

Mirano, 31 agosto 2020

AVVISO ESPLORATIVO PUBBLICO finalizzato ad individuare soggetti interessati a formulare proposte di finanza di progetto ai sensi degli artt. 182 e 183 comma 15, 17 e seguenti, del D.lgs. n. 50 / 2016 s.m.i. per la valorizzazione di asset immobiliari di proprietà dell'I.P.A.B. "Luigi Mariutto" di Mirano, in cui eventualmente realizzare una o più di una delle seguenti ipotesi di valorizzazione per ognuno dei due immobili disponibili:

- A) **STRUTTURA RESIDENZIALE socio assistenziale per la terza e quarta età (c.d. SENIOR HOUSING)**
- B) **ISTITUTO SCOLASTICO e relative attività in ambito culturale, sportivo ed associativo**
- C) **PRESIDIO per servizi sanitari, socio sanitari e socio assistenziali, accreditati e non con il Servizio Sanitario Regionali, integrativi e non concorrenziali con le attività del Centro Servizi alla Persona "Luigi Mariutto"**

SCADENZA PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE: 12 OTTOBRE 2020

PREMESSA

L'I.P.A.B. "Luigi Mariutto" di Mirano (VE), Centro Servizi alla Persona, è un'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza e si configura come un Organismo di diritto pubblico ricompreso tra gli Enti locali non territoriali, con finalità di erogazione, senza alcun fine di lucro, di servizi sociali ed assistenziali a favore di persone anziane, autonome e non, od altre tipologie di persone bisognose d'assistenza.

L'Ente si propone di sostenere, promuovere e gestire ogni iniziativa di accoglienza e assistenza a favore delle persone anziane, prendendosi cura in particolare delle persone che per diversi motivi non possono più abitare nella loro casa, seguendo quanto disciplinato dal sistema normativo regionale, oltre a progetti culturali e formativi. L'impegno è quello di dare risposte adeguate e personalizzate ai bisogni individuali, nel rispetto della libertà di scelta, ponendola al centro di una progettualità condivisa: un'esperienza che possa considerarsi come una nuova comunità, dove si tessono relazioni che hanno come valore aggiunto la persona stessa.

L'obiettivo generale (*Mission*) è quello di garantire una qualità di vita il più possibile elevata alla persona anziana, attraverso un'assistenza qualificata e continuativa, alla ricerca del benessere.

1. OGGETTO DELL'AVVISO

L'I.P.A.B. "Luigi Mariutto" (*di seguito Ente Mariutto*) mediante la presente indagine esplorativa di mercato, intende acquisire da soggetti interessati (*di seguito operatori*) proposte, da formularsi ai sensi dell'artt. 182 e 183 del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, per la riqualificazione, valorizzazione e sfruttamento economico di due asset immobiliari di proprietà, in cui realizzare una o più di una delle seguenti ipotesi di valorizzazione per ognuno dei due immobili disponibili: A) STRUTTURA RESIDENZIALE socio assistenziale per la terza e quarta età (c.d. SENIOR HOUSING); B) ISTITUTO SCOLASTICO e relative attività in ambito culturale, sportivo ed associativo; C) PRESIDIO per servizi sanitari, socio sanitari e socio assistenziali, accreditati e non con il Servizio Sanitario Regionali, integrativi e non concorrenziali con le attività dell'Ente Mariutto.

Gli immobili interessati, siti nel Comune di Mirano all'interno dell'area Ospedaliera in Via Luigi Mariutto 13, sono i seguenti:

1. Edificio "ex Dirigenza Medica" (di seguito **Asilo Mariutto**, codice 04 in mappa);
2. Edificio "ex Reparto Oculistica" (di seguito **ex ORL**, codice 09 in mappa).

