



COMUNE DI POLIZZI GENEROSA

Prov. di PA

Via Garibaldi n° 13 – Centralino tel. 0921/551600 - fax 0921/688205

AVVISO ESPLORATIVO

DI FINANZA PROGETTO PER IL COMPLETAMENTO, ADEGUAMENTO E GESTIONE DEL CENTRO SERVIZI ASSISTENZIALI E SOCIO SANITARI (EX CASA DI RIPOSO PER ANZIANI)

PREMESSO CHE

Il comune di Polizzi Generosa è proprietario di un immobile identificato catastalmente al Foglio 34 particella 1710 categoria B01 di mq.1227, con destinazione d'uso CENTRO SERVIZI ASSISTENZIALI E SOCIO SANITARI, sito in c.da San Pietro, originariamente realizzato come Casa di Riposo per Anziani, composto da 3 elevazioni fuori terra, più seminterrato,

Gli obiettivi che l'amministrazione comunale si pone sono quelli di giungere all'avvio dell'attività della struttura socio assistenziale sanitaria nel più breve tempo possibile, in un edificio che oltre ad essere pienamente funzionale garantisca l'assolvimento delle funzioni sue proprie in maniera decorosa e secondo uno standard qualitativo elevato e consenta, nel contempo il contenimento dei costi di esercizio e manutenzione.

L'intervento riguarda un edificio definito nella struttura, mai entrato in funzione, consistente nell'esecuzione di alcune opere di manutenzione, completamento e fornitura di arredi.

In particolare, per quanto riguarda la manutenzione è necessario eseguire puntuali rifacimenti degli intonaci esterni, soprattutto di quelli del corpo scala esterno sul lato nord dell'edificio, provvedendo nel contempo ad eseguire alcune riparazioni al rivestimento in marmo della scala stessa; è opportuno, inoltre, sottoporre a revisione il manto di copertura dell'edificio e verificare l'efficienza degli impianti, dato il tempo trascorso dalla loro ultimazione.

Le opere di completamento riguardano l'installazione dell'impianto di ascensore, la sistemazione, l'arredo, la piantumazione e la realizzazione dell'impianto di illuminazione dell'area esterna e la coibentazione del piano sottotetto. Il secondo piano dell'edificio è da arredare, mentre l'arredamento del piano terra è da completare; occorre infine adeguare l'edificio alle nuove tecnologie oggi disponibili nei settori del risparmio energetico, della sicurezza, degli impianti e della domotica.

Alla luce di quanto sopra relazionato l'Amministrazione Comunale, con verbale di G.M. n°127 del 10/11/2016, oltre a modificare la destinazione d'uso della casa di riposo per anziani in centro servizi assistenziali e socio sanitari, ha demandato ai reponsabili dell'area amministrativa e dell'area tecnica di attivare tutte le procedure conseguenziali.

Ritenuto opportuno avviare un confronto concorrenziale per la valutazione comparativa prodromica di proposte di pubblico interesse, in considerazione che l'opera risulta già inserita nella programmazione triennale delle opere pubbliche, approvato con Delibera di C.C. n.46 del 6/7/2016, nonché nell'elenco annuale finalizzato al **completamento, adeguamento e gestione del centro servizi assistenziali e socio sanitari**, al fine di offrire non solo alla comunità locale, ma all'intero distretto scocio-sanitario di riferimento servizi sociali e/o sanitari di tipo semiresidenziale e/o residenziale rivolti ad anziani (autosufficienti e non autosufficienti), inabili, giovani, minori ed altri soggetti in stato di necessità.

-- **ATTESO** che è nelle intenzioni dell'amministrazione comunale verificare se sussistono operatori economici interessati all'**adeguamento e gestione del centro servizi assistenziali e socio sanitari** in forma singola o associata, attraverso lo strumento della finanza di progetto come disciplinata dall'art.183, comma 15, del codice dei contratti (D.Lgs. n.50/2016)

