

Avviso esplorativo per la ricerca di proposte di Partenariato Pubblico Privato in finanza di progetto, tra le quali individuare il promotore ai sensi dell'art. 183, comma 15, del decreto legislativo n. 50 del 2016

**REALIZZAZIONE DI UN CENTRO SERVIZI POLIFUNZIONALE WELFARE
(Casa di Riposo - Centro Diurno Integrato,
Servizi accessori e altri analoghi o compatibili)
E GESTIONE PLURIENNALE DEI SERVIZI CONNESSI**

Il Comune rende nota la disponibilità di massima all'esame di proposte di iniziativa interamente privata, per la realizzazione e la gestione di una struttura indicata in epigrafe, come da note integrative allegate.

Gli Operatori economici interessati possono presentare al Comune una propria autonoma proposta, nell'ambito di quanto previsto dal presente avviso, corredata da:

- un progetto di fattibilità tecnico-economica (già progetto preliminare);
- una relazione con le caratteristiche, modalità e condizioni di gestione, descrizione delle attività proposte e delle prestazioni erogate (capitolato gestionale);
- un piano economico-finanziario (provvisoriamente anche **non** asseverato);
- una bozza di convenzione (schema di contratto di concessione);

il tutto secondo quanto previsto dalle note integrative unite al presente avviso, entro le ore 12:00 di lunedì 31 ottobre 2022.

Il presente avviso, con i relativi allegati, è consultabile sul sito web istituzionale del Comune, alla pagina <https://www.comune.valeggiosulmincio.vr.it>

*informazioni presso il Comune di Valeggio sul Mincio esclusivamente richieste via pec all'indirizzo:
protocollo.comune.valeggiosulmincio.vr@pecveneto.it*

Al responsabile di Area: (Dott. Paolo Albertini)

NOTE INTEGRATIVE ALL'AVVISO ESPLORATIVO

di cui all'art. 183, comma 15 del decreto legislativo n. 50 del 2016

Premessa

1. Salvo ove espressamente indicato come vincolanti o a pena di rigetto o di mancata valutazione delle proposte (che equivale a rigetto) tutte le indicazioni numeriche e descrittive riportate nelle presenti note si intendono introdotte a solo titolo indicativo per illustrare la metodologia applicabile, ma non hanno alcun valore giuridico, in quanto devono essere elaborate dai proponenti secondo la loro sensibilità, la loro professionalità e la loro autonomia imprenditoriale.
2. Il Piano economico finanziario che correda la proposta iniziale, in deroga all'articolo 183, comma 15, secondo periodo, del Codice dei contratti, può anche essere presentato "non asseverato", in quanto suscettibile di adeguamenti in fase istruttoria e di valutazione o comunque prima dell'accoglimento della proposta i sensi dei periodi sesto, settimo e nono della norma citata, al fine di acquisire un'asseverazione oggettiva riferita a un piano effettivo, credibile, aggiornato e realistico da porre a base di gara.
3. Analogamente al precedente punto 2, la proposta iniziale, in deroga all'articolo 183, comma 15, quinto periodo, del Codice dei contratti, può anche essere presentata senza la garanzia provvisoria, anche in ragione dell'attuale incertezza dell'importo da garantire e della durata della fase preparatoria. La garanzia provvisoria (ex art. 93 del Codice dei contratti) e l'impegno a rilasciare l'ulteriore garanzia (ex art. 183, comma 13).
4. L'asseverazione di cui al punto 2 e le garanzie di cui al punto 3 dovranno comunque essere acquisite prima dell'approvazione della proposta e del progetto da porre a base di gara, pena il rigetto irrimediabile della proposta.

Definizioni

1. Richiamate le definizioni di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, sono assunte altresì le definizioni di cui al presente articolo.
2. In relazione ai provvedimenti normativi, che si intendono richiamati in modo dinamico, quindi automaticamente integrati dalle successive modifiche e integrazioni, nel testo vigente:
 - a) «**Codice dei contratti**»: il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
 - b) «**Regolamento generale**»: il decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, limitatamente alla Parte II, Titolo II, Titolo III (Sistema di qualificazione e requisiti per gli esecutori di lavori), Titolo X (Collaudo dei lavori);
 - c) «**d.m. n. 49 del 2018**»: il decreto del ministero delle infrastrutture e trasporti 7 marzo 2018, n. 49 (Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione);
 - d) «**Decreto n. 81 del 2008**»: il decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, Attuazione dell'articolo 1 della legge n. 123 del 2017, in materia di tutela di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, con i relativi allegati.
 - e) «**Delibera di approvazione**»: il provvedimento dell'amministrazione concedente, al termine dell'istruttoria e della valutazione, con il quale è approvata la proposta con il relativo progetto, da porre a base della successiva gara, in seguito alla quale un Proponente assume la qualità di Promotore e la proposta è dichiarata di pubblico interesse.
3. Sono assunte inoltre le seguenti definizioni:
 - a) «**Concedente**»: l'amministrazione Concedente che sottoscriverà il contratto, ovvero il **Comune di VALEGGIO SUL MINCIO (VR)**. Di norma, nei rapporti intersoggettivi agisce tramite il RUP;
 - b) «**Proponente**»: l'operatore economico o gli operatori economici aggregati tra di loro, in qualunque forma giuridica ai sensi dell'articolo 45 del Codice dei contratti o ammessa dall'ordinamento comunitario, che presenta una proposta di cui all'articolo 183, comma 15, del Codice dei contratti, finalizzata a conseguire la dichiarazione di pubblico interesse;
 - c) «**Promotore**»: il Proponente, titolare della proposta approvata, dichiarata di pubblica utilità e posta a base di gara per la scelta del contraente al quale aggiudicare la concessione, eventualmente integrato con altri operatori economici;
 - d) «**Concessionario**»: l'aggiudicatario della gara per l'affidamento della Concessione e che sottoscrive il contratto, anche costituito in SPV (Special Purpose Vehicle) ovvero in Società di progetto, ai sensi dell'art. 184 del Codice dei contratti;
 - e) «**Sito di intervento**» (o semplicemente «**Sito**»): l'area, sia essa libera che parzialmente o totalmente edificata; in caso di area parzialmente o totalmente edificata, la proposta si intende comprensiva della demolizione dei manufatti esistenti oppure della ristrutturazione radicale dell'edificazione esistente;

