



Co.Ge.Sa.

Consorzio per la gestione dei servizi assistenziali

NUMERO GARA 8441112

Attivazione di una procedura di partenariato pubblico privato finalizzata alla ricerca di operatori economici partner che presentino proposte per l'affidamento della concessione (o altra forma di partenariato pubblico privato) avente ad oggetto la gestione pluriennale di una struttura residenziale o semiresidenziale per l'erogazione di prestazioni socio assistenziali e socio-sanitarie erogate a soggetti in condizione di fragilità in carico agli enti gestori dei servizi sociali (disabili, anziani totalmente o parzialmente non autosufficienti, minori), con esecuzione dei lavori di riqualificazione, adeguamento e manutenzione della struttura ospitante, mediante finanza di progetto.

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

per la ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di proposte di *project financing* ad iniziativa privata, ex art 183, comma 15, del Codice dei contratti pubblici (nel seguito per brevità Codice) emanato con Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (G.U. n. 91 del 19 aprile 2016) e successive modifiche, integrazioni e deroghe vigenti alla data di pubblicazione del presente avviso, come approvato da delibera del Consiglio di Amministrazione n. 13 del 05/04/2022, finalizzate all'individuazione del promotore per la concessione relativa a:

- gestione della struttura, incluso il supporto alla ristorazione, ove necessario, destinata ad accogliere un massimo di 13/14 ospiti. L'accesso avviene su richiesta dei servizi sociali e su indicazione dei Tribunali Ordinari e dei Minorenni nei casi in cui siano necessarie valutazione sulle competenze genitoriali e supporto alle famiglie in difficoltà. Offre interventi assistenziali ed educativi per lo sviluppo e consolidamento della propria capacità, anche mediante accompagnamento alla realizzazione di percorsi di autonomia personale, lavorativa e abitativa, con particolare attenzione allo sviluppo delle capacità personali. Gli ospiti possono essere sollecitati a sperimentare la gestione autonoma di tempi e spazi della quotidianità; a curare le relazioni personali e sociali con gli altri ospiti, con i servizi territoriali di riferimento, e con le possibili reti che si vengono a creare. Sono supportati nel consolidamento delle capacità residue e delle reti formali ed informali, nella formazione culturale e professionale, nell'inserimento nel mondo del lavoro;

- gestione del complesso e degli eventuali posti letto, inclusa il supporto alla ristorazione ove necessario. L'inserimento in struttura è concordato con il servizio inviante, anche con riferimento alle peculiarità del disagio sociale che ha condotto all'inserimento nella Struttura. Propone l'attivazione di percorsi di emersione e integrazione, finalizzati all'autonomia. Offre un supporto per i percorsi di inserimento sociale; gli ospiti sono sollecitati a prendersi cura degli spazi in cui vivono, della propria salute e dell'igiene personale; a mantenere e arricchire le relazioni significative.

- opere e lavori di riqualificazione, adeguamento e manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura

ospitante, con eliminazione delle barriere architettoniche e riqualificazione energetica

Indice

1. Premessa
2. Struttura e finalità dell'avviso
3. Percorso procedurale e tempistiche
4. Proposta di PPP: Linee guida e vincoli
 - 4.1 Inquadramento
 - 4.2 Le tipologie di rischi
 - 4.3 Le clausole contrattuali rilevanti
 - 4.4 L'equilibrio economico finanziario
 - 4.5 Il *value for money*
5. Proposta: contenuti, ambito e perimetro
 - 5.1. Elaborato progettuale di massima a base di gara - rinvio all'All. 1
 - 5.2. Elaborato prestazionale del servizio a base di gara - rinvio all'All. 2
 - 5.3. Elementi economici della concessione
6. Proposta: documenti richiesti
 - 6.1. Il progetto di fattibilità tecnico economica
 - 6.2 Piano economico finanziario (PEF)
 - 6.3 Matrice dei rischi
 - 6.4 *Value for money*
 - 6.5 Schema di convenzione (concessione)
 - 6.6 Altri documenti da presentare
7. Requisiti per la presentazione della proposta
8. Linee guida per la dichiarazione di pubblica utilità
9. Pubblicità

10. Tutela della privacy

11. Responsabile del procedimento

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

In via preliminare

Il presente avviso ed il relativo procedimento non costituisce proposta né offerta contrattuale e non ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c.. Con tale avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento e non vincola in alcun modo il Co.Ge.Sa., che, a valle delle risultanze dell'avviso, si riserva la facoltà di seguire anche altre procedure, in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico, nonché di non procedere ad alcuna procedura successiva di gara, senza che gli operatori economici possano vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione.