-- **RENDE NOTO** --

che il Comune di Polizzi Generosa avvia un confronto concorrenziale per acquisire proposte da valutare in forma comparativa al fine di scegliere il "promotore" nell'ambito della procedura di affidamento in finanza di progetto del seguente intervento: **ADEGUAMENTO E GESTIONE DEL CENTRO SERVIZI ASSISTENZIALI E SOCIO SANITARI**. La procedura comparativa ha il solo scopo di individuare unicamente il soggetto "promotore" cui attribuire il diritto di prelazione di cui al comma 15 dell'art.183 del codice dei contratti, da esercitarsi nel successivo confronto concorrenziale, che sarà bandito ai fini dell'affidamento in finanza di progetto della progettazione, esecuzione, manutenzione delle opere e gestione economica dell'intero complesso

Art. 1 - DESCRIZIONE E DURATA

La remunerazione dell'intero investimento del privato concessionario deriverà dalla gestione dei servizi per tutta la durata della concessione. La durata della concessione sarà indicata nella proposta del promotore, e comunque entro il limite massimo previsto dalla normativa vigente. La durata proposta dovrà essere motivatamente giustificata in considerazione del valore globale dell'investimento e delle condizioni di mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione

Art. 2 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

La partecipazione è aperta a tutti i soggetti indicati nell'art. 45 del D.Lgs. 50/2016 e all'art.96, comma 1, del D.P.R. 207/20102.

È ammessa anche la partecipazione dei soggetti di cui all'art.45, comma 2, lettera d) e lettera e) anche se non ancora costituiti.

Ai predetti soggetti si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 47 e 48 del D.Lgs. n.50/2016

Ai fini dell'affidamento della concessione, il promotore e gli altri partecipanti dovranno possedere i requisiti di ordine generale di cui all'art.80 e 83 del D.Lgs. n.50/2016. e quelli di ordine economico-finanziario e tecnico-organizzativo di cui all'art.124 (requisiti del concessionario) del D.P.R. 207/2014 al momento dell'indizione della procedura di gara.

Per la parte "lavori" dovrà anche essere attestato il possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art.84 del D.Lgs. n.50/2016 ; per la parte "progettazione" le relative prestazioni devono essere espletate dai soggetti di cui all'art.24, del codice, inseriti o meno nell'organizzazione del concessionario.

Art. 3 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, redatta in lingua italiana, in plico chiuso e firmato su tutti lembi di chiusura, entro il **16/12/2016 ore 12,00**, da recapitare, anche a mano, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Polizzi Generosa, Via Garibaldi n°13.

Sul plico dovranno indicarsi a pena di irricevibilità:

- il nominativo del proponente;
- - il codice fiscale,
- - il numero di fax;
- - l'indirizzo di posta elettronica certificata;
- - la dicitura **"Proposta di finanza di progetto per il completamento, adeguamento e gestione del centro servizi assistenziali e socio sanitari sito in c.da San Pietro"**.

Il plico dovrà contenere a pena di esclusione ed inammissibilità la seguente documentazione (dal punto n°1 al punto n°3):

1. istanza di manifestazione di interesse, debitamente sottoscritta, indicante il nominativo del proponente, il codice fiscale, il numero di fax e l'indirizzo di posta elettronica certificata, con

autorizzazione al suo utilizzo per le comunicazioni inerenti la presente procedura (all'istanza deve essere allegata copia fotostatica del documento d'indenta del sottoscrittore);

- 2. dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e ss.mm.ii., nel testo vigente attestante il possesso dei requisiti di cui all'art.80 del D.Lgs. n.50/2016 ;
- 3. una proposta contenente:

a. studio di fattibilità indicante almeno: le verifiche tecniche eseguite sui luoghi e sulle aree direttamente coinvolte e su quelle contermini; la fattibilità tecnica, giuridica (anche per gli aspetti sanitari di idoneità del sito), finanziaria della proposta; le correlazioni con i vincoli di zona e con il contesto urbano; l'analisi della domanda potenziale da soddisfare; l'accertamento e l'analisi dei costi di investimento e di quelli correnti di esercizio e di manutenzione; costo sommario e descrizione degli interventi; crono programma delle attività;

