



COMUNE DI VILLAR PEROSA

AVVISO ESPLORATIVO PER LA RICERCA DI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI *PROJECT FINANCING*, AI SENSI DELL'ART. 183, COMMA 15, DEL D.LGS. N. 50/2016, PER LA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX COLONIA ELIOTERAPICA" SITO IN VILLAR PEROSA, VIA SANT'ANICETO N.1

1. QUADRO DI CONTESTO

- Il Comune di Villar Perosa è divenuto recentemente proprietario dell'immobile denominato "*Ex Colonia Elioterapica*" sito nel territorio comunale alla via Sant'Aniceto n. 1;
- L'immobile in questione è stato realizzato negli anni 30 del secolo scorso dalla società FIAT ed adibito a sanatorio;
- Nell'anno 2005 l'immobile è stato trasferito alla Regione Piemonte ed adibito a sede di attività sanitarie;
- Nell'anno 2011 l'ASL TO3 ha avviato un'attività di ristrutturazione interna dell'immobile. I lavori, peraltro, si sono interrotti con il completamento delle sole demolizioni "al rustico";
- Nell'anno 2019 l'immobile è stato trasferito al Comune di Villar Perosa.

2. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

L'immobile "*Ex Colonia Elioterapica*" è stato dichiarato dalla competente Soprintendenza "*di interesse culturale*" ai sensi dell'art. 10, comma 1, del codice dei beni culturali. Pertanto, qualsiasi intervento manutentivo o di riqualificazione è soggetto al rilascio del nulla osta di cui all'art. 21 del d.lgs. n. 42/2004.

Sotto il profilo urbanistico l'immobile è, altresì, soggetto – secondo il vigente Piano Regolatore Generale – ai vincoli ed alle destinazioni di cui al parere allegato al presente avviso (allegato 1).

3. OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

È intenzione del Comune di Villar Perosa – divenuto proprietario dell'immobile – procedere alla riqualificazione complessiva funzionale dell'immobile a fini sociali, utilizzando lo schema della concessione ed il sistema di aggiudicazione del “*project financing*”.

Pertanto, con il presente Avviso esplorativo il Comune di Villar Perosa intende sollecitare la presentazione, da parte di operatori economici interessati, di proposte di *project financing*, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., che abbiano ad oggetto interventi di innovazione, miglioramento e riqualificazione dell'immobile “*Ex Colonia Elioterapica*”.

Quanto sopra premesso

SI AVVISA CHE

i soggetti interessati potranno presentare proposte di *project financing* per la concessione in oggetto, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., come meglio descritto di seguito nel presente Avviso.

4. FINALITA' DELL'AVVISO

Il presente Avviso è finalizzato a sollecitare proposte di *project financing*, di iniziativa privata, al fine di favorire la partecipazione degli operatori economici potenzialmente interessati e in possesso di adeguata qualificazione per gli interventi oggetto del presente Avviso. Le suddette proposte dovranno essere formulate ai sensi dell'art. 183, comma 15, del codice dei contratti pubblici, con particolare riferimento alle ipotesi di riqualificazione funzionale ed innovativa dell'immobile.

5. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO OGGETTO DI CONCESSIONE

L'immobile è analiticamente descritto nelle planimetrie allegate al presente Avviso (Allegato 2).

6. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA PROPOSTA

Sono ammessi a presentare proposte i soggetti di cui all'art. 183, comma 17, del D.Lgs. 50/2016, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 80 del D.lgs. 50/2016.

Si rammenta, in particolare, che l'art. 183, comma 17 del D.Lgs. 50/2016 dispone che *“Possono presentare le proposte di cui al comma 15, primo periodo, i soggetti in possesso dei requisiti di cui al comma 8, nonché i soggetti con i requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici anche per servizi di progettazione eventualmente associati o consorziati con enti finanziatori e con gestori di servizi”* e che l'art. 183, comma 8 dispone che *“Alla procedura sono ammessi solo i soggetti in possesso dei requisiti per i concessionari, anche associando o consorziando altri soggetti”*.

7. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Le proposte formulate dagli operatori economici interessati dovranno risultare compatibili con gli strumenti urbanistici e coerenti con la destinazione ad usi sociali dell'immobile, oltre che con i vincoli posti sull'immobile dal codice dei beni culturali.

8. CORRISPETTIVO DEL CONCESSIONARIO

La controprestazione a favore del concessionario è costituita esclusivamente dai proventi che derivano dalla gestione dell'immobile.

9. CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA

Gli operatori interessati a presentare proposte di finanza di progetto dovranno produrre gli elaborati previsti dall'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016.

La proposta dovrà essere costituita da un unico plico contenente i *“documenti amministrativi”* e il plico *“A”* contenente il *“progetto di fattibilità, gli elementi tecnici e gli elementi economico gestionali”* della proposta.

