

COMUNE DI MEZZANA BIGLI

Provincia di Pavia

AVVISO PUBBLICO

per la presentazione di proposte progettuali mediante finanza di progetto ex art. 193, comma 16, D.Lgs. 36/2023 per l'affidamento in concessione della gestione e riqualificazione della Residenza Sanitaria Assistenziale – RSA Comunale di Mezzana Bigli

1. Premessa, Finalità e Fasi procedurali

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 24/07/2025 è stato approvato l'avvio della procedura ex art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023 per sollecitare operatori economici a presentare proposte di project financing finalizzate all'affidamento in concessione della gestione e riqualificazione della Residenza Sanitaria Assistenziale – RSA Comunale di Mezzana Bigli di via Roma 1, attualmente gestita in proroga dall'A.T.I. costituita da Demetra S.r.l. e Ale.Mar Coop. Sociale.

L'avviso ha lo scopo di raccogliere proposte che coniughino interventi edilizi e impiantistici di adeguamento e ammodernamento con modelli gestionali innovativi, sostenibili ed efficienti, al fine di garantire la continuità e il miglioramento del servizio socio-assistenziale.

A tal fine, il Comune mette a disposizione dei soggetti interessati la documentazione tecnica ed economica già acquisita agli atti (preventivo di spesa per interventi edilizi e impiantistici, offerta di fornitura arredi e attrezzature, nonché quadro informativo sulla consistenza e lo stato manutentivo dell'immobile), che costituisce mero supporto informativo preliminare.

Resta onere dei proponenti predisporre e presentare, sulla base delle informazioni rese disponibili dall'Amministrazione e di ogni ulteriore valutazione autonoma, lo **studio di fattibilità tecnico-economica**, completo di progetto di fattibilità, bozza di convenzione e piano economico-finanziario asseverato, in conformità all'art. 6-bis dell'Allegato I.7 del Codice dei contratti pubblici.

Il presente Avviso ha lo scopo di attivare un confronto comparativo tra più soggetti al fine di individuare la proposta progettuale (di seguito anche solo "Proposta") maggiormente rispondente all'interesse pubblico, il cui proponente sarà denominato "Promotore".

Si riportano nel seguito le principali fasi che caratterizzano il procedimento avviato con il presente Avviso:

- entro il termine di cui al successivo paragrafo 6.2, gli operatori economici interessati e in possesso dei requisiti prescritti dal presente Avviso trasmettono all'Amministrazione la propria Proposta;

- ai sensi dell'art. 193, comma 2, del D.Lgs. 36/2023 (di seguito anche "Codice"), entro 90 giorni dal ricevimento della/e Proposta/e, il RUP – eventualmente affiancato da una struttura di supporto con specifiche competenze in ambito tecnico, economico-finanziario e giuridico-amministrativo – procede alla valutazione istruttoria (discrezionale e senza attribuzione di punteggi), con eventuale richiesta ai proponenti di apportare modifiche/integrazioni necessarie per l'eventuale approvazione;
- all'esito della valutazione istruttoria, il RUP propone al competente organo politico, ai fini della relativa approvazione e dichiarazione di pubblico interesse, la Proposta che meglio soddisfa l'interesse pubblico tra quelle ricevute. Contestualmente, l'operatore economico che ha presentato tale Proposta è individuato come "Promotore" ai sensi dell'art. 193 del Codice;
- il progetto di fattibilità tecnica ed economica che compone la Proposta dichiarata di pubblico interesse, eventualmente modificato, viene inserito negli strumenti di programmazione approvati dal Comune di Mezzana Bigli sulla base della normativa vigente;
- ai sensi dell'art. 193, comma 16, del Codice, il Comune di Mezzana Bigli bandisce una procedura ad evidenza pubblica ponendo a base di gara il progetto di fattibilità approvato. Al Promotore è attribuito, ai sensi dell'art. 193, comma 12, del Codice, il diritto di prelazione nel caso in cui non risulti primo in graduatoria. Pertanto il Promotore potrà adeguare la propria proposta a quella aggiudicata 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 tale caso il Promotore sarà affidatario della Concessione;
- Nel caso in cui il Promotore non dovesse risultare aggiudicatario e non esercitasse la prelazione, avrà comunque 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 posto a base di gara.

Si precisa che il presente Avviso non costituisce procedura di gara o affidamento in senso stretto, ma esclusivamente fase preliminare di sollecitazione di proposte ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023.

