



OGGETTO: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PROJECT FINANCING, AI SENSI DELL'ART. 183, COMMA 15 DEL D.LGS. N. 50/2016, PER LA RIQUALIFICAZIONE DI IMMOBILE NEL COMUNE DI SALÒ (BS), FRONTE LAGO, E LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' DI CARATTERE SANITARIO, SOCIO SANITARIO E SOCIOASSISTENZIALE

Il sottoscritto dott. Peter Assembergs, in qualità di Direttore Generale di questa Azienda Socio-Sanitaria Territoriale, come tale nominato in forza della Deliberazione della Giunta Regionale di Lombardia n. X/4626, adottata in seduta del 19 Dicembre 2015, in attuazione della L.R. 30.12.2009 n° 33 e s.m.i., delibera quanto segue:

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso che

- a) L'ASST del Garda è proprietaria dell'immobile ubicato nel territorio del Comune di Salò, in piazza M.O. Sergio Bresciani n. 5, già destinato ad ospedale a partire dal 1826 e attualmente parzialmente adibito a servizi sanitari, prevalentemente a carattere ambulatoriale;
- b) Il PGT del Comune di Salò classifica l'immobile quale ambito di trasformazione per il potenziamento dei servizi pubblici di tipo sanitario e socioassistenziale, da attuarsi mediante programma integrato di intervento che mantenga i servizi sanitari accreditati, con riqualificazione della porzione di struttura a ciò destinata, unitamente alla riconversione e riqualificazione della restante porzione dell'immobile con destinazione per servizi sanitari, sociosanitari e socioassistenziali non necessariamente accreditati al S.S.N.;
- c) L'ASST del Garda e il Comune di Salò hanno stipulato in data 23 marzo 2018 Accordo ex art. 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 nel quale hanno dato atto del reciproco interesse a vedere riqualificato l'immobile, per la sua peculiare ubicazione sul fronte lago e al fine di continuare a consentirne l'utilizzo per i servizi socio-sanitari accreditati di competenza dell'ASST, oltre che per le ulteriori destinazioni a servizio consentite dal PGT;
- d) In detto Accordo l'ASST del Garda ha stabilito di procedere alla pubblicazione di avviso per la manifestazione d'interesse a presentare proposte di partenariato pubblico privato ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016 per la riqualificazione dell'immobile e la gestione al suo interno, in regime di diritto di superficie, di funzioni sanitarie, sociosanitarie e socioassistenziali, da parte degli operatori interessati, conformemente alle previsioni del PGT, fermi restando i servizi sanitari accreditati di competenza dell'ASST, che continueranno ad essere esercitati nella porzione dell'immobile



riqualificato a ciò destinata, posta sul lato di piazza Bresciani e pari a circa un terzo dell'intera slp dell'immobile;

- e) Nel ripetuto Accordo il Comune ha assunto l'impegno di prestare la propria collaborazione all'ASST nella predisposizione dell'avviso, affinché i correlativi contenuti risultino conformi alle previsioni urbanistiche comunali, sotto il profilo delle funzioni insediabili, dei parametri urbanistici ed edilizi e degli ulteriori obblighi che devono essere adempiuti da parte degli operatori interessati, nonché per la più celere abilitazione dell'operatore alla realizzazione dei lavori di riqualificazione dell'immobile;
- f) Visto lo schema di avviso di manifestazione di interesse all'uopo predisposto e ritenute la rispondenza alle normative vigenti e ai contenuti dell'accordo sottoscritto con il comune di Salò.

VISTA l'istruttoria compiuta dal Funzionario sottoindicato che, in qualità di Responsabile del procedimento proponente ai sensi del Capo II della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni e integrazioni, ne attesta la completezza;

ACQUISITO il parere tecnico favorevole in merito espresso dal Dirigente Responsabile del Servizio Tecnico Patrimoniale Aziendale Dott. Serafino Gardoni, qui Responsabile del procedimento;

ACQUISITI, per quanto di competenza, i pareri favorevoli in merito espressi dal Direttore Sanitario, dal Direttore Socio Sanitario f.f. e dal Direttore Amministrativo;

DELIBERA

Per i motivi in premessa indicati:

1. Di recepire l'accordo stipulato con il comune di Salò in data 23.3.18, ex art.15 L. 241/90, per la riqualificazione ospedale di Salò come allegato n.1;
2. Di approvare lo schema di avviso per manifestazione d'interesse per presentazione di proposte di project financing, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016, per la riqualificazione di immobile nel Comune di Salò (BS), fronte lago, e la concessione del diritto di superficie per lo svolgimento di attività di carattere sanitario, socio sanitario e socio assistenziale come allegato n.2;
3. di dare atto che ai sensi dell'art. 17 comma 4 L.R. n. 33/2009 e s.m.i. il presente provvedimento non è soggetto a controllo e che il medesimo è immediatamente esecutivo giusta art. 17, comma 6, L.R. n. 33/2009 e s.m.i.;
4. di disporre ai sensi dell'art. 17, comma 6, L.R. n. 33/2009 e s.m.i. la pubblicazione del presente provvedimento all'albo on line dell'Ente.



IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Peter Assembergs)

IL DIRETTORE
AMMINISTRATIVO
(Dott. Vincenzo Ciamponi)

IL DIRETTORE
SOCIO SANITARIO f.f.
(Dott. Augusto Olivetti)

IL DIRETTORE
SANITARIO
(Dott. Antonio Rovere)

SI ATTESTA LA LEGITTIMITÀ DELL'ATTO PRESENTATO

Responsabile del procedimento amministrativo:

Dott. Serafino Gardoni

Responsabile del Servizio Tecnico Patrimoniale Aziendale:

Dott. Serafino Gardoni

AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE DEL GARDA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PROJECT FINANCING, AI SENSI DELL'ART. 183, COMMA 15 DEL D.LGS. N. 50/2016, PER LA RIQUALIFICAZIONE DI IMMOBILE NEL COMUNE DI SALÒ (BS), FRONTE LAGO, E LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ DI CARATTERE SANITARIO, SOCIOSANITARIO E SOCIOASSISTENZIALE

Premesso che

- a) L'ASST del Garda è proprietaria dell'immobile ubicato nel territorio del Comune di Salò, in piazza M.O. Sergio Bresciani n. 5, già destinato ad ospedale a partire dal 1826 e attualmente parzialmente adibito a servizi sanitari, prevalentemente a carattere ambulatoriale;
- b) Il PGT del Comune di Salò classifica l'immobile quale ambito di trasformazione per il potenziamento dei servizi pubblici di tipo sanitario e socioassistenziale, da attuarsi mediante programma integrato di intervento che mantenga i servizi sanitari accreditati, con riqualificazione della porzione di struttura a ciò destinata, unitamente alla riconversione e riqualificazione della restante porzione dell'immobile con destinazione per servizi sanitari, sociosanitari e socioassistenziali non necessariamente accreditati al S.S.N.;
- c) L'ASST del Garda e il Comune di Salò hanno stipulato in data 23 marzo 2018 Accordo ex art. 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 nel quale hanno dato atto del reciproco interesse a vedere riqualificato l'immobile, per la sua peculiare ubicazione sul fronte lago e al fine di continuare a consentirne l'utilizzo per i servizi socio-sanitari accreditati di competenza dell'ASST, oltre che per le ulteriori destinazioni a servizio consentite dal PGT;
- d) In detto Accordo l'ASST del Garda ha stabilito di procedere alla pubblicazione di avviso per la manifestazione d'interesse a presentare proposte di partenariato pubblico privato ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016 per la riqualificazione dell'immobile e la gestione al suo interno, in regime di diritto di superficie, di funzioni sanitarie, sociosanitarie e socioassistenziali, da parte degli operatori interessati, conformemente alle previsioni del PGT, fermi restando i servizi sanitari accreditati di competenza dell'ASST, che continueranno ad essere esercitati nella porzione dell'immobile riqualificato a ciò destinata, posta sul lato di piazza Bresciani e pari a circa un terzo dell'intera slp dell'immobile;

e) Nel ripetuto Accordo il Comune ha assunto l'impegno di prestare la propria collaborazione all'ASST nella predisposizione del presente avviso, affinché i correlativi contenuti risultino conformi alle previsioni urbanistiche comunali, sotto il profilo delle funzioni insediabili, dei parametri urbanistici ed edilizi e degli ulteriori obblighi che devono essere adempiuti da parte degli operatori interessati, nonché per la più celere abilitazione dell'operatore alla realizzazione dei lavori di riqualificazione dell'immobile;

f) Con deliberazione n. ____ del _____ il Direttore Generale dell'ASST del Garda - vista anche la delibera della Giunta Comunale di Salò che ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole - ha approvato il presente Avviso;

AVVISA CHE

prenderà in esame le proposte di project financing, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016, per la riqualificazione dell'immobile di cui alla premessa sub a) e meglio descritto nel seguito del presente avviso, nonché per lo svolgimento al suo interno, in virtù di diritto di superficie, di funzioni sanitarie, sociosanitarie e socioassistenziali, da parte degli operatori interessati, conformemente alle previsioni del PGT, fermi restando i servizi sanitari accreditati di competenza dell'ASST, che continueranno ad essere esercitati nella porzione dell'immobile riqualificato a ciò destinata, posta sul lato di piazza Bresciani e pari a circa un terzo dell'intera slp dell'immobile.