- f) **«Capitolato gestionale»**: convenzionalmente documento progettuale che *«definisce le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori e del quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire»* di cui all'articolo 183, comma 15, terzo periodo, del Codice dei contratti, che comprende il piano tariffario, il piano di manutenzione e la destinazione dell'infrastruttura e del servizio al termine della concessione;
- g) **«PEF»**: il Piano economico-finanziario di cui all'articolo 165, commi 1, 3 e 4, e all'articolo 183, comma 9, del Codice dei contratti, da asseverare alla conclusione dell'istruttoria;
- h) **«CapEx»** e **«OpEx»**, rispettivamente «Capital Expenditure», ovvero il periodo contrattuale nel quale sono sostenute le spese (in parte capitale) relative all'investimento e «Operating Expense», ovvero il periodo contrattuale nel quale sono sostenute le spese operative (in parte corrente) per la gestione dell'attività; i due ambiti CapEx e OpEx possono parzialmente sovrapporsi nel caso le spese operative per talune attività possano o debbano essere sostenute mentre è ancora in corso l'investimento;
- i) **«EPC»** e **«O&M»**, rispettivamente «Engineering, Procurement and Construction», ovvero il periodo (di norma coincidente con Capex ma non necessariamente) nel quale sono svolte le attività di progettazione (in senso lato), fornitura e posa di beni diversi (generalmente attrezzature, arredi e altri beni mobili) e costruzione (realizzazione del bene immobile) e «Operations and Maintenance», ovvero il periodo nel quale sono svolte le attività operative di conduzione, gestione ed erogazione del servizio e le manutenzioni di quanto realizzato; i due periodi EPC e O&M possono parzialmente sovrapporsi nel caso talune attività operative possano o debbano potersi svolgere mentre è ancora in corso il periodo EPC.

Capo 1. Indicazioni sommarie sull'infrastruttura e sull'investimento

Art. 1.1. Ubicazione e descrizione sommaria.

1. Il Sito di intervento:

- a) deve essere ubicato in Comune di Valeggio sul Mincio e deve essere individuato nella proposta mediante identificazione planimetrica e catastale, corredata dall'indicazione della proprietà come risultante dai pubblici registri o da altro documento che ne attesti la disponibilità;
- b) l'individuazione di cui alla lettera a) deve comprendere:
 - la disciplina urbanistica del Sito, con la classificazione e la destinazione, in base nel Piano di Assetto del Territorio vigente;
 - la superficie disponibile, distinta tra superficie libera e superficie eventualmente già occupata da manufatti esistenti;
- c) nel caso in cui la disciplina urbanistica del Sito non sia compatibile con l'intervento, deve essere indicata la destinazione e le norme urbanistiche di cui si ritiene necessaria l'approvazione in variante al Piano di Assetto del Territorio per rendere compatibile e ammissibile l'intervento;
- d) ai fini degli articoli 93, 94 e 94-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, si deve tener presente che il comune è in zona sismica 3, con A_{gmax} 0,1559 (accelerazione massima superiore a 0,15). da verificare

Art. 1.2. Condizione giuridica del Sito.

1. Il Sito di intervento può essere individuato e proposto in una delle seguenti modalità, a seconda della situazione giuridica dello stesso al momento della presentazione della proposta:

- a) di proprietà del Comune concedente:** il Sito, già di proprietà del Concedente, è destinato a restare tale, senza ulteriori negozi giuridici in relazione alla proprietà;
- b) di proprietà del Proponente;**
- c) nella disponibilità del Proponente, come definita al comma 3;**
- d) di proprietà di terzi estranei al proponente.**

2. In tutti i casi di cui al comma 1, trova applicazione l'articolo 1.4 in tema di diritto di superficie.

3. Ai sensi del comma 1, lettera c), il Sito di intervento è considerato nella disponibilità del Proponente qualora ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) si trovi nella piena proprietà di un operatore economico raggruppato con il proponente come mandante o mandatario, a condizione che l'impegno alla costituzione del raggruppamento e l'atto di mandato prevedano irrevocabilmente la cessione del Sito al Comune concedente;
- b) anche se di proprietà di terzi estranei al proponente, sia stato promesso al proponente mediante stipula di contratto preliminare ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile; tale condizione può essere reiterata nel senso che il contratto preliminare può essere stato stipulato a favore di un altro soggetto terzo, il quale a sua volta l'abbia trasmesso o stipulato a favore del proponente; ai fini della disponibilità i contratti preliminari di cui alla presente lettera b), possono anche essere stati stipulati a favore di soggetti da nominare (in ultima istanza il Comune concedente) ai sensi dell'articolo 1401 del codice civile, con assunzione da parte del proponente di ogni onere conseguente e ogni responsabilità nel rispetto dei termini di nomina del terzo di cui all'articolo 1402 del codice civile;

4. Nel caso di cui al comma 1, lettera d), il Proponente deve presentare un impegno irrevocabile e vincolante all'acquisizione della disponibilità del sito nelle forme di cui al medesimo comma 3, lettera b), oppure all'acquisizione dello stesso Sito per conto e a favore del Comune concedente, mediante qualunque un negozio giuridico efficace compresa l'espropriazione su delega del Comune Concedente ai sensi del combinato disposto dell'articolo 183, comma 14, del Codice dei contratti e del d.P.R. n. 327 del 2001, con procedimento forzoso o con accordo bonario.

5. In tutti i casi nei quali il Sito non sia già di proprietà del Comune concedente, il Proponente deve impegnarsi, per sé e per tutti i soggetti che abbiano diritti o interessi sul Sito, a provvedere, qualora risultasse aggiudicatario della Concessione, alla cessione della proprietà del Sito al Comune concedente ad un prezzo determinato dallo stesso proponente, non superiore alla valutazione di mercato né al valore della precedente acquisizione o, in caso di esproprio, al valore di espropriazione; **in ogni caso tale valore deve essere indicato espressamente nella proposta.**

6. Il mancato raggiungimento dell'acquisizione del Sito a favore del Comune concedente, per cause non imputabili a quest'ultimo, comporta la decadenza della proposta e di tutti i provvedimenti conseguenti, compresa l'aggiudicazione. In ogni caso restano fermi i seguenti principi:

- a) il Sito dovrà essere trasferito al Comune concedente, in una forma neutrale rispetto alla posizione giuridica del Proponente e degli eventuali concorrenti alla gara;
- b) non potranno essere previste condizioni relative all'acquisizione o alla disponibilità del Sito, nemmeno sotto il profilo dei costi, che costituiscano un vantaggio a favore del Proponente;
- c) la situazione giuridica del Sito dovrà essere tale da non costituire discriminazione alcuna per gli Operatori economici che parteciperanno alla gara;
- d) in tutti i casi le condizioni di cui al presente articolo 1.2 dovranno essere in una fase di avanzamento accettabile e credibile prima della conclusione dell'istruttoria di cui al Capo 5.

Art. 1.3. Investimento per l'acquisizione del Sito.