Il Co.Ge.Sa. si riserva, altresì, la facoltà di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, l'avviso per sopravvenute esigenze di interesse pubblico.

Nulla è dovuto dal Co.Ge.Sa., neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti, sia nel caso in cui la proposta dovesse risultare di pubblico interesse, sia nel caso si decidesse di non dar corso alla procedura di identificazione della proposta di interesse pubblico, sia nel caso in cui la successiva procedura di gara non si concluda con l'identificazione di una proposta di interesse pubblico e quindi con l'assegnazione della gara e del servizio.

L'avviso è composto dal presente documento e dai seguenti allegati:

- All. 1: progetto planimetrie e piante della struttura
- All. 2: progetto prospetti e sezioni della struttura

1. Premessa

Il Co.Ge.Sa. Asti - Consorzio per la gestione dei servizi assistenziali - di seguito per brevità anche solo "Co.Ge.Sa." - gestisce la Struttura in forza di Convenzione con il Comune di Villanova d'Asti destinata alla realizzazione **di una struttura residenziale o semiresidenziale per l'erogazione di prestazioni socio assistenziali e socio-sanitarie erogate a soggetti in condizione di fragilità in carico agli enti gestori dei servizi sociali (disabili, anziani totalmente o parzialmente non autosufficienti, minori).**

Il Co.Ge.Sa., in esito ad analisi e verifiche sul territorio consortile, ha raccolto elementi, informazioni e spunti di particolare interesse che hanno confermato la potenzialità dell'iniziativa e l'interesse di alcuni operatori a presentare formali proposte di partenariato.

Il Co.Ge.Sa. intende pertanto procedere con uno specifico "avviso esplorativo", che non ha valore contrattuale di proposta, come di seguito illustrato.

2. Struttura e finalità dell'avviso

Con il presente avviso, che non ha valore contrattuale di proposta, si intende espletare una formale indagine di mercato per la ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di proposte di Project Financing, finalizzate all'individuazione del promotore ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice, per il successivo affidamento di un contratto di concessione per la progettazione e realizzazione di interventi (lavori) di riqualificazione ed ampliamento e per la gestione dell'intero complesso. La proposta di cui al comma 15 potrà riguardare, in alternativa alla concessione, tutti i contratti di partenariato pubblico privato.

Il presente avviso pubblico è volto dunque ad invitare gli

operatori economici interessati - in possesso dei previsti requisiti di legge - a presentare una proposta come meglio specificato nei successivi paragrafi, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, dettati dalle norme comunitarie e dal Codice.

Costituiscono parte integrante del presente avviso:

- All. 1: progetto planimetrie e piante della struttura
- All. 2: progetto prospetti e sezioni della struttura.

3. Percorso procedurale e tempistiche

Le proposte, corredate dei documenti indicati, devono pervenire entro il termine massimo del 23.05.2022 all'indirizzo pec info@pec.consorziocogesa.net

Le proposte pervenute entro i termini indicati nel presente avviso saranno discrezionalmente valutate entro il termine massimo del 01.06.2022 - in funzione della rispondenza all'interesse pubblico e nel rispetto delle linee guida di seguito indicate, per stilare una graduatoria di attinenza della proposta al maggior interesse pubblico, sulla base di un criterio di proposta economicamente più vantaggiosa, così individuando l'operatore economico che avrà presentato una proposta meglio rispondente all'interesse pubblico e che verrà pertanto individuato quale Promotore ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice.

Nel caso di unica proposta la medesima sarà sottoposta ad un giudizio di valutazione della corrispondenza all'interesse pubblico.