Il proponente dovrà produrre i seguenti *“documenti amministrativi”*:

- a) istanza di partecipazione e di presentazione della proposta, redatta utilizzando il modello allegato al presente avviso;
- b) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/00 di rientrare tra i soggetti di cui al comma 17 dell'art 183 del D.Lgs. n. 15/2016 e di possedere i requisiti del proponente;

c) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/00, di possedere i requisiti previsti dall'art. 80 del D.Lgs. n. 15/2016;

d) impegno a prestare la cauzione nella misura dell'importo di cui all'art. 183, comma 9, terzo periodo del D.Lgs. n. 15/2016, nel caso di indizione della gara;

e) attestazione di avvenuto sopralluogo, essendo lo stesso indispensabile ai fini di una corretta formulazione della proposta.

Il "*plico A*" contenente il "*progetto di fattibilità, gli elementi tecnici e gli elementi economico gestionali*" dovrà in particolare contenere i seguenti elaborati:

· **Progetto di fattibilità tecnica ed economica:** il progetto, redatto ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016, deve prevedere le opere di riqualificazione funzionale dell'immobile.

Il progetto deve definire le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori e deve essere corredato da un eventuale elenco di opere compensative a favore del Comune di Villar Perosa.

Il medesimo progetto deve recare, inoltre, il quadro delle esigenze da soddisfare, delle prestazioni da fornire, e deve contenere uno studio descrittivo delle opere nonché i dati necessari per individuare i principali effetti che il progetto medesimo può avere sull'ambiente.

Con riferimento ai contenuti della progettazione, si rammenta che ai sensi dell'art. 216, comma 4, del D.Lgs. n. 50/2016, fino alla data di entrata in vigore del decreto di cui all'articolo 23, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla parte II, titolo II, capo I, nonché gli allegati o le parti di allegati ivi richiamate del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207.

· **Relazione sulla gestione dei servizi:** contenente la specificazione dei servizi che il proponente intende svolgere, le modalità della gestione e della correlativa erogazione e le garanzie circa la loro qualità.

· **Bozza di convenzione:** nella quale dovrà essere indicato il titolo giuridico (concessione) in base al quale l'operatore privato eseguirà i lavori di riqualificazione e gestirà al suo interno i servizi; la durata della concessione; la specificazione delle caratteristiche dei servizi, le modalità di gestione e degli interventi di sviluppo.

· **Un piano economico finanziario asseverato** da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, dell'art. 183, del D.Lgs. n. 50/2016: con dimostrazione dell'equilibrio economico finanziario dell'intervento, tenuto conto degli investimenti necessari, della durata della concessione e dei ricavi derivanti dallo svolgimento dei servizi di competenza dell'operatore privato. Il piano economico finanziario indicherà anche l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta.

In caso di associazioni, la proposta e la documentazione / le dichiarazioni di cui al presente punto dovrà / dovranno essere sottoscritta/e da tutti gli associandi e andrà allegata una copia di documento di identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

10. INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE E GARA PUBBLICA

La valutazione delle proposte, ai fini dell'individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, avrà luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante.

Le proposte saranno valutate, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016, dal Gruppo di lavoro che sarà nominato a tale scopo successivamente al termine di scadenza del presente Avviso.

Le proposte saranno valutate tenendo conto degli obiettivi di cui al presente Avviso.

La valutazione avrà ad oggetto i profili della proposta di seguito individuati

- a) qualità, pregio tecnico e caratteristiche estetiche e funzionali degli interventi di sviluppo e tempi di realizzazione;
- b) qualità dei servizi che saranno prestati dall'operatore in regime di concessione;
- c) valore e affidabilità del piano economico-finanziario, con riferimento al migliore equilibrio tra volume degli investimenti, durata della concessione, previsione delle entrate derivanti dallo svolgimento dei servizi;
- d) contenuto della bozza di convenzione, con particolare riferimento alle condizioni giuridiche ed economiche della concessione;
- e) opere compensative a favore del Comune di Villar Perosa.

Nella prima seduta pubblica il Presidente del Gruppo di lavoro aprirà i plichi presentati dai singoli proponenti secondo l'ordine di arrivo al protocollo dell'Ente e verificherà la presenza della documentazione amministrativa e del plico "A".

Successivamente procederà a verificare la documentazione amministrativa e i requisiti dei proponenti.

Il Presidente del Gruppo di lavoro, nel caso di carenza documentale, potrà disporre in analogia a quanto previsto dall'art. 83 comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016 l'integrazione dei documenti, assegnando al proponente un termine non superiore a giorni 10, al fine di garantire la celerità del procedimento.

In caso di mancata consegna di quanto richiesto, senza giustificazione oggettiva, la proposta non potrà essere valutata.

