



Città di Salò

Provincia di Brescia

25087 SALO' (BS) - Lungolago Zanardelli n. 55
PEC: protocollo@pec.comune.salo.bs.it
Email protocollo@comune.salo.bs.it
Recapiti telefonici centralino
Tel. 0365-296801 - Fax 0365-42926
P.IVA 00559570981 Codice Fiscale 00399840172

Salò, 09/05/2023

AVVISO PUBBLICO DI LOCAZIONE

PER LA VALORIZZAZIONE

(ART. 31, COMMA 2, LETT. B, DELLA L.R. 08.07.2016, N. 16
E
D.G.R. 29.12.2016 - N. X/6072)

**MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DELL' IMMOBILE
COMUNALE SITO IN VIA GASPARO DA SALO', ANGOLO VIA
TRIESTE,**

**PER LA REALIZZAZIONE DI MINIALLOGGI PROTETTI PER
ANZIANI E LORO GESTIONE PLURIENNALE**

(DGR N. VIII/11497 DEL 17/03/2010)

Articolo 1 - OGGETTO E FINALITÀ DEL PROCEDIMENTO - INQUADRAMENTO GIURIDICO

Articolo 2 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Articolo 3 - INDIRIZZI PER LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE

3.1 Obiettivi della valorizzazione

3.2 Contenuti della convenzione

3.3 Quadro progettuale ed economico

Articolo 4 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA

Articolo 5 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

5.1 Busta “Documentazione Amministrativa”

5.2 Busta “Offerta Tecnica”

5.3 Busta “Offerta Economica”

Articolo 6 - CAUSE DI ESCLUSIONE, CHIARIMENTI E SOCCORSO ISTRUTTORIO

6.1 Cause di esclusione

6.2 Chiarimenti

6.3 Soccorso istruttorio

Articolo 7 - CRITERI DI VALUTAZIONE

7.1 Offerta Tecnica

7.2 Offerta Economica

Articolo 8 - RICHIESTA ALLA GIUNTA REGIONALE DI DETERMINAZIONE DELLA DURATA DELL'USO ALTERNATIVO, AGGIUDICAZIONE, STIPULA DELLA CONVENZIONE, ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI, GARANZIA

8.1 Richiesta alla Giunta Regionale di determinazione della durata dell'uso alternativo

8.2 Aggiudicazione

8.3 Stipula della convenzione

8.4 Esecuzione degli interventi

8.5 Garanzia

Articolo 9 - CLAUSOLE GENERALI

Articolo 10 - PRIVACY

Articolo 11 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Articolo 12 - INFORMAZIONI

Articolo 1 - OGGETTO E FINALITA' DEL PROCEDIMENTO - INQUADRAMENTO GIURIDICO

Il Comune di Salò è proprietario di uno stabile, sito in Via Gasparo da Salò angolo Via Trieste, composto da 15 unità immobiliari, inserito tra gli edifici di edilizia residenziale pubblica (S.A.P. - Servizi abitativi pubblici) che versa in totale stato di abbandono ed è da anni vuoto, inagibile ed inutilizzato.

La via dell'alienazione dell'immobile ed il reinvestimento del ricavato in interventi di manutenzione straordinaria di altri edifici di edilizia residenziale pubblica non è risultata percorribile in quanto la vendita delle 15 unità immobiliari comporterebbe il superamento del limite percentuale del 5% delle unità immobiliari disponibili, stabilito dall'articolo 28, comma 2, della Legge Regionale n. 16 del 2016, poiché il Comune ne possiede 100.

L'Amministrazione comunale ha inteso, quindi, perseguire la strada della locazione per la valorizzazione di detto immobile, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 16/2016, al fine di renderlo idoneo per un possibile uso temporaneo alternativo, compatibile con l'attuale destinazione abitativa, quale "Alloggio Protetto per Anziani", secondo i dettami della vigente DGR n. 11497 del 17/03/2010.

Tale iniziativa riveste per il Comune motivo di particolare importanza, costituendo uno dei punti fondamentali del programma amministrativo, mancando, infatti, nel territorio una struttura in grado di accogliere soggetti autosufficienti ed in condizione di fragilità.

L'alloggio protetto offre una risposta a un bisogno abitativo degli anziani con limitate fragilità che desiderano mantenere l'autonomia abitativa in un contesto in grado di dare loro supporto nelle incombenze quotidiane (igiene personale, pasti, sicurezza, ecc.) ed opportunità per continuare a condurre una vita relazionale e sociale soddisfacente, consentendo loro di rimanere nel proprio contesto di vita e di prevenire situazioni di emarginazione e disagio sociale.

L'obiettivo è quello di mettere a disposizione l'immobile a favore di un operatore, con finalità statutarie a carattere sociale, che provveda alla ristrutturazione e alla sua successiva gestione per un numero di anni sufficiente a consentire, sulla base di uno studio di fattibilità tecnico-economica e gestionale, non solo l'ammortamento dell'investimento, ma anche una conduzione economicamente sostenibile.

In tale ottica, l'Amministrazione comunale ha deciso di fare ricorso alla modalità alternativa della valorizzazione, prevista dall'articolo 31, comma 2, lettera b), della Legge Regionale n. 16 del 2016 e, cioè, "la locazione nello stato di fatto, a soggetti intermedi, quali enti, associazioni senza scopo di lucro e istituzioni, con finalità statutarie di carattere sociale".

L'art. 31 della L.R. n. 16/2016 (come, da ultimo, modificato dall'art. 9, comma 1, lett. f), della l.r. 13 dicembre 2022, n. 28), che individua le modalità di valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico alternative all'alienazione, al comma 4, prevede che la durata iniziale dell'uso alternativo, non superiore a quindici anni, possa essere prorogata per una sola volta per non più di dieci anni, ovvero che la Giunta regionale possa "stabilire una durata complessiva di uso alternativo pari a venticinque anni, non prorogabili,

in presenza di una comprovata esigenza derivante dal piano economico finanziario di gestione o dal rispetto di un vincolo di destinazione necessario per fruire di un finanziamento pubblico”.

La citata disposizione fa riferimento alla modalità secondo la quale la valorizzazione venga attuata attraverso la stipula di un contratto di locazione che preveda in capo al futuro gestore l'esecuzione dei lavori volti a rendere l'immobile idoneo all'uso indicato.

La valorizzazione, nell'ottica del suddetto uso alternativo, è imperniata sui seguenti elementi:

- la realizzazione di almeno n. 16 minialloggi protetti per gli anziani;
- terminato il periodo d'uso alternativo, consentito dalla L.R. n. 16/2016, l'edificio, tenuto conto di quanto previsto dallo studio di fattibilità, potrà riacquistare la sua attuale destinazione d'uso (S.A.P.), mediante interventi di trasformazione edilizia di modesta entità, a cura e spese del Comune di Salò;
- per riportare l'edificio alla sua originaria destinazione ad alloggi SAP, alcuni locali ad uso comune utilizzati per gli alloggi protetti, verrebbero trasformati in ulteriori 2 alloggi con la conseguenza che l'edificio, in esito a tutto il progetto innanzi sintetizzato, risulterà composto da complessive 18 unità abitative, suddivise in 17 monolocali e un bilocale, di diverse metrature e disposte sui tre piani del fabbricato.