Si avverte che saranno prese in considerazione esclusivamente le proposte di project financing presentate entro le ore 12.00 del 31 luglio 2018.

1. Finalità dell'Avviso

Il presente Avviso, è finalizzato a sollecitare proposte di project financing, al fine di favorire la partecipazione e consultazione degli operatori economici potenzialmente interessati ed in possesso di adeguata qualificazione per gli interventi oggetto del presente Avviso. Le suddette manifestazioni di interesse dovranno concretizzarsi nella predisposizione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica, le cui caratteristiche e contenuti minimi sono indicati al punto 3 del presente Avviso, unitamente ad una relazione sulla gestione dei servizi che saranno svolti dall'operatore, ad un piano economico-finanziario asseverato che dimostri l'equilibrio dell'intervento proposto, ad una bozza di convenzione, nonché alla garanzia di cui all'art. 93 del D.Lgs. 50/2016 e l'impegno a presentare quella di cui all'art. 103 del D.Lgs. 50/2016 in caso di aggiudicazione.

Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o paraconcorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi.

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

Qualora, tuttavia, pervenissero una pluralità di manifestazioni di interesse, esse saranno valutate, ai fini dell'individuazione della proposta da approvare ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016, dalla commissione che sarà nominata a tale scopo e che dovrà tenere conto dei criteri ed indirizzi di seguito individuati e che la commissione potrà ulteriormente precisare prima di procedere alla valutazione delle manifestazioni d'interesse presentate applicando il metodo aggregativo compensatore :

- a) qualità, pregio tecnico e caratteristiche estetiche e funzionali degli interventi di riqualificazione, fino a punti 20: la commissione darà prevalenza alla maggiore aderenza del progetto ai profili di tutela connessi alla storicità dell'immobile;
- b) qualità dei servizi che saranno svolti dall'operatore all'interno dell'immobile riqualificato in regime di diritto di superficie, fino a punti 30: la commissione darà prevalenza alle proposte di servizi che comportino la migliore qualificazione dell'immobile;
- c) valore e affidabilità del piano economico-finanziario, con riferimento al migliore equilibrio tra volume degli investimenti, durata del diritto di superficie, previsione delle entrate derivanti dallo svolgimento dei servizi, fino a punti 30: la commissione darà prevalenza al maggiore volume di investimenti proposti, sempre che risulti affidabile il piano economico finanziario proposto;
- d) contenuto della bozza di convenzione, con particolare riferimento alle condizioni giuridiche ed economiche della concessione, fino a punti 20: la commissione darà prevalenza alle proposte che determinano il più esteso trasferimento dei rischi sull'aggiudicatario, tenuto conto delle linee guida n. 9 dell'ANAC.

Nel caso di presentazione di un'unica proposta, ovvero a seguito dell'individuazione della proposta ritenuta migliore alla stregua dei criteri anzidetti, in caso di presentazione di più proposte, l'ASST, al fine dell'approvazione della proposta ai sensi dell'art. 183, comma 15 del

D.Lgs. 50/2016, potrà chiedere di apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione e il conseguente perfezionamento della produzione documentale richiesta dal medesimo art. 183, comma 15.

Il progetto definitivamente approvato sarà inserito negli strumenti di programmazione dell'ASST e la proposta sarà messa a gara, in osservanza delle pertinenti disposizioni del D.Lgs. 50/2016, con la specificazione che il promotore potrà esercitare diritto di prelazione.

L'ASST 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 manifestazione di interesse proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo meramente esemplificativo, gli studi e i progetti presentati dagli operatori interessati).

2. Caratteristiche dell'immobile

Si forniscono di seguito i dati relativi all'immobile e al suo inquadramento urbanistico con rinvio per i maggiori dettagli agli allegati al presente Avviso.