Il Comune di Mezzana Bigli pertanto gestisce direttamente la presente fase, limitata alla pubblicazione dell'Avviso, alla ricezione e alla valutazione comparativa delle proposte pervenute ai fini della dichiarazione di pubblico interesse.

La successiva procedura di gara ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione sarà invece espletata tramite Centrale Unica di Committenza qualificata, individuata nell'ottica di garantire il pieno rispetto della normativa vigente.

È facoltà dell'Amministrazione non ritenere di pubblico interesse le proposte pervenute e, pertanto, di non dare corso alla successiva fase di scelta del Concessionario, senza che i proponenti possano vantare alcun diritto a qualsiasi titolo o ragione.

Il presente Avviso non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Amministrazione, che resta libera di seguire anche altre procedure. Inoltre, il presente Avviso non costituisce offerta commerciale e non ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 c.c.

L'Amministrazione si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che gli operatori economici interessati possano vantare alcuna pretesa.

Stazione Appaltante: Comune di Mezzana Bigli (PV) – Piazza Gramsci 1, 27030 Mezzana Bigli.

PEC: mezzanabigli@pec.it – **Tel.:** 0384/88016 int. 3

Responsabile Unico del Progetto (RUP): Serena Vidali – e-mail: servizi sociali@comune.mezzanabigli.pv.it – **Tel.:** 0384/88016 int. 3

2. Contesto di riferimento

Mezzana Bigli è un comune italiano di circa 1070 abitanti, ubicato in provincia di Pavia, nel territorio della Lomellina, il cui territorio ha una superficie di circa 19 kmq.

Il centro urbano si trova a 76 metri di altitudine. In base ai dati ISTAT la distribuzione della popolazione per fasce d'età evidenzia un trend dal 2020 al 2024, data dell'ultimo rilevamento, di una maggiore concentrazione di residenti anziani (65 anni e oltre) rispetto ai giovanissimi (0-14 anni), mentre la fascia intermedia d'età (15-64 anni) risulta mediamente invariata.

I trend attuali lasciano presupporre, dunque, un incremento del tasso di vecchiaia della popolazione residente.

La Residenza Sanitaria Assistenziale – RSA Comunale di Mezzana Bigli:

- è accreditata per 20 posti letto (prov. Regione Lombardia n. 13633/2003);
- ubicata in immobile di proprietà comunale, già sede di RSA;
- necessità di adeguamenti normativi, efficientamento energetico, miglioramento funzionale e ampliamento servizi;
- gestita in proroga dall'attuale ATI concessionaria, come con deliberazione di Giunta n. 43/2024 sino all'individuazione del nuovo concessionario.

3. Oggetto della Proposta, valore della concessione e durata

La Proposta, presentata in risposta al presente Avviso, deve avere ad oggetto l'affidamento in concessione della progettazione, realizzazione degli interventi di riqualificazione e adeguamento

funzionale, nonché la gestione della Residenza Sanitaria Assistenziale – RSA comunale sita in via Roma n. 1, in conformità alla destinazione d'uso socio-assistenziale della struttura.

In particolare, l'affidamento in concessione comprende almeno:

- interventi di adeguamento funzionale dell'edificio, in conformità alla normativa vigente;
- completamento arredi e forniture;
- gestione tecnica e funzionale della struttura;
- gestione delle attività caratteristiche (socio-sanitarie e assistenziali) all'interno della struttura;
- manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle pertinenze.

La Proposta dovrà essere redatta in coerenza con le esigenze rappresentate dall'Amministrazione e sulla base della documentazione tecnica ed economica già acquisita agli atti (preventivo di spesa per interventi edilizi e impiantistici e offerta di fornitura arredi e attrezzature), messa a disposizione dei concorrenti come quadro informativo preliminare.

La residenza dovrà essere articolata almeno nelle seguenti aree funzionali:

- un'area destinata alla residenzialità, comprendente camere e servizi di nucleo, in grado di garantire autonomia funzionale e assistenziale;
- un'area destinata alla socializzazione e alle attività comuni, facilmente accessibile dai nuclei residenziali;
- aree per servizi sanitari, ambulatoriali, uffici e cucina.