1. Il Proponente si impegna, qualora assuma la qualità di Promotore e infine ottenga l'aggiudicazione del contratto, includendole nelle somme a titolo di investimento da ammortizzare nell'ambito della concessione:
 - a) a corrispondere al titolare della proprietà del Sito o al soggetto che ne abbia la disponibilità, qualora questa sia in capo a terzi diversi dal Proponente stesso, o comunque al soggetto che ne abbia diritto, l'importo proposto e dichiarato ai sensi dell'articolo 1.2, comma 5, oltre alle imposte;
 - b) il trasferimento del Sito a favore del Comune concedente è soggetto a I.V.A. oppure ad imposta di registro nonché alle imposte di bollo, ipotecarie e catastali, secondo il vigente ordinamento fiscale e tributario;
 - c) a farsi carico, oltre che delle imposte di cui alla lettera b), di tutti gli oneri e spese per il perfezionamento giuridico di tale negozio.
2. Nel solo caso di cui al comma 1, qualora il proponente, mediante il piano-economico finanziario, dimostri adeguatamente che la sostenibilità e l'equilibrio economico-finanziario della proposta non possa prescindere da un concorso economico da parte del Comune, dovrà proporre l'entità minima e massima, in termini di contributo all'acquisizione del Sito, oppure, in alternativa parziale o totale, riproporzionando l'importo del canone di cui all'articolo 4.6.
3. L'eventuale concorso del Comune concedente all'acquisizione del Sito, in una delle modalità di cui al comma 2, potrà essere messo in discussione o in trattativa in fase di istruttoria sia nell'*an* che nel *quantum* e comunque sarà subordinato al reperimento delle risorse da parte di questi.
4. In tutti i casi, il trasferimento della proprietà del Sito a favore del Comune concedente e la costituzione del diritto di superficie a favore del Concessionario saranno formalizzati dopo l'aggiudicazione del contratto di concessione e prima della stipula di questo.

Art. 1.4. Diritto di superficie.

1. Sul sito il Comune concedente concede al Concessionario il diritto di superficie, per la realizzazione dell'infrastruttura e la relativa gestione, per un periodo pari alla durata del contratto di concessione.
2. Il diritto di superficie potrà essere costituito con una delle seguenti alternative:
 - a) a titolo gratuito oppure al prezzo simbolico di euro 1 (un euro); in tal caso non è incluso nell'importo dell'investimento da ammortizzare e il Proponente dovrà valorizzare adeguatamente il canone di cui al punto 4.6;
 - b) a titolo oneroso, ad un costo stimato ragionevole secondo le metodologie di mercato, e in tal caso è incluso nell'importo dell'investimento da ammortizzare e il Proponente potrà prevederne il pagamento in rate costanti annuali per l'intera durata della concessione, detraendo l'importo di tali rate dal canone di cui al punto 4.6 o riproporzionando l'importo di quest'ultimo.
3. Il diritto di superficie si estingue automaticamente al termine della Concessione mediante confusione con il diritto di proprietà e il passaggio dell'infrastruttura realizzata nel patrimonio del Comune concedente, senza oneri per quest'ultimo.
4. Sul diritto di superficie il Concedente acconsente al Concessionario di accendere ipoteca per agevolare il finanziamento dell'investimento, l'ipoteca deve estinguersi prima della scadenza della Concessione o della sua interruzione traumatica per revoca, recesso o risoluzione.
5. Il Concessionario si impegna ad assumere l'onere delle imposte per la cessione del diritto di superficie, in base al regime tributario applicabile a seconda che egli sia un soggetto imprenditoriale (con IVA al 22%) o meno (con imposta di registro e accessorie), anche in relazione a quanto previsto dalla Agenzia delle Entrate, nella risposta a interpello n. 699/2021.

Art. 1.5. Consistenza

1. L'infrastruttura proposta dovrà essere dimensionata per accogliere un numero di 101 ospiti non autosufficienti, in conformità alla deliberazione del Commissario ULSS n. 320 del 2016 (*«Ripianificazione piano di zona anno 2016»*), dei quali:
 - a) n. 49 per non autosufficienti di I livello, già accreditati e presenti nella Casa di riposo esistente;
 - b) n. 12 per non autosufficienti di II° livello assistenziale, già accreditati e presenti nel Centro servizi esistente;
 - c) n. 40 per non autosufficienti di I livello disponibili e autorizzabili ai sensi della disciplina regionale vigente in materia;
 - d) n. 10 posti già accreditati al Centro diurno esistente (DDR n. 348 del 2015);Nella struttura dovranno essere previsti:
 - un numero di 19 posti massimo per persone autosufficienti da autorizzare ai sensi della disciplina regionale vigente in materia e resi disponibili sul libero mercato, solo se compatibili con gli spazi di cui alle lettere precedenti.
2. La consistenza economica dell'intervento edilizio e impiantistico è stimata approssimativamente in euro da 9.000.000 a 12.000.000, oltre al costo dell'area di cui all'Articolo 1.3, per l'ottenimento di spazi utili (Superficie Lorda di pavimento) stimabili nella misura da 5.000 a 6.200 mq.
3. La proposta può prevedere una variazione, anche sensibile, in relazione al contenuto tecnico ed economico, rispetto alle indicazioni di cui al comma 2.

Art. 1.6. Finalità dell'intervento

1. La proposta deve avere come obiettivo principale l'insediamento di un'attività che soddisfi il fabbisogno di nuovi posti letto per l'assistenza alle persone non autosufficienti, con la finalità di dar vita a un centro riabilitativo e assistenziale di rilievo anche sovracomunale.
2. Il tutto in attuazione degli indirizzi stabiliti dall'amministrazione Concedente con la deliberazione del Consiglio comunale n. 59 del 17 luglio 2019 («*Presentazione delle Linee programmatiche di mandato relative ad azioni e progetti da realizzare nel corso del mandato*») e del capitolo 1203 del Documento Unico di Programmazione 2021/2023 adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 172 del 6 ottobre 2020, esecutiva e confermato con deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 26/02/2022 nel Documento Unico di Programmazione 2022/2024 e reso in coerenza con il Piano di Zona da ultimo approvato da ULSS n. 9 con delibera n. 320/2016.
3. La proposta dovrà inoltre tenere in considerazione quanto disposto con la deliberazione della Giunta comunale n. 53 del 31 marzo 2022, esecutiva.

Art. 1.7. Facoltà del Proponente

1. Nell'ambito dell'intervento la proposta potrà contenere altresì spazi per servizi ancillari, purché connessi e compatibili con le funzioni principali, quali:
 - a) servizio di parrucchiere – podologo ed altri servizi a favore degli ospiti;
 - b) servizi poliambulatoriali specialistici a favore degli ospiti nonché, se compatibili, rivolti all'utenza indifferenziata e legate alle problematiche degli anziani e non solo;
 - c) servizio di bar ristoro;
 - d) piccolo luogo per il culto;
 - e) minialloggi per anziani messi a disposizione mediante contratti di locazione, in parte sul libero mercato e in parte a regime agevolato convenzionati con il Comune in favore della popolazione residente e seguiti dai Servizi Sociali attraverso un progetto condiviso. In tale convenzione il Comune potrà prevedere apposito accordo anche per la gestione di altri Alloggi Protetti attualmente gestiti in economia prevedendo una serie di servizi socio assistenziali che possono essere effettuati a domicilio ovvero presso il Centro Servizi;
 - f) realizzazione di uno spazio dedicato alla cella mortuoria degli alloggiati nella struttura con luogo del commiato per i familiari
 - g) palestra attrezzata
 - h) altri servizi dedicati alle persone anziane e qui non indicati ma che sono migliorativi e finalizzati al benessere sociale delle persone anziane autosufficienti e non autosufficienti.
2. Il concessionario potrà affidare a terzi, mediante contratti di diritto privato subordinati all'approvazione del Concedente, le attività di cui al comma 1.