Essi sono censiti presso l'Agenzia dell'Entrate Dipartimento del Territorio come di seguito riportati:

1. Foglio 22 – mappale 508 - CATEGORIA B/2 PIANO T-1 2118 m³
2. Foglio 22 – mappale 513 - CATEGORIA B/2 PIANO T-1 3075 m³

E descritti:

2

1. ASILO MARIUTTO

Descrizione: Trattasi di edificio di due piani fuori terra oltre piano interrato, originariamente condotto dall' ULSS3 come uffici di Dirigenza Medica. L'immobile si compone di complessivi 17 vani adibiti a uffici e Ced e 6 locali al piano interrato adibiti ad archivio, **cfr. allegato 3 planimetria, allegato 5 foto;**

- Perizia stima asseverata a firma Ing. Facin con descrizione esatta del lotto- **cfr. Alleg. 1.**

2. EX ORL

Descrizione: Trattasi di edificio di due piani fuori terra, originariamente condotto dall' ULSS3 come reparto di oculistica. L'immobile si compone di complessivi 20 vani adibiti a camere e uffici, **cfr. allegato 2 planimetria- allegato 4 foto,**

- Perizia stima asseverata a firma Ing. Faccin con descrizione esatta del lotto- **cfr. Alleg. 1.**

La loro ubicazione, la destinazione d'uso e le ulteriori informazioni sono riportati nelle schede allegate al presente avviso.

La riqualificazione, valorizzazione e sfruttamento economico degli immobili riportati nelle schede allegate dovrà avvenire con capitali privati, mediante procedura di finanza di progetto, di cui all'art. 182 e 183 del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 s.m.i.

2. FINALITA' DELL'AVVISO

L'Ente Mariutto intende aprire un confronto con una pluralità di operatori, in modo da ricevere proposte finalizzate all'individuazione dell'idea progettuale, per ogni edificio, maggiormente rispondente all'interesse pubblico e che garantisca, nello stesso tempo, l'imparzialità e le pari opportunità per gli operatori stessi, nella massima trasparenza dell'azione amministrativa.

Il presente avviso è da intendersi quale mero procedimento finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni di interesse, nella prospettiva di favorire la massima pubblicità, partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati, in possesso di adeguati requisiti economico finanziario e tecnico organizzativi.

Il presente avviso non costituisce fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti o invito ad offrire né un'offerta al pubblico (*art.1336 del C.C.*) o promessa al pubblico (*art.1989 del C.C.*), o come avviso o bando di gara ai sensi del d.lgs. 50/2016. A tal proposito l'Ente Mariutto si riserva di non procedere all'indizione della successiva fase competitiva di cui all'art. 183 del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 s.m.i., ovvero di non assegnare gli immobili e ciò senza che i soggetti che abbiano manifestato interesse al presente avviso possano nulla pretendere a qualsiasi titolo nei confronti di questo Ente.

La manifestazione di interesse e/o la presentazione della proposta non vincolano in alcun modo L'Ente Mariutto, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 C.C.; l'Ente Mariutto, quindi, resterà libero di decidere di realizzare l'opera anche in maniera diversa, con o senza ricorso alla finanza di progetto, di non riconoscere il "*pubblico interesse*" nei confronti di tutte le

proposte pervenute, di non dar corso alla successiva fase di aggiudicazione della concessione, ovvero di non realizzare l'opera, e ciò senza che i privati promotori possano nulla pretendere a qualsiasi titolo o ragione. Il presente avviso non preclude agli interessati la possibilità di formulare ad altro titolo proposte ai sensi dell'art. 183 comma 15 del d.lgs. n. 50 del 2016 relativamente ai medesimi spazi.

3. IMMOBILI INTERESSATI E TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Gli asset immobiliari interessati dal presente avviso esplorativo sono quelli sopra indicati e riportati nelle schede tecniche allegate.

Il contratto avrà per oggetto l'affidamento in concessione degli immobili in argomento nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi versano, mantenendo a capo e conto del concessionario le attività manutentive ordinarie e straordinarie.

Gli interventi di riqualificazione, che eventualmente potranno essere proposti, dovranno avere ad oggetto il risanamento, la manutenzione, la ristrutturazione, la nuova costruzione o realizzazione di infrastrutture ed impianti previa bonifica ove necessario, tenendo conto del rispetto, ove presenti, dei vincoli urbanistici - **cfr. Allegato 6** - al fine di realizzare per ogni edificio una delle valorizzazioni descritte all'articolo 1 del presente avviso.

4. VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore delle concessioni da associare alla finanza di progetto, eventualmente prodotto, dovrà risultare da apposito studio argomentato realizzato dall'operatore economico interessato che dovrà illustrare il progetto di valorizzazione, l'investimento da operare, la remunerazione dell'investimento e l'attività economica da svolgere.