La valutazione di pubblica utilità, ai fini dell'individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, avrà luogo anche in presenza una sola

proposta.

Il Co.Ge.Sa. potrà invitare il proponente maggiormente rispondente all'interesse pubblico ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche eventualmente necessarie. Se il proponente non apporterà le modifiche richieste, la proposta non potrà essere valutata positivamente. Il progetto di fattibilità, eventualmente modificato sarà quindi posto in approvazione secondo quanto previsto dalla legge. Il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche eventualmente chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato.

Il progetto di fattibilità approvato sarà quindi posto a base di gara pubblica, alla quale potranno partecipare tutti i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 183 comma 8 del Codice.

Nel bando sarà specificato che, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il promotore che non risultasse aggiudicatario avrà la facoltà di esercitare il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario, laddove dichiarerà di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario originario. In tale ipotesi l'originario aggiudicatario avrà diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento. In caso di non esercizio del diritto di prelazione, il promotore avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento.

SINTESI PROCEDIMENTALE - CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA

FASE	TEMPISTICA STIMATA
Pubblicazione avviso esplorativo	12 aprile 2022
Ricezione delle proposte	Entro il 23.05.2022
Eventuali modifiche al progetto di fattibilità per la relativa approvazione	
- Analisi e valutazione proposte - Valutazione di pubblico interesse - Nomina del promotore	Entro il 01.06.2022
Pubblicazione gara di concessione in PF (ovvero altra forma di PPP) ex art. 180 e 183, co 15 Codice Appalti	Entro il 13.06.2022
Aggiudicazione ed individuazione del concessionario	
Contrattualizzazione ed avvio esecuzione	Entro il 12.09.2022

4. Proposta di PPP (Partenariato Pubblico Privato): Linee guida e vincoli

4.1. - Inquadramento

Gli elementi costitutivi e fondanti del Partenariato Pubblico Privato (PPP) sono così identificabili:

- la durata relativamente lunga nel tempo della collaborazione tra i partner pubblici e privati;
- il finanziamento prevalentemente privato, con

successivo recupero dell'investimento;

- il ruolo strategico dell'operatore economico in ogni fase del progetto, che partecipa attivamente alle fasi di progettazione, realizzazione, attuazione e finanziamento, mentre il soggetto pubblico si concentra principalmente sulla definizione e sul controllo degli obiettivi da raggiungere nell'interesse pubblico;

il trasferimento di gran parte dei rischi a carico del privato.

Dal punto di vista normativo, si fa riferimento a quanto previsto dal Codice all'art. 3, c.1, lett. eee)⁽¹⁾ in cui è prevista la definizione di contratto di PPP ed alla parte IV del Codice, che va a specificare ulteriormente la definizione di PPP, elencandone le fattispecie contrattuali che ne fanno parte, le caratteristiche e la disciplina.

4.2 - Le tipologie di rischi

La summenzionata disciplina normativa indica altresì e puntualmente le tipologie di rischi che devono essere trasferiti:

- Rischio operativo
- Rischio di costruzione
- Rischio di disponibilità

⁽¹⁾ 1 il contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico o della fornitura di un servizio connessa all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio, secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore". L'ultimo periodo della lettera eee) enuncia "fatti salvi gli obblighi di comunicazione previsti dall'articolo 44, comma 1-bis, del decreto legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31, si applicano, per i soli profili di tutela della finanza pubblica, i contenuti delle decisioni Eurostat".

-Rischio di domanda (nel caso di attività redditizia verso l'esterno)

Per i contratti di PPP (tra cui la concessione) l'allocazione dei rischi in capo all'operatore economico deve sostanziarsi nel trasferimento al medesimo del cd. "rischio operativo" di cui all'articolo 3, comma 1, lettera zz), del codice dei contratti pubblici, ove si specifica che «(...) si considera che l'operatore economico nei casi di cui all'articolo 180 assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, per tali intendendosi l'insussistenza di eventi non prevedibili, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita all'operatore economico nei casi di cui all'articolo 180 deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile».