Gli interventi di completamento e adeguamento funzionale dell'immobile, da includere necessariamente nella Proposta, sono volti a rendere la struttura conforme ai seguenti standard normativi:

1. adeguamento della struttura interna con le destinazioni d'uso previste dalle norme nazionali e regionali (D.M. n. 308/2001, DPCM 29/11/2001, DPCM 12/01/2017 e Regolamenti regionali vigenti);
2. adeguamento della struttura alle norme antisismiche secondo le NTC 2018 e circolare n. 7 C.S.LL.PP. del 21/01/2019;
3. efficientamento energetico del fabbricato attraverso opere finalizzate al risparmio energetico e alla riduzione dei costi di gestione (D.Lgs. 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.Lgs. 28/2011, D.Lgs. 199/2021);

4. adeguamento, rifunzionalizzazione e/o sostituzione degli impianti esistenti (idrico, igienico-sanitario, antincendio, elettrico, climatizzazione e aerazione dei locali);
5. sostituzione della pavimentazione interna in linoleum;
6. manutenzione muraria per l'impianto di ascensore;
7. revisione e manutenzione della copertura del tetto;
8. sistemazione dell'area esterna mediante realizzazione di una zona d'ombra e valorizzazione degli spazi verdi;
9. Valorizzazione della sala al primo piano mediante la realizzazione di un angolo snoezelen;
10. Realizzazione di un angolo di culto;

Resta ferma la possibilità per i proponenti di presentare una Proposta che implementi interventi e/o servizi ulteriori rispetto a quelli già individuati, purché coerenti con la destinazione d'uso RSA e con gli obiettivi dell'Amministrazione.

La progettazione e la successiva realizzazione dei lavori dovranno rispettare i **Criteri Ambientali Minimi (CAM)** per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori (D.M. 23 giugno 2022 n. 256).

Resta inoltre a carico del futuro concessionario l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e accreditamenti richiesti dalla normativa vigente per le strutture RSA.

L'ammontare stimato dell'investimento, sulla base dei preventivi acquisiti (computo metrico per interventi edili e impiantistici e offerta di fornitura arredi e attrezzature), è pari a circa € **460.000,00**, oltre IVA e altri oneri di legge.

Trattandosi di finanza di progetto ad iniziativa privata, tutte le spese di progettazione ed esecuzione degli interventi sono a carico del concessionario, così come i costi di gestione e manutenzione per l'intera durata della concessione.

Al termine della concessione, l'immobile, gli arredi e le attrezzature resteranno di proprietà del Comune di Mezzana Bigli, senza che nulla sia dovuto al concessionario.

La durata della concessione è indicativamente stabilita in **15 anni**, di cui circa 24 **mesi per la progettazione e realizzazione degli interventi**, ferma restando la possibilità di valutare Proposte con diversa durata (inferiore o superiore), purché sostenibili dal punto di vista economico-finanziario.

Il valore stimato della concessione sarà determinato sulla base dei ricavi attesi dalla gestione, come risultanti dal piano economico-finanziario che ciascun proponente dovrà presentare.

4. Principi ispiratori

Le proposte dovranno perseguire:

- Qualità e continuità del servizio socio-assistenziale;
- Efficienza economica e sostenibilità finanziaria;
- Adeguamento normativo e accreditamento;
- Innovazione tecnologica e digitalizzazione;
- Tutela ambientale e rispetto dei CAM (D.M. 23.06.2022 n. 256).

5. Soggetti ammessi

Possono presentare la Proposta i soggetti di cui all'art. 65 del D. Lgs. 36/2023 (Codice), in possesso dei seguenti requisiti generali e speciali.

1) Requisiti di ordine generale

Gli operatori economici devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice, nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.

Le circostanze di cui all'articolo 94 del Codice sono cause di esclusione automatica.

La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 95 del Codice è accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

In caso di partecipazione di consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lett. b) e c) del Codice, i requisiti sono posseduti dal consorzio e dalle consorziate indicate quali esecutrici. In caso di consorzi stabili di cui all'articolo 65, comma 2, lett. d), i requisiti sono posseduti dal consorzio, dalle consorziate indicate quali esecutrici e da quelle che prestano i requisiti.

Self Cleaning

Un operatore economico che si trovi in una delle situazioni di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente o non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure (c.d. *self cleaning*) sufficienti a dimostrare la propria affidabilità. L'adozione delle misure deve essere comunicata all'Amministrazione. Non può avvalersi del *self cleaning* l'operatore escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alle procedure di affidamento, nel corso del periodo di esclusione.

Sono esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'Amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

2) Requisiti di idoneità professionale

Iscrizione nel registro della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, ovvero presso i competenti ordini professionali, per settore di attività inerente all'oggetto del presente Avviso.

Per le imprese non stabilite in Italia, la predetta iscrizione dovrà risultare da documento equivalente, attestante l'iscrizione in analogo registro professionale o commerciale, secondo la legislazione dello Stato di appartenenza (art. 100 del Codice).