In caso di più operatori commerciali interessati al medesimo immobile, l'Ente Mariutto si riserva di predisporre gli atti da porre a base di gara con l'indicazione del canone annuo minimo di concessione, la redazione di un progetto di fattibilità, del piano economico finanziario di massima e della bozza di convenzione. I predetti documenti saranno realizzati sulla base delle varie proposte pervenute tenendo in considerazione gli studi prodotti ed avendo come principio di base il contemperamento tra la massimizzazione dell'utilità per l'Ente Mariutto, in relazione al singolo immobile, e la fattibilità dell'operazione commerciale proposta.

5. FINANZIAMENTO, REMUNERAZIONE E DURATA

Il finanziamento dell'operazione economico-commerciale proposta dall'operatore dovrà avvenire con capitali privati, il cui piano di impiego e di remunerazione dovrà essere documentato in un piano economico finanziario allegato allo studio di cui al precedente articolo 4.

Il ristoro dell'impegno economico del privato, derivante dalla realizzazione delle opere di riqualificazione, verrà assicurato dai proventi della gestione della struttura, per un numero di anni pari alla durata proposta della concessione, che non dovrà essere inferiore ad anni 10 e non superiore a 30, per ciascun immobile.

L'Ente Mariutto non dovrà sostenere onere alcuno per l'operazione di cui trattasi, mentre nella proposta dovranno essere espressamente indicati i benefici derivanti all'Ente Mariutto dalla riqualificazione degli immobili e l'eventuale remunerazione per lo stesso Ente che l'operatore vorrà proporre anche a copertura dei costi fissi della proprietà (*quali IMU ed IRES*).

6. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI

Possono aderire alla manifestazione di interesse tutte le persone giuridiche e fisiche in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti normative e di avere la capacità civile di obbligarsi e di fare contratti con la Pubblica Amministrazione, eventualmente raggruppate, associate o consorziate anche con enti finanziari e con gestori di servizi. Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di persona da nominare.

La persona fisica che aderisce alla manifestazione di interesse non può partecipare contestualmente come persona giuridica (società) o viceversa.

Sono inoltre ammessi a partecipare anche gli operatori economici senza fini di lucro (*Onlus*) che operino occasionalmente sul mercato o godano di finanziamenti pubblici (*Autorità, 20 ottobre 2010 n.7, determinazione*).

Il soggetto potenzialmente interessato dovrà dimostrare di essere in possesso di adeguata capacità tecnica ed economico-finanziaria in relazione all'immobile ed all'attività proposta.

7. MODALITÀ E TERMINI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti che intendono manifestare il proprio interesse, redatto in lingua italiana, dovranno far pervenire **all'ufficio protocollo dell'Ente** in Via Luigi Mariutto 13 **a pena di esclusione**, entro e **non oltre le ore 12:00 del giorno 12 ottobre 2020** un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura recante all'esterno l'indicativo del mittente e l'indirizzo dello stesso, nonché la seguente dicitura: **"NON APRIRE – manifestazione di interesse per la valorizzazione dell'immobile di proprietà dell'I.P.A.B. Luigi Mariutto denominato "....." sito a Mirano in via Luigi Mariutto 13.**

L'invio, con gli stessi contenuti e scadenza, può essere effettuato **anche tramite Posta Elettronica Certificata all'indirizzo: info@pec.casaluigimariutto.it**. Nella lettera di trasmissione andranno indicate le modalità per accedere ai file, ovvero per ottenere la password dal soggetto interessato nel momento dell'apertura dei lavori della commissione di valutazione delle proposte.

E' possibile inviare una sola ipotesi di valorizzazione per ognuno degli immobili descritti nell'avviso.

Ai fini del rispetto del suddetto termine perentorio faranno fede esclusivamente la data e l'ora d'arrivo apposte sul plico a cura dell'Ufficio Protocollo dell'Ente.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo carico e rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione tempo utile e all'indirizzo sopra indicato.