Nella categoria di rischio operativo rientrano, oltre al rischio di costruzione, anche il rischio di domanda e/o il rischio di disponibilità, nonché altri rischi legati al mancato o ritardato rilascio delle autorizzazioni, pareri, nulla osta e altri atti di natura amministrativa, ad eccezione dei ritardi dovuti a terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti (in quel caso questi ultimi rischi sono a carico dell'operatore economico affidatario).

Il trasferimento "effettivo" dei rischi all'operatore economico, all'inizio e durante tutta la durata del contratto, è pertanto condizione necessaria per la qualificazione giuridica del contratto come PPP e per la conseguente possibilità di applicazione delle procedure speciali previste per questo istituto, nonché ai fini della contabilizzazione

degli stessi progetti al di fuori del bilancio pubblico. Pertanto, nell'ambito di una proposta di partenariato pubblico privato, deve risultare immediatamente chiaro ed intellegibile l'avvenuto trasferimento dei rischi e l'effettivo trasferimento nel tempo dello stesso, nelle diverse condizioni.

Ciò avviene tra l'altro attraverso la predisposizione - a cura dell'operatore economico proponente - della "matrice dei rischi", di cui l'Autorità nazionale anticorruzione (ANAC) fornisce un esempio di costruzione nelle sue linee guida n. 9 del 28/3/2018, che si invitano i proponenti a seguire.

La struttura della matrice dovrà pertanto essere la seguente:

Analisi rischio	Gestione rischio	Allocazione rischio	Regole contrattuali
<p>Tipologia di rischio</p> <p>Probabilità di verificarsi del rischio</p> <p>Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio</p>	<p>Strumenti previsti per la mitigazione del rischio</p>	<p>Rischio a carico del pubblico</p> <p>Rischio a carico del privato</p>	<p>Articolo del regolamento contrattuale che identifica e disciplina il rischio</p>

4.3 Le clausole contrattuali rilevanti

Anche le clausole contrattuali proposte nella bozza di concessione (o altro contratto) dovranno prevedere effettivi e reali impatti sul concessionario, e non soltanto "figurativi", senza che si configuri una "alterazione" del trasferimento del rischio. Si fa riferimento, a titolo esemplificativo anche prendendo a riferimento quanto indicato nelle citate linee guida ANAC 9/2018, alle seguenti ipotesi:

- a) previsione di canoni di disponibilità a carico

dell'amministrazione variabili al ribasso nel caso di *underperformance* del concessionario in base gli obiettivi e livelli di servizio contrattualmente definiti;

b) quantificazione "non sovrastimata" del canone di disponibilità, ma coerente con gli effettivi costi di gestione dell'opera in condizioni di normale operatività, anche sulla base della puntuale analisi e verifica dell'esperienza storica del concedente;

c) nel caso di mancato rispetto dei livelli di servizio, previsione di penali che non siano solo "simboliche", ma che effettivamente possano incidere sull'equilibrio economico finanziario;

d) quantificazione economica del potenziale verificarsi dei rischi maggiormente rilevanti, tali da incidere in effetti, negativamente e sostanzialmente, sull'equilibrio economico e finanziario;

e) in presenza di "rischio di domanda", previsione di corrispettivi che siano effettivamente dipendenti dal livello di domanda potenziale, evitando "sottostime";

f) possibilità di revisioni del PEF solo per circostanze effettivamente eccezionali e non prevedibili; in ogni caso la revisione deve sempre garantire la permanenza del trasferimento dei rischi in capo al soggetto privato e le condizioni di equilibrio economico-finanziario relative al contratto (art. 182, comma 3);

g) in caso di extra redditività, eventuale previsione di meccanismi di *profit sharing* ovvero di un potenziale anticipo dei tempi di recupero stimato degli investimenti nel PEF.

4.4 L'equilibrio economico finanziario

All'art. 3, c. 1, lett. fff) del Codice viene delineato il

concetto di equilibrio economico - finanziario ⁽²⁾.

