

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RIQUALIFICAZIONE E L'UTILIZZO DI SPAZI INTERNI E DI PERTINENZA ALLA NUOVA "CASA DI COMUNITÀ" PREVISTA NELL'EX OSPEDALE NEL COMUNE DI SERMIDE E FELONICA (MN) – AL FINE DI ATTUARE UN PROGETTO DI "RESIDENZIALITÀ PROTETTA" TRAMITE LA STIPULAZIONE DI CONTRATTO DI COMODATO TRENTENNALE.

L'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (A.S.S.T.) di Mantova, con sede in Strada Lago Paiolo 10 – 46100 Mantova,

PREMESSO CHE:

- è proprietaria dell'immobile sito nel comune di Sermide e Felonica in Via Cesare Battisti censito al N.C.E.U. di Sermide e Felonica al fg. 14 map. 135 sub 303;
- con decreto n..... del ha approvato la pubblicazione del presente avviso finalizzato all'indagine di mercato per l'individuazione di soggetti che manifestino interesse per la riqualificazione e l'utilizzo di spazi interni e di pertinenza alla nuova "Casa di Comunità" prevista nell'ex Ospedale nel comune di Sermide e Felonica (MN) – al fine di attuare un progetto di "residenzialità protetta" con la stipulazione di contratto di comodato trentennale.

RITENUTO DI dover procedere, preliminarmente all'avvio delle procedure di affidamento, allo svolgimento di un'indagine di mercato finalizzata alla raccolta di manifestazioni di interesse, in conformità alle linee guida formulate dall'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici con determinazione n. 32/2016,

PUBBLICA IL SEGUENTE AVVISO PER SOLLECITARE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Gli Operatori Economici/ Enti pubblici interessati sono invitati a manifestare il proprio interesse a partecipare alla procedura di che trattasi, **utilizzando il modello allegato A.**

La manifestazione di interesse dovrà pervenire esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo: protocollogenerale@pec.asst-mantova.it.

Nell'oggetto della pec dovrà essere riportata la seguente dicitura: **"MANIFESTAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE SPAZI INTERNI DELLA CASA DI COMUNITÀ DI SERMIDE E FELONICA DA DESTINARE A "RESIDENZIALITÀ PROTETTA" CON COMODATO TRENTENNALE"**

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire entro e non oltre:

il giorno 20 GENNAIO 2023 alle ore 12.00

Le manifestazioni d'interesse avranno lo scopo di far conoscere all'Azienda, la disponibilità alla partecipazione alla procedura di selezione, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza.

La proposta dovrà comprendere i seguenti documenti:

- Allegato A (Manifestazione interesse) debitamente compilato e sottoscritto in firma digitale;
- Bozza di progetto inerente il layout del Piano Primo, coerente con la finalità progettuale di “residenzialità protetta” che si intende proporre.

Le manifestazioni di interesse saranno utilizzate unicamente per la procedura indicata in epigrafe. Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara, avendo le manifestazioni di interesse l'unico scopo di individuare Operatori Economici, in possesso dei requisiti richiesti col presente avviso, disponibili.

ART. 1: OGGETTO E OBIETTIVI DELLA MANIFESTAZIONE

1.1. Il presente avviso ha per oggetto la predisposizione di un Progetto (di seguito anche solo “Progetto”) sulla riqualificazione di spazi interni e di pertinenza della Casa di Comunità di Sermide e Felonica (Ex Ospedale di Sermide), da destinare a “residenzialità protetta”, con la concessione in comodato del Piano I di detto immobile per un periodo trentennale.

Quanto agli spazi da assegnare, trattasi di un intero Piano (Primo Piano) dell'ex Ospedale che dovrà essere internamente riqualificato, secondo quanto previsto al successivo punto 1.2.

Gli spazi esterni di facciata saranno sistemati da ASST che provvederà anche a fornire i serramenti esterni – secondo le previsioni dell'intervento all'interno del PNRR di riqualificazione dell'immobile.