Art. 1.8. Investimento iniziale

1. L'investimento iniziale sarà costituito dalle seguenti voci, **oltre all'onere per l'acquisizione del Sito di cui all'articolo 1.3, da trasferire al Comune che lo concederà in diritto di superficie al Concessionario:**
 - a) le spese per la progettazione:
 - definitiva da presentare come offerta tecnica nella gara pubblica per la scelta del contraente e da approvare prima della stipula del contratto di Concessione;
 - esecutiva da redigere, verificare e presentare dopo la stipula del contratto di Concessione;
 - b) la demolizione dei manufatti esistenti e inutilizzati, il loro recupero, ove possibile, o smaltimento in discariche autorizzate;
 - c) l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'infrastruttura, sia strutturale che architettonica e impiantistica, comprese le sistemazioni esterne (percorsi pedonali e veicolari, verde e arredo urbano), gli spazi di manovra e di parcheggio sia pubblici che riservati all'infrastruttura, con particolare riferimento alla mobilità dei mezzi per soggetti diversamente abili e per il soccorso;
 - d) gli arredi e attrezzature, funzionali alla destinazione degli spazi;
 - e) le opere di allacciamento e potenziamento degli allacciamenti ai pubblici servizi a rete;
 - f) gli adeguamenti eventualmente richiesti dagli organi competenti in materia di prevenzione sismica, prevenzione incendi, igiene, salute e sicurezza, esercizio delle attività sociosanitarie e assistenziali istituzionali e per l'esercizio di eventualità attività ancillari;
 - g) interessi passivi sul debito acceso per il prefinanziamento durante la sola fase di costruzione;
 - h) eventuali rimborsi delle spese sostenute dal Concedente per l'attuazione della Concessione come elencati all'articolo 1.10;
 - i) ristori del danno emergente, costituito dal mancato ammortamento dell'investimento effettuato dal gestore uscente e dalle spese connesse, stabilito forfettariamente in euro 187.644, (euro centottantasettemilaseicentoquarantaquattro) nonché dal lucro cessante per mancati guadagni dovuti alla risoluzione anticipata della convenzione, quantificati in complessivi Euro 1.151.101,72 (importo calcolato sul periodo 1/6-31/5/2028), da riportare poi al periodo intercorrente tra la risoluzione anticipata e il naturale termine della concessione, così come concordato in fase di recesso anticipato

del contratto in essere con C.S.A. Cooperative Sociale Assistenziale, di Mantova (cod. fisc. e part. IVA. 01697440202). A tali somme saranno da aggiungere anche gli importo relativo agli ammortamenti di altri eventuali cespiti acquistati dal concessionario dalla data del presente avviso alla data di risoluzione anticipata della concessione.

2. Le seguenti spese, da sostenere da parte del Concessionario le quali, seppure costituiscano un suo obbligo inderogabile e debbano essere tenute in conto ai fini dell'equilibrio economico finanziario della Concessione, non sono trasferibili come investimento né ripetibili a carico del Concedente:
 - a) il contributo dovuto ad ANAC per la partecipazione alla gara, ai sensi dell'articolo Attuazione dell'articolo 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266;
 - b) le spese per la stipula del contratto di Concessione (onorari notarili, diritti di segreteria, imposte di bollo, di registro, catastali e analoghe e connesse) ai sensi degli articoli 16-bis e 16-ter del R.D. n. 2440 del 1923 e dell'articolo 62 del R.D. n. 827 del 1924;
 - c) le spese per la pubblicità obbligatoria ante gara e post gara, da rimborsare al Comune ai sensi degli articoli 73 del Codice dei contratti e 5, comma 2, del d.m. 2 dicembre 2016.

Art. 1.9. Spese per la predisposizione della proposta

1. Fanno parte dell'investimento ma non concorrono al suo importo al fine della determinazione della loro incidenza percentuale, le spese per la predisposizione della proposta, di cui all'articolo 183, commi 9 e 13, del Codice dei contratti, nella misura massima del 2,50% (due virgola cinquanta per cento), costituite indicativamente da:
 - a) progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'infrastruttura, compresi i rilievi dell'esistente;
 - b) consulenze in materia legale, finanziaria, tributaria e commerciale;
 - c) indagini sul sito e indagini commerciali, di marketing e delle condizioni ambientali e sociali;
 - d) spese per garanzie e cauzioni richieste e accese prima della stipula del contratto;
 - e) spese per l'asseverazione del Piano economico finanziario (nel seguito semplicemente «PEF»);
 - f) spese per l'eventuale costituzione in SPV.

Art. 1.10. Somme a disposizione del Concedente

1. Spettano al Concedente i seguenti oneri ed obblighi con l'impegno di spesa per l'assolvimento dei relativi corrispettivi:
 - a) onorari e spese per la verifica della progettazione definitiva ed esecutiva di cui all'articolo 26 del Codice dei contratti;
 - b) onorari e spese per l'insediamento e il funzionamento della Commissione giudicatrice di cui all'articolo 77 del Codice dei contratti;
 - c) onorari e spese per la direzione dei lavori di cui all'articolo 101, commi 2 e 3, del Codice dei contratti, comprensiva del coordinamento per la sicurezza e la salute nei cantieri in fase esecutiva di cui all'articolo 92 del decreto legislativo n. 81 del 2008, nonché degli articoli da 4 a 15 del d.m. n. 49 del 2018
 - d) onorari e spese per il collaudatore o la commissione di collaudo, in corso d'opera e finale, di cui all'articolo 102, commi 2 e 3, del Codice dei contratti;
 - e) onorari e spese per la direzione dell'esecuzione di cui all'articolo 101, comma 6-bis, del Codice dei contratti e degli articoli da 18 a 26 del d.m. n. 49 del 2018;
 - f) onorari e spese per le attività di supporto al RUP relativamente all'istruttoria della proposta o delle proposte se più di una, della predisposizione e redazione della documentazione di gara, del supporto al procedimento di scelta del contraente;
 - g) onorari, spese e diritti per l'ottenimento della certificazione energetica e per l'accatastamento dell'infrastruttura collaudata.
2. Se del caso, una somma per imprevisti, nella misura massima del 5% (cinque per cento) della somma degli importi di cui all'articolo 1.8, comma 1, lettera c); intendendosi per imprevisti esclusivamente quelli ordinati o generati dal Concedente e in ogni caso imputabili o riconducibili alla sua responsabilità e non imputabili alla responsabilità del Concessionario.
3. Le somme di cui al presente articolo sono definite complessivamente nella misura massima (plafond) del 15% (quindici per cento) della somma degli importi di cui all'articolo 1.8, lettera c). Nel caso una o più d'una delle somme per le prestazioni o gli adempimenti di cui al presente articolo fossero sostenute direttamente dal Concedente senza che questi ne richieda il finanziamento al Concessionario, o risultassero di entità minore a quella previste, l'importo dell'investimento del Concessionario e il relativo PEF sono adeguati di conseguenza.