È il presupposto per l'allocazione corretta dei rischi di progetto e, al fine del raggiungimento di questo equilibrio, vi è anche la possibilità che l'amministrazione fornisca dei contributi pubblici. E' però fondamentale che l'eventuale riconoscimento del canone/contributo pubblico, sommato ad eventuali altre garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento comunque a carico della pubblica amministrazione non possa superare in nessun caso il 49 per cento del valore dell'investimento complessivo, inclusi gli eventuali oneri finanziari.

4.5 Il value for money

È richiesto che gli operatori economici predispongano nella proposta un documento di analisi di "value for money" ⁽³⁾ che possa essere di supporto per verificare la convenienza tecnica economica e la fattibilità giuridica del ricorso a forme di partenariato pubblico privato, in alternativa alla realizzazione tramite normali procedure di appalto, al fine di procedere alla dichiarazione di pubblica utilità.

5. Proposta: ambito e perimetro

5.1. Elaborato progettuale di massima a base di gara - rinvio all'All. 1 e 2

La situazione attuale dell'immobile posto a base di gara è riportata nella tav. 2A progetto planimetria e piante e nella

⁽²⁾ L'equilibrio economico-finanziario in questo caso è inteso come la presenza contemporanea delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria

⁽³⁾ Facendo memoria che un progetto crea *value for money* allorquando permetta una riduzione dei costi di costruzione e gestione, una migliore allocazione dei rischi, una più veloce implementazione del progetto, un aumento della qualità o nella generazione di redditività.

tav. 3A progetto prospetti e sezioni su cui saranno predisposti gli elaborati tecnico progettuali delle opere di adeguamento e degli interventi di manutenzione straordinaria che l'Ente ritiene di interesse valutare attraverso la proposta dell'operatore economico.

Tali elementi costituiscono la base minima di gara e la loro presenza e riscontro nel progetto è dunque indispensabile ai fini della valutazione di interesse del progetto medesimo.

5.2. Elaborato prestazionale del servizio a base di gara -

L'elaborato prestazionale del servizio descrive i contenuti del servizio che l'Ente ritiene di interesse valutare attraverso la proposta dell'operatore economico.

Tali elementi costituiscono la base minima di gara e la loro presenza e riscontro nel progetto è dunque indispensabile ai fini della valutazione di interesse del progetto medesimo.

La proposta può essere redatta utilizzando tutte le informazioni rese disponibili in questo avviso, nonché attraverso il sito web.

Eventuali ulteriori informazioni possono essere richieste via pec all'indirizzo: info@pec.consorziocogesa.net

Sarà inoltre possibile organizzare specifici sopralluoghi, previo congruo preavviso, attraverso formale richiesta, da inviare via pec.

Si evidenzia che, indipendentemente dalle informazioni rese disponibili, il proponente è unico responsabile della verifica delle condizioni del complesso e della redazione della propria proposta.

5.3. Elementi economici della concessione

In via preliminare occorre precisare che la concessione è

variamente articolabile e conseguentemente sono ampiamente declinabili i servizi che l'operatore economico potrà offrire e che saranno oggetto di valutazione economica.

La durata della concessione non potrà essere inferiore a 10 anni né superiore a 19 anni e comunque con termine entro il 31.08.2040. L'attivazione è prevista nel primo semestre del 2023.

Il Co.Ge.Sa. stima un importo minimo a suo favore di un canone di concessione annuale pari ad € 10.000,00 (al netto di eventuali contributi richiesti).

Da tale importo saranno scomputate mediante compensazione del canone tutte le opere di adeguamento ed i lavori di manutenzione straordinaria necessari per l'attivazione della Struttura; pertanto il canone sarà dovuto unicamente a decorrere dall'esito di tale scomputo.

Saranno valutate positivamente proposte finalizzate ad aumentare il canone fisso minimo garantito e/o meccanismi di "profit sharing", finalizzati a garantire la condivisione di risultati positivi tra concessionario e concedente, nel presupposto dell'avvenuto raggiungimento degli obiettivi di rientro dall'investimento.

6. Proposta: i documenti richiesti

Per la redazione della proposta si fa riferimento alla normativa vigente, nonché a quanto previsto da Anac nelle linee guida n. 9/2018 (Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato), nella determinazione 10/2015 e nella delibera 22/12/2020, n. 1116 ("Schema di contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche a diretto utilizzo della Pubblica Amministrazione, da realizzare in Partenariato

pubblico privato").

