



AVVISO PUBBLICO
SOLLECITAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE
FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UNA
RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA (RSA) NEL COMUNE DI PORCARI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERVENTI ALLE PERSONE E SERVIZIO
SVILUPPO SOCIALE, CULTURA E BIBLIOTECA

Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 27.06.2024 e la determinazione esecutiva n. 429 del 29/07/2024 di approvazione del presente Avviso;

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale di Porcari (Lucca) intende procedere all'individuazione di un soggetto cui affidare in concessione, tramite finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del Dlgs n.36/2023, la riqualificazione del Centro diurno anziani "Il Girasole" con ristrutturazione ed ampliamento al fine di renderlo idoneo ad ospitare oltre al Centro diurno anche una Residenza Sanitaria Assistita, di seguito anche "RSA" sul territorio comunale con capienza di circa di n.30 posti. L'art.193 comma 11 del Dlgs n.36/2023 consente alle pubbliche amministrazioni, nel loro ruolo di "ente concedente" di poter sollecitare i privati a farsi promotori di iniziative volte a realizzare i progetti inclusi negli strumenti di programmazione del partenariato pubblico-privato.

In relazione a ciò il presente avviso è finalizzato a favorire l'emersione di proposte di operatori economici che intendano avvalersi del disposto dell'art. 193 del Dlgs n.36/2023, presentando un proprio progetto realizzativo e gestionale.

Si precisa che con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento e la sollecitazione ha rilievo esplorativo al fine di appurare se nel mercato sono presenti operatori interessati e di trasparenza in quanto il Comune intende cioè acquisire dai soggetti partecipanti tutte le idee, le analisi, i contributi professionali ed imprenditoriali, le informazioni e le soluzioni, anche di natura tecnica, che riguardino l'offerta dei servizi di residenzialità e semi-residenzialità per anziani autosufficienti e non autosufficienti con riferimento al territorio comunale, ma tenendo altresì conto del percorso di integrazione socio sanitaria degli enti aderenti alla Zona Distretto della Piana di Lucca. Il Comune intende con il presente avviso rendere pubblici e trasparenti i termini essenziali di affidamento del contratto al fine di facilitare gli operatori economici interessati a presentare proposte nell'interesse della comunità e per il raggiungimento degli obiettivi pubblici.

Per tale motivo il Comune pubblica e metterà a disposizione i seguenti documenti:

- *Deliberazione della Giunta Comunale n. 83 del 27.06.2024*
- *Planimetria della struttura messa a disposizione dall'amministrazione*
- *Schema di matrice dei rischi*
- *Elenco numerico del personale attualmente impiegato con le relative qualifiche*

Amministrazione concedente: Comune di Porcari– Piazza F. Orsi n.1 – 55016 Porcari (Lucca) - ☎
0583 21181 fax (0583 297564) – C.F. 00383070463 - Ufficio competente: Servizio Interventi alle

persone e Servizio Sviluppo sociale. Biblioteca e cultura. Responsabile del Progetto: Dott.ssa Antonella Bertolli.

1 - OGGETTO DELLA SOLLECITAZIONE

Il Comune è interessato a prendere in considerazione proposte consistenti in:

- ☐ Realizzazione, a cura e spese del Concessionario, della nuova struttura;
- ☐ Gestione tecnica e funzionale del servizio e del bene assumendone tutti gli oneri di allestimento, di custodia, fino alla scadenza del contratto di concessione;
- ☐ Gestione delle attività caratteristiche (socio-sanitarie) all'interno della nuova struttura;
- ☐ Manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura.

La gestione del servizio e del bene di cui alla presente procedura avrà una durata che possa consentire il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario e una redditività secondo un piano di ammortamento che sarà presentato dal concessionario e approvato dal Comune.

Il Comune a tal proposito rende noto che è presente un immobile di proprietà comunale sito in Via Romana Ovest n.257 attualmente adibito a Centro diurno anziani autorizzato per massimo 25 ospiti. Il Servizio di gestione del suddetto Centro diurno è affidato in appalto con scadenza al 31 Ottobre 2025. Sarà pertanto necessario attendere la scadenza per l'Affidamento della Concessione.

La realizzazione della RSA dovrà avvenire mediante ristrutturazione ed ampliamento del predetto immobile al fine di renderlo idoneo ad ospitare oltre al predetto Centro diurno (per il quale dovranno essere garantiti un numero minimo di 15 posti giornalieri) anche la nuova RSA con capienza di circa 30 posti letto.

I progetti presentati saranno preliminarmente sottoposti alla verifica di conformità urbanistica da parte dell'ufficio procedente.