Il Consiglio Comunale di Salò, in data 28 ottobre 2021, ha assunto la deliberazione n. 46 avente ad oggetto: “Approvazione del programma di valorizzazione dell'immobile comunale, sito in Via Gasparo da Salò angolo Via Trieste, destinato a servizi abitativi pubblici per la realizzazione di alloggi protetti per anziani”. Tale programma di valorizzazione è stato approvato dalla Giunta Regionale con la deliberazione N° XI / 5813 del 29 dicembre 2021 avente ad oggetto: “Approvazione del programma per la valorizzazione alternativa all'alienazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà del Comune di Salò (Bs) - (l.r.16/2016 e s.m.i. - titolo III - capo II - artt. 28 e 31)”.

Il Consiglio Comunale di Salò, con la deliberazione n. 46 del 21 dicembre 2022, nell'approvare la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione per il triennio 2023-2025, ha stanziato la somma di 1.150.000,00 euro (di cui 800.000,00 euro nel 2023 e 350.000,00 euro nel 2024) per favorire l'intervento di valorizzazione del predetto immobile, anche in quanto appartenente al proprio patrimonio; la somma in parola potrà essere riconosciuta quale contributo comunale al conduttore-aggiudicatario al fine di assicurare l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione nel limite massimo del 60% dei costi di investimento, con la precisazione che la consistenza economica massima che, a tal fine, potrà essere presa in considerazione dal Comune non può superare 2.800.000,00 euro.

INQUADRAMENTO GIURIDICO

La fattispecie è riconducibile alla materia dei c.d. “contratti attivi”, in quanto dall'operazione complessivamente intesa deriverà per il Comune di Salò un beneficio economico attraverso il recupero della funzionalità dell'immobile ed il suo notevole incremento di valore, oltre al beneficio sociale conseguente all'attivazione di un servizio allo stato mancante.

Ne discende che tali contratti, proprio per la loro natura, sono esclusi dall'ambito di applicazione del Codice dei Contratti pubblici, sulla scorta di quanto previsto dall'art. 4 dello stesso Codice, come correlato al successivo art. 17, dovendo unicamente sottostare ai principi generali recati dalla prima delle menzionate norme e dalla legislazione di settore.

Pertanto, oggetto del procedimento è la locazione dell'immobile di proprietà comunale ad operatore che ne assicuri la valorizzazione mediante ristrutturazione, comportante la realizzazione di minialloggi protetti per anziani, nonché la gestione dell'unità di offerta sociale, per la durata stabilita dalla Giunta Regionale fino ad un massimo di anni 25 qualora ricorrano le condizioni stabilite dal citato art. 31, comma 4, della L.R. n. 16/2016 (come, da ultimo, modificato dall'art. 9, comma 1, lett. f), della l.r. 13 dicembre 2022, n. 28).

Articolo 2 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'immobile oggetto della procedura:

- è costituito da un vecchio fabbricato a pianta rettangolare "allungata", con lati di circa m. 40,00 x 7,00, ubicato nel tessuto del centro storico di Salò, all'incrocio tra Via Gasparo da Salò e Via Trieste, che si sviluppa su tre piani fuori terra (piani terra, primo e secondo) ed è dotato di un piccolo giardino ad uso esclusivo di circa 200 mq. su cui è presente un corpo di fabbrica isolato "monopiano", a pianta rettangolare, con lati di circa m. 7,30 x 6,00;
- è individuato nel nuovo catasto edilizio urbano del medesimo comune censuario al foglio 32, mappale 2013, ed ha una SLP di circa 883,00 metri quadrati, per un volume fuori terra esistente di circa mc. 2.649,00;
- nel vigente Piano di Governo del Territorio è classificato quale « Nucleo d'Antica Formazione» relativamente al quale gli interventi ammessi, fino alla ristrutturazione edilizia, sono attuati secondo la disciplina prevista dall'art. 7 delle NTA dei NAF;
- è soggetto al vincolo paesaggistico e ambientale di cui all'art. 136, comma 1, lett. d), del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e s.m.i., come "Bellezze d'insieme", apposto con D.M. 8 aprile 1958;
- allo stato attuale, è soggetto alle disposizioni della Parte II del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e s.m.i., ai sensi del combinato disposto degli artt. 10, comma 1, e 12, comma 1, del medesimo D. Lgs., con la precisazione che il Comune il 30 settembre 2022 ha attivato il procedimento per la "verifica dell'interesse culturale" ai fini della conseguente esclusione dall'applicazione di dette regole;
- ai fini degli adempimenti di cui agli articoli 93, 94 e 94-bis del D.P.R. n. 380 del 2001, si deve tener presente che il Comune di Salò è in zona sismica 2.B, con $A_g > 0,20$ (accelerazione massima superiore a 0,20).

L'immobile oggetto dell'intervento:

- attualmente è di proprietà del Comune e costituisce parte del Patrimonio edilizio residenziale pubblico dello stesso Comune, costituito da 15 alloggi, in disuso, destinati a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) di cui alla legge regionale n. 16 del 2016 e al Regolamento regionale n. 4 del 2017;

- è in stato di dismissione e non è utilizzato da alcuni anni, per cui necessita di un sostanziale intervento di ristrutturazione.

Il Comune, in forza della disciplina di cui alla Legge Regionale n. 16 del 2016, con particolare riferimento all'art. 31, comma 2, lettera b), ed alla D.G.R. 29 dicembre 2016 - n. X/6072, intende procedere alla valorizzazione dell'immobile esistente nel Sito di intervento, mediante la progettazione e la realizzazione di un intervento a carattere sociale finalizzato a ricavare almeno 16 minialloggi protetti per anziani, secondo quanto previsto dal programma a tal fine approvato dal Consiglio Comunale di Salò, con la deliberazione n. 46 in data 28 ottobre 2021, come successivamente avallato dalla Giunta Regionale con la deliberazione N° XI/5813 del 29 dicembre 2021.

Il Comune concede l'immobile in locazione, nello stato di fatto in cui si trova, affinché il conduttore esegua i lavori occorrenti per realizzare almeno n. 16 minialloggi protetti per gli anziani e provveda conseguentemente alla gestione della struttura per assicurare i servizi allo scopo necessari, per una durata pari al periodo d'uso alternativo, che è consentito dalla Giunta Regionale fino a un massimo di anni 25 alle condizioni stabilite art. 31, comma 4, della L.R. 16/2016 (come, da ultimo, modificato dall'art. 9, comma 1, lett. f), della l.r. 13 dicembre 2022, n. 28).