6.1. Il progetto di fattibilità tecnico economica

Ferme rimanendo le indicazioni riportate nel capitolo 5, il progetto deve contenere una relazione tecnica generale e descrittiva relativa ai lavori ed ai servizi, incluse le modalità di gestione, che esplicitando espressamente l'assunzione ed il mantenimento in capo al concessionario del rischio operativo legato alla riqualificazione ed all'adeguamento e gestione delle opere, ai sensi dell'art. 3 del Codice.

Relativamente ai lavori, dovranno essere chiaramente indicati e riportati anche nel PEF gli eventuali benefici fiscali che potranno essere sfruttati dall'operatore (es. per efficientamento energetico, detrazioni fiscali, ecc.)

Al fine di consentire una chiara lettura, la relazione dovrà contenere, per ciascun intervento e/o servizio previsto, ogni indicazione utile alla valutazione ed almeno l'indicazione di:

- obiettivi attesi;
- le diverse fasi di progettazione, con dettaglio per ciascuna di importo e tempistiche/cronoprogramma;
- fase di realizzazione dei lavori, con dettaglio di importo e tempistiche/cronoprogramma
- fase di disponibilità, per garantire la funzionalità e fruibilità, ivi inclusi la manutenzione ordinaria e straordinaria. A titolo esemplificativo rientrano tra i servizi di disponibilità quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria (programmata) degli immobili e degli impianti, alla reperibilità e Pronto Intervento. Qualora ritenuto opportuno, potranno essere previsti ed offerti ulteriori servizi "accessori" di disponibilità.

La proposta dovrà prevedere espressamente il rispetto dei criteri ambientali minimi previsti dalle normative applicabili

in funzione della natura dei lavori e servizi previsti.

Per la redazione della proposta è possibile attingere alle informazioni di carattere tecnico-amministrativo contenute nella documentazione di cui all'Allegato 1 e di eventuali altre informazioni che potranno essere richieste durante la durata dell'avviso, ovvero acquisibili direttamente ed autonomamente durante i sopralluoghi.

Alla relazione dovranno essere allegati i seguenti documenti:

a) uno specifico documento relativo alla identificazione e gestione del rischio; pertanto, per ogni lavoro, intervento e servizio, dovranno essere indicati puntualmente gli indicatori di performance, gli obiettivi, gli standard di calcolo, le penali a carico del concessionario;

6.2 Piano economico finanziario (PEF)

Dovrà essere presentato un Piano Economico Finanziario, che evidenzi con il massimo dettaglio possibile la economicità e redditività dell'operazione, e le modalità e tempi di recupero dell'investimento.

Il piano economico-finanziario asseverato dovrà comprendere le seguenti principali voci:

-costi complessivi di progettazione dello studio di fattibilità, comprensivi anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile

-costi della progettazione definitiva ed esecutiva, compresi quelli per il Coordinatore per la Sicurezza sostenuti in fase di progettazione;

-costi dell'esecuzione dei Lavori, evidenziando se del caso la quota incentivabile e quella non incentivabile e quindi totalmente a carico del concessionario;

-costi dei servizi tecnici di Direzione Operativa e

coordinatore per la sicurezza in fase di Esecuzione;

-costi relativi a forniture e posa in opera di interventi ulteriori connessi alla valorizzazione del complesso, esplicitando la eventuale quota "incentivabile" e "non incentivabile";

-altri costi ritenuti rilevanti, tra cui quelli asseverazione e rilascio di visti di conformità propedeutici all'ottenimento del beneficio fiscale e quelli finanziari;

-canone di concessione corrisposto al concedente, lungo l'intera durata della concessione;

-costi relativi al personale impiegato;

-costi per la sicurezza comprensivi di implementazione del DVR;

-costi stimati di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria;

Il valore stimato della concessione sarà definito dalla somma dei potenziali ricavi individuati ed all'uopo dettagliati lungo la durata proposta, per garantire il rientro dall'investimento.