L'immobile oggetto del presente Avviso è ubicato nel Comune di Salò (BS), piazza M.O. Sergio Bresciani n. 5, iscritto al NCEU Fg. 32, Particella 1197, sub 1, con lato sud fronte Lago di Garda.

L'immobile è di proprietà dell'ASST del Garda.

L'immobile è assoggettato alla disciplina di cui alla Parte seconda (beni culturali) del D.Lgs. 42/2004 trattandosi di bene culturale risalente nella sua struttura originaria al XVIII secolo e successivamente modificata. L'immobile è altresì soggetto a vincolo paesaggistico di cui alla Parte terza (beni paesaggistici) del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompreso in zona dichiarata di notevole interesse pubblico (DM 8 aprile 1958) e insistente entro la fascia di rispetto dalla riva del Lago di Garda (artt. 136 ss. e art. 142 D.Lgs. 42/2004).

La superficie lorda di pavimento dell'immobile è pari a mq. 9.581; il volume dell'immobile è pari a mc. 36.500; la superficie del lotto su cui insiste l'immobile è pari a mq. 5.611 circa; la superficie coperta è pari a mq. 3.922.

Un terzo circa dell'immobile, nella parte dal lato di piazza Sergio Bresciani, è utilizzato per servizi sanitari accreditati dell'ASST del Garda (poliambulatori).

Si allega perizia estimativa asseverata nella quale sono più dettagliatamente specificati dati e caratteristiche dell'immobile (Allegato 1).

3. Inquadramento urbanistico

Il PGT di Salò ha classificato l'immobile e l'area di pertinenza come Ambito di Trasformazione – AdT n. 19°.

Per tale AdT il PGT di Salò prevede, tra l'altro:

Destinazione prevalente: Servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale.

Estensione: 4.940 mq (salvo rilievo topografico).

Localizzazione: L'AdT n. 19 A è collocato nella parte centrale del territorio comunale di Salò, e precisamente nella fascia a lago sita al margine sud-ovest del centro storico del capoluogo. Tale ambito interessa l'immobile di proprietà dell'ASST del Garda, storica sede dell'ospedale e in tempi recenti adibito a fornire servizi sanitari ambulatoriali (centro prelievi, ambulatori medici, ecc.).

Utilizzazione/Conformazione: La trasformazione urbanistica dell'ambito n. 19 prevede il potenziamento dei servizi pubblici di tipo sanitario e socioassistenziale del comune salodiano.

Vincoli e/o limitazioni d'uso: Amministrativi: Bellezza d'insieme I art. 136 D.L. 42/2004 e s.m.i.; Bene vincolato art. 10 D.L. 42/2004 e s.m.i. Strada del vino art. 9 L.R. 7/2000; Sovraordinati: Parco Alto Garda Bresciano.

Obiettivi dell'intervento. L'ambito di trasformazione ha lo scopo di consentire il potenziamento dei servizi socio-sanitari e socio-assistenziali nel territorio comunale di Salò, al fine di garantire un'adeguata risposta al bacino d'utenza sovracomunale. L'ambito così definito è volto a favorire l'implementazione dei servizi sanitari esistenti in via Bolzati (AdT 19A), a seguito del miglioramento e riqualificazione della struttura socio-sanitaria accreditata al S.S.N., in parte del volume esistente nel sub ambito 19 A. Tale trasformazione consente il recupero di una più

funzionale struttura sanitaria, all'interno del centro abitato di Salò, in un sito facilmente raggiungibile e servito dalla viabilità principale, dal sistema dei trasporti pubblici e da parcheggi. L'intervento inoltre consente anche la riconversione e riqualificazione della restante porzione dell'immobile storico dell'exospedale, con destinazioni più compatibili rispetto al contesto e all'immobile in oggetto: attrezzature socio-assistenziali.

Attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata: piano integrato di intervento (PII: artt. 87 e seguenti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.). E' consentito il mantenimento dell'attuale destinazione a servizi pubblici, ed in particolare attrezzatura socio-sanitaria accreditata. Attraverso l'attuazione di un PII, da convenzionare con l'A.C., è possibile destinare parte dell'immobile dell'ex-ospedale (AdT 19 A), a servizi pubblici per attrezzature socio-assistenziali non accreditate al S.S.N. La parziale trasformazione in attrezzatura socioassistenziale è consentita solo a fronte del permanere nell'immobile in oggetto di sufficienti servizi socio-sanitari accreditati al S.S.N..