L'Amministrazione acquisisce d'ufficio i documenti in possesso delle pubbliche amministrazioni, previa indicazione da parte dell'operatore economico degli elementi indispensabili al reperimento.

3) Requisiti di capacità finanziaria e tecnica per i concessionari

Ai sensi dell'articolo 33, comma 1, dell'Allegato II.12 al Codice, l'operatore economico proponente che intende eseguire i lavori con la propria organizzazione deve essere qualificato secondo quanto previsto dall'articolo 100, comma 4, del Codice e dall'articolo 18, comma 11, del medesimo Allegato, con riferimento ai lavori direttamente eseguiti, ed essere in possesso dei seguenti ulteriori requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, rapportati all'investimento stimato in circa **€ 460.000,00**:

a) aver conseguito, con riferimento ai cinque esercizi finanziari antecedenti la pubblicazione del presente Avviso, un fatturato medio relativo alle attività svolte non inferiore al **10% dell'investimento minimo previsto**, ossia non inferiore a **€ 46.000,00**;

b) disporre di un capitale sociale non inferiore a **1/20 dell'investimento previsto**, ossia non inferiore a **€ 23.000,00**;

c) aver svolto, nei cinque anni antecedenti la pubblicazione del presente Avviso, servizi affini (gestione di strutture socio-sanitarie, sanitarie o socio-assistenziali) per un importo medio non inferiore al **5% dell'investimento minimo previsto**, ossia non inferiore a **€ 23.000,00**;

d) aver svolto, negli ultimi cinque anni, almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il **2% dell'investimento minimo previsto**, ossia non inferiore a **€ 9.200,00**.

Ai sensi del comma 2 dell'articolo 33 dell'Allegato II.12, in alternativa ai requisiti di cui alle lettere c) e d), l'operatore economico può incrementare i requisiti previsti dalle lettere a) e b) nella misura di 1,5 volte. Il requisito di cui alla lettera b) può essere dimostrato anche attraverso il patrimonio netto.

In caso di RTI o consorzio, i requisiti di cui sopra devono essere posseduti complessivamente, fermo restando che ciascun componente possieda almeno il 10% dei requisiti di cui alle lettere a) e b).

4) Requisiti per l'esecuzione dei lavori

Qualora il concessionario intenda eseguire direttamente i lavori oggetto della concessione, dovrà disporre di regolare attestazione SOA che lo abiliti all'esecuzione di opere per la categoria

prevalente **OG1 almeno classifica II** e, se del caso, per la categoria scorporabile **OG11 almeno classifica I**.

Il concorrente che non possieda qualificazione per la categoria a qualificazione obbligatoria (OG11) potrà comunque partecipare, purché:

- si presenti in RTI con operatore in possesso della qualificazione adeguata, oppure
- ricorra al subappalto necessario, da dichiarare nel DGUE.

I requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa, così come le attestazioni SOA richieste per l'esecuzione dei lavori, devono essere commisurati **all'importo dell'investimento effettivamente previsto nella Proposta presentata dal concorrente**, qualora superiore al valore stimato dall'Amministrazione (pari a circa € 291.500,00 per lavori e € 460.000,00 complessivi lavori + arredi).

6. Modalità di presentazione

6.1. Procedura Telematica

Ai sensi degli articoli 25 e ss. del Codice, la presente procedura verrà espletata in modalità telematica mediante la piattaforma di e-procurement SINTEL di Regione Lombardia, disponibile all'indirizzo web: <https://www.ariaspa.it>.

Per poter presentare la propria Proposta è necessario accedere alla piattaforma SINTEL. L'accesso è gratuito ed è consentito previa registrazione con indirizzo PEC e identificazione tramite SPID o altri sistemi di identificazione elettronica riconosciuti ai sensi del Regolamento (UE) n. 910/2014 (Regolamento eIDAS). Una volta completata la procedura di identificazione, ad ogni operatore economico identificato viene attribuito un profilo da utilizzare nella procedura.

L'utilizzo della piattaforma comporta l'accettazione tacita ed incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nei documenti di gara, in particolare del Regolamento eIDAS, del D. Lgs. 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale) e delle Linee guida dell'AGID.

L'utilizzo della piattaforma avviene nel rispetto dei principi di auto-responsabilità e di diligenza professionale, secondo quanto previsto dall'articolo 1176, comma 2, c.c.

