

# COMUNE DI PONZANO ROMANO

PROVINCIA DI ROMA

VIA ARMANDO CASALINI, 7 - 00060 PONZANO ROMANO

Tel. 0765338175 - Fax 0765/338013

E mail: [comune.pozzanoromano@pcert.it](mailto:comune.pozzanoromano@pcert.it)

PROT. 3147 DEL 22.12.2016

AVVISO ESPLORATIVO PER LA RICERCA DI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI AL PROGETTO DI COMPLETAMENTO DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A CASA DI RIPOSO PER ANZIANI E RELATIVA GESTIONE IN VIA ASILO SEBASTIANI PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PROGETTUALI MEDIANTE LA FINANZA DI PROGETTO (PROJECT FINANCING NEI SERVIZI. EX ART. 183 DEL D.LGS. N. 50/2016).

L'Amministrazione comunale intende affidare in concessione, ex art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016, IL COMPLETAMENTO DELL'IMMOBILE COMUNALE DA ADIBIRE A CASA DI RIPOSO PER ANZIANI E LA GESTIONE DELLA MEDESIMA IN VIA ASILO SEBASTIANI, nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, mutuo riconoscimento, parità di trattamento, proporzionalità;

Visto il piano Opere pubbliche approvato con atto C.C. n. 47 del 16.9.2016 nella quale è inserito l'intervento da realizzare ;

Vista Determinazione Ufficio tecnico n. 168-3 n.g. 248 del 22.12.2016 di approvazione di uno studio di fattibilità tecnico-economica redatto dall'UTC per il COMPLETAMENTO DELL'IMMOBILE COMUNALE DA ADIBIRE A CASA DI RIPOSO PER ANZIANI E LA GESTIONE DELLA MEDESIMA IN VIA ASILO SEBASTIANI

Il presente avviso pubblico è volto esclusivamente a sollecitare gli operatori economici — interessati, in possesso dei previsti requisiti di ammissione, a presentare le relative proposte progettuali mediante lo strumento della finanza di progetto (project financing) nei servizi, ex art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016, secondo le regole ed i modi di seguito indicati.

L'avviso e le manifestazioni d'interesse presentate attraverso le proposte progettuali, hanno conseguentemente lo scopo di attivare un confronto concorrenziale tra più soggetti al fine di individuare, a seguito di una valutazione comparativa la proposta progettuale maggiormente rispondente all'interesse pubblico, il cui proponente sarà denominato promotore.

A seguito di questa fase preliminare di scelta del promotore, l'Amministrazione potrà adottare, nell'ambito dei propri programmi ed indirizzi, la proposta ritenuta di pubblico interesse.

L'adozione non determina alcun diritto del proponente al compenso per le prestazioni compiute od alla gestione del servizio in considerazione della natura del presente procedimento, volto, come in precedenza precisato, esclusivamente ad acquisire proposte, le manifestazioni d'interesse formulate mediante la presentazione delle proposte medesime non vincolano in alcun modo l'Amministrazione.

Inoltre, il presente procedimento non costituisce offerta contrattuale e non ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c..

Il Comune di PONZANO ROMANO quindi, potrà non ritenere di pubblico interesse tutte le proposte pervenute e si riterrà libero di non dare corso alla successiva fase di scelta del concessionario, senza che i proponenti ed il promotore possano vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione, nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Successivamente, ai fini della scelta del concessionario questa stazione appaltante procederà all'indizione di una gara informale ai sensi dell'art. 183 commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm., mediante procedura negoziata cui sarà invitato anche il promotore, ponendo a base di gara la proposta presentata dallo stesso, o mediante procedura aperta, ai fini dell'aggiudicazione della concessione.

Nella suddetta successiva fase di gara, finalizzata invece alla scelta del concessionario, è previsto il diritto di prelazione a favore del promotore che potrà esercitarlo entro il termine che sarà indicato nella stessa procedura di gara.

Pertanto, il promotore potrà adeguare la propria proposta a quella giudicata più conveniente in applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, dichiarando, nell'esercitare tale diritto, di impegnarsi ad adempiere le obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

In tal caso, il promotore sarà affidatario della concessione.

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 nel limite del 2,50% del valore dell'investimento come desumibile dallo studio di fattibilità.

Al fine di verificare se vi siano soggetti interessati a presentare proposte (project financing) per la concessione del servizio in oggetto:

#### **AVVISA**

**Stazione appaltante:** Comune di PONZANO ROMANO-VIA ARMANDO CASALINI,7 00060 PONZANO ROMANO (RM) (CUC-VALLE DEL TEVERE -C/O COMUNE SANT'ORESTE)

Posta elettronica certificata p.e.c.: [comune.ponzanoromano@pcert.it](mailto:comune.ponzanoromano@pcert.it)  
indirizzo internet (uri): <http://www.comune.ponzanoromano.rm.it>

Ufficio: TECNICO - Telefono 0765338175 telefax 0765338013;

Luogo di esecuzione del servizio: Comune di PONZANO ROMANO – COMPLETAMENTO LAVORI E GESTIONE CASA DI RIPOSO PER ANZIANI VIA ASILO SEBASTIANI.