- b) bozza di convenzione e di capitolato prestazionale con annesso piano di manutenzione. Nella convenzione dovranno essere esaminati almeno: i particolari del contratto di servizio anche con riferimento alle attività complementari connesse; la qualità dei servizi cimiteriali accessori; la regolamentazione nel tempo dei rapporti tra concedente e concessionario; la retrocessione dei beni alla scadenza della convenzione;
- c) piano economico-finanziario asseverato dai soggetti indicati dall'art.198, del D.Lgs. n.50/2016, con l'indicazione dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, compresi di diritti sulle opere dell'ingegno ex art.2758 c.c., entro il limite del 2,5% del valore dell'investimento. L'asseverazione del piano economico-finanziario presentato dal concorrente consisterà nella valutazione degli elementi economici e finanziari, quali costi e ricavi del progetto e composizione delle fonti di finanziamento, e nella verifica della capacità del piano di generare flussi di cassa positivi e della congruenza dei dati con la bozza di convenzione. La valutazione economica e finanziaria deve dare atto dell'avvenuto apprezzamento almeno dei seguenti elementi, desunti dalla documentazione messa a disposizione ai fini dell'asseverazione:

1. prezzo integrativo che il concorrente intende eventualmente chiedere all'amministrazione aggiudicatrice;
 2. prezzo che il concorrente intende eventualmente corrispondere all'amministrazione aggiudicatrice per la costituzione o il trasferimento di diritti reali;
 3. canone che il concorrente intende eventualmente corrispondere all'amministrazione;
 4. tempo massimo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
 5. durata prevista della concessione;
 6. struttura finanziaria dell'operazione, comprensiva dell'analisi dei profili di bancabilità in relazione al debito indicato nel piano economico- finanziario;
 7. costi, ricavi e conseguenti flussi di cassa generati dal progetto con riferimento al piano tariffario
- d) le garanzie offerte dal promotore all'amministrazione aggiudicatrice.

In caso di raggruppamenti non costituiti l'istanza sub 1), la dichiarazione sub 2) e la proposta sub 3) devono essere sottoscritte da tutti i partecipanti al raggruppamento.

La proposta resterà valida per 180 giorni dal termine di presentazione e si procederà alla sua valutazione anche in caso di unica offerta valida.

La presentazione della proposta comunque non costituirà vincoli a carico dell'amministrazione comunale, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art.1337 del Codice Civile.

L'amministrazione comunale, quindi, resterà libera di non realizzare le opere ovvero di realizzarle in maniera diversa, senza cioè ricorrere alla finanza di progetto, di non riconoscere il pubblico interesse nei confronti di alcuna delle proposte pervenute, di non dar corso alla successiva fase di aggiudicazione della concessione, ovvero di rinunciarvi senza che i privati promotori possano avanzare pretese a qualsiasi titolo o ragione nei confronti del Comune per la partecipazione al presente avviso esplorativo.

L'amministrazione, inoltre, per ragioni di pubblico interesse potrà chiedere chiarimenti, modifiche, integrazioni e adeguamenti della proposta scelta, che sarà posta a base della successiva gara per

l'affidamento della concessione.

Art. 4 - PROCEDURA COMPARATIVA

L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica il 29/12 2016, alle ore 10,00 presso la sede del Comune, per la verifica documentale; la seduta proseguirà in forma riservata per la valutazione delle proposte.

L'Amministrazione Comunale, mediante apposita commissione giudicatrice nominata nelle forme di legge, procederà alla valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D. Lgs. n.50/2016, previo esame comparativo in caso di pluralità di proposte.

La valutazione riguarderà la fattibilità delle proposte per funzionalità, fruibilità dei servizi, rendimento, costi di gestione, valore economico e finanziario del piano di investimento e contenuto della bozza di convenzione; sarà anche valutata l'assenza di vincoli e condizioni ostative all'esecuzione delle proposte. In ogni caso la valutazione sarà eseguita secondo i criteri riportati nella tabella indicante i punteggi massimi attribuibili sin d'ora predeterminati.

L'Amministrazione Comunale si riserva di dichiarare la proposta prescelta come economicamente più vantaggiosa come proposta di pubblico interesse a base della successiva gara per l'affidamento della concessione, al suo proponente sarà attribuito il diritto di prelazione.

Art. 5 - ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI.

Per la valutazione della proposta del promotore, sotto il profilo, tecnico, economico, giuridico-amministrativo, l'amministrazione si avvarrà di un'apposita commissione costituita ai sensi dell'art.4.