Il Comune non assume alcuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti, ritardi nell'inserimento dei dati e/o nella presentazione della Proposta e della documentazione richiesta dal presente Avviso, né per malfunzionamenti, danni o pregiudizi derivanti all'operatore economico da:

- difetti di funzionamento delle apparecchiature e dei sistemi di collegamento e programmi impiegati dall'operatore economico;
- utilizzo della piattaforma in maniera non conforme al presente Avviso.

In caso di mancato funzionamento della piattaforma SINTEL o di malfunzionamenti non imputabili agli operatori economici che impediscano la corretta presentazione delle Proposte, l'Amministrazione potrà disporre la sospensione del termine di presentazione per il tempo necessario al ripristino, con proroga proporzionale della scadenza.

L'acquisto, installazione e configurazione dell'hardware, del software, dei certificati digitali di firma, della casella di PEC e dei collegamenti per l'accesso alla rete Internet restano a carico esclusivo dell'operatore economico.

La piattaforma è accessibile in qualsiasi orario dalla data di pubblicazione del presente Avviso fino alla data di scadenza per la presentazione delle Proposte.

In ogni caso è indispensabile che l'operatore economico disponga di:

- a) un personal computer conforme agli standard aggiornati di mercato, con connessione Internet e browser idoneo;
- b) SPID o altro mezzo di identificazione elettronica riconosciuto;
- c) un domicilio digitale (PEC) iscritto nei pubblici registri;
- d) un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un certificatore accreditato.

La piattaforma telematica garantisce segretezza, riservatezza, provenienza, identificazione e inalterabilità della documentazione trasmessa.

6.2. Modalità e termini di presentazione delle Proposte

Gli operatori economici in possesso dei requisiti di cui al paragrafo 5 dovranno trasmettere, unicamente tramite piattaforma SINTEL, entro e non oltre le ore 12:00 del 31/01/2026, la seguente documentazione:

1. Istanza di manifestazione di interesse (Allegato 01);
2. In caso di sottoscrizione da parte di un procuratore, copia conforme della procura;
3. Autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti generali e speciali (Allegato 02);
4. Documentazione a comprova dei requisiti di capacità tecnico-finanziaria;
5. Proposta completa dei documenti richiesti dall'art. 193 del Codice (come al successivo paragrafo 6.3);
6. Per le società di capitali, verbale del CdA di approvazione della documentazione di cui al punto 5.

Tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante dell'operatore economico.

Le Proposte trasmesse con modalità differenti da quelle indicate non saranno valutate. È a totale carico del proponente il rischio della tempestiva presentazione della documentazione mediante

SINTEL, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del Comune di Mezzana Bigli per ritardi o disguidi tecnici.

6.3. Contenuti minimi della Proposta

Gli operatori economici interessati e in possesso dei requisiti previsti al paragrafo 5 dovranno presentare le Proposte corredate dei seguenti elaborati:

1. Progetto di fattibilità tecnico-economica, redatto ai sensi dell'Allegato I.7 al Codice;
2. Relazione gestionale con descrizione dei servizi e delle modalità di erogazione;
3. Bozza di convenzione, comprensiva di matrice dei rischi;
4. Piano economico-finanziario (PEF) asseverato, comprensivo dell'indicazione delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta;
5. Relazione di accompagnamento al PEF, con descrizione delle ipotesi economico-finanziarie, delle metodologie di calcolo, delle stime di costi e ricavi, degli indicatori di sostenibilità;
6. (facoltativo) Relazione "Value for money", con indicazione dei vantaggi per l'Ente dell'affidamento mediante PPP.

6.4. Sopralluogo facoltativo

I Proponenti hanno facoltà di effettuare sopralluogo presso l'immobile oggetto di intervento, accompagnati da personale incaricato dal Comune di Mezzana Bigli.

La richiesta di sopralluogo dovrà essere inviata entro 8 (otto) giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle Proposte al seguente indirizzo PEC: mezzanabigli@pec.it.

Data e ora del sopralluogo saranno concordati tra l'Amministrazione e il soggetto richiedente, tenuto conto delle esigenze organizzative.

7. Valutazione istruttoria

Una volta ricevute le Proposte, anche prima dello scadere dei termini di presentazione di cui al precedente paragrafo 6.2, il Responsabile Unico del Progetto (RUP), eventualmente coadiuvato da una struttura di supporto con competenze tecniche, economico-finanziarie e giuridico-amministrative, procederà alla valutazione istruttoria (discrezionale e senza attribuzione di punteggio tecnico e/o economico) di tutta la documentazione trasmessa dai Proponenti, al fine di individuare la soluzione più conveniente e conforme all'interesse pubblico.