A tale scopo l'immobile sarà concesso in locazione senza che sia richiesta la corresponsione di un canone in considerazione di quanto segue: - la progettazione e la realizzazione dell'intervento finalizzato a ricavare almeno 16 minialloggi protetti per anziani saranno effettuati a cura e spese dal conduttore; - i costi che a tal fine saranno sostenuti dal conduttore assorbono ampiamente l'importo del canone di locazione; - l'immobile, che rimane di proprietà comunale, avrà un notevole incremento di valore a seguito dell'intervento di ristrutturazione; - l'alto valore sociale della destinazione finale conseguente all'attivazione di un servizio allo stato mancante.

Alla scadenza, il contratto di locazione si risolve di diritto, automaticamente, senza necessità di previa disdetta da parte del locatore, con il conseguente rientro dell'immobile nella piena disponibilità del Comune, senza oneri per quest'ultimo.

Al termine della locazione, l'edificio, tenuto conto di quanto previsto dallo studio di fattibilità, facente parte integrante e sostanziale del citato programma di valorizzazione, potrà riacquistare la sua attuale destinazione d'uso (S.A.P.), mediante interventi di trasformazione edilizia di modesta entità, a cura e spese del Comune di Salò.

Articolo 3 - INDIRIZZI PER LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE

3.1 Obiettivi della valorizzazione

La proposta deve avere come obiettivo prioritario la realizzazione di almeno 16 minialloggi protetti per anziani, con le caratteristiche e le condizioni di cui alle Delibere della Giunta Regionale n. VIII/11497 del 17 marzo 2010, avente ad oggetto: "Definizione dei requisiti minimi di esercizio dell'unità di offerta sociale «Alloggio protetto per anziani»", e n. XI / 5813 del 29 dicembre 2021, avente ad oggetto: "Approvazione

del programma per la valorizzazione alternativa all'alienazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà del Comune di Salò (BS) - (l.r.16/2016 e s.m.i. - titolo III - capo II - artt. 28 e 31)”.
Al termine della locazione, il ripristino del Sito di intervento secondo la destinazione originaria sarà eseguito a cura e spese del Comune; di tale adempimento e dei relativi oneri non si deve tener conto né nello schema di convenzione, né nel PEF.

Nell'ambito dell'intervento a carattere sociale la proposta potrà prevedere, altresì, spazi per servizi ancillari, ancorché connessi e direttamente collegati alle funzioni principali, quali:

- servizio di pasti a domicilio;
- servizio di lavanderia;
- servizio di parrucchieri per maschi e femmine;
- servizi di poliambulatori, in favore anche di terzi oltre che degli ospiti, con possibilità di locazione della attività ambulatoriali a terzi.

La proposta potrà prevedere la possibilità che i servizi ambulatoriali, di lavanderia, di parrucchieri per maschi e femmine vengano effettuati in locali esterni all'immobile oggetto della presente procedura purché a breve distanza dallo stesso in modo da renderli comodamente accessibili agli utenti dei minialloggi.

La proposta potrà, altresì, prevedere la possibilità che i pasti vengano consumati in locali esterni all'immobile oggetto della presente procedura purché sempre situati a breve distanza dallo stesso in modo da renderli comodamente accessibili agli utenti dei minialloggi.

3.2 Contenuti della convenzione

Durata della locazione

La locazione avrà durata identica a quella dell'uso alternativo consentito dalla Giunta Regionale, che ai sensi dell'art. 31, comma 4 della L.R. n. 16/2016 può consistere al massimo in 25 (venticinque) anni, non prorogabili, in presenza di una comprovata esigenza derivante dal piano economico finanziario di gestione o dal rispetto di un vincolo di destinazione necessario per fruire di un finanziamento pubblico.

Conseguentemente, gli operatori interessati presentano un piano economico finanziario che comprovi la durata della locazione e dell'uso alternativo necessaria per consentire l'equilibrio economico finanziario, tenuto conto dei costi di investimento e operativi, dei ricavi preventivati, nonché dei contributi pubblici ammissibili.

Il termine di cui al primo comma, salvo diversa indicazione da parte di Regione Lombardia, decorre dall'agibilità dell'immobile, a seguito della sua ristrutturazione per adibirlo all'uso alternativo e che dovrà intervenire entro 36 (trentasei) mesi dal rilascio del permesso di costruire e comunque entro e non oltre 48 (quarantotto) mesi dalla stipula della convenzione, termine ritenuto congruo per la progettazione, l'esecuzione dei lavori, il collaudo, gli allacciamenti, la fornitura e posa di arredi e attrezzature.

Non concorre al termine di durata del contratto il periodo successivo necessario per il ripristino della destinazione originaria di cui all'ultimo comma dell'articolo 2.

Servizi erogati

I servizi gestiti ed erogati sono costituiti dalle seguenti attività:

- Servizi principali: servizi abitativi protetti dedicati agli anziani, con conferimento dell'uso dei minialloggi mediante atti di diritto privato; lo schema di convenzione a corredo della proposta può prevedere modalità di assegnazione dei minialloggi concertate con il Comune e volte a riconoscere un titolo preferenziale a favore dei residenti nel Comune di Salò e, in subordine: - a quelli residenti in uno dei Comuni facenti parte della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano; - a quelli residenti in Comuni che hanno richiesto l'attivazione di specifiche convenzioni con il Comune di Salò;
- Servizi secondari: alloggi per ospitalità temporanea come alla lettera a);
- Servizi ancillari e "no core" a carico del concessionario, quali, a titolo esemplificativo: pulizie e sanificazione; lavanolo e materasseria; cucina e ristorazione; servizi ambulatoriali; attività motorie (palestra, ginnastica, rieducazione fisica, vasche termiche ecc.); distribuzione dispositivi per incontinenza.
- Servizi strumentali oggetto delle spese di gestione a carico del privato: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; gestione calore, gestione utenze diverse (reti servizi pubblici ecc.);
- Altri servizi utili individuati autonomamente dal proponente, purché compatibili con l'intervento.

Riferimenti

I Servizi principali e secondari devono tener conto dei provvedimenti normativi e regolamentari, nonché dei provvedimenti amministrativi di attuazione, emanati dalla Regione Lombardia relativamente alla realizzazione e gestione dell'unità di offerta sociale a cui è preordinata la presente procedura.

3.3 Quadro progettuale ed economico

Gli investimenti

Il Piano economico finanziario deve tenere conto dei seguenti elementi:

- il Comune concorre a garantire la sostenibilità dell'iniziativa mettendo a disposizione l'immobile entro cui verrà ospitato il servizio, che verrà concesso in locazione al gestore selezionato;
- il Comune non deve apportare ulteriori risorse di tipo economico, tranne quelle eventualmente necessarie ad assicurare l'equilibrio economico finanziario dell'operazione e in ogni caso nel limite del 60% dell'investimento, con la precisazione che la consistenza economica massima che, a tal fine, potrà essere presa in considerazione dal Comune non può superare 2.800.000,00 euro; il contributo, nell'ammontare accettato dal Comune, verrà erogato in misura proporzionale al maturare di stati di avanzamento dell'investimento non inferiori a € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) e non è previsto il riconoscimento di qualsivoglia anticipazione;
- il quadro degli interventi edilizi ritenuti necessari per l'attivazione del servizio sarà definito in sede di offerta mediante un progetto di fattibilità tecnica ed economica che, a seguito dell'aggiudicazione, dovrà essere coerentemente sviluppato nelle diverse ulteriori fasi di progettazione;
- il quadro dei servizi offerti durante la gestione dell'unità di offerta, come richiesti dalla DGR n.