Destinazioni principali: Servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: attrezzatura per servizi socio-sanitari accreditati con il S.S.N., ovvero, in caso di attuazione di PII e convenzionamento con il comune, l'implementazione di servizi sanitari, socio-sanitari e socioassistenziali privati autorizzati e anche non accreditati.

Destinazioni complementari: servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale, uffici di pertinenza, con SLP max non superiore al 10% della SLP destinata all'attività principale; residenza di servizio, con SLP max non superiore al 5% della SLP destinata all'attività principale e massimo 150mq di SLP per ogni unità.

Indici e parametri:

Superficie territoriale (St): 4.940 mq (salvo rilievo topografico)

Indice di utilizzazione territoriale: /

Volumetria/SLP ammissibile: esistente

Altezza massima consentita (H): esistente

Distanze dai confini (Dc): esistente

Distacchi dai fabbricati (Df): esistente

Distanza dalle strade (Ds): esistente

Superficie coperta ammissibile: esistente

Rapporto di permeabilità (Rp): esistente

Parcheggi pertinenziali privati: art. 10 delle NTA del PGT e/o come da PA

Criteri e prescrizioni generali.

La trasformazione dell'edificio di proprietà dell'Azienda Ospedaliera di Desenzano (attraverso interventi di recupero, restauro, risanamento conservativo), deve consentire il recupero, la conservazione e la riqualificazione generale dell'attuale immobile, caratterizzato da un elevato pregio storico, architettonico e paesaggistico. L'operatore dovrà garantire il funzionamento dei servizi offerti dagli ambulatori, gestiti dall'Azienda Sanitaria e concordati con l'AC per tutta la durata prevista in convenzione. Particolare attenzione dovrà essere posta: I. alla viabilità di accesso e smistamento; II. all'accessibilità e permeabilità della struttura (trasporto pubblico, mezzi di soccorso, disabili, pedoni, veicoli, ecc...); III. alla dotazione di parcheggi, funzionali sia per assolvere alla richiesta pregressa, sia in funzione della nuova struttura; IV. alla futura conformazione degli spazi pubblici limitrofi (piazza); V. alla valenza monumentale dell'immobile. i. La parziale riconversione dell'immobile, attraverso l'attuazione del PII, dovrà prevedere una destinazione d'uso più compatibile con i caratteri dell'attuale struttura e del contesto in cui la stessa si colloca, permettendo al contempo di recuperare l'immobile storico e fornire adeguati servizi a valenza sociale e assistenziale, anche non accreditati e/o gestiti da privati.

Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista, secondo le modalità disposte dall'art. 20 delle NTA del PGT.

b. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 20 delle NTA del PGT.

Si rimanda alle pertinenti norme del PGT vigente, disponibili presso gli uffici comunali

4. Caratteristiche e contenuti minimi della proposta progettuale

· **Progetto di fattibilità tecnica ed economica:** il progetto, redatto ai sensi dell'art. 23 del

D.Lgs. 50/2016, deve prevedere la riqualificazione dell'immobile con individuazione di circa un terzo della slp da destinare ai servizi di competenza dell'ASST e di circa due terzi per le attività di carattere sanitario, sociosanitario e socioassistenziale che saranno svolte dal promotore. Si avverte che per tali attività non è previsto che intervenga accreditamento e quindi il promotore non può fare alcun affidamento su entrate derivanti da contributi sanitari, sociosanitari o sociassistenziali dell'ASST, del Comune o di altri soggetti pubblici. Tuttavia neppure è escluso che nel corso dello svolgimento delle attività e in relazione a specifici bisogni dei competenti Enti pubblici l'operatore privato possa chiedere ed eventualmente ottenere l'accreditamento e/o il convenzionamento di specifici servizi. Si avverte altresì che non saranno prese in considerazione proposte che comportino il trasferimento nell'immobile di posti letto in strutture protette già esistenti.

- **Relazione sulla gestione dei servizi:** contenente una descrizione dei servizi che il proponente intende svolgere, delle modalità della correlativa erogazione e delle garanzie circa la loro qualità. Si avverte che trattasi di bene ricompreso nel piano dei servizi secondo il vigente PGT del Comune di Salò.

- **Bozza di convenzione:** nella quale dovrà essere indicato il titolo giuridico (diritto di superficie) in base al quale l'operatore privato effettuerà la riqualificazione dell'immobile e gestirà al suo interno i servizi; la durata del diritto di superficie; la specificazione delle caratteristiche dei servizi, le modalità di gestione e degli interventi di riqualificazione dell'immobile

- **Un piano economico finanziario asseverato:** con dimostrazione dell'equilibrio economico finanziario dell'intervento, tenuto conto degli investimenti necessari per la riqualificazione dell'immobile, della durata del diritto di superficie 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.