2 - SOGGETTI CHE POSSONO PRESENTARE LA PROPOSTA

Possono presentare proposte i soggetti di cui all'art. 65 e ss. del Dlgs n.36/2023 che non incorrono in cause d'esclusione dalle gare pubbliche di cui ai successivi da artt. da 95 a 98 del predetto Dlgs n.36/2023;

3 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Gli operatori economici interessati debbono presentare entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso e pertanto entro e non oltre le **ore 13.00 del giorno 28 settembre 2024** istanza tramite PEC comune.porcari@postacert.toscana.it recante, oltre al nominativo dell'operatore economico, la dizione:

“Avviso pubblico - Sollecitazione alla presentazione di proposte finalizzate alla riqualificazione del Centro diurno anziani “Il Girasole” con ristrutturazione ed ampliamento al fine di renderlo idoneo ad ospitare oltre al Centro diurno anche una Residenza Sanitaria Assistita (RSA)”

La proposta dovrà contenere:

- 1) **Progetto del servizio** contenente: una relazione tecnico illustrativa del contesto in cui è inserito il servizio, delle modalità di svolgimento del servizio comprensivo delle indicazioni relative al personale da utilizzare, ai mansionari, alla struttura di direzione e coordinamento, alle modalità di riscossione, alle attrezzature messe a disposizione ed al loro rinnovo nel corso dello svolgimento del servizio, alle dotazioni informatiche, alle modalità di monitoraggio e controllo, alla reportistica da fornire all'amministrazione, alla durata della concessione.
- 2) **Progetto di fattibilità tecnico economica** delle opere di realizzazione della RSA conforme al disposto di cui all'art. 41 ed all'allegato I.7 del Dlgs 36/2023;
- 3) **Programma degli investimenti** che l'operatore ritiene di realizzare indicandone il cronoprogramma di attuazione oltre ad alcune indicazioni relative al loro valore e alle fonti di

finanziamento;

4) **Bozza di convenzione** contenente la descrizione dell'oggetto del servizio in concessione (realizzazione e gestione del Centro diurno e della RSA), la struttura eventualmente associata dell'operatore economico e la forma giuridica che questi intende adottare (RTI, Società di Progetto ecc.); le obbligazioni delle parti; l'accettazione della matrice dei rischi o l'assunzione da parte dell'operatore dei rischi ulteriori rispetto a quelli stabiliti); l'allocazione dei rischi operativi tra cui quelli di mercato sul lato della domanda e dell'offerta e quelli derivanti da variazioni rilevanti e permanenti all'oggetto del contratto non imputabili al mercato; La durata della concessione ed i termini entro i quali saranno conclusi i lavori di ristrutturazione; le modalità di governance del contratto (ad es. conferenza di servizi) comprensive di quelle relative alla necessità oggettiva di rideterminare l'equilibrio del piano economico finanziario anche tramite una flessibilità della durata del servizio; la gestione di una carta dei servizi; le garanzie e le assicurazioni, le penali, le cause di risoluzione; le modalità di riconsegna finale comprensive dell'immissione nel patrimonio comunale delle infrastrutture, delle opere e dotazioni realizzate, il foro competente;

Lo schema di convenzione dovrà obbligatoriamente contenere, oltre agli elementi fondamentali, clausole relative alla messa a norma della struttura;

Inoltre il Comune chiarisce da adesso che non è disponibile a stipulare contratti di garanzia degli oneri derivanti dagli investimenti realizzati dal concessionario.

In relazione al Centro diurno, i posti convenzionati sono utilizzabili da parte dei residenti del Comune di Porcari secondo le indicazioni provenienti dal competente servizio sociale del Comune disciplinati da apposito Regolamento comunale;

5) **Piano Economico Finanziario** asseverato in conformità all'art. 193, del Dlgs. 36/2023

6) **Valore dell'importo** delle spese sostenute per la predisposizione del progetto di cui al punto 1 del presente avviso, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 C.C. D, che non deve essere superiore al 2,5% del valore dell'investimento (in conformità dell'art. 183 del codice).