Art. 1.11. Rapporti con il gestore attuale e clausola sociale

1. Considerato che taluni servizi erogati presso il Centro servizi esistente in via Roma sono affidati a C.S.A. Società Cooperativa di Mantova (cod. fisc. e part. IVA. 01697440202), mediante convenzione con scadenza il 31 maggio 2028, la proposta deve essere coordinata con tale gestore e prevederne i rapporti, anche economici, oltre che di riutilizzo del personale per il mantenimento dei livelli occupazionali. Pertanto, fermo restando quanto previsto all'articolo 1.8, lettera i):

- a) la proposta dovrà essere corredata da un protocollo o altro atto che definisca tali rapporti in modo da mallevare il Concedente da ogni conseguenza.
- b) il nuovo gestore dovrà, nel limite del possibile, compatibilmente con la propria organizzazione, curare la salvaguardia dei livelli occupazionali, retributivi e previdenziali preesistenti, dando precedenza all'impiego del personale del gestore uscente ammettendo anche un eventuale demansionamento se accettato dal lavoratore coinvolto;
- c) restano fermi gli obblighi, ove imposti, del coinvolgimento del sindacato.

Capo 2. Caratteristiche soggettive dei proponenti e del Promotore

Art. 2.1. Soggetti che possono presentare una proposta

1. Ai sensi dell'articolo 183, comma 17, del Codice dei contratti, possono presentare una proposta imprenditori, anche in forma di cooperativa, idonei ad assumere contratti pubblici, preferibilmente ma non obbligatoriamente (in fase di proposta) associati o consorziati con imprese di costruzione, progettisti, enti finanziatori e gestori di servizi.
2. Tutti i soggetti coinvolti non devono incorrere, a pena di rigetto, nei motivi di esclusione di cui all'articolo 80 del Codice dei contratti o in altre cause ostative previste dall'ordinamento giuridico.
3. I proponenti dimostrano le condizioni di cui ai commi precedenti mediante presentazione del Documento unico di gara europeo (nel seguito semplicemente «DGUE»), compilato nelle parti essenziali.
4. In parziale deroga all'articolo 183, comma 17, del Codice dei contratti, non possono presentare proposte soggetti qualificati esclusivamente per la progettazione o per il finanziamento salvo che abbiano anche le caratteristiche degli Operatori economici di cui al comma 1 o siano associati a questi in raggruppamento temporaneo.

Art. 2.2. Titoli preferenziali

1. Costituisce titolo preferenziale ma non esclusivo, la presenza nei proponenti di un gestore con esperienza pluriennale nel settore dei servizi assistenziali agli anziani o di un gestore organizzato come impresa sociale di cui al decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 112 oppure del terzo settore di cui al decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117, il cui scopo principale sia l'integrazione sociale e professionale delle persone con disabilità o svantaggiate oppure rispettino le condizioni di cui rispettivamente all'articolo 112 o all'articolo 143, comma 2, del Codice dei contratti.
2. In presenza di più proposte, costituiscono altresì titoli preferenziali ma non esclusivi, senza attribuzione di punteggi o formazione di graduatorie:
 - a) la maggior certezza giuridica della disponibilità del sito;
 - b) il minor impatto delle tariffe praticate per i servizi;
 - c) il più completo ed efficiente sistema di gestione;
 - d) la più convincente e apprezzabile dimostrazione di convenienza per il Comune, ad assumere un contratto di finanza di progetto rispetto ad appalti tradizionali, secondo previsioni di cui all'articolo 3.5, comma 2, lettera b), ai sensi dell'articolo 181, comma 2, del Codice dei contratti;
 - e) il minor impatto economico sotto il profilo della disponibilità del Sito e, parallelamente, il maggior canone riconosciuto al Comune per la gestione della concessione.

Art. 2.3. Soggetti la cui proposta è selezionata, idonei ad assumere la figura di Promotore

1. Il proponente la cui proposta sia selezionata e posta a base di gara assume la figura del Promotore e l'approvazione della proposta costituisce dichiarazione di pubblico interesse.
2. Affinché tale individuazione sia efficace e sia indetta la successiva gara egli deve essere in possesso dei requisiti, rispettare le condizioni ed effettuare gli adempimenti, il tutto come richiesto a tutti gli offerenti.

Capo 3. Organizzazione e contenuto della proposta

Art. 3.1. Organizzazione della proposta

1. La proposta deve essere organizzata con i seguenti contenuti:
 - a) una dichiarazione attestante l'assenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 80 del Codice dei contratti, e il possesso dei requisiti minimi per la presentazione, redatta preferibilmente mediante la compilazione del DGUE messo a disposizione dalla Concedente e reperibile presso gli uffici della stessa;
 - b) un progetto di fattibilità tecnico-economica (nel seguito in breve «PFTE»), sottoscritto da progettisti abilitati, di cui all'articolo 3.3;
 - c) la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione (cosiddetto «Capitolato gestionale»),

- di cui all'articolo 3.4;
- d) la Bozza di convenzione (schema del contratto di concessione) di cui all'articolo 3.5;
 - e) il Piano economico-finanziario (nel seguito semplicemente «PEF») di cui al paragrafo 3.6.
2. Ad uno dei documenti di cui al comma 1, lettere c) oppure d), deve essere allegato un Piano tariffario che, in coerenza con il PEF, renda conto dei corrispettivi richiesti per ciascun servizio erogato, distintamente per la sua tipologia, e distinte per residenti e non residenti nel Comune o, in alternativa, una clausola di riduzione per i residenti.
 3. La proposta deve essere completata dalla matrice di rischi di cui all'articolo 3.5, comma 2, lettera a) e del PSC (Public Sector comparator) di cui all'articolo 3.5, comma 2, lettera b).
 4. Tutta la documentazione deve essere sottoscritta dal Proponente.

