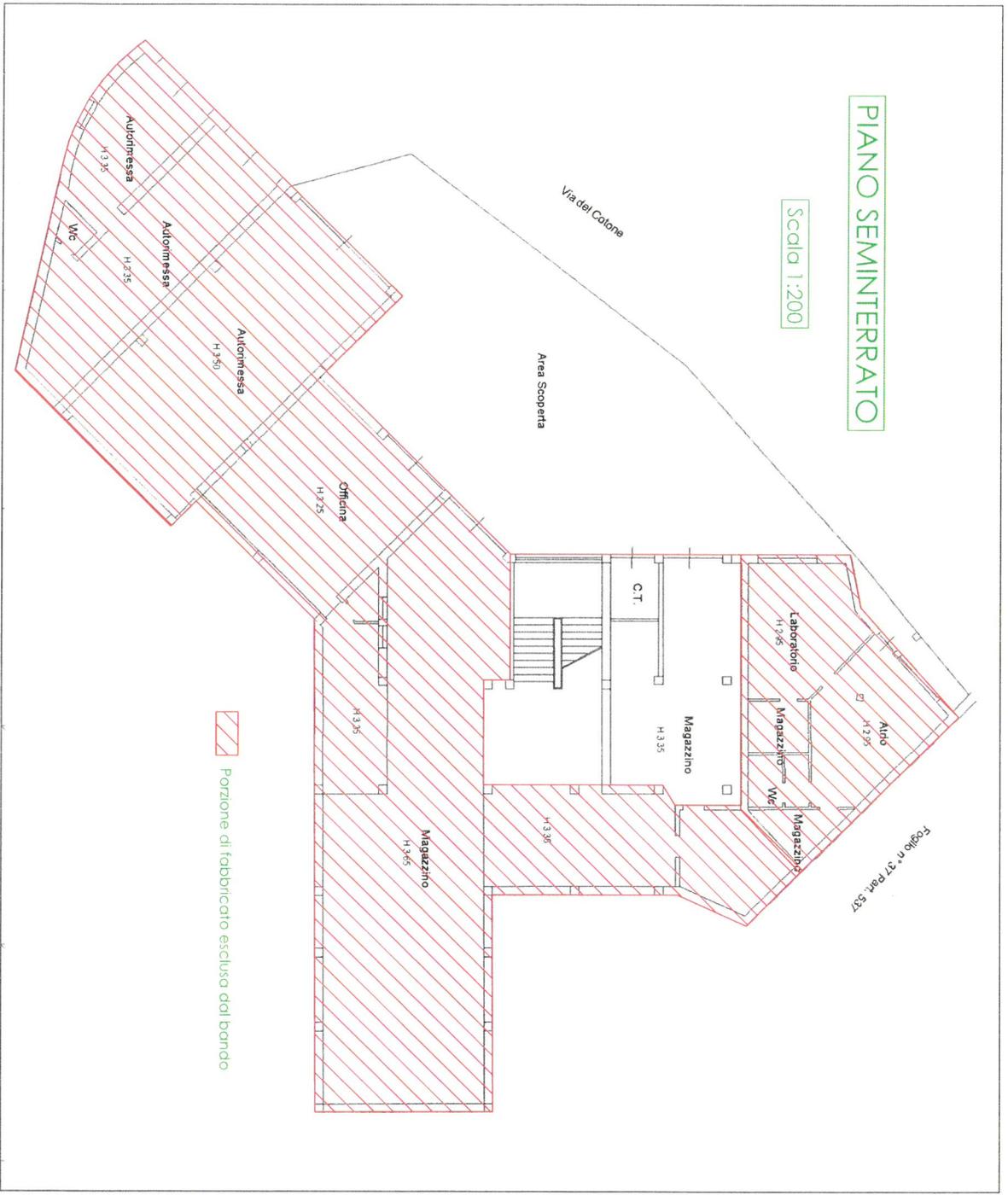
N=92600

E=-51000



PIANO SEMINTERRATO

Scala 1:200

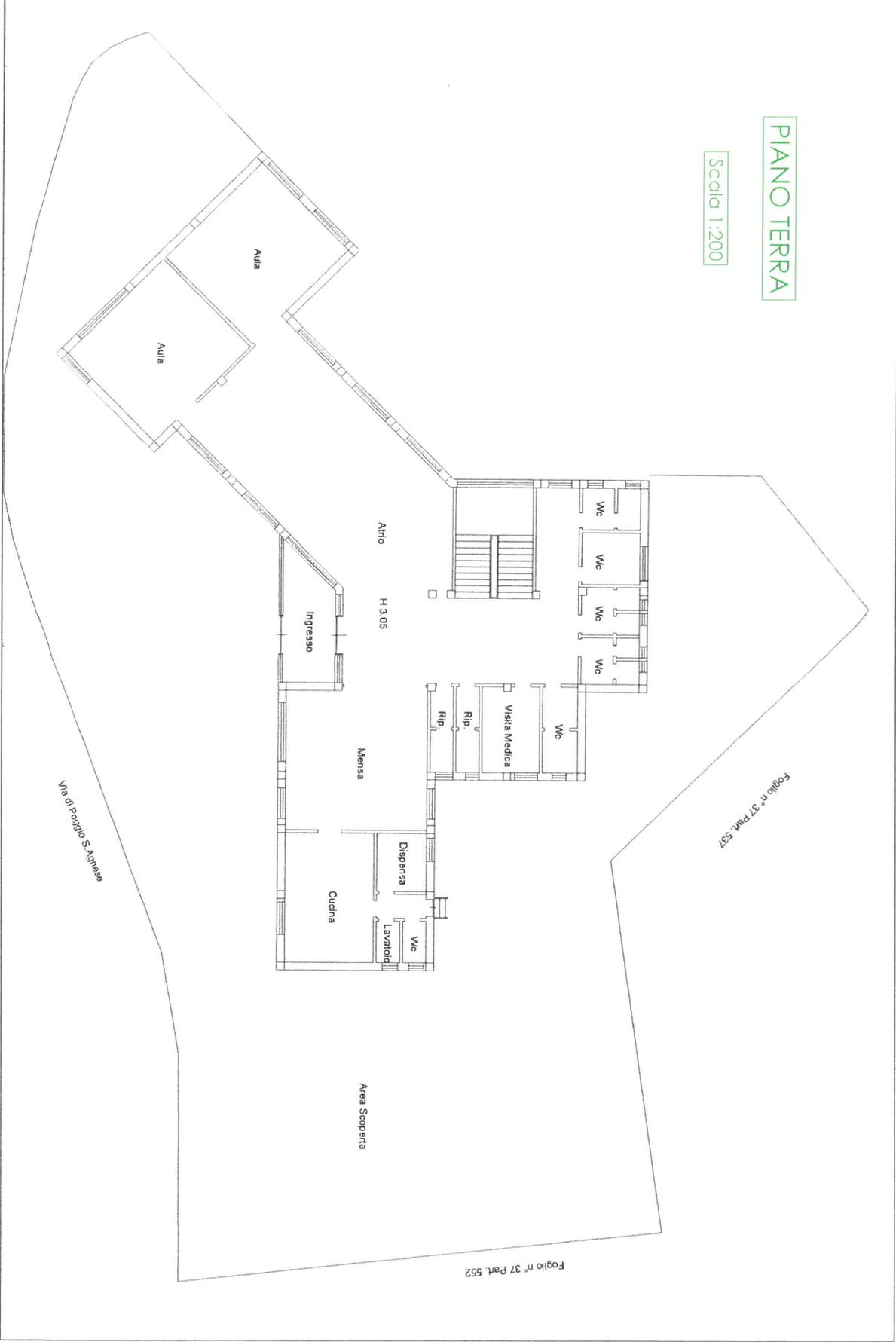


 Porzione di fabbricato esclusa dal bando

Foglio n° 37 Ed. 537

PIANO TERRA

Scala 1:200



Foglio n° 37 Part. 552

Foglio n° 37 Part. 557

PIANO PRIMO

Scala 1:200

