

AVVISO PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 193, COMMA 16, DEL D.LGS. 36/2023 DI SOLLECITAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA E DEI SERVIZI DI RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (R.S.A.) E DEL CENTRO DIURNO INTEGRATO (C.D.I.) "RSA EMANUELE E GIUSEPPINA CORDIOLI" NEL COMUNE DI MARMIROLO (MN), NONCHÉ DELL'ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE E DI EFFETTUAZIONE DEI LAVORI DI MIGLIORAMENTO ENERGETICO E SISMICO E DI ALTRI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE.

1. ENTE CONCEDENTE

COMUNE DI MARMIROLO Provincia di Mantova: Piazza Roma n. 2 – Marmirolo (Mn) Codice Fiscale 80004530202 e Partita IVA: 00622150209 PEC: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it

Responsabile Unico del Progetto (RUP): Dott. Marco Trentini, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, come da deliberazione n.97 del 25/08/2026

2. PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente avviso è pubblicato ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), al fine di sollecitare il mercato alla presentazione di Proposte di Partenariato Pubblico Privato mediante Finanza di Progetto per la progettazione, interventi di riqualificazione e successiva gestione della struttura e dei servizi di residenza sanitaria assistenziale (RSA) e del centro diurno integrato (CDI) RSA Emanuele e Giuseppina Cordioli in Comune di Marmirolo.

Il Comune di Marmirolo, in attuazione degli indirizzi della Giunta Comunale di cui alla deliberazione n. 97 del 25/08/2026 e della Determinazione del Responsabile di Settore n. ... del 26/08/2026, intende verificare l'esistenza di soluzioni progettuali e gestionali proposte da operatori economici qualificati, idonee a perseguire l'interesse pubblico attraverso il ricorso a capitali privati, con allocazione del rischio operativo in capo al concessionario.

Attualmente la RSA di Marmirolo risulta affidata in gestione alla Fondazione "Mons, Arrigo Mazzali" ONLUS con convenzione Rep. n. 3478 in data 23 agosto 2006 e scadenza il 30/06/2027. La RSA di Marmirolo gestisce 40 posti letto in accreditamento coperti da contribuzione da parte di SSR oltre a 12 posti di CDI in regime di accreditamento, coperti da contribuzione da parte di SSR. La struttura gestisce ulteriori 2 posti letto "di sollievo".

L'Amministrazione vuole pertanto verificare il mercato al fine di dare continuità al servizio, essenziale per la comunità non solo di Marmirolo (Mn), ma anche dei paesi limitrofi. Lo stato generale della struttura richiede tuttavia un importante intervento, con particolare riferimento alla componente impianti e relative opere edili; tali interventi si rendono necessari sia in termini di riqualificazione di impianti, ormai arrivati a fine vita tecnica, sia nell'ottica di un efficientamento in termini di consumi e miglioramento delle performance. In tale contesto l'Amministrazione intende valutare l'interesse del mercato ad un intervento di più profonda riqualificazione funzionale al fine di rendere la struttura RSA maggiormente aderente alle necessità sia dell'utenza sia dell'Amministrazione in termini di manutenzione, gestione e servizi.

La pubblicazione del presente avviso non comporta l'avvio di alcuna procedura di affidamento né l'insorgenza di posizioni giuridiche soggettive in capo ai soggetti partecipanti.

3. OGGETTO DELLA SOLLECITAZIONE

Il Comune di Marmirolo sollecita la presentazione di proposta ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 avente ad oggetto la progettazione, interventi di riqualificazione e successiva gestione della struttura e dei servizi di

residenza sanitaria assistenziale (RSA) e del centro diurno integrato (CDI) RSA Emanuele e Giuseppina Cordioli in Comune di Marmirolo (Mn).

Le proposte dovranno configurarsi come operazioni di concessione di lavori e/o servizi, basate su un modello di partenariato pubblico-privato, con finanziamento prevalentemente privato, equilibrio economico-finanziario dell'operazione e trasferimento del rischio operativo in capo al concessionario.





4. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELLE PROPOSTE

Ferma restando la libertà progettuale e gestionale dei promotori, le proposte dovranno:

- essere coerenti con gli strumenti di programmazione dell'Ente (DUP, PIAO e programmazione settoriale);
- prevedere la progettazione, realizzazione degli interventi e gestione delle infrastrutture socio-sanitarie a cura e spese del soggetto proponente;
- non comportare contributi pubblici diretti, salvo eventuali forme di riequilibrio ammesse dalla normativa vigente e adeguatamente motivate;

- perseguire finalità di interesse generale, con particolare riguardo all'assistenza socio-sanitaria, all'inclusione sociale, all'aggregazione e all'accessibilità;
- attività di interesse generale relative all'assistenza, alla protezione sociale, all'integrazione sociale e i diritti delle persone disabili;
- avere facoltà di previsioni di servizi di natura commerciale;
- la gestione integrale dell'immobile, ivi compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria, per l'intera durata del periodo della concessione, sollevando l'Amministrazione da ogni attività e/o responsabilità, garantendo quindi adeguati standard qualitativi di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria;
- in generale, la Proposta dovrà prevedere la corretta allocazione del rischio operativo in capo all'Operatore Economico, in conformità alle previsioni del D.lgs. 36/2023 e di EUROSTAT in materia.

L'Amministrazione valuterà positivamente la presentazione di Proposte che prevedano un intervento e progetto gestionale anche nel fabbricato SAP di Piazza Roma, recentemente riqualificato dall'Amministrazione per la realizzazione di alloggi e servizi per anziani non autosufficienti; sarà quindi valutata con favore la presentazione di una proposta di riqualificazione e gestione univoca delle strutture, ferma la facoltà per ciascun operatore di presentare la propria proposta per una o più aree, senza un intervento complessivo.

Sarà valutato con favore il riconoscimento di un canone concessorio a favore dell'ente da parte dell'operatore economico.

Il Concessionario non potrà utilizzare le aree e gli edifici per iniziative o attività che rechino pregiudizio all'immagine del Comune. A tal proposito sarà cura del Concessionario acquisire il preventivo assenso dell'Amministrazione Concedente per tutte quelle iniziative che esulano dalla normale attività connessa alla concessione di che trattasi. Sono vietate nell'edificio suelencato le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, centro massaggi, agenzie di scommesse.

Sono ammesse destinazioni d'uso a servizi/terziario. L'aggiudicatario avrà inoltre l'obbligo di attenersi a quanto previsti dalle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente e nei regolamenti dell'Amministrazione comunale.

Le aree e gli edifici saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, restando a carico del concessionario eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto, nel rispetto delle dimensioni odierne dell'immobile.

Saranno altresì a carico e spese del concessionario tutte le autorizzazioni, permessi, concessioni, atti assentivi, certificazioni, comunque denominati, necessaria per l'esecuzione dei lavori e per l'uso dell'unità immobiliare. L'assegnazione dell'unità immobiliare non costituisce impegno al rilascio automatico di tali atti assentivi da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

Il concessionario non potrà avanzare pretese di qualunque tipo connesse con l'esecuzione dei ridetti lavori e/o la richiesta dei ridetti atti assentivi né vantare nei confronti del Comune alcun indennizzo, né in corso di concessione né alla scadenza della stessa.

Il concessionario dovrà presentare al Comune il progetto di eventuali interventi da eseguire per la necessaria preventiva autorizzazione da parte dei competenti uffici tecnici comunali. A conclusione dei lavori e prima dell'inizio delle attività, il Concessionario è tenuto a rilasciare al Comune le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti alle vigenti normative. Prima della stipula del

contratto di concessione, l'assegnatario dovrà altresì predisporre a propria cura e spese l'aggiornamento catastale delle unità immobiliari, ove necessario.

In riferimento alle caratteristiche dei locali e degli impianti, gli Operatori Economici Promotori dovranno dichiarare espressamente, a seguito del sopralluogo di cui al successivo art.11, di averne constatata la consistenza e di averne verificato lo stato di funzionamento e di conservazione tecnico ed amministrativo, con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna redatto in contraddittorio tra le parti.

5. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione dovrà essere proposta dall'operatore economico in funzione del piano degli investimenti e dei tempi di recupero degli stessi e, in ogni caso, non potrà eccedere il periodo necessario a garantire il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, ai sensi dell'art. 193, comma 2, del D.Lgs. 36/2023.

6. PROCEDURA

Procedura di cui all'art. 193 D.lgs. 36/2023.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o para concorsuale. L'Ente si riserva, altresì, di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso pubblico senza che il Promotore possa aver nulla a che pretendere, nemmeno a titolo di rimborso spese per la predisposizione della Proposta.

7. REQUISITI DEI PROMOTORI

Possono presentare Proposte, di cui al presente Avviso, tutti gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.lgs. 36/2023 ovvero in soggetti singoli (imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni temporanee di imprese, ecc..), consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese – costituiti o costituendi – che siano, a pena di esclusione, in possesso dei seguenti requisiti:

Requisiti di ordine generale:

- Insussistenza dei motivi di esclusione dei cui agli artt.94 e 98 del D.lgs. 36/2023.

Stante i recenti rilievi sollevati da ANAC che “per operazioni complesse come un PPP, l'amministrazione debba poter valutare l'affidabilità e la competenza del proponente non solo sotto il profilo morale, ma anche tecnico ed economico”, il Promotore dovrà dimostrare la propria capacità economico finanziaria, attraverso la presentazione di idonee referenze bancarie che attestino la solidità del proponente in relazione all'impegno di spesa previsto nella sua stessa proposta oppure indicando il fatturato globale medio annuo degli ultimi tre esercizi, come previsto in via generale dall'art. 100 del Codice; per quanto attiene ai requisiti di capacità tecnica e professionale, dovrà essere fornito un elenco dei principali servizi di gestione di residenze sanitarie assistenziali (RSA), centri diurni o strutture socio-sanitarie analoghe (o strutture analoghe) prestati negli ultimi cinque anni.

Tali requisiti di capacità economico finanziaria e tecnica e professionale hanno lo scopo di fornire all'Amministrazione gli elementi per la valutazione comparativa della fattibilità e dell'affidabilità delle proposte ai sensi dell'art. 193, comma 5, del D.Lgs. 36/202, fermo che, in caso di individuazione di una Proposta di pubblico interesse e di successiva indizione della gara, i requisiti di partecipazione alla procedura competitiva saranno puntualmente definiti nel relativo bando di gara.

Si precisa che in caso di individuazione di una Proposta di pubblico interesse e di approvazione della stessa, con conseguente indizione della Gara di cui all'art. 193 comma 8 del D.lgs. 36/2023, i concorrenti, compreso il

Promotore, dovranno essere in possesso dei requisiti che saranno presenti nel relativo Bando. Ai sensi dell'art. 193 comma 9 del D.lgs. 36/2023, la configurazione giuridica del Promotore potrà essere modificata e/o integrata sino alla data di presentazione di Offerta della predetta Gara.

8. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Le Proposte, redatte in lingua italiana, dovranno pervenire via PEC all'indirizzo: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it con il seguente oggetto: **"AVVISO PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 193, COMMA 16, DEL D.LGS. 36/2023 DI SOLLECITAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA E DEI SERVIZI DI RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (R.S.A.) E DEL CENTRO DIURNO INTEGRATO (C.D.I.) "RSA EMANUELE E GIUSEPPINA CORDIOLI" NEL COMUNE DI MARMIROLO (MN), NONCHÉ DELL'ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE E DI EFFETTUAZIONE DEI LAVORI DI MIGLIORAMENTO ENERGETICO E SISMICO E DI ALTRI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE"** e dovranno contenere:

- a. DGUE attestante il possesso dei requisiti di ordine generale di cui al precedente art.7;
- b. Verbale avvenuto sopralluogo di cui al successivo punto 11;
- c. Progetto di fattibilità, redatto in coerenza all'art. 6 bis dell'Allegato I.7 del D.lgs. 36/2023;
- d. Bozza di convenzione, redatta in conformità con le disposizioni del Codice e della normativa vigente applicabile;
- e. Piano Economico-Finanziario (P.E.F.) asseverato (da istituti di credito o società di servizi costituite dall'istituto di credito medesimo ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari ai sensi dell'art. 106 del D. Lgs. 385/1993 o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della Legge 1966/1939), comprensivo dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta, compresi anche i diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile;
- f. Relazione di accompagnamento al P.E.F., tale da fornire una descrizione dettagliata e contestualizzata dei dati e delle previsioni economico-finanziarie presentate nel P.E.F., con particolare riferimento alle ipotesi macroeconomiche di base adottate, alle metodologie contabili e di calcolo applicate, alle modalità di stima delle voci di costo e di ricavo, agli indicatori chiave di performance (KPI) utilizzati per la valutazione della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria della Proposta;
- g. Relazione di gestione, con la specificazione delle caratteristiche dei servizi erogati e relativa modalità di gestione;
- h. Copia di documento di identità del soggetto richiedente in corso di validità.

Tutte le dichiarazioni devono essere rese ai sensi e con le modalità di cui al D.P.R. 445/00 con la consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato decreto nel caso di dichiarazioni mendaci, falsità in atti, uso o esibizione di atti falsi o contenenti dati non più rispondenti a verità.

9. TERMINE PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Gli interessati dovranno inviare la Proposta, tramite PEC all'indirizzo protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it entro e non oltre le ore 18:00 del 30 Ottobre 2026.

Il recapito rimane ad esclusivo rischio del mittente. Non saranno prese in considerazione manifestazioni pervenute oltre il predetto termine, anche se spedite in data anteriore.

10. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso e relativi Allegati, potranno essere trasmesse mediante PEC all'indirizzo protocollo@comunemarmiolo.legalmail.it . Al solo fine di consentire all'Amministrazione di rispondere in tempo utile, si prega di inviare eventuali richieste di chiarimento / informazioni entro 10 (dieci) giorni dalla data di scadenza di presentazione della Proposta.

Le richieste di chiarimento e le relative risposte saranno rese disponibili in forma anonima a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune di Marmiolo.

L'operatore economico ha l'onere di verificare l'eventuale pubblicazione di rettifiche e/o di integrazioni ed eventuali chiarimenti di interesse collettivo pubblicati.

11. SOPRALLUOGO

Al fine prendere contezza dell'immobile oggetto di intervento e redigere un progetto di fattibilità maggiormente aderente all'attuale contesto di riferimento, il Promotore dovrà effettuare sopralluogo presso l'area accompagnati dal personale incaricato dal Comune. Pertanto, i soggetti interessati dovranno inviare apposita richiesta al seguente indirizzo email protocollo@comunemarmiolo.legalmail.it .

Data e ora del sopralluogo saranno concordati tra il personale incaricato e il soggetto richiedente, tenendo conto delle esigenze organizzative dell'Amministrazione.

Al termine sarà rilasciato apposito verbale di sopralluogo che dovrà essere inserito nella documentazione di Proposta.

12. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Una volta ricevute le Proposte il RUP, eventualmente coadiuvato da un'apposita struttura di supporto, procederà alla valutazione istruttoria (discrezionale e senza attribuzione di punteggio tecnico e/o economico) di tutta la documentazione trasmessa dai Promotori, al fine di individuare una o più Proposte da sottoporre alla Procedura di valutazione di cui all'art. 193 comma 6 del D.lgs. 36/2023.

Si ribadisce che la fase di valutazione istruttoria, ancorché procedimentalizzata, è connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo volta al solo perseguimento del pubblico interesse. Pertanto, nell'ottica di ricevere delle Proposte maggiormente aderente ai principi/obiettivi perseguiti dall'Amministrazione, nella valutazione istruttoria delle proposte, il RUP terrà conto delle seguenti linee guida:

- Tipologia e valore degli investimenti proposti (a totale carico del privato);
- Qualità complessiva del modello di gestione e manutenzione (ordinaria e straordinaria) proposto, nell'ottica di garantire la massima efficienza ed efficacia;
- Tipologia e numerosità dei servizi offerti e fruibilità degli stessi;
- Valorizzazione degli elementi di innovazione, digitalizzazione, sostenibilità (sociale ed ambientale) nell'erogazione del servizio di gestione;
- Adeguatezza e sostenibilità del P.E.F., con particolare riguardo alla durata contrattuale, al costo di gestione e manutenzione, al tempo di ritorno dell'investimento, nonché agli indicatori utilizzati per la valutazione della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria della Proposta;

- Contenuto della bozza di convenzione con particolare riferimento alla completezza delle condizioni giuridiche ed economiche ivi previste e all'allocazione dei rischi nel rispetto dei criteri Eurostat.