Art. 3.2. Garanzie

1. In parziale scostamento dall'articolo 183, comma 15, quinto periodo, del Codice dei contratti, per la presentazione della proposta non sono richieste garanzie o cauzioni. Considerato che la proposta potrebbe rivelarsi inammissibile o che la sua istruttoria potrebbe protrarsi notevolmente nel tempo, si tratterebbe di inutile aggravamento.
2. Le garanzie saranno richieste solo dopo l'istruttoria, una volta che questa si sia conclusa con la sua ammissibilità, quale condizione essenziale per la sua approvazione e dovranno consistere nelle seguenti garanzie:
 - a) una garanzia provvisoria ai sensi dell'articolo 93 del Codice dei contratti, con validità non inferiore a 360 giorni e un importo garantito non inferiore al 2% dell'investimento (fatte salve le riduzioni di cui al comma 7 della norma citata);
 - b) una garanzia ulteriore, ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, emessa con le modalità di cui alla lettera a), per un importo garantito non inferiore al 2,5% dell'investimento o ad altro minor importo determinato (senza l'applicazione delle riduzioni di cui al citato articolo 93, comma 7).

Art. 3.3. Progetto di fattibilità tecnico-economica (nel seguito in breve «PFTE»)

1. Il PFTE (progetto di fattibilità tecnico-economica, già progetto preliminare), redatto ai sensi dell'articolo 23, comma 5, del Codice dei contratti, con le semplificazioni di cui al comma 4 della stessa norma, e degli articoli da 17 a 23 del d.P.R. n. 207 del 2010, in quanto compatibili.
2. Il PFTE dovrà essere valorizzare adeguatamente le soluzioni innovative concernenti gli aspetti di ecosostenibilità anche nel rispetto dei criteri minimi ambientali di cui al pertinente decreto del Ministero della transizione ecologica in materia di progettazione e costruzione (d.m. 11 ottobre 2017);
3. Il PFTE deve essere redatto nella maggior coerenza possibile con le indicazioni regolamentari richiamate al comma 1 e secondo la miglior tecnica disponibile, anche con riferimento alle indicazioni allegate delle presenti note sotto la **lettera «A»**.

Art. 3.4. Specificazione delle caratteristiche dei servizi e della gestione (Capitolato gestionale)

1. Una relazione dettagliata che illustri, almeno:
 - a) le modalità di gestione ed erogazione dei servizi, nel rispetto delle condizioni minime di cui al paragrafo 4.2, eventualmente integrate con servizi ancillari erogati in connessione con l'oggetto della concessione;
 - b) le dotazioni di personale e mezzi, risorse umane e materiali, messi a disposizione con le relative qualifiche e specializzazioni, rapporti contrattuali intercorrenti con il personale impiegato o da impiegare, tempi di impiego dello stesso;
 - c) le modalità di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'infrastruttura;
 - d) le modalità di erogazione dei servizi di pulizia, sanificazione, lavanderia, refezione o distribuzione dei pasti per gli ospiti;
 - e) la gestione delle utenze di erogazione dei servizi pubblici a rete.
2. La relazione deve dare atto, quale obiettivo preferenziale, del riferimento e della valorizzazione dei criteri minimi ambientali di cui al pertinente decreto del Ministero della transizione ecologica in materia di ausili per incontinenza (d.m. 24 dicembre 2015), pulizia degli edifici (d.m. 24 maggio 2012) e sanificazione delle strutture sanitarie (d.m. 18 ottobre 2016).
3. La relazione deve essere redatta nella maggior coerenza possibile con le indicazioni di cui al **Capo quarto** delle presenti note.

Art. 3.5. Bozza di convenzione (o Schema di contratto)

1. La Bozza di convenzione (nella prassi chiamata anche «Schema di contratto») recepisce e regola la proposta sotto il profilo dei rapporti sinallagmatici tra la Concedente e il futuro Concessionario, gli obblighi e i diritti reciproci, ogni altro elemento contrattuale, sulla base dello Schema e della relativa Guida per la redazione di un Contratto di Concessione, approvata con delibera di ANAC 1116 del 22 dicembre 2020 e con Determina del Ragioniere Generale dello Stato n. 1 del 5 gennaio 2021, adattata e in quanto compatibile con l'iniziativa in oggetto.
2. Deve essere corredata da:
 - a) una matrice di rischi, secondo il modello proposto al paragrafo 5 delle Linee guida n. 9 di ANAC,

- adattato alle circostanze e all'oggetto della concessione;
- b) un PSC (Public Sector Comparator), secondo la metodologia proposta da ANAC nel documento redatto unitamente all'Unità tecnica finanza di progetto, da porre a base dell'istruttoria di cui all'articolo 181, comma 2, del Codice dei contratti, e che dimostri la convenienza della proposta rispetto all'appalto tradizionale o altra forma di raggiungimento del medesimo risultato, anche con il calcolo ipotetico del *Value for money*.
3. La bozza di convenzione deve essere redatta nella maggior coerenza possibile con le indicazioni sommarie (per argomenti da affrontare, da riallineare e adeguare in relazione alle condizioni specifiche della proposta) di cui alle presenti note sotto la **lettera «B»**.

Art. 3.6. Piano economico-finanziario (PEF)

1. Il PEF deve essere strutturato e composto almeno dalle seguenti cinque sezioni:
 - a) elementi di input;
 - b) Stato patrimoniale;
 - c) Conto economico;
 - d) Flusso di cassa;
 - e) elementi e indici di output.
2. Il PEF deve essere inoltre essere strutturato come segue:
 - a) le sezioni di cui al comma 1, lettere b), c) e d), devono essere articolate per periodi non inferiori all'anno e riguardare tutto il periodo di durata della concessione;
 - b) prevedere tutti gli importi **non inflazionati**;
 - c) le spese sostenute per la presentazione della proposta nel limite di cui all'articolo 1.9;
 - d) il flusso di cassa deve avere una colonna iniziale che riporti, per ogni voce, la somma degli importi di tutte le annualità della concessione e delle righe intermedie e/o finali che riportino gli importi negativi e positivi nonché i saldi, con i parziali che evidenzino gli importi omogenei, quali l'EBIT, l'EBITDA ecc;
 - e) prevedere un *terminal value* minimizzato al massimo e preferibilmente nullo (ovvero al termine contrattuale della concessione è largamente preferibile non ci siano mancati ammortamenti, indennizzi o altre somme da riconoscere al Concessionario uscente);
 - f) reso e prodotto con software aperto (preferibilmente mediante Excel di Microsoft Office), pena la sua scarsa valutazione o, se non rimediata, la sua irricevibilità (T.A.R. Roma, 26 agosto 2019, n. 10584 e T.A.R. Brescia, sez. II, 30 settembre 2020, n. 673);
 - g) considerato che la proposta fino alla fase di approvazione potrebbe subire variazioni che necessariamente influenzano il PEF depotenziando un'eventuale asseverazione, ai fini della presentazione **non è necessario asseverare il PEF**. L'asseverazione del PEF sarà richiesta una volta individuato il Promotore in fase di approvazione della proposta, relativamente ad un PEF definitivo adeguato alle condizioni della proposta approvata e posta in gara.
3. Il PEF deve essere redatto nella maggior coerenza possibile con le indicazioni allegare delle presenti note sotto la **lettera «C»**.