Terminate tali operazioni il Presidente disporrà in seduta pubblica l'apertura del Plico "A" e ne disporrà la valutazione da parte del Gruppo di lavoro in seduta riservata.

In mancanza della documentazione richiesta al punto 9 del presente Avviso la proposta non potrà essere valutata.

Il Gruppo di lavoro procederà, quindi, in seduta riservata, alla valutazione delle proposte tecniche sulla base dei criteri stabiliti nel presente Avviso.

Terminate le operazioni riservate verrà convocata una seduta pubblica nella quale verranno comunicati gli esiti della valutazione. L'esito del giudizio del Gruppo di lavoro sarà sottoposto all'approvazione della Giunta comunale, la quale si riserva di non procedere all'approvazione e/o di non riconoscere la fattibilità e/o il pubblico interesse per valutazioni discrezionali sue proprie senza che gli interessati possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

L'*iter* procedimentale descritto prevede una prima fase di valutazione circa la fattibilità tecnica ed economica della proposta e una successiva di approvazione del progetto al fine del suo inserimento negli strumenti di programmazione approvati dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016.

In tutte le fasi in cui si sviluppa l'*iter* procedimentale è sempre facoltà dell'Amministrazione di richiedere modifiche progettuali e il rifiuto espresso a tali richieste determina senz'altro l'arresto procedimentale.

Il progetto definitivamente approvato sarà messo a gara in osservanza delle pertinenti disposizioni del D.Lgs. 50/2016, con la specificazione che il promotore potrà esercitare diritto di prelazione.

Il Comune di Villar Perosa si riserva, in ogni caso, di:

- sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente Avviso;
- non procedere all'indizione della successiva gara di cui all'art. 183 del D.Lgs. 50/2016.

La proposta da parte degli operatori interessati a partecipare alla procedura non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo meramente esemplificativo, gli studi e i progetti presentati dagli operatori interessati).

La presente procedura non costituisce offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte vincolanti per l'Amministrazione; non ha altresì valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura senza che i soggetti proponenti possano vantare alcuna pretesa in merito alla loro partecipazione.

11. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Gli operatori economici interessati al presente Avviso dovranno fare pervenire la propria proposta tramite corriere o *brevi manu*, **entro e non oltre le ore 12.00, del 15 dicembre 2020**, all'Ufficio Protocollo del Comune di Villar Perosa, al seguente indirizzo, a pena di esclusione:

COMUNE di VILLAR PEROSA – Ufficio Protocollo

Piazza della Libertà n. 1 – 10069 VILLAR PEROSA (TO)

un plico debitamente sigillato recante:

- all'esterno, oltre all'esatta indicazione della ragione sociale, indirizzo, n. di telefono e telefax, nonché e-mail, dell'operatore economico proponente, la dicitura "*Proposta di project financing, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016, per la riqualificazione dell'immobile ex colonia elioterapica – Scadenza 15 dicembre ore 12.00 - NON APRIRE*";

- all'interno: la documentazione richiesta al punto 9 del presente Avviso.

Nel caso di proponenti associati, già costituiti o da costituirsi, vanno riportati sul plico le informazioni di tutti i singoli partecipanti.

Si precisa che per “*sigillatura*” deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca o piombo, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Si precisa che, quale che sia la modalità di consegna dei plichi scelta dai proponenti (Servizio postale, Agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano), del giorno e ora di recapito dei plichi farà fede esclusivamente la ricevuta apposta sui plichi stessi da parte dell'Ufficio Protocollo.

Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione del plico. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

Con le stesse modalità e formalità sopra descritte e purché entro il termine indicato per la presentazione delle proposte, pena l'irricevibilità, i proponenti possono far pervenire eventuali sostituzioni al plico già presentato. Non saranno ammesse né integrazioni al plico recapitato, né integrazioni o sostituzioni delle singole buste presenti all'interno del plico medesimo, essendo possibile per il proponente richiedere esclusivamente la sostituzione del plico già consegnato con altro plico.

12. SOPRALLUOGO

Il concorrente deve effettuare la visita obbligatoria presso le aree oggetto del presente Avviso.

L'EFFETTUAZIONE DELLA VISITA OBBLIGATORIA potrà svolgersi esclusivamente, in una delle seguenti giornate:

La visita deve essere prenotata telefonicamente chiamando il seguente numero di telefono: 331 4395005 e confermata via e-mail all'indirizzo:

sindaco@comune.villarperosa.to.it indicando nome e cognome, con i relativi dati anagrafici delle persone incaricate ad effettuarlo.