7) **Manifestazione d'interesse alla realizzazione del progetto** contenente una dichiarazione relativa alla bancabilità e fattibilità tecnica ed economico finanziaria della proposta presentata a cura del soggetto proponente, sottoscritta dal legale rappresentante, di cui al punto 5. La dichiarazione deve contenere le indicazioni circa le modalità di reperimento delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione degli investimenti (in caso di costituenda associazione di imprese o consorzio ex art. 2602 c.c. dovrà essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che compongono il raggruppamento);

8) **Matrice dei rischi** prendendo a riferimento quelli predisposti dalla Amministrazione;

9) **Piano di assorbimento del personale**

4 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

A) La valutazione delle proposte pervenute avverrà a cura di una Commissione, appositamente nominata, che verificata la congruità e la corrispondenza dei documenti presentati e delle eventuali soluzioni proposte rispetto alle finalità della presente consultazione, lo sottopone alla Giunta Comunale che, nel rispetto dei principi generali di risultato, fiducia, legalità, trasparenza, partecipazione, efficacia, efficienza ed economicità, li potrà utilizzare per:

- aggiornare, ricalibrare, modificare gli strumenti di programmazione e pianificazione dell'Ente, compreso il Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- conformare coerentemente gli appalti, le forniture di beni e servizi, i relativi programmi ed i requisiti di partecipazione;
- fornire indirizzi ed indicazioni agli Uffici competenti in merito alla scelta delle procedure di gara, alla predisposizione dei relativi atti, allo svolgimento delle procedure di appalto ed ai requisiti richiesti per la partecipazione.

B) Scaduto il termine di presentazione delle proposte, pertanto l'Amministrazione:

- 1) valuterà la fattibilità e la conformità all'interesse pubblico le proposte, anche in contraddittorio, entro il termine perentorio di 90 giorni;

- 2) verificherà la conformità urbanistica ed eventualmente assumerà gli atti che ne conseguono;
- 3) procederà ad inserire il progetto nel programma triennale degli acquisti di beni e servizi;
- 4) procederà alla verifica del progetto di fattibilità tecnico-economica ed alla sua validazione prima dell'avvio della procedura di affidamento;

5) Ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023, è individuata l'Amministrazione Provinciale di Lucca quale centrale di committenza qualificata a cui richiedere di verificare l'idoneità formale della documentazione quale presupposto per avviare la fase dell'affidamento della procedura.

Per quanto sopra il Comune di Porcari, ai fini dell'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, convoca se del caso una conferenza di servizi semplificata ai sensi dell'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 a cui saranno invitate tutte le amministrazioni interessate, ed alla quale sarà invitato a partecipare anche il proponente.

Ove siano presentate due o più proposte concorrenti l'Amministrazione sceglierà, tra queste, quella che presenta maggiori caratteri di qualità del servizio e fattibilità degli interventi in relazione ai seguenti elementi che verranno valutati nel loro complesso:

1. affidabilità ed esperienza nell'area anziani e sociale dell'operatore economico da valutarsi in relazione a quanto previsto al precedente art. 3 n.7);
2. completezza complessiva della proposta da intendersi sia come coerenza interna dei documenti presentati, sia come coerenza e aderenza agli obiettivi dell'amministrazione;
3. "cantierabilità" in relazione allo sviluppo del procedimento di gara anche tramite presentazione di eventuale cronoprogramma stabilendo che verranno privilegiate le proposte che prevedranno almeno la conclusione degli interventi realizzativi nei tempi più brevi;
4. Qualità del realizzando immobile in relazione alle caratteristiche del contesto ambientale e architettonico con indicazione dei fattori che potrebbero avere un effetto sulla qualità della vita dei residenti (percorsi, ambienti, illuminazione, colori, aree esterne ...)
5. qualità del servizio reso all'utenza anche in termini di capacità di rispettare per le persone che usufruiscono dei servizi, la loro specifica storia, attraverso un proficuo rapporto con i familiari e valorizzando i loro interessi e legami nelle attività ricreative di svago;
6. capacità di innovazione tecnologica e gestionale;
7. Affidabilità sotto l'aspetto economico finanziario; equilibrio e sostenibilità finanziaria dell'operazione;

L'Amministrazione opererà in applicazione del principio del risultato di cui all'art. 1 del Dlgs n.36/2023 e tratterà gli operatori economici su un piano di parità e in modo non discriminatorio agendo con trasparenza e proporzionalità in ottemperanza all'art. 3 della Direttiva n.23/2014 UE.

Si precisa che i documenti che saranno presentati dagli operatori economici, ancorché difformi da quanto previsto dal presente avviso, saranno valutati in relazione alla loro attitudine al soddisfacimento dell'interesse pubblico che dà origine alla presente procedura e ciò nel rispetto dei principi di autonomia privata e libertà delle forme, meglio specificati nel punto successivo al presente. Si precisa che l'eventuale presentazione di una proposta non determina alcun diritto del proponente al compenso per le prestazioni compiute, o alla realizzazione dei lavori, né alla gestione dei relativi servizi.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento e, pertanto, non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggio o altre classificazioni di merito.