- **Garanzia di cui all'art. 93 del D.Lgs. 50/2016 e l'impegno a presentare quella di cui all'art. 103 del D.Lgs. 50/2016 in caso di aggiudicazione**

Si avverte che al fine della predisposizione del Piano Economico Finanziario assumono rilevanza, tra le spese di riqualificazione dell'immobile, "il contributo urbanistico" relativamente ai 2/3 dell'immobile (consistente nello standard ordinario e nello standard di qualità aggiuntiva) e il "contributo edilizio" (consistente nel contributo di costruzione) relativamente all'intero immobile.

*Tali contributi dovranno essere commisurati agli interventi edilizi proposti e ai servizi che si intendono insediare. Per la corretta determinazione **del contributo urbanistico e del contributo edilizio**, gli interessati possono formulare richiesta al Responsabile del Procedimento, il quale, sentiti i competenti uffici comunali, fornirà risposta entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta.*

5. Soggetti ammessi a presentare la Manifestazione di interesse

Gli operatori economici, per manifestare il proprio interesse al presente Avviso, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all' articolo 80 del D.Lgs. 50/2016, dovranno:

- a) essere in possesso delle necessarie qualificazioni per l'effettuazione dei lavori di riqualificazione;
- b) essere in possesso delle necessarie qualificazioni per lo svolgimento dei servizi proposti.

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".

6. Documenti da allegare oltre alla proposta progettuale/Studio di fattibilità,

- a) Dichiarazione sostitutiva a firma del legale rappresentante dell'impresa o da persona abilitata a farlo, resa ai sensi del D.p.r. 445/2000, nella quale l'istante dichiara alla data di presentazione della manifestazione di interesse l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- b) Autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti di cui all'art. 183, comma 17 del D.Lgs. 50/2016
- c) Copia del presente avviso, timbrata e firmata su tutte le pagine, in segno di accettazione a firma del legale rappresentante dell'impresa o da persona abilitata a farlo
- d) Copia delle certificazioni e/o documentazione utile comprovante il possesso dei requisiti richiesti, che possono essere rese anche nella forma della dichiarazione sostitutiva ai sensi del

d.P.R. 445/2000

e) Eventuale promessa di costituzione di ATI con l'indicazione dell'impresa mandataria e di quelle mandanti nonché delle relative quote di partecipazione, compiti e competenze

f) Garanzia di cui all'art. 93 del D.Lgs. 50/2016 e l'impegno a presentare quella di cui all'art. 103 del D.Lgs. 50/2016 in caso di aggiudicazione

7. Termini e modalità di presentazione della manifestazione di interesse

Gli operatori economici interessati al presente Avviso dovranno fare pervenire la propria manifestazione di interesse tramite posta elettronica pec (all'indirizzo: protocollo@pec.asst-garda.it) o corriere o anche brevi manu entro e non oltre le ore 12,00 del 31 luglio 2018 al Protocollo Generale dell'ASST del Garda in busta chiusa sigillata (o file criptato, in caso di invio tramite posta elettronica, con invio separato e successivo alla data di scadenza per la presentazione della manifestazione di interesse, su richiesta dell'ASST del Garda, del codice o password per la decriptazione del file contenente la manifestazione di interesse), recante:

- all'esterno, oltre all'esatta indicazione della ragione sociale, indirizzo, n. di telefono e telefax, nonché e-mail, dell'operatore economico manifestante l'interesse al presente Avviso, la dicitura *“Manifestazione di interesse per presentazione di proposte di project financing, ai sensi dell'art. 183, comma 1 del d.lgs. N. 50/2016, per la riqualificazione di immobile nel comune di Salo' (BS), fronte lago, e la concessione del diritto di superficie per lo svolgimento di attività di carattere sanitario, sociosanitario e socioassistenziale”*

- all'interno: (i) apposita dichiarazione di manifestazione d'interesse - redatta in bollo, sottoscritta dal legale rappresentante, di cui dovrà essere allegata fotocopia di idoneo documento di identità in corso di validità - a presentare proposta di project financing, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016, per la riqualificazione dell'immobile e lo svolgimento in esso, in regime di diritto di superficie, delle attività di servizio compatibili con le destinazioni del PGT; (ii) la documentazione richiesta ai punti 4 e 6 del presente Avviso.