Che i soggetti interessati, aventi i requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, possono presentare proposte di project financing, per la concessione dei servizi in oggetto, **entro le ore 12.00 del 30/04/2017**, come meglio specificato nel successivo paragrafo "termini e modalità di partecipazione<sup>1</sup>".

#### Manifestazione di interesse:

Ai sensi dell'art. 83 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. il proponente dovrà manifestare il proprio interesse alla partecipazione alla presente procedura e dovrà dichiarare, sotto la propria responsabilità:

#### Al di possedere / seguenti requisiti di idoneità tecnica - professionale - organizzativi:

- iscrizione nel registri della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura o nel registro commissioni provinciale per l'artigianato, o per imprese non stabilite in Italia, nel registro professionale o commerciale dello stato estero in cui è stabilita l'impresa per l'attività inerenti l'oggetto del presente avviso;
- ;
- i requisiti di ordine generale indicati all'art. 83 del D.Lgs. 50/2016 (in caso di condanne, dovranno essere indicati i reati consumati e le sentenze pronunciate);
- possesso della SOA per la categoria (OG2) ed importo lavori;
- gestione attuale di CASE DI RIPOSO per un numero minimo di 18 persone

B) di possedere i requisiti economici - finanziari:

- di aver realizzato, negli ultimi 3 esercizi (2014 - 2015 - 2016) un fatturato medio annuo di impresa non inferiore ad € 500.000,00;
- di aver realizzato, negli ultimi 3 esercizi (2014 - 2015 - 2016) un fatturato medio per servizi affini a quello oggetto della concessione non inferiore a € 150.000,00;

- In caso di associazioni, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da tutti gli associandi ed andrà allegata una copia di documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

Importo presunto del project financing

Il valore, seppur indicativo non esaustivo della concessione è determinato principalmente dal costo di completamento e gestione della CASA DI RIPOSO (LAVORI+ GESTIONE) di cui allo studio di fattibilità tecnico-economica approvato dall'Ente nell'importo di €\_898.090,69.

Tale studio non vincola l'Amministrazione ed è puramente indicativo per cui l'operatore dovrà presentare il suo studio di prefattibilità tecnico -economica anche non considerando quello già approvato dall'Ente a titolo di necessità di manifestazione di interesse;

Contenuti minimi della proposta:

1 - Un studio di fattibilità tecnico economica così come previsto dall'art. 23 e 183 del D. Lgs 50/16 ( corredato degli elaborati grafici e tecnici esplicativi in modo da poter valutare le opere sotto il profilo tecnico). La relazione tecnico-illustrativa dello studio di fattibilità dovrà contenere, oltre alle caratteristiche qualitative e quantitative dei lavori e del servizio di gestione, l'indicazione dei seguenti elementi di seguito riportati (a titolo esemplificativo):

*a) eventuali proposte economiche vantaggiose in relazione ai servizi da erogare per la gestione del servizio, così come eventuali proposte d'investimento sulle strutture con riguardo particolare al loro immediata apertura;*

*b) qualità pregio tecnico e caratteristiche funzionali delle proposte d'investimento;*

*c) indicazione delle garanzie offerte di una corretta gestione del servizio e di affidabilità della proposta;*

*d) indicazione dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta progettuale del servizio di gestione, comprensivo eventualmente anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art 2578 del c.c.; tale importo, soggetto ad accettazione da parte dell'Amministrazione comunale, non può superare il 2,50% del valore dell'investimento come desumibile dallo studio di fattibilità presentato;*

2 - Un piano economico finanziario asseverato da un Istituto di Credito o da società di servizi costituite dall'Istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari ai sensi dell'art. 106 del T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui ai Dlgs. 385/93, o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della legge 23 novembre 1939, n.1966.

3 - L'indicazione degli elementi di cui all'art. 83 del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii..

4 - L'indicazione delle garanzie offerte all'Amministrazione Aggiudicatrice.

5 - Una bozza di convenzione dove dovranno essere indicati la durata di concessione, la specificazione delle caratteristiche del servizio e le modalità di gestione.

Termini e modalità di partecipazione:

I soggetti interessati dovranno far pervenire all'ufficio protocollo del Comune di PONZANO ROMANO VIA ARMANDO CASALINI,7 00060 PONZANO ROMANO (RM), entro le ore 12,00 del 13.04 2017, un plico contenente la documentazione precedentemente precisata ai paragrafi "manifestazione d'interesse" e "Contenuti minimi della proposta", recante all'esterno oltre all'esatta indicazione della ragione sociale del mittente con relativo indirizzo, numero di telefono e di telefax, le indicazioni relative all'intervento oggetto della proposta e precisamente; "Proposta di Project Financing per COMPLETAMENTO LAVORI E GESTIONE CASA DI RIPOSO PER ANZIANI VIA ASILO SEBASTIANI.