Capo 4. Contenuto di merito della proposta

Art. 4.1. Durata della concessione

1. La concessione avrà una durata stimabile dai 20 ai 30 anni (comunque in funzione dell'ammortamento dei beni e del ripagamento dell'investimento).
2. Il termine di cui al comma 1 deve essere suddiviso tra i primi 18/24 mesi dedicati alla progettazione, all'esecuzione dei lavori, al collaudo, agli allacciamenti, alla fornitura e posa di arredi e attrezzature e all'avvio della gestione, mentre il periodo successivo sarà dedicato alla piena gestione operativa.

Art. 4.2. Servizi erogati

1. I servizi gestiti ed erogati sono costituiti dalle seguenti attività:
 - a) Servizi principali:
 - centro diurno integrato per soggetti anziani non autosufficienti e autosufficienti, per un numero di posti non inferiore a 10 con:
 - 1) erogazione del servizio con orari distinti (mattina/pomeriggio/tutto il giorno comprensivi del pasto) e per tutto l'anno comprensive delle festività e festività infrasettimanali;
 - 2) possibili a seconda delle condizioni sanitarie attività manuali e di socializzazione;
 - 3) controlli sanitari da effettuare periodicamente con il coordinamento del Medico della struttura
 - Casa di Riposo – Centro Servizi per un numero di posti di 101 per non autosufficienti e 19 posti per autosufficienti. L'erogazione del servizio dovrà rispondere ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia. Dovranno essere messi in luce gli elementi migliorativi rispetto allo standard richiesti in tema di modalità di erogazione del servizio (personale, materiale etc.).
 - All'interno dei posti dovranno essere messi a disposizione dei posti per "sollevio" da effettuare per

periodi temporanei di assistenza secondo modalità che saranno definite dal proponente e concordate attraverso il convenzionamento con i servizi sociale dell'ULSS n. 9.

b) Servizi ancillari e “no core” a carico del concessionario:

- 1) pulizie e sanificazione,
- 2) lavanolo e materasseria,
- 3) cucina e ristorazione,
- 4) servizi ambulatoriali,
- 5) attività motorie (palestra, ginnastica, rieducazione fisica, vasche termiche ecc.),
- 6) distribuzione dispositivi per incontinenti,
- 7) altre attività qui non indicate ma che abbiano la finalità per garantire il benessere nei confronti degli anziani;

c) Servizi strumentali oggetto delle spese di gestione a carico del privato:

- 1) manutenzione ordinaria,
- 2) manutenzione straordinaria che richiede interventi nel tempo alla struttura per adeguamento normativo non solo strutturale ed impiantistico, ma anche nell'innovazione dei servizi rivolti alle persone anziane,
- 3) gestione calore,
- 4) gestione utenze diverse (reti servizi pubblici ecc.).

2. Altri servizi utili individuati autonomamente dal proponente, purché compatibili con l'intervento.

Art. 4.3. Riferimenti

1. I Servizi principali e secondari devono tener conto, nel limite del possibile, delle D.G.R. Veneto n. 84 del 2007, nonché delle altre disposizioni emanate dalla Regione Veneto e dai suoi organi periferici competenti in materia di servizi sociosanitari e assistenziali.

Art. 4.4. Remunerazione

1. Il flusso di cassa è costituito unicamente dalle rette corrisposte dagli utenti o per conto degli utenti.
2. Il flusso di cassa operativo costituito dagli incassi dalle rette meno i costi operativi (personale, utenze, materiali di consumo, pulizie, manutenzioni, altre spese di gestione) dovrà essere in grado di ripagare l'investimento di cui all'articolo 1.8 e di remunerare la gestione.
3. La tariffazione deve essere articolata per giorni o per mesi (frazionabili in giorni), distinta per i Servizi principali e per i Servizi secondari e ancillari.
4. Può essere proposta una sezione dedicata alla politica tariffaria agevolata a favore di particolari tipologie di utenti (cittadini del Comune, soggetti diversamente abili sotto il profilo motorio ecc.).

Art. 4.5. Politica tariffaria

1. Le rette praticate all'utenza si presumono quantificabili indicativamente come segue:

N.	Descrizione		Tariffa da applicare minimo
1	Casa di Riposo Tariffe giornaliere <u>con quota sanitaria</u> : - stanza singola con bagno - stanza doppia con bagno	euro	69,50
		euro	58,50
2	Casa di Riposo Tariffe giornaliere <u>senza quota sanitaria</u> : - stanza singola con bagno - stanza doppia con bagno	euro	90,00
		euro	75,00
3	Centro Diurno Tariffe convenzionate e non: - servizio tempo pieno con pranzo e cena - servizio tempo pieno con pranzo - servizio part time senza pranzo *supplemento per servizio trasporto: € 5 all'interno del Comune € 7 nei comuni limitrofi	euro	26,00
		euro	23,00
		euro	19,00

In caso di assenza dell'ospite dalla struttura per vari motivi (ricovero ospedaliero, vacanze presso parenti etc) la retta giornaliera a carico dell'ospite o dei familiari sarà diminuita del 25% per ciascun giorno di ricovero trascorso fuori struttura.

Le tariffe potranno essere oggetto di rivalutazione in base all'andamento ISTAT ed alla dinamica tariffaria in uguali strutture del territorio ULSS n. 9 – distretto 4, da concordare annualmente con il concedente.

Le quote giornaliere di rilievo sociosanitarie riconosciute a seguito convenzione sono definite nella deliberazione della Giunta Regionale n.1673 del 22/06/2010 e che sono qui meglio riassunte, salvo eventuali integrazioni disposte dalla Regione Veneto.

L'assegnazione delle quote giornaliere di rilievo sociosanitarie sono erogate in base alla scelta di residenzialità che fa l'utente secondo le modalità definite dall'ULSS n. 9 in base alla relativa disciplina

regionale.

Attualmente la quota giornaliera è così definita:

N.	Quota di Rilievo sanitario per anziani non autosufficienti		TARIFFA riconosciuta
1	I Livello assistenziale	euro	49,00
	II Livello assistenziale	euro	56,00
	Quota rilievo sanitario per i Centri Diurno	euro	27,99