In caso di associazioni, la dichiarazione di manifestazione di interesse e la documentazione/le dichiarazioni di cui al punto 6 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.

Entro il termine sopraindicato il soggetto interessato potrà eventualmente richiedere la presa visione dei luoghi e l'accesso alle informazioni tecnico amministrative necessarie alla

formulazione della proposta in cui si concretizza la propria manifestazione di interesse al presente Avviso.

Si precisa che la valutazione delle manifestazioni di interesse avrà luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante.

Ai sensi del D.lgs. n. 196/20063 e s.m.i., si precisa che il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità degli operatori economici e i dati dichiarati saranno utilizzati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per i fini esplicitati nel presente Avviso e per le formalità ad essa connesse. I dati non verranno comunicati a terzi.

8. Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento è Dott. Serafino Gardoni Responsabile del Servizio Tecnico Patrimoniale

Al fine della valutazione delle proposte progettuali/studi di fattibilità si procederà a nominare apposita commissione interna successivamente alla scadenza del presente Avviso.

Fatto salvo il diritto di accesso agli atti presso l'ASST e il Comune di Salò, ulteriori informazioni possono essere richieste via mail all'ASST del Garda all'indirizzo: protocollo@pec.asst-garda.it entro e non oltre 10 giorni lavorativi antecedenti la data di presentazione della manifestazione di interesse.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito dell'ASST del Garda: www.asst-garda.it

Desenzano, _____

ACCORDO EX ART. 15 LEGGE 7 AGOSTO 1990, N. 241

TRA

L'AZIENDA SOCIO-SANITARIA TERRITORIALE (ASST) DEL GARDA, istituita con DGR Lombardia n. X/4626 del 19.12.2015, in seguito all'entrata in vigore della riforma del sistema sanitario lombardo approvata con L.R. n. 23/2015, CF/P.IVA 03775660982, con sede a Desenzano d/G (Bs), Località Montecroce, in persona del Direttore Generale pro-tempore, Dott. Peter Assemergs, d'ora innanzi anche "l'ASST";

E

Il COMUNE DI SALÒ, C.F./P.IVA 00399840172, con sede a Salò, Lungolago Zanardelli 55, in persona del Sindaco pro-tempore, Avv. Gianpiero Cipani, d'ora innanzi anche "il Comune";

Premesso che

- a) L'ASST del Garda è proprietaria dell'immobile ubicato nel territorio del Comune di Salò, in piazza M.O. Sergio Bresciani n. 5, già destinato ad ospedale a partire dal 1826 e attualmente parzialmente adibito a servizi sanitari, prevalentemente a carattere ambulatoriale;
- b) Il PGT del Comune di Salò classifica l'immobile quale ambito di trasformazione per il potenziamento dei servizi pubblici di tipo sanitario e socioassistenziale, da attuarsi mediante programma integrato di intervento che mantenga i servizi sanitari accreditati, con riqualificazione della porzione di struttura a ciò destinata, unitamente alla riconversione e riqualificazione della restante porzione dell'immobile con destinazione per servizi sanitari, sociosanitari e socioassistenziali non necessariamente accreditati al S.S.N.;
- c) E' interesse dell'ASST la riqualificazione dell'immobile di proprietà, onde evitarne il progressivo deterioramento e continuare a consentirne l'utilizzo per i servizi socio-sanitari accreditati di competenza dell'ASST, oltre che per le ulteriori destinazioni a servizio consentite dal PGT;

- d) È interesse del Comune vedere riqualificato l'immobile per la sua peculiare ubicazione nel contesto comunale, conservata la funzione sanitaria di competenza dell'ASST e individuare ulteriori destinazioni sanitarie, sociosanitarie e socioassistenziali che permettano la migliore valorizzazione dell'immobile con positive ricadute per l'intero territorio comunale;
- e) Considerata sia la carenza di risorse per conseguire gli obiettivi innanzi sintetizzati, sia la necessità di verificare quali destinazioni sanitarie, sociosanitarie e socioassistenziali possano essere insediate nell'immobile secondo corrette condizioni di equilibrio economico e finanziario, ASST e Comune condividono l'opportunità di verificare la sussistenza dell'interesse da parte di operatori dei detti servizi all'attivazione degli istituti del partenariato pubblico privato per la riqualificazione dell'immobile e l'insediamento di servizi sanitari, sociosanitari e socioassistenziali, per i quali non è previsto necessariamente l'accreditamento, ulteriori rispetto ai servizi sanitari accreditati di competenza dell'ASST;

tutto ciò premesso, le Parti convengono quanto in appreso:

ART. 1 – Avviso per manifestazione d'interesse a presentare proposte di partenariato pubblico-privato

L'ASST intende procedere alla pubblicazione di avviso per la manifestazione d'interesse a presentare proposte di partenariato pubblico privato per la riqualificazione dell'immobile in premessa e la gestione al suo interno di funzioni sanitarie, sociosanitarie e socioassistenziali, da parte degli operatori interessati, conformemente alle previsioni del PGT, fermi restando i servizi sanitari accreditati di competenza dell'ASST, che continueranno ad essere esercitati nella porzione dell'immobile riqualificato a ciò destinata, posta sul lato di piazza Bresciani e pari a circa un terzo dell'intera slp dell'immobile. L'ASST precisa che per le dette funzioni sanitarie, sociosanitarie e socioassistenziali esercitabili da parte degli operatori privati non è previsto l'accreditamento né sussiste alcun impegno a garantirlo in futuro, ferma restando la possibilità per l'operatore di farne richiesta ed eventualmente ottenerlo in esito agli ordinari procedimenti previsti dall'ordinamento.

Il Comune assicura all'ASST la propria collaborazione nella predisposizione dell'avviso, affinché i correlativi contenuti risultino conformi alle previsioni urbanistiche comunali, sotto il profilo delle funzioni insediabili, dei parametri urbanistici ed edilizi e degli ulteriori obblighi che devono essere adempiuti da parte degli operatori interessati.

ART. 2 – Conservazione delle funzioni sanitarie accreditate

L'ASST è consapevole che il PGT consente la parziale trasformazione dell'immobile per servizi sanitari, sociosanitari e socioassistenziali anche non accreditati diversi da quelli accreditati di competenza dell'ASST solo a fronte del permanere nell'immobile in oggetto "di sufficienti servizi socio-sanitari accreditati al S.S.N." e conseguentemente si impegna a conservare nell'immobile servizi socio-sanitari accreditati secondo le previsioni del PGT.

ART. 3 – Formazione dei titoli abilitativi per la riqualificazione dell'immobile

Il Comune si impegna a prestare la propria collaborazione per la più celere abilitazione dell'operatore alla realizzazione dei lavori di riqualificazione dell'immobile, in particolare in sede di approvazione del programma integrato d'intervento e per il rilascio degli atti conseguenti.

A tal fine il Comune si impegna a fornire all'ASST in via preventiva - sia rispetto all'avviso per la manifestazione d'interesse a presentare proposte di partenariato pubblico privato per la riqualificazione dell'immobile, sia rispetto alle fasi successive di evidenza pubblica per l'aggiudicazione dell'iniziativa – tutte le informazioni e gli indirizzi di propria competenza di carattere urbanistico ed edilizio, onde prevenire la possibilità di contrasti tra l'ordinamento comunale e gli atti di evidenza pubblica di competenza dell'ASST.

ART. 4 – Cronoprogramma

ASST e Comune condividono l'interesse al perseguimento della riqualificazione dell'immobile in premesse nel più celere tempo possibile e a tal fine sono individuate le seguenti fasi procedurali da svolgersi nei termini ordinatori di seguito ugualmente indicati: pubblicazione dell'avviso per la manifestazione d'interesse entro aprile 2018;

acquisizione delle proposte degli operatori interessati entro luglio 2018; comparazione delle proposte presentate e valutazione dell'interesse pubblico di quella comparativamente ritenuta migliore entro ottobre 2018; indizione della gara pubblica sulla proposta di Project Financing entro dicembre 2018.

ART. 5 – Conferenza di servizi

ASST e Comune si impegnano ad attivare, ciascuno per gli aspetti di propria competenza, la conferenza di servizi, cui invitare anche i competenti dirigenti delle altre amministrazioni pubbliche eventualmente interessate, al fine di analizzare e dare soluzione alle questioni tecniche e gestionali che dovessero insorgere. La conferenza di servizi deve comunque avere per obiettivo la semplificazione procedimentale e la speditezza delle soluzioni da adottare.

Desenzano del Garda – Salò, 23 marzo 2018

ASST del Garda

Comune di Salò

Il Direttore Generale

Il Sindaco

Dott. Peter Assembergs

Avv. Gianpiero Cipani

(f.to digitalmente)

(f.to digitalmente)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale, ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.