Si ribadisce che la fase di valutazione istruttoria, ancorché procedimentalizzata ai sensi dell'art. 193, comma 2, del Codice, è connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo finalizzata esclusivamente al perseguimento del pubblico interesse.

Nell'ottica di ricevere Proposte maggiormente aderenti ai principi e agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione, tra cui quelli declinati al paragrafo 4, nella valutazione istruttoria il RUP terrà conto in particolare delle seguenti linee guida:

- tipologia e valore degli investimenti proposti (a totale carico del proponente), in coerenza con le esigenze già individuate dal Comune sulla base della documentazione tecnica acquisita (preventivo lavori e offerta arredi), con particolare riguardo agli interventi di efficientamento energetico e al rendimento/risparmio prospettato;
- qualità complessiva del modello di gestione e manutenzione (ordinaria e straordinaria) proposto, con riferimento alla capacità di garantire efficienza ed efficacia;
- tipologia, numerosità e fruibilità dei servizi offerti, nel rispetto dei servizi minimi richiesti per una struttura RSA;
- valorizzazione degli elementi di innovazione, digitalizzazione e sostenibilità (sociale e ambientale) nell'erogazione del servizio;
- valorizzazione e promozione della salute psicofisica degli anziani ospiti;
- adeguatezza e sostenibilità del Piano Economico-Finanziario (PEF), con particolare riguardo alla durata della concessione, al costo di gestione e manutenzione, al tempo di ritorno dell'investimento e agli indicatori di convenienza economica e sostenibilità finanziaria;
- contenuto della bozza di convenzione (compresa matrice dei rischi), con riferimento alla completezza e chiarezza delle condizioni giuridiche ed economiche.

In caso di ricezione di almeno due Proposte, le stesse saranno valutate comparativamente sulla base degli elementi sopra indicati, senza attribuzione di punteggi o pesi, al fine di individuare quella che maggiormente soddisfa l'interesse pubblico.

Ai sensi dell'art. 193, comma 2, del Codice, le Proposte saranno valutate nel termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla ricezione di ciascuna. Durante tale periodo l'Amministrazione potrà invitare i proponenti ad apportare modifiche o integrazioni necessarie per l'eventuale approvazione, nel rispetto dei principi di par condicio e trasparenza; in mancanza, la Proposta sarà respinta.

L'Amministrazione procederà alla valutazione istruttoria, con eventuale approvazione e dichiarazione di pubblico interesse, anche nel caso di ricezione di una sola Proposta.

L'esito dell'istruttoria e della valutazione comparativa sarà adeguatamente motivato con provvedimento espresso, pubblicato sul sito istituzionale del Comune e comunicato ai proponenti.

8. Chiarimenti

Eventuali richieste di informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso e relativi Allegati, potranno essere trasmesse mediante l'apposita sezione di comunicazione in Piattaforma.

Al solo fine di consentire all'Amministrazione di rispondere in tempo utile, si prega di inviare eventuali richieste di chiarimento / informazioni entro 10 (dieci) giorni dalla data di scadenza di presentazione della Proposta.

Le richieste di chiarimento e le relative risposte saranno pubblicate in forma anonima in Piattaforma nella sezione dedicata al presente Avviso 5 (cinque) giorni prima della data di scadenza di presentazione della Proposta.

L'operatore economico ha l'onere di verificare l'eventuale pubblicazione di rettifiche e/o di integrazioni ed eventuali chiarimenti di interesse collettivo pubblicati sulla Piattaforma.

10. Pubblicità

Il presente avviso è pubblicato su:

- Albo Pretorio on line del Comune di Mezzana Bigli;
- Sezione Amministrazione Trasparente - Bandi di gara e contratti.

11. Trattamento dati

I dati personali saranno trattati ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR).

Allegati

Il presente Avviso è corredato dai seguenti documenti, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- **Allegato 1** – Schema di Istanza di partecipazione;
- **Allegato 2** – Schema di Dichiarazione requisiti generali e speciali;
- **Allegato 3** – Quadro informativo sulla consistenza e sullo stato manutentivo dell'immobile oggetto di concessione;
- **Allegato 4** – Documentazione tecnica ed economica acquisita agli atti (computo metrico dei lavori e offerta arredi/attrezzature);

Tutti gli allegati sono resi disponibili in formato elettronico sulla piattaforma SINTEL, unitamente al presente Avviso.

Il RUP

Serena Vidali