1.2. Il Progetto dovrà prevedere la realizzazione di 8 o 9 appartamenti (mono o bilocali) per ospiti parzialmente autosufficienti che saranno, comunque, assistiti dal personale di supporto – messo a disposizione dal concorrente - al quale verranno dedicati, all'interno del Primo Piano, i locali e gli spazi indispensabili per l'espletamento, durante la giornata e la notte, dei servizi di supporto che caratterizzano la “residenzialità protetta”.

Si precisa che il Progetto dovrà prevedere l'ingresso autonomo al Primo Piano, con vano scale e ascensore indipendenti e accesso direttamente dal cortile del complesso dell'ex Ospedale.

Il Progetto dovrà prevedere la riqualificazione impiantistica in modo che il I Piano sia indipendente rispetto alla restante parte dell'immobile, anche ai fini dell'apertura delle relative utenze.

ART. 2: DURATA E DECORRENZA DEL CONTRATTO DI COMODATO

2.1. Il contratto di comodato avrà durata di 30 anni, a decorrere dalla data di stipula.

ART. 3: REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare proposte progettuali, oltre agli enti pubblici e privati, tutti i soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. 50/2016 ossia cooperative, associazioni, soggetti del terzo settore, imprese, società, anche in forma cooperativa, consorzi, sia del “profit” che del “non profit”, in forma singola o in ATS (Associazione temporanea di Scopo) già costituita o da costituirsi in forma pubblica o scrittura privata autenticata, aventi finalità culturali, artistiche,

ricreative e socioeducative e - in ogni caso - riconducibili alle finalità generali del progetto oggetto del presente avviso.

Trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 47 e 48 del D. Lgs. N. 50/2016.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla procedura di selezione in più di un raggruppamento temporaneo di scopo o consorzio di concorrenti, ovvero di partecipare singolarmente alla gara qualora si partecipi alla stessa in raggruppamento o consorzio di concorrenti.

ART. 4: SOPRALLUOGO

4.1. I concorrenti potranno effettuare sopralluogo dell'immobile, prenotando l'appuntamento con l'Ing. Alberto Negretti al n. telefonico n. 335/7890229 e confermandolo tramite pec all'indirizzo gestioneeservizi@pec.asst-mantova.it.

ART. 5: OBBLIGHI DEL COMODATARIO/AGGIUDICATARIO

5.1. Il Comodatario si obbliga a ristrutturare l'immobile e ad utilizzarlo secondo il Progetto di riqualificazione complessivamente presentato, con la destinazione degli spazi a "residenzialità protetta"; potrà costituire causa di risoluzione del contratto l'eventuale uso difforme anche in modo parziale, ad esclusivo giudizio dell'A.S.S.T.

5.2. Sono a carico dell'Aggiudicatario i seguenti obblighi:

- a) utilizzare l'immobile concesso in uso per le finalità e secondo la capienza cui lo stesso è destinato;
- b) realizzare il progetto di ristrutturazione, sistemazione, allestimento e arredo dei locali concessi in uso;
- c) realizzare il progetto di gestione dei servizi offerti assumendo a proprio esclusivo carico tutte le spese relative al personale necessario, materiali e strumentazioni per lo svolgimento delle attività, alle spese di organizzazione, comunicazione e promozione e obblighi fiscali connessi;
- d) provvedere alla stipula di adeguate coperture assicurative;
- e) farsi carico della manutenzione ordinaria dell'immobile concesso in uso, degli ambienti e degli impianti;
- f) farsi carico delle utenze relative ai locali concessi in uso, per le quali provvederà alla voltura delle utenze;
- g) farsi carico della gestione dei rifiuti secondo il vigente regolamento comunale;
- h) farsi carico di tutte le spese e oneri economici riguardanti la custodia e la pulizia della struttura, il funzionamento degli impianti, attrezzature, mezzi e servizi necessari all'uso dei locali;
- i) farsi carico delle spese relative all'eventuale attivazione di linee telefoniche e/o telematiche ritenute necessarie allo svolgimento delle attività;
- k) farsi carico di tutte le spese e di tutti gli oneri economici riguardanti il personale impiegato nelle attività svolte;
- l) applicare nei confronti del personale impiegato ogni norma di legge vigente e quanto previsto dai contratti di lavoro;
- m) acquisire tutti i permessi e le autorizzazioni amministrative, sanitarie, di pubblica sicurezza, ecc. necessarie all'allestimento e allo svolgimento delle attività previste;
- n) rispettare tutte le norme tecniche, amministrative e sanitarie per il tempo vigenti in materia;
- o) farsi carico della tassa per lo smaltimento dei rifiuti o imposte di servizio, nonché tutte le imposte e tasse derivanti dalla concessione e dall'eventuale utilizzo di spazi aggiuntivi.