11497 del 17/03/2010 e di quelli che saranno definiti in sede di offerta;

- la sostenibilità degli interventi edilizi dovrà essere auspicabilmente affidata alle economie di gestione determinabili nell'arco di tempo che verrà definito in sede di offerta.

La consistenza economica dell'intervento edilizio e impiantistico per realizzare 16 minialloggi protetti per anziani risulta stimata nello studio di fattibilità approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 28 ottobre 2021, che verrà messo a disposizione dei partecipanti.

Dal relativo quadro economico emerge che la spesa è stata quantificata in euro 2.300.000,00.

Da tale quadro economico della spesa sono esclusi gli arredamenti e le attrezzature occorrenti per erogare il servizio, nonché le spese amministrative (i versamenti in genere, i valori bollati e i diritti amministrativi, le spese contrattuali).

Lo studio di fattibilità, redatto nel primo semestre del 2022 non considera nella sua integralità l'aumento dei costi dei materiali di costruzione in quanto i prezzi correnti dipendono anche da fattori che sono emersi successivamente alla sua redazione. La proposta progettuale dovrà, quindi, ponderare tale aspetto, secondo le autonome valutazioni che il proponente riterrà di svolgere, in modo da risultare equilibrata, sostenibile e concretamente attuabile nell'ottica di una compiuta ultimazione dei lavori nel rispetto del cronoprogramma che verrà prospettato.

La proposta può prevedere integrazioni, modifiche e variazioni dello studio di fattibilità allegato al programma di valorizzazione in relazione al contenuto tecnico ed economico del progetto di fattibilità tecnica ed economica che verrà presentato dal proponente.

L'investimento iniziale sarà costituito dalle seguenti voci:

- le spese per la progettazione (progetto di fattibilità tecnico-economica - definitivo - esecutivo);
- la rimozione dei materiali non riutilizzabili, con lo smaltimento in discariche autorizzate;
- l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione per la realizzazione dei minialloggi protetti per gli anziani, sia strutturale, architettonica che impiantistica, comprese le sistemazioni esterne (percorsi pedonali e veicolari, verde e arredo urbano), gli spazi di manovra e di parcheggio, con particolare riferimento alla mobilità di mezzi speciali (automezzi per diversamente abili e di soccorso, sia pubblici che privati);
- gli arredi e attrezzature, funzionali alla destinazione degli spazi;
- le opere di allacciamento e potenziamento degli allacciamenti ai pubblici servizi a rete;
- gli adeguamenti eventualmente richiesti dagli organi competenti in materia di prevenzione sismica, prevenzione incendi, igiene, salute e sicurezza, esercizio delle attività abitative e per l'esercizio di eventualità attività ancillari;
- gli interessi passivi sul debito eventualmente acceso per il prefinanziamento durante la sola fase di costruzione;
- gli eventuali rimborsi delle spese sostenute dal locatore per l'attuazione dell'intervento.

Le spese

Sono a carico dell'operatore cui sarà aggiudicata la valorizzazione dell'immobile e la gestione del servizio le seguenti spese:

- il progetto di fattibilità tecnica ed economica, definitivo ed esecutivo dei minialloggi protetti per gli anziani;
- le consulenze in materia legale, finanziaria, tributaria e commerciale;
- le indagini sul sito e indagini commerciali, di marketing e delle condizioni ambientali e sociali;
- le spese per garanzie e cauzioni richieste;
- le spese per l'asseverazione del Piano economico finanziario;
- gli onorari e le spese per la direzione dei lavori, comprensiva del coordinamento per la sicurezza e la salute nei cantieri in fase esecutiva di cui all'articolo 92 del decreto legislativo n. 81 del 2008;
- gli onorari, le spese e i diritti per l'ottenimento della certificazione energetica e per l'accatastamento dell'infrastruttura collaudata;
- le spese per la stipula della convenzione comprensiva delle clausole relative alla locazione di valorizzazione (onorari di rogito, diritti di segreteria, imposte di bollo, di registro, catastali e analoghe e connesse) ai sensi degli articoli 16-bis e 16-ter del R.D. n. 2440 del 1923 e dell'articolo 62 del R.D. n. 827 del 1924.

Sono a carico del locatore le seguenti spese:

- le spese per la pubblicità nelle varie fasi di evidenza pubblica;
- gli onorari e le spese per la verifica della progettazione definitiva ed esecutiva;
- gli onorari e le spese per l'insediamento e il funzionamento della Commissione giudicatrice;
- gli onorari e le spese per il collaudatore o la commissione di collaudo, in corso d'opera e finale;
- gli onorari e le spese per le eventuali attività di supporto al RUP.

Remunerazione

Il flusso di cassa è costituito unicamente dalle rette e/o canoni corrisposti dagli utenti o per conto degli utenti degli alloggi.

Il flusso di cassa operativo costituito dagli incassi dalle rette meno i costi operativi (personale, utenze, materiali di consumo, pulizie, manutenzioni, altre spese di gestione) dovrà tendere, tenendo presente i contributi pubblici ammissibili e la finalità sociale dell'iniziativa, a ripagare l'investimento e a remunerare la gestione.

La tariffazione deve essere articolata per giorni o per mesi (frazionabili in giorni) e può essere distinta per i Servizi principali e per i Servizi secondari e ancillari.

Può essere proposta una sezione dedicata alla politica tariffaria agevolata a favore di particolari tipologie di utenti (ad esempio, cittadini del Comune, soggetti diversamente abili sotto il profilo motorio, ecc.).

Politica tariffaria

L'importo delle rette è stabilito nella proposta in modo da garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e della gestione.

Il locatore potrà, nella sua autonomia, per particolari categorie di utenze:

- 1) integrare parzialmente le rette, eccedenti o diverse da quelle previste dal proponente;
- 2) imporre una riduzione delle rette mediante la politica di «prezzi amministrati»;
- 3) riconoscere una tariffa ombra (*shadow toll*), consistente nella compartecipazione alla retta giornaliera, come forma di sostegno socioassistenziale da erogarsi nel rispetto della eventuale regolamentazione comunale vigente nel tempo specificamente dedicata a tale servizio e per tale ragione non rientrante nel limite del contributo concedibile.

Canoni e corrispettivi a favore del Comune

Non è prevista la corresponsione di un canone a favore del Comune.

Contributo di costruzione

Non è dovuto il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. Edilizia).