Il Comune, a suo insindacabile giudizio, valuterà la fattibilità delle proposte, sentendo i promotori che ne facciano richiesta e procedendo al confronto comparativo per individuare la proposta ritenuta di pubblico interesse.

La valutazione delle proposte terrà conto dei criteri indicati in tabella ed il calcolo dei punteggi avverrà nel seguente modo:

a) .	Valore tecnico e architettonico dello studio di fattibilità	Peso 25
a1)	qualità tecnica e completezza dello studio di fattibilità	sub peso 10
a2)	contenimento dei consumi, scelte energetiche ed efficienza energetica	sub peso 15
b)	Valore funzionale dello studio di fattibilità	Peso 30
b1)	benefici del Committente	sub peso 7
b2)	varianti migliorative proposte	sub peso 3
b3)	caratteristiche estetiche e funzionali del progetto	sub peso 10
b4)	caratteristiche e modalità di esecuzione dei lavori	sub peso 10
c)	Contenuto della convenzione di concessione	Peso 20
c1)	qualità e modalità di gestione del servizio	sub peso 8
c2)	qualità e completezza dello schema di convenzione	sub peso 6
c3)	modalità attuativa e piani di manutenzione	sub peso 6
d)	tempo di esecuzione lavori	Peso 5
e)	durata della concessione	Peso 5
f)	ribasso offerto sul canone annuo che l'Ente dovrà versare e/o ricevere	Peso 5
g)	tempi della progettazione definitiva ed esecutiva	Peso 10
	Totale punteggio massimo ottenibile	100 p.t

Non saranno prese in considerazione, né tantomeno saranno inserite nella graduatoria finale e pertanto saranno ritenute escluse inderogabilmente, dalla presente procedura, tutte le proposte che presenteranno, a seguito della valutazione della commissione giudicatrice, un **punteggio minimo inferiore a 45 punti**.

La proposta che avrà ottenuto a seguito della procedura comparativa il punteggio più alto sarà posta a base della successiva gara, che sarà bandita per l'affidamento della concessione, ed alla quale sarà invitato il promotore scelto; a questi, sarà riconosciuto il diritto di prelazione da esercitarsi nella successiva gara per l'affidamento della concessione. L'amministrazione, prima di procedere all'indizione della successiva gara potrà chiedere adeguamenti, modifiche ed integrazioni di pubblico interesse alla proposta prescelta al fine della sua definitiva adozione e del successivo inserimento nella programmazione triennale delle opere pubbliche di interesse comunale.

Il diritto di prelazione garantirà al promotore la possibilità di adeguare la propria proposta a quella che l'amministrazione aggiudicherà, nella gara successiva, economicamente più vantaggiosa, risultando, quindi, esso affidatario della concessione.

La sola adozione della proposta giudicata dall'amministrazione comunale di pubblico interesse non determina alcun diritto del proponente per le prestazioni compiute o alla gestione del servizio.

A tutti i partecipanti, compreso il soggetto che sarà eventualmente dichiarato "promotore" non sarà riconosciuto alcun rimborso spese né alcun onere per la partecipazione alla presente procedura.

Art. 6 - ULTERIORI INFORMAZIONI

La planimetria dell'immobile in argomento, l'inventario dei beni mobili, degli arredi e delle attrezzature disponibili e presenti presso l'immobile, sono a disposizione degli aspiranti affidatari presso l'ufficio Tecnico, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00, fino alla scadenza della presentazione delle offerte.

Per concordare e fissare il sopralluogo obbligatorio, presso il centro servizi assistenziali e socio sanitari (ex casa di riposo per anziani) è possibile contattare l'ufficio tecnico al tel. n°0921551618-0921551647-0921551627, al fine di concordare un apposito sopralluogo.

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Mario Zafarana – Responsabile dell'Area Tecnica -

. Ai sensi del D.Lgs. n.196/2003 si precisa che il trattamento dei dati personali avverrà nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha il fine di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti partecipanti alla gara.

Il presente avviso viene pubblicato all'albo pretorio on-line e sul sito internet istituzionale del Comune (www.comune.polizzi.pa.it).

Polizzi Generosa, 25/11/2016

Il Responsabile della 1^a Area Amministrativa
D.ssa Gandolfa Ferruzza

Il Responsabile della 3^o Area Tecnica
Ing. Mario Zafarana