Il/i plico/chi dovrà/dovranno contenere (*ognuno per un solo immobile ed una sola ipotesi di valorizzazione*):

- 1) **L'istanza di manifestazione di interesse**, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del proponente, redatta secondo il modello in **Allegato "A"**, in cui si dovrà indicare l'immobile di interesse tra quelli di cui alle schede allegate e l'ipotesi di valorizzazione scelta;
- 2) **Dichiarazione di assenza** delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50 del 2016 redatto secondo il modello in **Allegato "B"**;
- 3) **Attestato di avvenuto sopralluogo** secondo il modello in **Allegato "C"**;
- 4) **Studio di massima**, debitamente sottoscritto dal legale rappresentante del proponente, relativo al progetto di valorizzazione e contestuale illustrazione dello stesso in relazione all'immobile prescelto con annessi studio di fattibilità tecnico e piano economico finanziario contenente l'indicazione del capitale investito, la provenienza creditizia o meno, la remunerazione del capitale e il margine di utile per l'operatore economico al netto del canone da versare a titolo di concessione;

- 5) **Compact Disk (C.D.)** o **Penna USB**, non riscrivibile contenente tutta la documentazione di cui ai precedenti punti, in formato elettronico, firmata digitalmente – **non necessario qualora la spedizione della proposta avvenga via p.e.c. e tutti i file siano ivi contenuti -**;
- 6) Il **presente avviso sottoscritto** per accettazione dal richiedente su ogni facciata.

In caso di raggruppamenti e avvalimenti le dichiarazioni di cui ai punti 1) e 2) che precedono dovranno essere rese da tutti i partecipanti.

L'Ente Mariutto si riserva di prendere in considerazione eventuali proposte, redatte secondo quanto richiesto nel presente avviso, che dovessero pervenire anche oltre la scadenza del termine sopra indicato esclusivamente nell'ipotesi in cui, in relazione all'immobile prescelto, non sia pervenuta alcuna proposta di valorizzazione.

8. CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA

La proposta dovrà prevedere uno **studio di massima**, di inquadramento territoriale e ambientale in cui il progetto di fattibilità tecnica ed economica si inserisce, completo degli elaborati grafici esplicativi (*es. rendering*) in modo da poter valutare l'opera progettata sotto il profilo tecnico, ambientale ed estetico. Nel predetto studio di fattibilità, dovranno altresì essere indicati, come valori di massima non impegnativi, che consentano esclusivamente una valutazione preliminare:

1. Il costo complessivo dell'intervento nonché il tempo necessario per la riqualificazione dell'immobile;
2. La relazione tecnica ed illustrativa composta da massimo numero 10 facciate in formato A4 comprendente le proposte di investimento sulle strutture;
3. La specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione anche rispetto alle attività imprenditoriali da effettuarsi;
4. Il crono programma (*comprensivo del dettaglio delle fasi di progettazione definitiva, esecutiva, costruzione, gestione*);
5. Il piano economico-finanziario, comprendente in particolare i seguenti elementi:
 - Analisi fattibilità finanziaria degli investimenti (*costi-ricavi*) in relazione al periodo di concessione proposta che non dovrà essere inferiore ad un orizzonte temporale di 10 anni e non superiore a 30;
 - Analisi di fattibilità economica e sociale (*costi benefici*);
 - Schema di sistema tariffario o oneri a carico dell'utenza (*in particolare i canoni di locazione mensili prevedibili per gli affittuari degli alloggi di senior housing*);

NB: Gli importi espressi con valore economico devono intendersi indicativi e non impegnativi, in quanto la parte economica sarà oggetto dell'eventuale seguito del procedimento e della successiva trattativa

La presa visione dell'immobile è vincolante per conoscere lo stato manutentivo accettandolo incondizionatamente con la presentazione della domanda di manifestazione di interesse;

Si precisa pertanto che la partecipazione alla manifestazione di interesse sottintende la presa visione dell'immobile e l'incondizionata accettazione dello stato in cui si trova;

Qualsiasi lavoro di miglioramento o ristrutturazione ordinaria, straordinaria nel caso di concessione sarà totalmente a carico del concessionario, previa autorizzazione dalla proprietà con eventuale possibilità di accordo su eventuali migliorie interne che il conduttore intendesse apportare.

Verranno escluse tutte le proposte che al momento della verifica dei requisiti, avranno riportato dichiarazioni mendaci.