Articolo 4 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA

Poiché il presente procedimento ha per finalità l'individuazione di operatore che consenta la valorizzazione dell'immobile secondo la modalità di cui all'art. 31, comma 2, lett. b), della L.R. 16 del 2016, cioè mediante "la locazione nello stato di fatto, a soggetti intermedi, quali enti, associazioni senza scopo di lucro e istituzioni, con finalità statutarie di carattere sociale", i soggetti ammessi a partecipare alla procedura sono esclusivamente quelli che hanno detti requisiti; più specificamente: sono ammessi a partecipare alla procedura:

- 4) gli Enti del Terzo Settore, come definiti dall'art. 4 del D. Lgs. n. 117/2017: "*le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale, gli enti filantropici, le imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute o non riconosciute, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi, ed iscritti nel registro unico nazionale del Terzo settore*"
- 5) *le associazioni, le fondazioni, le imprese, anche in forma societaria, i consorzi che, pur non rientrando nel novero degli Enti del Terzo Settore, abbiano finalità statutarie a carattere sociale e non abbiano scopo di lucro secondo i rispettivi statuti o atti di analogo valore;*
- 6) *le aziende e le istituzioni di cui all'art. 114 del D. Lgs. 267/2000 che abbiano finalità statutarie a carattere sociale.*

Detti soggetti, per essere ammessi alla procedura dovranno dimostrare, mediante produzione di autocertificazione responsabile ai sensi del D.P.R. n. 445/2000:

- 7) di avere svolto negli ultimi cinque anni servizi in favore di persone anziane;
- 8) di avere conseguito un fatturato annuo medio negli ultimi tre esercizi per servizi di carattere sociale

o sociosanitario non inferiore a Euro 4.000.000,00.

Poiché obiettivo della procedura è la valorizzazione mediante ristrutturazione dell'immobile, i soggetti partecipanti dovranno godere direttamente, o mediante raggruppamento temporaneo, o mediante avvalimento dei requisiti meglio definiti *infra*, per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile. In mancanza dovranno presentare atto di impegno ad avvalersi in fase esecutiva per l'esecuzione degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di lavori pubblici.

Nell'ipotesi di raggruppamento temporaneo, qualora venisse prescelta la forma dell'associazione temporanea di tipo verticale, è ammissibile prevedere nel contesto del contratto che la regola che l'operatore economico dotato della SOA per l'esecuzione dei lavori potrà recedere dallo stesso raggruppamento temporaneo a collaudo avvenuto ed avviata l'attività gestionale. E', inoltre, ammissibile che il relativo contratto possa prevedere la permanenza nel raggruppamento temporaneo dell'operatore economico dotato di SOA per le eventuali manutenzioni che si rendessero necessarie nel corso di tutto o parte del periodo gestionale.

In ogni caso sarà la capogruppo mandataria ad assumersi la responsabilità dell'opera nei confronti del Comune, anche se nel contratto che regola il raggruppamento temporaneo è prevista l'assunzione di responsabilità del mandante verso la mandataria.

Articolo 5 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

La procedura viene condotta, in ogni sua fase fino all'aggiudicazione, mediante l'ausilio di sistemi informatici e l'utilizzazione di modalità di comunicazione in forma elettronica. Il Comune di Salò utilizza il Sistema di intermediazione telematica di Regione Lombardia denominato "Sintel", al quale è possibile accedere attraverso il punto di presenza sulle reti telematiche all'indirizzo internet corrispondente all'URL www.ariaspa.it

Per tutte le regole sulla registrazione ed utilizzo della piattaforma SINTEL si rinvia alle disposizioni stabilite tempo per tempo dal gestore della piattaforma con oneri a carico del partecipante alla gara di aggiornamento e di corretto utilizzo.

Per ulteriori richieste di assistenza sull'utilizzo di Sintel si prega di contattare il Contact Center di Aria scrivendo all'indirizzo e-mail supportoacquistipa@ariaspa.it oppure telefonando al numero verde 800.116.738.

I soggetti interessati a partecipare alla procedura dovranno far pervenire,

entro e non oltre le ore 12.00 del 12 settembre 2023.

tramite la piattaforma SINTEL la propria domanda, firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto interessato.

In caso di richiesta da parte di RTI i documenti dovranno essere presentati da tutti i soggetti componenti il raggruppamento, oltre ad apposita dichiarazione di voler costituire il raggruppamento con indicate esplicitamente le prestazioni rese dai singoli componenti il raggruppamento.

Tutta la documentazione dovrà essere redatta in lingua italiana.

La domanda dovrà riportare la seguente dicitura: “DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL’AVVISO DI LOCAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DELL’IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA GASPARO DA SALO’, ANGOLO VIA TRIESTE, PER LA REALIZZAZIONE DI MINIALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI E LORO GESTIONE PLURIENNALE”.

La documentazione fornita deve essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del soggetto e alla stessa deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore. La domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentate e in tal caso deve essere allegata copia conforme all’originale della relativa procura. In caso di raggruppamento temporaneo non ancora costituito, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o consorzio.

5.1 BUSTA “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, tramite cui fornire attestazione del possesso dei *requisiti di ammissibilità, di idoneità professionale e di possesso dei requisiti tecnici ed economico-finanziari* per la partecipazione, che dovrà contenere la documentazione indicata qui di seguito:

A) DGUE, redatto secondo il modello fornito dal Comune, finalizzato alla dichiarazione responsabile, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dell’assenza di ogni situazione che possa determinare l’esclusione dalla presente selezione e/o incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione. In caso di Raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di partecipanti detto requisito dovrà essere posseduto da ciascun soggetto partecipante al Raggruppamento o consorzio stesso, mentre nel caso di consorzi di cui alle lettere b) e c) dell’art. 45, comma 2, del D.lgs. 18.04.2016, n. 50 dovrà essere posseduto dal consorzio e da ciascuna delle imprese designate dal consorzio quali esecutrici del servizio.

B) Attestazione di avvenuto sopralluogo presso l’immobile individuato dal Comune di Salò per la futura localizzazione del servizio. Il sopralluogo è **obbligatorio** e, in difetto, è preclusa la

partecipazione alla procedura. Il sopralluogo dovrà essere effettuato **entro il 30 giugno 2023**, previa richiesta inoltrata all'Ufficio Segreteria Generale all'indirizzo PEC: protocollo@pec.comune.salo.bs.it, riportando i seguenti dati: nominativo del partecipante; recapito telefonico; recapito indirizzo e-mail; nominativo e qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo. L'Amministrazione provvederà quindi a comunicare ai richiedenti data, ora e luogo del sopralluogo. Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante. In caso di Raggruppamento temporaneo, GEIE, aggregazione di imprese di rete o consorzio ordinario, sia già costituiti che non ancora costituiti, in relazione al regime della solidarietà di cui all'art. 48, comma 5, del Codice, tra i diversi partecipanti, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno dei soggetti raggruppati, aggregati in rete o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega di tutti detti operatori. In caso di consorzio di cooperative, consorzio di imprese artigiane o consorzio stabile e in caso di aggregazione di imprese di rete con organo comune e soggettività giuridica, il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita dal consorzio/organo comune oppure dal partecipante economico consorziato/retista indicato come esecutore. Durante lo svolgimento del sopralluogo non saranno fornite risposte ad eventuali quesiti posti dai partecipanti, che dovranno formularli esclusivamente secondo le modalità di cui al successivo art. 6.2.