Tale plico dovrà essere consegnato direttamente presso l'Ufficio Protocollo del Comune di PONZANO ROMANO od a mezzo posta (posta celere compresa) o tramite agenzia di recapito o tramite pec.

Entro il termine sopra indicato il soggetto interessato potrà eventualmente richiedere, la presa visione ai luoghi e l'accesso alle informazioni tecnico amministrative necessarie alla formulazione della proposta.

L'Amministrazione concedente si riserva di chiedere adeguamenti, modifiche e/o integrazioni della proposta nell'ambito della valutazione della medesima come di "pubblico interesse" (con conseguente attribuzione del diritto di prelazione e sottoposizione a gara ai sensi del comma 3 dell'art. 183 del D.lgs. 50/2016.

#### Individuazione del Promotore e gara pubblica:

Le proposte, per l'individuazione del Promotore e per la dichiarazione di pubblico interesse, saranno valutate tenendo conto dei criteri, per quanto applicabili, di cui al comma 5 dell'art. 183 del D.lgs. 50/2016.

La fattibilità delle proposte presentate, ai fini dell'individuazione di quella di pubblico interesse da porre poi a base di gara, sarà valutata da un'apposita commissione entro 60 (trenta) giorni dal giorno successivo a quello di scadenza previsto per la presentazione delle medesime, sotto il profilo della funzionalità, della fruibilità del servizio, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, delle tariffe e della metodologia di aggiornamento delle stesse, del valore economico del piano e del contenuto della bozza di convenzione.

In particolare, le proposte saranno valutate comparativamente prendendo in considerazione i seguenti elementi di valutazione cui non corrispondono, in questa fase preliminare del procedimento, pesi e/o punteggi attribuibili ai singoli elementi:

a) valore del piano economico-finanziario, con riferimento al costo di gestione e manutenzione, alla durata della concessione, agli interventi di lavori necessari al completamento dell'edificio;

b) eventuali proposte d'investimento sulla struttura con riguardo particolare all'aspetto STORICO-CULTURALE essendo l'immobile vincolato (d. Lgs 42/04) per cui necessita' l'autorizzazione della SOPRINTENDENZA PER l'esecuzione dei lavori e la loro vigilanza; A tal fine il promotore dovrà assumersi ogni onere circa la progettazione e l'ottenimento dei pareri;

c) contenuto della bozza di convenzione, con particolare riferimento alle condizioni giuridiche ed economiche della concessione;

d) caratteristiche del piano gestionale, con riferimento alle modalità di gestione, al piano tariffario ed ai criteri di aggiornamento nel tempo delle tariffe.

Sarà verificata, altresì, l'assenza di elementi ostativi alla loro realizzazione. A seguito della valutazione comparativa è individuato il promotore. Si procederà alla valutazione anche nel caso di presentazione di una sola proposta ed alla conseguente individuazione del promotore se l'unica proposta sarà ritenuta di pubblico interesse.

La Commissione potrà, se necessario, sentire tutti i proponenti per chiedere di fornire chiarimenti riguardo alle proposte presentate, nel rispetto dei principi di par condicio e trasparenza.

Qualora l'esame delle proposte non possa terminarsi nell'arco del periodo di tempo sopra citato, la commissione avrà la facoltà di prorogare il termine per la valutazione, dandone pubblicità ed informazione ai concorrenti interessati esclusivamente mediante apposito avviso pubblicato nel sito web del Comune e a mezzo pec;

#### Ulteriori informazioni

A) La partecipazione alla presente procedura non costituisce prova del possesso dei requisiti di ordine generale richiesti per l'affidamento del servizio de quo. Le dichiarazioni prodotte nella procedura di cui al presente avviso non sostituiscono, pertanto, le dichiarazioni che saranno richieste ai soggetti che eventualmente parteciperanno alla successiva fase di scelta del concessionario.

B) L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento il procedimento avviato senza che i soggetti proponenti possano vantare alcuna pretesa e/o indennizzo.

C) I soggetti proponenti che non saranno individuati promotori, non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso di qualsiasi tipo e natura che dovesse essere richiesto per le spese sostenute ai fini della redazione della proposta.

D) Eventuali proposte presentate da chicchessia in epoca antecedente la data di pubblicazione del presente avviso, non saranno prese in considerazione. In tal caso, eventuali soggetti che abbiano presentato proposte, possono presentare nuove proposte sulla base delle condizioni, prescrizioni e criteri di valutazione prefissati in questo avviso.

E) Possono essere eseguiti dai soggetti interessati eventuali sopralluoghi sul posto, previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico Comunale.

F) Ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196, recante "Codice in materia di protezione dei dati personali";

a. i dati richiesti dalla stazione appaltante sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura amministrativa, disciplinata dalla legge, dai regolamenti e dagli atti amministrativi approvati dalla stazione appaltante, per l'affidamento del servizio di cui all'oggetto;

b. il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla procedura di cui all'oggetto, ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196.

Per ogni informazione:

Mail [comune.ponzanoromano@pcert.it](mailto:comune.ponzanoromano@pcert.it)

Tel. 0765338175

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

GEOM. PAOLO ANTONI