Una volta ricevuta la richiesta di sopralluogo, il Comune comunicherà data e ora del sopralluogo

Saranno ammessi al sopralluogo esclusivamente i seguenti soggetti muniti della relativa

documentazione che attesti la qualifica posseduta:

- titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante delle società come risultante dal certificato della CCIAA;
- direttore tecnico dell'impresa come risultante dal certificato della CCIAA;
- procuratore speciale dell'impresa munito di apposita procura Notarile che contempli tra l'altro la specifica attività di effettuazione sopralluoghi per la partecipazione agli appalti pubblici (in originale o in copia autenticata da Notaio) oppure di certificato della C.C.I.A.A. ove risulti tale qualifica;
- personale delegato dal legale rappresentante del concorrente (munito di apposita delega e copia del documento di identità del delegante).

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti, GEIE, aggregazione di imprese di rete e, se costituita in RTI, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega del mandatario/capofila.

In caso di consorzio di cooperative, consorzio di imprese artigiane o consorzio stabile, il sopralluogo deve essere effettuato a cura del consorzio oppure dell'operatore economico consorziato indicato come esecutore delle prestazioni.

Sarà consentito partecipare al sopralluogo ed alla presa visione in nome e per conto di un solo concorrente.

Non verranno prese in considerazione le offerte presentate da imprese che non abbiano effettuato il prescritto sopralluogo.

13. INFORMAZIONI DI CARATTERE AMMINISTRATIVO

La documentazione della presente procedura è messa a disposizione per via elettronica e a decorrere dalla pubblicazione dell'Avviso, in accesso gratuito, illimitato e diretto sul profilo del Comune di Villar Perosa <https://www.comune.villarperosa.to.it/index.asp>.

Eventuali richieste di chiarimenti (esclusivamente in lingua italiana) potranno essere formulati esclusivamente all'indirizzo PEC villar.perosa@cert.ruparpiemonte.it alla c.a. del Sindaco Marco Ventre.

Le richieste dovranno avere il seguente oggetto: "*Quesito avviso gara riqualificazione ex colonia*" e dovranno essere inviate entro e non oltre il 15 dicembre 2020.

Le risposte, presentate in tempo utile, ove riscontrate di interesse generale, saranno pubblicate sul "*Profilo del committente*" agli indirizzi sopra specificati in forma anonima, fino a 6 giorni prima della ricezione delle offerte. Le ditte sono invitate a controllare l'eventuale pubblicazione sul sito indicato.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

Il Responsabile del procedimento per la procedura amministrativa del presente Avviso è il Sindaco Marco Ventre.

14. TRATTAMENTO DEI DATI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi dell'art 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della procedura descritta nel presente Avviso.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Villar Perosa, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuto a fornirle informazioni in merito all'utilizzo dei suoi dati personali.

Responsabili del trattamento

L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui l'Ente ha la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

Soggetti autorizzati al trattamento

I suoi dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei suoi dati personali.

Finalità e base giuridica del trattamento

Il trattamento dei suoi dati personali viene effettuato dal Comune di Villar Perosa per lo svolgimento di funzioni istituzionali e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) non necessita del suo consenso.

I dati personali sono trattati per la seguente finalità: gestione della procedura oggetto del presente Avviso.

Destinatari dei dati personali

I suoi dati personali potranno essere oggetto esclusivamente delle comunicazioni obbligatorie previste per il corretto espletamento della procedura o di comunicazioni e pubblicazioni obbligatoriamente previste dalle norme in materia di appalti o normativa in materia di trasparenza anche per quanto riguarda le pubblicazioni sul sito Internet del Comune di Villar Perosa.

I suoi dati personali potranno essere oggetto inoltre di comunicazione agli altri soggetti intervenuti nel procedimento al fine di consentire l'esercizio del diritto di accesso nei limiti e termini previsti dalla legge.

I suoi dati personali, qualora richiesti, potranno inoltre essere comunicati alle Autorità giudiziarie, agli organi della giustizia amministrativo-contabile o ad altre Autorità di controllo previste dalla legge.

Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE

I suoi dati personali non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

Periodo di conservazione

I suoi dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto, alla prestazione o all'incarico in corso, da instaurare o cessato, anche con riferimento ai dati che lei fornisce di propria

iniziativa. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

I suoi diritti

Nella sua qualità di interessato, lei ha diritto:

- di accesso ai suoi dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Conferimento dei dati

Il conferimento dei suoi dati è obbligatorio per le finalità sopra indicate.

15. ALTRE INFORMAZIONI

Il presente Avviso è pubblicato all'Albo pretorio on-line e sul profilo del committente Comune di Villar Perosa <https://www.comune.villarperosa.to.it/index.asp>.

L'Avviso è inoltre pubblicato: sulla G.U.U.E. (Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea); sulla G.U.R.I. (Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana); sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

Organo competente per le procedure di ricorso: TAR per il Piemonte. I ricorsi avverso il presente avviso esplorativo possono essere notificati alla stazione appaltante entro 30 giorni dalla data di pubblicazione.

IL SINDACO DEL COMUNE DI VILLAR PEROSA

VENTRE DOTT. MARCO

FIRMATO DIGITALMENTE