C) Autocertificazione responsabile ai sensi del DPR 445/2000:

- di avere svolto negli ultimi cinque anni servizi in favore di persone anziane;
- di avere conseguito un fatturato annuo medio negli ultimi tre esercizi per servizi di carattere sociale non inferiore a € 4.000.000,00.

D) Atto di costituzione (da perfezionare anche successivamente all'aggiudicazione) di RTI o consorzio con operatore economico in possesso della SOA per interventi di cui alla qualificazione OG1, classe IV o superiore, oppure contratto per l'avvalimento delle medesime qualificazione e classe, qualora il procedimento attivato dal Comune si concluda con l'insussistenza dell'interesse culturale dell'immobile. In caso di esito diverso di tale procedimento, è richiesta la SOA per interventi di cui alla qualificazione OG2, classe IV o superiore. In mancanza l'operatore dovrà sottoscrivere atto di impegno ad avvalersi per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di lavori pubblici.

- E) Una referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito.
- F) Cauzione provvisoria di € 46.000,00 (euro quarantaseimila//00), pari al 2% della consistenza economica dell'intervento edilizio e impiantistico per realizzare 16 minialloggi protetti per anziani risultante dallo studio di fattibilità, da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla L. n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'IVASS, che dovrà prevedere espressamente: una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta; la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.; la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, co. 2, del Codice civile; la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune di Salò; l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva. La cauzione provvisoria garantisce la mancata sottoscrizione della convenzione per fatto dell'aggiudicatario. L'Ente concedente provvederà, a svincolare la cauzione provvisoria ai non aggiudicatari al momento dell'aggiudicazione della locazione.

Per i Raggruppamento temporanei e i Consorzi ordinari, nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:

- in caso di RTI o Consorzio *costituito*: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- in caso di RTI o Consorzio *costituendo*: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti.

Inoltre:

- la domanda di partecipazione di cui al punto A dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- la dichiarazione di cui al punto B dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto C potrà essere presentato da un solo componente;
- l'autocertificazione di cui al punto D, da parte della capogruppo / mandataria in relazione a tutti i componenti del RTI o consorzio;
- la referenza di cui al punto F dovrà essere presentata da ciascun componente;

- la cauzione di cui al punto G dovrà essere intestata: in caso di RTI/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RTI/Consorzio; in caso di RTI/Consorzio costituendo, a ciascun componente.

Per quanto riguarda i Consorzi Stabili e i Consorzi tra società cooperative:

- la domanda di partecipazione di cui al punto A dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- la dichiarazione di cui al punto B dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto C potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio eventualmente concorre;
- l'autocertificazione di cui al punto D dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- la referenza di cui al punto F dovrà essere presentata dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto G dovrà essere intestata al consorzio.

5.2 BUSTA “OFFERTA TECNICA”, tramite cui fornire l'offerta tecnica, che dovrà contenere la documentazione indicata ai successivi punti, da redigere facendo riferimento ai criteri e sub criteri di valutazione delle offerte tecniche:

A) il Progetto di fattibilità tecnica ed economica, sulla base dello studio di fattibilità facente parte integrante e sostanziale del programma di valorizzazione, che costituisce un mero indirizzo, sottoscritto da progettisti abilitati; in tale progetto dovranno essere evidenziate tutte le possibili **forme di incentivazione e di agevolazione** derivanti da finanziamenti per l'efficientamento energetico, per l'adeguamento antisismico, per favorire la rigenerazione urbana, nonché previsti dal PNRR e dedicati ad infrastrutture sociali; lo stesso studio dovrà essere corredato da un **cronoprogramma** riguardante l'esecuzione dei lavori e l'avvio della gestione operativa.

B) la Relazione recante le caratteristiche, le modalità e le condizioni dell'intervento, la manutenzione dell'immobile ristrutturato durante il periodo di gestione del servizio, le modalità di gestione dello stesso servizio con le indicazioni delle attività proposte e delle prestazioni da erogare, unitamente alle relative condizioni economiche e tariffarie (c.d. “**Capitolato gestionale**”) recante la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. Il Capitolato gestionale consiste in una relazione dettagliata che illustri, almeno:

- le modalità di gestione ed erogazione dei servizi, nel rispetto delle condizioni minime di cui al

paragrafo 3.2, eventualmente integrate con servizi ancillari erogati in connessione con l'oggetto della concessione;

- le dotazioni di personale e mezzi, risorse umane e materiali, messi a disposizione con le relative qualifiche e specializzazioni, rapporti contrattuali intercorrenti con il personale impiegato o da impiegare, tempi di impiego dello stesso;
- le modalità di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'infrastruttura;
- le modalità di erogazione dei servizi di pulizia, sanificazione, lavanderia, refezione o distribuzione dei pasti per gli ospiti;
- la gestione delle utenze.

La relazione deve dare atto, quale obiettivo preferenziale, del riferimento e della valorizzazione dei criteri minimi ambientali di cui al pertinente decreto del Ministero della transizione ecologica in materia di ausili per incontinenza (D.M. 24 dicembre 2015), pulizia degli edifici (D.M. 24 maggio 2012) e sanificazione delle strutture sanitarie (D.M. 18 ottobre 2016).

C) lo schema di convenzione attuativa dell'iniziativa, comprensivo delle clausole concernenti la locazione, recepisce e regola la proposta sotto il profilo dei rapporti sinallagmatici tra il Comune e il Locatario, gli obblighi e i diritti reciproci, ogni altro elemento contrattuale; lo schema di convenzione terrà conto dello Schema e della relativa Guida per la redazione di un Contratto di Concessione, approvata con delibera di ANAC 1116 del 22 dicembre 2020 e con Determina del Ragioniere Generale dello Stato n. 1 del 5 gennaio 2021, adattata e in quanto compatibile con l'iniziativa in oggetto. Lo schema di convenzione sarà inoltre corredato da una matrice di rischi, secondo il modello proposto al paragrafo 5 delle Linee guida n. 9 di ANAC, adattato alle circostanze e all'oggetto della presente iniziativa

5.3 BUSTA "OFFERTA ECONOMICA"

La **BUSTA "OFFERTA ECONOMICA"** dovrà contenere, a pena di esclusione:

A) il modello compilato in ogni sua parte con l'indicazione del contributo richiesto al Comune fino al limite massimo del 60% dei costi di investimento, con la precisazione che la consistenza economica massima che, a tal fine, potrà essere presa in considerazione dal Comune non può superare 2.800.000,00 euro; il contributo, nell'ammontare accettato dal Comune, verrà erogato in misura proporzionale al maturare di stati di avanzamento dell'investimento non inferiori a € 500.00,00 (cinquecentomila/00) e non è previsto il riconoscimento di qualsivoglia anticipazione.