- C) La selezione avverrà sui progetti presentati e l'Amministrazione si riserva di chiedere al solo proponente selezionato di apportare al progetto le modifiche necessarie per la sua approvazione.

Se il proponente selezionato non apporta le modifiche richieste, la proposta non è accettata e l'amministrazione si riserva di valutare: le altre proposte eventualmente pervenute nei termini e, ove nessuna proposta risulti idonea o anche ove i proponenti non accettino di apportare le eventuali modifiche richieste, le ulteriori proposte anche pervenute oltre i termini di cui al presente avviso.

Ove nessuna proposta sia accettata i proponenti non potranno vantare alcun diritto e non avranno titolo a percepire il rimborso delle spese sostenute per la redazione di quanto presentato.

- D) Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, non è impegnativo per il Comune. La presentazione di proposte da parte di operatori economici è impegnativa a titolo di responsabilità precontrattuale anche in fase precedente al momento della nomina del promotore.

L'Ente si riserva la facoltà di sospendere, modificare, annullare o revocare la procedura relativa alla presente consultazione senza che ciò comporti alcuna pretesa

- E) Nulla è dovuto da parte del Comune, neppure a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti le cui proposte non dovessero risultare coerenti all'iniziativa, o per le quali non si dovesse dar corso alla procedura di approvazione o la stessa procedura di approvazione non si dovesse concludere in senso positivo.

Il recepimento delle proposte di intervento all'interno dell'iniziativa non costituirà in ogni caso approvazione della proposta di intervento, la cui effettiva attuabilità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura nei limiti previsti dalla stessa.

Il recepimento delle proposte avverrà ad insindacabile ed inappellabile giudizio della stazione appaltante.

- F) **Il proponente selezionato e che abbia accettato di apportare le modifiche richieste è designato Promotore e dal quel momento sussistono in capo a tale soggetto i diritti, gli obblighi, gli oneri derivanti da tale qualifica.**

La designazione del promotore avverrà previa verifica da parte dell'Amministrazione dell'assenza di cause di esclusione di cui agli artt. 95 e ss. del Dlgs n. 36/2023.

Successivamente alla designazione del promotore l'Amministrazione procederà ai sensi dell'art. 193 commi da 3 a 10 e il promotore potrà esercitare il diritto di prelazione e quello relativo al rimborso come in tali norme disciplinati.

L'amministrazione procederà alla gara pubblicando il bando nel termine di 30 giorni dall'approvazione definitiva della proposta progettuale selezionata, mediante la SUA della Provincia di Lucca.

Ove non venga selezionato alcun promotore il Comune si riserva comunque di dar corso alla procedura ai sensi dell'art. 176 del Dlgs n. 36/2023.

5 - PRINCIPIO DI AUTONOMIA PRIVATA E DI LIBERA AMMINISTRAZIONE

All'operatore economico privato che intende aderire alla presente sollecitazione è riconosciuta la piena autonomia decisionale nella titolarità, come conferita all'art. 193 del Dlgs. N. 36/2023, di presentare al Comune, quale amministrazione aggiudicatrice, proprie proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori e servizi pubblici attinenti all'oggetto di cui al presente avviso. Il Comune di Porcari, fatta salva l'applicazione degli artt. 174 e ss. del Dlgs n.36/2023 e il rispetto dei principi comunitari di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità nell'affidamento di appalti e concessioni, ispira la presente iniziativa al principio di libertà di organizzazione della procedura di cui all'art. 2 della Direttiva n.23/2014 Ue; nello svolgimento delle proprie attività conseguenti alla sollecitazione di cui al presente avviso ed in particolare nell'esercizio della propria discrezionalità, il Comune conforma i propri comportamenti al disposto dell'art. 2 del Dlgs n.36/2023 e dell'art. 1337 del c.c.. Nello svolgimento della presente procedura il Comune di Porcari impronta la propria attività e richiede agli operatori economici il rispetto al rispetto dei principi di buona fede e di tutela dell'affidamento reciproco.

Nell'ambito del procedimento di gara, anche prima dell'aggiudicazione, sussiste un affidamento dell'operatore economico sul legittimo esercizio del potere e sulla conformità del comportamento amministrativo al principio di buona fede.

Le uniche cause d'esclusione previste nel presente avviso attengono a quelle di cui all'art. 95 e ss. del Dlgs. n. 36/2023 e tutti i documenti che saranno presentati dagli operatori economici, ancorché difforni da quanto previsto dal presente avviso, saranno valutati in relazione alla loro attitudine al soddisfacimento dell'interesse pubblico che dà origine alla presente procedura.