Dovranno essere puntualmente esplicitate le modalità di finanziamento, allegando lo schema di contratto se già previsto, ovvero i mezzi con cui il proponente si dota della liquidità necessaria per la realizzazione degli investimenti.

6.3 Matrice dei rischi

Matrice dei rischi, redatta come già evidenziato nei paragrafi precedenti in conformità con le linee guida Anac n. 9/2018.

6.4 Value for money

Documento di sintesi di *value for money*, che sulla base della complessiva impostazione della proposta, evidenzi la reale fattibilità e convenienza del PPP, nonché con i criteri

dettati da Eurostat per l'eventuale contabilizzazione dell'intervento al di fuori del bilancio pubblico.

Uno dei metodi più diffusi, ma non l'unico, per misurare l'entità del *value for money* è quello del *public sector comparator (Psc)*, che si basa sul confronto del valore attuale netto dei costi e dei ricavi generati nelle diverse soluzioni di appalto/concessione. La differenza fra i valori netti risultanti per il soggetto pubblico (nel caso di appalto) ed il soggetto privato (nel caso di concessione) rappresenta la misura del *value for money* espresso in termini di risparmio sui costi, di maggiore qualità e maggiore efficacia dell'alternativa privata rispetto a quella pubblica. Si lascia comunque alla libera scelta del proponente la metodologia da utilizzare.

6.5 Schema di convenzione (concessione)

Schema di convenzione, redatta secondo le indicazioni delle linee guida ANAC sul "Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di PPP" e - fermi rimanendo i necessari adeguamenti e personalizzazioni legati alla specificità della proposta - e secondo lo schema di convenzione redatto da Anac/Ministero dell'Economia e Finanza del gennaio 2020.

La convenzione dovrà pertanto puntualmente indicare, a titolo esemplificativo:

- la durata del contratto di concessione, evidenziando chiaramente la parte dedicata alla progettazione, alla realizzazione dei lavori, alla gestione;

- il tempo di esecuzione della progettazione e dei lavori;

- le modalità di definizione dei corrispettivi ed il limite massimo a favore del concessionario, nonché eventuali meccanismi di "*profit sharing*";

- previsione di corsie prioritarie per l'inserimento degli

ospiti su segnalazione della Stazione Appaltante;

-le modalità di utilizzo o sfruttamento dei benefici fiscali vigenti e le ripartizioni tra concedente e concessionario (ove ricorrenti);

-l'impegno espresso a realizzare gli interventi secondo le specifiche di progetto per il conseguimento delle prestazioni attese ed il rispetto dei tempi di realizzazione, in modo anche da garantire l'accesso all'eventuale incentivo fiscale;

-la modalità di calcolo delle penali al concessionario, in caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori, nelle scadenze fissate dal cronoprogramma, nella consegna del progetto definitivo, nel mancato rispetto dei livelli di servizio;

-gli impatti degli eventuali ritardi nella realizzazione dei lavori sul periodo di gestione e sul PEF;

-le eventuali garanzie/polizze a favore della stazione appaltante;

-i lavori e/o servizi che il concorrente intende potenzialmente affidare a terzi;

-le modalità e strumenti previsti per il monitoraggio dell'esecuzione contrattuale, con particolare riferimento ai diversi rischi trasferiti.

Nel caso di costituzione di società di progetto ai sensi dell'art. 184 del codice, dovranno essere fornite tutte le informazioni necessarie, specie con riferimento alla compagine sociale, alla struttura operativa ed economico-finanziaria.

6.6 Altri documenti da presentare

a) Domanda di partecipazione, con dichiarazione sostitutiva a firma del legale rappresentante dell'impresa o da persona abilitata a farlo, nella quale l'istante dichiara, alla data di presentazione della proposta, di possedere i requisiti di

partecipazione di cui all'art. 185 comma 17, e l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80; può essere allegata ogni documentazione utile alla comprova;

b) Eventuale impegno di costituzione RTI con l'indicazione dell'impresa mandataria e di quelle mandanti nonché delle relative quote di partecipazione, compiti e competenze; in tal caso la proposta dovrà essere sottoscritta da tutti i componenti del RTI;

c) Cauzione del 2% del valore investimento sulla base del computo metrico estimativo che l'operatore economico redigerà in relazione alla proposta progettuale (con le eventuali relative riduzioni se applicabili ai sensi dell'articolo 93), nonché impegno a presentare una ulteriore cauzione del 2,5% del valore dell'investimento proposto, nel caso di successiva indizione di gara.