B) Un piano economico finanziario asseverato da parte di un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione - che certifichi la coerenza, l'adeguatezza e la fattibilità delle offerte tecnica ed economica, sulla base dei seguenti elementi essenziali:

- costi di investimento;
- oneri finanziari;
- spese amministrative;
- costi operativi;
- durata della locazione;
- ricavi stimati;
- contributi pubblici ammissibili.
- tasso di remunerazione del capitale investito/margine operativo del Locatario.

Si precisa che la correttezza delle assunzioni e dello sviluppo del piano economico finanziario risulta essenziale ai fini della determinazione, da parte della Giunta Regionale, della durata dell'uso alternativo consentito, ai sensi dell'art. 31, comma 4 della L.R. n. 16/2016.

Si precisa, inoltre, che non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

Articolo 6 - CAUSE DI ESCLUSIONE, CHIARIMENTI E SOCCORSO ISTRUTTORIO

6.1 Cause di esclusione

Determina l'esclusione dalla procedura il fatto che:

- la domanda di partecipazione non sia stata presentata entro il termine stabilito;
- non sia firmata dal titolare o legale rappresentante o procuratore del soggetto partecipante; oppure non sia firmata dai titolari o legali rappresentanti o procuratori di ciascuno dei soggetti facentiparte del Raggruppamento temporaneo di partecipanti non ancora costituito;
- il candidato non possenga i requisiti stabiliti nella presente procedura.

6.2 Chiarimenti

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare mediante la piattaforma Sintel almeno 10 (dieci) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno sei giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione in forma anonima sulla piattaforma Sintel.

6.3 Soccorso istruttorio

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica e

all'offerta tecnica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9 del Codice.

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio e determina l'esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità del DGUE e della domanda, ivi compreso il difetto di sottoscrizione, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata produzione della dichiarazione di avvalimento o del contratto di avvalimento può essere oggetto di soccorso istruttorio solo se i citati elementi erano preesistenti e comprovabili con documenti di data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- la mancata presentazione di elementi a corredo dell'offerta (es. garanzia provvisoria e impegno del fideiussore) ovvero di condizioni di partecipazione gara (es. mandato collettivo speciale o impegno a conferire mandato collettivo), entrambi aventi rilevanza in fase di gara, sono sanabili, solo se preesistenti e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- la mancata presentazione di dichiarazioni e/o elementi a corredo dell'offerta, che hanno rilevanza in fase esecutiva (es. dichiarazione delle parti del servizio/fornitura ai sensi dell'art. 48, comma 4 del Codice) sono sanabili.

Ai fini della sanatoria la Stazione Appaltante assegna al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'**esclusione** del concorrente dalla procedura.

Al di fuori delle ipotesi di cui all'articolo 83, comma 9, del Codice dei Contratti è facoltà della stazione appaltante invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

Articolo 7 - CRITERI DI VALUTAZIONE

7.1 Offerta Tecnica - Fattore ponderale 70

Dopo la scadenza del termine definito dal presente Avviso e tramite la nomina di una apposita Commissione, l'Amministrazione valuterà il contenuto della documentazione tecnica pervenuta con riferimento ai criteri e sub criteri di valutazione di seguito elencati

Per ciascun criterio di valutazione vengono di seguito evidenziati i seguenti sub-criteri:

CRITERI E SUBCRITERI DI VALUTAZIONE	Punteggio
A) Progetto di fattibilità tecnica ed economica	Max = 35
Qualità progettuale della ristrutturazione	20
Sostenibilità ambientale dell'intervento	7
Efficienza sotto i profili del risparmio energetico e del miglioramento sismico	8
B) Progetto gestionale	Max = 30
Progetto gestionale dei servizi di cui alla DGR n. 11497 del 17/03/2010	5
Servizi aggiuntivi	15
Altri servizi sul territorio sinergici	10
A) Convenzione	Max = 5
Qualità della convenzione	5

Non saranno ammessi alla successiva fase della procedura i concorrenti che in relazione all'Offerta Tecnica avranno ottenuto un punteggio inferiore a 42.

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

QUALITÀ PROGETTUALE DELLA RISTRUTTURAZIONE - massimo punti 20

Il progetto sarà valutato in termini di coerenza con lo studio di fattibilità e con le finalità della presente procedura e alle modalità di intervento previste.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE - massimo punti 7

Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di sostenibilità ambientale con riferimento ai seguenti aspetti: uso di materiali bio-eco compatibili, di tecniche e dispositivi bioclimatici, del verde, gestione sostenibile del cantiere, sviluppo di soluzioni a favore della mobilità dolce.

EFFICIENZA ENERGETICA - massimo punti 8

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di efficienza energetica e delle specifiche azioni che il proponente intende mettere in campo in termini di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili.

Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: miglioramento della classe energetica e l'utilizzo di dispositivi a basso consumo, implementazione di produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente.

PROGETTO GESTIONALE DEI SERVIZI DI CUI ALLA DGR n. 11497 del 17/03/2010 - massimo punti 5

Il progetto gestionale sarà valutato con riferimento al grado di coerenza con quanto previsto dalla DGR n. 11497 del 17/03/2010.

SERVIZI AGGIUNTIVI - massimo punti 15

Saranno valutati i servizi aggiuntivi proposti, con particolare riguardo alla coerenza con le finalità del presente bando e con l'obiettivo di una residenzialità a favore di anziani fragili.

ALTRI SERVIZI SUL TERRITORIO SINERGICI - massimo punti 10

Sarà valutata la possibilità per l'operatore di potere disporre di ulteriori servizi sul territorio (nel Comune di Salò o in altri Comuni) sinergici a quelli previsti da svolgere nell'immobile oggetto della presente procedura.

CONVENZIONE - massimo punti 5

Coerenza delle norme della convenzione rispetto al progetto di fattibilità tecnica ed economica e al progetto gestionale.

Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà - in base alla tabella di seguito riportata - un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massimale medie provvisorie prima calcolate. A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER	COEFFICIENTI
L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

7.2 Offerta economica - Fattore ponderale 30

La Commissione, esaurita la valutazione delle offerte tecniche, procederà all'apertura delle buste economiche, al fine di valutarle sulla base dei seguenti criteri:

Offerta economica	Max = 30
Coerenza dello sviluppo del Piano economico-finanziario	20
Ribasso percentuale sul contributo comunale massimo (60% del costo dell'investimento)	10

Per l'attribuzione del punteggio alle due voci relative all'offerta economica, la Commissione procederà come segue:

1) Con riguardo alla coerenza dello sviluppo del Piano economico-finanziario, la Commissione valuterà i seguenti elementi:

- completezza del PEF relativamente ai costi, ai ricavi, ai contributi ammissibili, agli oneri finanziari e amministrativi;
- ragionevolezza delle stime dei costi, dei ricavi, dei contributi ammissibili, degli oneri finanziari e amministrativi;
- ragionevolezza dei coefficienti di redditività per l'operatore.