5.3. L'Aggiudicatario, nel fruire dei locali, è responsabile in via esclusiva dell'attività esercitata, e risponde all'A.S.S.T., nel caso in cui all'Azienda derivi, in qualsiasi modo, danno.

5.4. Il Comodatario ha i seguenti obblighi specifici:

- divieto assoluto di consegnare le chiavi ad altri;
- obbligo di custodire i locali e di riconsegnare gli stessi in buono stato di conservazione;
- divieto di sub-concedere o dare in locazione i locali a terzi, se non previa autorizzazione dell'A.S.S.T.;

5.5. L'Aggiudicatario si impegna altresì alla pulizia dei locali.

5.6. L'Aggiudicatario si obbliga a contribuire alle spese di pulizia degli spazi comuni, in accordo con il proprietario e gli eventuali altri utilizzatori dell'immobile, secondo quanto verrà appositamente definito successivamente all'aggiudicazione.

5.7. Al termine della concessione, le migliorie e le addizioni tutte eseguite dal Comodatario, compresi gli arredi, resteranno acquisite al patrimonio dell'A.S.S.T. senza obbligo di corrispettivo alcuno, ed il Comodatario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dell'Azienda.

Art. 6: CONTROLLI

6.1. L'A.S.S.T. provvederà:

- 1) a verificare periodicamente che l'immobile concesso sia effettivamente destinato alle attività indicate nel progetto presentato in sede di gara ed acquisito quale parte integrante e sostanziale del contratto di comodato;
- 2) a verificare annualmente di concerto con il Servizio tecnico lo stato di manutenzione dell'immobile concesso.

6.2. L'A.S.S.T. tramite il competente Responsabile ha accesso ai locali in ogni momento, anche senza preavviso, comunque compatibilmente con le attività che andranno a svolgersi, al fine di verificare il rispetto del contratto. Il controllo consiste nella verifica delle attività svolte, delle prestazioni/attività erogate e/o realizzate dagli operatori, del livello qualitativo delle stesse e del grado di soddisfacimento degli utenti.

6.3. L'A.S.S.T. si riserva inoltre di verificare, in ogni momento, l'effettivo svolgimento delle attività proposte e la concreta realizzazione del progetto presentato. In caso di ingiustificata realizzazione di un programma di attività diverso per contenuti educativi e varietà delle proposte rispetto al progetto presentato, l'A.S.S.T. si riserva di richiedere lo svolgimento di tutte le concordate attività, salva l'adozione di idonee misure volte a tutelare gli interessi dell'A.S.S.T. stessa, compresa la revoca della concessione. Il comodatario sarà tenuto a fornire alla A.S.S.T. dati, reports e ogni altra informazione richiesta per l'esercizio della predetta attività di controllo e a conformarsi alle richieste e prescrizioni impartite. Per verificare l'andamento del progetto, per concordare azioni necessarie o per contestare infrazioni, l'A.S.S.T. potrà assumere tutte le azioni ritenute opportune, nel rispetto della normativa sul procedimento amministrativo.