6 - REGOLE DI TRASPARENZA E DI PRIVACY

L'Amministrazione chiarisce sin d'ora che non saranno divulgate, senza un esplicito consenso, le informazioni fornite dagli operatori economici in occasione della presente procedura.

In particolare non sarà consentito l'accesso agli atti relativo a tutti i documenti presentati dagli operatori economici non qualificati quali promotori. Per il resto, il Comune si atterrà a criteri di trasparenza e rispetto della parità di trattamento tra i concorrenti.

Sarà cura del Comune comunicare ai partecipanti tutti gli sviluppi della procedura e le modalità fino alla designazione del promotore.

I dati dei quali l'Amministrazione entra in possesso a seguito del presente avviso verranno trattati nel rispetto del DLgs. 30 Giugno 2003, n° 196 – Codice in materia di protezione dei dati personali. Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere effettuato mediante strumenti informatici e telematici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli. Tali dati potranno essere anche abbinati a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

Il Titolare del trattamento dei dati personali, di cui alla presente informativa, e al quale vanno rivolte le istanze per l'esercizio dei diritti sopra indicati, è il Comune di Porcari in persona Sindaco quale legale rappresentante pro-tempore.

I punti di contatto del Responsabile della Protezione dei dati sono:

Avv.to Nadia Corà Via San Martino, 8/B - 46049 Volta Mantovana (MN) E-mail: consulenza@entionline.it

7 - NORME IN MATERIA DI PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE

Il promotore dovrà dichiarare di volersi attenere e di impegnarsi a far applicare ai propri dipendenti gli obblighi di condotta previsti dal D.P.R. n. 62/16.4.2013, come modificato dal Decreto legge n.36/2022 “Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici” in particolare per ciò che attiene alle norme relative all'accettazione di regali, compensi o altre utilità, agli obblighi di astensione dal prendere decisioni o svolgere attività in situazione di conflitto anche potenziali di interessi personali, del coniuge, dei conviventi dei parenti affini entro il secondo grado.

Si evidenzia inoltre che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1338 del codice civile si riporta l'art. 53, comma 16-ter. D.Lgs 165/2001 (così come modificato dalla L. 190/2012), che prevede il cd “pantouflage - revolving doors”. I dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, attività lavorativa o professionale presso i soggetti privati destinatari dell'attività della pubblica amministrazione svolta attraverso i medesimi poteri. I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti. Il conflitto può riguardare interessi di qualsiasi natura anche nell'iter non patrimoniali compresi quelli derivanti dall'intento di voler assecondare pressioni politiche o sindacali.

Il Concessionario si impegna a sottoscrivere il Patto di Integrità – Approvato con Delibera di GC n. 25 del 23.03.2021 e ss.mm.ii. in segno di piena ed incondizionata accettazione.

RESPONSABILITA' DEL PROCEDIMENTO E CHIARIMENTI

Responsabile Unico di Progetto

Il presente Avviso è pubblicato per 60 giorni consecutivi all'Albo on line e sul sito istituzionale del Comune di Porcari www.comunediporcari.org nella sezione “Amministrazione Trasparente/Bandi di Gara e Contratti”.

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi della L. n.241/1990, è la Dott.ssa Antonella Bertolli – Responsabile del servizio Interventi alle persone e servizio Sviluppo sociale, Biblioteca e Cultura

che si avvarrà, per lo svolgimento delle fasi di gara della Stazione Unica Appaltante (SUA) della Provincia di Lucca.

Le eventuali richieste di chiarimenti sul contenuto della presente sollecitazione dovranno essere formulate solo ed esclusivamente tramite PEC all'indirizzo comune.porcari@postacert.toscana.it entro 7 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse.

L'Amministrazione si riserva di fornire le risposte alle richieste di chiarimenti anche tramite pubblicazione sul sito istituzionale.

È possibile richiedere informazioni inerenti il presente avviso ai
seguenti recapiti: e-mail: antonella.bertolli@comune.porcari.lu.it -
giuseppe.pinna@comune.porcari.lu.it

oppure tel: 0583/211881-0583/211886

Porcari, lì 29 luglio 2024

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERVENTI ALLE PERSONE,
SVILUPPO SOCIALE, BIBLIOTECA E CULTURA**
Dott.ssa Antonella Bertolli

ALLEGATI:

- 1) *Deliberazione della Giunta Comunale n. 83 del 27.06.2024*
- 2) *Planimetria della struttura messa a disposizione dall'amministrazione*
- 2) *Schema di matrice dei rischi*
- 3) *Elenco numerico del personale attualmente impiegato con le relative qualifiche*