9. PRINCIPI GENERALI PER LE PROPOSTE DI VALORIZZAZIONE “STRUTTURA RESIDENZIALE socio assistenziale per la terza e quarta età (c.d. SENIOR HOUSING)”

La/Le proposta/e inerenti il c.d. SENIOR HOUSING dovranno obbligatoriamente contenere e rispettare i principi generali di cui alla scheda allegata- **cf. Allegato 8** –

10. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE e CONFRONTO

Le manifestazioni d’interesse pervenute saranno sottoposte all’esame di una commissione tecnica che procederà alla valutazione delle stesse secondo i seguenti criteri:

- 1) Valenza del progetto di ristrutturazione, restauro, adeguamento normativo, efficientamento energetico e riqualificazione degli spazi (*art. 8, punti 1-2-4*), fino a punti 40;
- 2) Valenza della proposta rispetto il piano economico finanziario (*art. 8, punti 3-5*), fino a punti 30;
- 3) Coerenza e sinergia di quanto proposto con riferimento alle finalità dell’Ente Mariutto (*art. 8, punto 2*), fino a punti 30.

In fase di valutazione la commissione si riserva di chiedere integrazioni o modifiche che dovranno essere accolte dal proponente al fine di proseguire nell’iter procedurale.

La commissione proporrà al Consiglio d’Amministrazione dell’Ente la qualificazione di rispondenza al pubblico interesse per le proposte che abbiano superato **complessivamente 70 punti su 100** e non meno di 21 su ognuno dei tre criteri sopra indicati.

Le migliori proposte selezionate, opportunamente sintetizzate ed oscurate rispetto le parti economiche, saranno pubblicate sul sito web dell’Ente Mariutto al fine di acquisire eventuali suggerimenti e contributi dai portatori d’interesse – *stakeholder* – dei settori di competenza, utili alla definizione dei contenuti del bando per l’eventuale fase competitiva.

L’Ente Mariutto si riserva la facoltà, ove sussista il pubblico interesse, di dare corso, ai sensi dell’art. 183, comma 2, del D.lgs. n. 50 del 2016, ad una fase competitiva tra i soggetti interessati, o altra forma di aggiudicazione secondo il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa.

Qualora rispetto ad un immobile pervenga un’unica proposta rispetto una tipologia di valorizzazione, l’Ente Mariutto si riserva la facoltà, ove sussista il pubblico interesse, di assegnare al proponente, previa verifica dei requisiti, ai sensi dell’art. 183, comma 15, del D.lgs. n. 50 del 2016, l’assegnazione della qualifica di “soggetto promotore” e l’attribuzione allo stesso del “diritto di prelazione” in relazione alla successiva fase competitiva.

11. INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantire la sicurezza e la trasparenza ai sensi e per gli effetti del Regolamento generale per la protezione dei dati personali del GDPR (*General Data Protection Regulation*) – Regolamento UE 679/2016, esclusivamente nell’ambito e per le finalità di cui al presente avviso.

12. PUBBLICAZIONE AVVISO

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet dell’Ente all’indirizzo www.casaluigimariutto.it – alla sezione “Amministrazione trasparente” - “Beni immobili e gestione patrimonio” “Patrimonio immobiliare”.

Per i sopralluoghi sul posto o per chiarimenti di ordine tecnico e documentale, gli interessati potranno contattare l’area tecnica dell’Ente tel. 041 5799756 - dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.30 alle ore 13.30.

L'Ente si riserva comunque in ogni momento di revocare, sospendere o modificare, per ragioni di sua esclusiva competenza, il presente avviso o di non dar corso alle singole procedure di manifestazione d'interesse, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa. Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un invito ad un'offerta pubblica. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste ai nn. 041 5799756 – 757 (Area Tecnica).

Mirano, 31 agosto 2020

Il Direttore Generale
Dott. Franco Iurlaro
Firma digitale



Allegati:

- 1 – Stralcio perizia edifici 1 e 2
- 2 – Planimetria edificio 1 Asilo Mariutto
- 3 – Planimetria edificio 2 Ex ORL
- 4 – Foto edificio 1 Asilo Mariutto
- 5 – Foto edificio 2 Ex ORL
- 6 – Certificato Destinazione Urbanistica
- 7 - PRG
- 8 – Principi Generali *Senior Housing*
- A – Modello domanda manifestazione interesse
- B – Modello dichiarazione assenza cause esclusione
- C – Modello attestato avvenuto sopralluogo

Data e firma del proponente per presa visione ed accettazione (*allegare documento d'identità valido*)