7. Requisiti per la presentazione della proposta

Possono presentare le proposte i soggetti di cui all'art. 45 del Codice che siano in possesso dei requisiti per i concessionari, anche associando o consorziando altri soggetti, ed eventualmente utilizzando l'avvalimento, nonché i soggetti con i requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici.

Si applica l'art. 183 comma 15, 17 e 19 del Codice.

La presenza dei requisiti viene dimostrata, ai sensi dell'art. 95 del DPR n.207/2010, mediante i seguenti elementi:

a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi 5 anni antecedenti non inferiore al 10% dell'investimento previsto per l'intervento proposto sulla base del computo metrico estimativo che l'operatore economico redigerà in relazione alla proposta progettuale;

b) capitale sociale non inferiore al 5% dell'investimento

previsto per l'intervento proposto;

c) fatturato medio negli ultimi 5 anni per attività e servizi affini a quelli proposti nell'intervento per un importo non inferiore al 5% dell'investimento previsto per l'intervento proposto;

d) svolgimento negli ultimi 5 anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il 2% dell'investimento previsto dall'intervento proposto.

Per quanto concerne gli ulteriori requisiti dei concessionari - ed in particolare l'obbligo di possedere la qualificazione per eseguire lavori pubblici, nonché l'attestazione di qualificazione per progettazione e costruzione - si applica la normativa vigente.

Al riguardo, in considerazione dell'ampia gamma di soluzioni tecniche a disposizione dell'operatore economico nel formulare la sua proposta, i requisiti di qualificazione saranno oggetto di definizione in base a quanto dal proponente indicato nella proposta ed in ragione della medesima previa valutazione di sussistenza del pubblico interesse.

Rimane pertanto ferma la responsabilità e l'obbligo del proponente di dichiarare e dimostrare il rispetto dei requisiti necessari in funzione della proposta presentata, rammentando che il mancato possesso dei requisiti determina la non accoglibilità della proposta e quindi della nomina a promotore.

8. Linee guida per la dichiarazione di pubblica utilità

Come previsto da giurisprudenza consolidata, la fase iniziale della procedura di *project financing* a iniziativa privata è connotata da un'ampia discrezionalità amministrativa in ordine alla valutazione della proposta del privato circa la

"fattibilità" della stessa e la "corrispondenza a un interesse pubblico" che giustifichi l'inserimento di un determinato progetto nei propri strumenti di programmazione.

Si precisa, come linea generale, che le proposte saranno valutate ai fini della dichiarazione di pubblico interesse, avendo riferimento (I) al prezzo che sarà proposto per il canone, (II) alla quantità di eventuali servizi aggiuntivi rispetto a quelli oggetto del presente avviso, (III) alla qualità dei servizi che saranno proposti.

9. Pubblicità

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Co.Ge.Sa. nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento. Nella medesima sezione del sito saranno rese disponibili e pubblicate eventuali FAQ e informazioni di interesse.

10. Tutela della privacy

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 "Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali" (GDPR) e del Codice della Privacy (D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.) i dati personali raccolti con la presente procedura sono trattati con le modalità e le finalità descritte di seguito.

Si comunica quanto segue:

-Ai sensi dell'articolo 13 e 14 del Regolamento Europeo 2016/679, per la società, il titolare del trattamento dei dati è il Consorzio Co.Ge.Sa. Asti;

-Il Responsabile della protezione dei dati è l'Avv. Marco Galvagno;

-Il Responsabile Unico del Procedimento di gara (RUP) è la Dott.ssa Piera Canta.

Allegati

- All. 1: Progetto planimetria e piante.
- All. 2: Progetto prospetti e sezioni.