Per la valutazione di questa voce dell'offerta economica, la Commissione procederà con lo stesso metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte tecniche (cfr. punto 7.1).

2) Con riguardo al ribasso percentuale sul contributo comunale massimo, a ciascun concorrente "i" è attribuito un coefficiente C_i , variabile da zero a uno, calcolato tramite la seguente formula (c.d. quadratica):

$$C_i = [R_i / R_{max}]^x$$

Dove:

- R_i = ribasso percentuale dell'offerta relativa al criterio del concorrente i-esimo;
- R_{max} = miglior ribasso relativo al medesimo criterio tra quelli offerti fra tutti i concorrenti;
- x = coefficiente 0.3

Al termine di tale operazione per ogni concorrente viene attribuito il relativo punteggio moltiplicando il coefficiente

C_i per il peso del criterio considerato P_{max} (pari a 10) :

$$P_i = C_i \times P_{max}$$

Quindi la Commissione procederà a sommare i punteggi relativi all'offerta economica di ciascun concorrente.

Infine, la Commissione procederà a sommare per ciascun concorrente il punteggio totale ottenuto relativamente all'offerta tecnica con il punteggio totale ottenuto relativamente all'offerta economica, formando di conseguenza la graduatoria delle offerte ammesse (con esclusione di quelle che non hanno ottenuto il punteggio minimo di 42 relativamente all'offerta tecnica).

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di gestire la graduatoria nella c.d. modalità off-line. In tal caso la graduatoria calcolata automaticamente da Sintel non sarà valida ai fini dell'aggiudicazione della procedura in quanto verrà calcolata offline dalla Stazione Appaltante applicando la formula per l'attribuzione del punteggio economico sopra descritta. Sempre in tal caso la graduatoria valida ai fini dell'aggiudicazione della procedura sarà comunicata ai concorrenti tramite la funzionalità "Comunicazioni della procedura".

8 - RICHIESTA ALLA GIUNTA REGIONALE DI DETERMINAZIONE DELLA DURATA

DELL'USO ALTERNATIVO, AGGIUDICAZIONE, STIPULA DELLA CONVENZIONE, ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI, GARANZIE

8.1 Richiesta alla Giunta Regionale di determinazione della durata dell'uso alternativo

L'Amministrazione comunale, preso atto dell'offerta prima in graduatoria in base alla valutazione effettuata dalla Commissione, si riserva di procedere alla correlativa aggiudicazione subordinatamente alla decisione della Giunta Regionale circa la durata dell'uso alternativo proposto dall'offerente.

A tal fine l'Amministrazione Comunale presenterà alla Giunta Regionale richiesta di determinazione della durata dell'uso alternativo dell'immobile ai sensi dell'art. 31, comma 4 della L.R. n. 16/2016, per l'uso previsto dal presente Avviso e sulla base del Piano economico Finanziario presentato dall'offerente.

8.2 Aggiudicazione

Nel caso in cui la Giunta Regionale decida per una durata dell'uso alternativo corrispondente rispetto a quella prevista dall'offerente, l'Amministrazione comunale procederà all'aggiudicazione. Nel caso in cui la Giunta Regionale decida per una durata più breve rispetto a quella prevista dall'offerente, l'Amministrazione comunale chiederà all'offerente una rimodulazione del Piano Economico Finanziario prima di provvedere all'aggiudicazione. Qualora l'offerente non accetti di rimodulare il Piano economico finanziario, l'Amministrazione comunale procederà nello stesso modo nei confronti degli altri offerenti in ordine di graduatoria.

8.3 Stipula della convenzione

Salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre, l'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione della convenzione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula. Solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati, si procederà alla sottoscrizione dell'atto.

8.4 Esecuzione degli interventi

Il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del permesso di costruire e comunque entro e non oltre 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione della convenzione, nonché a fornire al Comune di Salò la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il locatario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale.

8.5 Garanzia

A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla locazione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi, il contraente dovrà presentare in occasione e ai fini della stipula della convenzione una cauzione definitiva

nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi.

La suddetta cauzione potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'IVASS - allegato 3 - e dovrà prevedere espressamente: - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.; - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile; - la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune di Salò.

9 - CLAUSOLE GENERALI

Non è previsto alcun rimborso per i costi sostenuti nella predisposizione dell'offerta alla gara da parte dei Concorrenti.

La Stazione Appaltante si riserva, in ogni caso, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di sospendere, annullare la gara o non procedere all'aggiudicazione per opportunità o per convenienza, o se non ritenga la offerta meritevole di aggiudicazione senza che i soggetti partecipanti possano avanzare pretese di alcun tipo.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Qualora l'Impresa aggiudicataria (o "Aggiudicatario"), senza giustificati motivi, si rifiutasse di sottoscrivere il Contratto relativo a quanto aggiudicato, questo sarà considerato risolto per sua colpa, con escussione della cauzione provvisoria presentata, aggiudicazione a favore del secondo classificato e segnalazione all'ANAC.

In caso di Raggruppamenti di imprese l'offerta dovrà essere congiunta e sottoscritta dal legale rappresentante o dal procuratore speciale o dal procuratore munito dei necessari poteri di rappresentanza di ogni associata al RTI, dovrà contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, le stesse società conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad una di esse, che verrà indicata in sede di offerta e qualificata come capogruppo. Dovranno, inoltre, essere specificate le parti e le percentuali del servizio che saranno eseguite dalle singole associate.

Nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga in favore di un RTI, prima della sottoscrizione del contratto dovrà essere prodotto, a cura dell'aggiudicatario, l'atto costitutivo del RTI.

Tutte le controversie derivanti dal contratto sono deferite alla competenza esclusiva del Foro di Brescia.

10 - PRIVACY

Ai sensi del D. Lgs.196/2003 e s.m.i. le informazioni ed i dati richiesti verranno utilizzati e conservati negli archivi strettamente per gli adempimenti relativi alla procedura di gara e al contratto successivamente stipulato.

11- RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Segretario Generale del Comune di Salò, Dr. Luca Serafini.

12- INFORMAZIONI

Per le informazioni inerenti al presente Avviso gli interessati possono contattare l'Ufficio Segreteria Generale del Comune di Salò (Lungolago Zanardelli, 55 - Tel. 0365/296824 e 0365/296860) durante gli orari d'ufficio.

Il presente avviso è pubblicato:

- per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
- nella sua integralità, con i relativi allegati, sul sito Internet del Comune di Salò - www.comune.salo.bs.it - e all'Albo Pretorio online del Comune di Salò.

Il presente avviso, con i relativi allegati, è scaricabile:

- dall'Albo Pretorio online del Comune di Salò;
- dal sito Internet del Comune di Salò - www.comune.salo.bs.it - sezione "Amministrazione trasparente" - sottosezione "Bandi di gara e contratti".

Il Segretario Generale

Dr. Luca Serafini

Il presente documento è prodotto dal Comune di Salò e sottoscritto con firma digitale dal funzionario incaricato, ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'ufficio emittente.