ART. 7: RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

7.1. Costituiscono motivo di risoluzione del contratto di comodato:

- a. la grave violazione e l'inadempimento degli obblighi contrattuali;
- b. la sospensione, l'abbandono o la mancata effettuazione del servizio ingiustificate da parte del comodatario;
- c. l'impiego di personale inadeguato o insufficiente a garantire il livello di efficacia ed efficienza del servizio secondo le risultanze del monitoraggio e della valutazione delle attività progettuali;

- d. gravi azioni a danno delle dignità personale degli utenti da parte degli operatori assunti dal soggetto aggiudicatario;
 - e. la concessione a terzi dell'immobile in sub-comodato o in locazione, senza la previa condivisione e autorizzazione scritta del Comodante;
 - f. frode;
 - g. sopravvenute cause di esclusione e sopravvenute cause ostative legate alla legislazione antimafia;
 - h. tre violazioni degli obblighi in materia di sicurezza e prevenzione, sia per quanto espressamente previsto dal contratto che per quanto comunque previsto dalle norme vigenti in materia;
 - i. la sopravvenuta condanna del rappresentante legale per reato contro la Pubblica Amministrazione;
 - j. ogni altra inadempienza ivi non contemplata o fatto che renda impossibile la prosecuzione del contratto.
- 7.2.** Qualora il soggetto aggiudicatario intendesse risolvere il contratto prima della scadenza prevista, senza giustificato motivo, dovrà darne comunicazione scritta all'A.S.S.T. con un anticipo di almeno 90 giorni.
- 7.3.** L'inosservanza degli obblighi sopraelencati determina la risoluzione contrattuale.
- 7.4.** Ricorrendo l'inadempimento l'A.S.S.T., valutate le circostanze, assegnerà 30 (trenta) giorni al Concessionario per adempiere, decorsi infruttuosamente i quali la concessione potrà intendersi - ad insindacabile giudizio dell'A.S.S.T. - *ipso iure* risolta.
- 7.5.** In tutti i casi di cessazione del rapporto il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

ART. 8: FORO COMPETENTE

8.1. Per le eventuali controversie sul contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Mantova.

ART. 9: TRATTAMENTO DEI DATI

9.1. I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione con riguardo al trattamento dei dati personali e, per quanto compatibile, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii, esclusivamente nell'ambito della procedura cui si riferisce il presente avviso.

ART.10: RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

10.1. Il Responsabile del procedimento amministrativo è il Dott. Giacomo Giatti, Dirigente Amministrativo della Struttura Tecnico Economale e dei Servizi della A.S.S.T. di Mantova, tel. 0376464879, e-mail giacomo.giatti@asst-mantova.it.

ART. 11: PUBBLICAZIONE AVVISO

11.1. Il presente avviso è pubblicato sul sito dell'A.S.S.T. di Mantova, www.asst-mantova.it, sezione "Amministrazione trasparente" – sotto-sezioni "Bandi di gara e contratti" – "Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori" - "Bandi e avvisi". Per informazioni e chiarimenti è possibile contattare la Dott.ssa Luisa Sgarbi – collaboratore amministrativo presso la Struttura Tecnico Economale e dei Servizi al numero 0376/464176.

ART. 12: ULTERIORI INFORMAZIONI

12.1. L'A.S.S.T. di Mantova si riserva, di sospendere, revocare o annullare la presente procedura, in tutto o in parte, in qualsiasi fase della stessa, anche successiva all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

Alla manifestazione di interesse non dovrà essere allegata alcuna offerta economica, pena la mancata presa in considerazione della stessa e l'esclusione del candidato.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Mara Azzi

Allegato A - Manifestazione di interesse
Allegato B - Planimetria
Allegato C – Schema contratto di comodato

Il Responsabile del Procedimento: Dott. Giacomo Giatti
Il Referente del Procedimento: Dott.ssa Luisa Sgarbi (tel. 0376/464176)