Ai sensi dell'art. 193 comma 5 del D.lgs. 36/2023, le Proposte saranno valutate nel termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla scadenza dei termini del presente Avviso.

L'Amministrazione comunicherà ai Soggetti interessati e ne darà notizia sul proprio sito istituzionale la Proposta o le Proposte individuate ai sensi dell'art. 193 comma 5; l'Amministrazione potrà invitare, se necessario, i Promotori di tali Proposte ad apportare al Progetto di Fattibilità, al Piano Economico Finanziario e allo schema di Convenzione le modifiche necessarie per la loro approvazione. Se il Promotore non apporta le modifiche richieste entro il termine indicato, le Proposte sono respinte con provvedimento motivato.

Entro 60 (sessanta) giorni, differibili sino a 90 (novanta) giorni per comprovate esigenze istruttorie, l'Amministrazione concluderà, con provvedimento motivato, la procedura di valutazione che, in caso di pluralità di proposte ammesse, si svolgerà in forma comparativa. Il progetto di fattibilità selezionato all'esito della procedura di cui sopra dovrà essere integrato, se necessario in funzione dell'oggetto dell'intervento, con gli ulteriori elaborati richiesti dall'art.6 dell'allegato I.7 del D.lgs. 36/2023 anche ai fini della sottoposizione al provvedimento di approvazione, ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 36/2023. All'esito dell'approvazione, il progetto unitamente agli altri elaborati della Proposta, saranno posti a base della gara di cui all'art. 193 comma 8 D.lgs. 36/2023.

13. ALTRE INFORMAZIONI

Il Promotore dovrà predisporre a propria cura e carico la documentazione di Proposta. Nel Quadro Economico dell'investimento nonché nel PEF dovranno essere previsti in capo allo stesso, oltre che i costi di stipula della Convenzione, diritti di segreteria e ogni costo inerente alla stipula, il rimborso dei seguenti costi già sostenuti e/o da sostenere a carico del Comune:

- € 8.000,00 oltre Iva per complessivi € 9.760,00 quali costi già sostenuti nell'avvio della Procedura;
- i costi di attività di supporto legale, amministrativo, economico e finanziario al RUP che l'Amministrazione ha individuato nella Società Demosion Consulting S.r.l con sede in Milano così stimati:
 - per concessioni di valore complessivo sino ad € 1 mln: € 15.000,00 oltre IVA;
 - per concessioni di valore complessivo da € 1 mln ad € 5 mln: € 23.000,00 oltre IVA;
 - per concessioni di valore complessivo da € 5 mln ad € 15 mln: € 30.000,00 oltre IVA;
 - per concessioni di valore complessivo oltre € 15 mln: € 40.000,00 oltre IVA.

Resto inteso che dovranno essere previste a carico del Concessionario anche le Somme a disposizione della Stazione Appaltante di cui all'art. 5 comma 1 lett. E) allegato I.7 del D.lgs. 36/2023, da parametrarsi in funzione dell'oggetto, delle caratteristiche e del valore dell'intervento proposto.

Le somme sopra indicate dovranno trovare corretta esposizione nel PEF e nella sua relazione.

14. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.lgs. 196/2003 i Promotori prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali all'esclusivo fine della gestione amministrativa e contabile, finalizzata all'espletamento delle procedure di scelta del concessionario. Titolare del trattamento è il Comune di Marmirolo (Mn). In relazione al trattamento dei dati personali, i diritti dell'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D.lgs. 196/2023. Nel formulare la propria

manifestazione di interesse, l'operatore dichiara di essere a conoscenza e di accettare le modalità di trattamento, raccolta e comunicazione di cui sopra.

In allegato:

- Manifestazione di interesse
- Informativa privacy

Marmirolo, 26/08/2026

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Dott. Marco Trentini