2. Sarà possibile prevedere agevolazioni tariffarie per i cittadini residenti a Valeggio sul Mincio nel limite massimo di 20 posti complessivi seguendo il seguente ordine di priorità:
 - casi in stato di "bisogno sociale" stabiliti con apposita relazione dei servizi sociali ed inseriti nella struttura che abbiano la compartecipazione da parte del Comune di Valeggio Sul Mincio
 - casi che non abbiano la quota di compartecipazione da parte del Comune di Valeggio Sul Mincio ma che abbiamo un ISEE/ residenziale minore con una riduzione del 10% della tariffa da applicare
3. Sarà data preferenza all'accesso all'utenza costituita da:
 - a) soggetti residenti a Valeggio Sul Mincio prima dell'inserimento in strutture protette che vogliono essere trasferite nel nuovo Centro Servizi di Valeggio Sul Mincio;
 - b) dovrà essere garantito l'accesso ai residenti a Valeggio Sul Mincio nei limiti che saranno convenuti tra le parti.
4. L'importo delle rette è stabilito nella proposta in modo da garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e della gestione, come previsto dal PEF di cui all'articolo 3.6.
5. E' valutata negativamente la previsione di un contributo del Concedente ancorché destinato a garantire l'equilibrio economico-finanziario del PEF, sia in conto investimento che in conto gestione.
6. Il Concedente potrà, nella sua autonomia, per particolari categorie di utenze:
 - a) integrare parzialmente le rette, eccedenti o diverse da quelle previste dal proponente;
 - b) imporre una riduzione delle rette mediante la politica di «prezzi amministrati».
 - c) nei casi di cui alle lettere a) e b) potrà essere previsto una «shadow toll» che mantenga il PEF in equilibrio per i mancati o ridotti proventi dall'utenza

Art. 4.6. Canoni e corrispettivi a favore del Concedente

1. Il Proponente deve prevedere, a carico del futuro Concessionario, un canone a favore del Concedente nella misura possibilmente non inferiore a **euro 195.000 (centonovantacinquemila)** per ciascun anno di concessione a partire dalla data di avvio della gestione eventualmente ridotto nel caso di cui all'articolo 1.3, comma 2.
2. Il canone di cui al comma 1 può essere previsto a qualunque titolo, sia come canone di concessione che come canone per il diritto di superficie costituito sul Sito, ai sensi dell'articolo 1.4, comma 2, lettera a).
3. Le modalità di erogazione del canone di cui al presente paragrafo, così come la disciplina sui ritardi nella loro erogazione e le condizioni di inadempimento che porteranno alla risoluzione del contratto saranno disciplinate dal Contratto di concessione.

Capo 5. Fase di valutazione e approvazione della proposta

Art. 5.1. Esame della proposta

1. La proposta presentata è soggetta ad apposita istruttoria; qualora sia incompleta o si discosti dalle previsioni delle presenti Note integrative in modo tollerabile o comunque non in contrasto radicale con gli obiettivi del Concedente, in fase istruttoria questi può richiederne l'integrazione o l'adeguamento.
2. Il Concedente valuta la proposta selezionata, o l'unica proposta in assenza di proposte concorrenti, sotto il profilo della fattibilità. Può invitare il proponente ad apportare e presentare, entro un termine perentorio, le modifiche necessarie per la sua approvazione.
3. La proposta è respinta se il proponente non apporta le modifiche o in caso di mancato riscontro da parte del Concedente entro tre mesi dalla presentazione, fatti salvi il differimento del termine concesso dal Concedente con comunicazione scritta e le interruzioni causate dalle integrazioni di cui al comma 2.

Art. 5.2. Presentazione di più proposte

1. In presenza di più proposte giudicate ammissibili è selezionata la proposta che meglio risponde agli obiettivi dell'intervento e risulti maggiormente credibile e attuabile, meno onerosa per le utenze e per il Concedente, mediante provvedimento motivato ma senza attribuzioni di punteggi o altre formalità circa i criteri di comparazione.
2. L'istruttoria è conclusa con un verbale del RUP recante le motivazioni di cui all'articolo 2.2, senza attribuzione di punteggi o formazione di graduatorie.
3. Il Concedente può rifiutare eventuali proposte pervenute dopo la conclusione dell'istruttoria di cui all'articolo 5.1.

Art. 5.3. Assenza di vincolo giuridico

1. Il presente avviso non costituisce vincolo alcuno per la Concedente la quale, anche dopo la ricezione delle proposte, potrà sospendere, interrompere o comunque non dare seguito all'iniziativa, senza che i proponenti possano vantare diritti o interessi a loro favore.
2. Tale condizione riguarda sia l'accettazione che l'ammissione delle proposte, sia l'approvazione della proposta eventualmente selezionata.

Art. 5.4. Approvazione della proposta e indizione della gara

1. Il Promotore è comunque tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione; in difetto, la proposta si intende non approvata.
2. L'approvazione, a cura dell'organo collegiale competente della Concedente, è subordinata alla presentazione delle garanzie di rito previste dall'articolo 3.2, comma 2, all'asseverazione del PEF e alla presentazione delle dichiarazioni attestanti i requisiti di partecipazione alla gara di cui all'articolo 6.1.
3. L'approvazione comporta la dichiarazione di pubblico interesse, l'inserimento del progetto nel programma delle opere pubbliche, se non già previsto, e il proponente assume la qualifica di Promotore.

Capo 6. Futuro procedimento di gara e aggiudicazione

Art. 6.1. Modalità di svolgimento della gara

1. La proposta approvata è posta a base di gara la cui pubblicazione è comunicata al Promotore e la gara è indetta con apposita determina a contrattare.
2. La gara si svolge mediante procedura aperta, con il criterio dell'offerta secondo il miglior rapporto tra qualità e condizioni economiche. Potrà essere richiesto il coinvolgimento di un istituto finanziatore (articoli 165, comma 4 e 180, comma 7, del Codice dei contratti).
3. Alla gara possono partecipare tutti i soggetti in possesso dei requisiti richiesti dal relativo bando, integrati dai requisiti di cui all'articolo 95 del d.P.R. n. 207 del 2010, in quanto compatibile, compresi eventuali proponenti originari non selezionati e diversi dal Promotore.
4. Nel bando è specificato che il Promotore può esercitare il diritto di prelazione di cui all'articolo 183, comma 15, periodi quindicesimo e sedicesimo, del Codice dei contratti.
5. Il Promotore è tenuto a partecipare alla gara. La sua mancata partecipazione o la sua esclusione dalla gara comporta la comunicazione ad ANAC per i provvedimenti di competenza nonché la perdita:
 - a) della qualifica di Promotore;
 - b) del diritto all'indennizzo delle spese sostenute per la presentazione della proposta;
 - c) del diritto di prelazione di cui al comma 4;
 - d) se del caso, della garanzia provvisoria che sarà escussa dal Concedente.

Art. 6.2. Aggiudicazione della concessione

1. Se il Promotore non risulta aggiudicatario della gara, può esercitare, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.
2. Se il Promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento delle spese per la presentazione dell'offerta, a carico dello stesso Promotore.
3. Se il Promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione di cui al comma 1, ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti di cui all'articolo 1.9.

Art. 6.3. Stipula del contratto di concessione

1. La stipula avviene a favore dell'aggiudicatario (inteso come aggiudicatario originario o come subentrante mediante esercizio della prelazione), trascorsi 35 giorni dall'aggiudicazione e subordinatamente alla prestazione delle garanzie e assicurazioni che saranno previste dagli atti di gara, alla verifica positiva del possesso dei requisiti dichiarati in fase di gara e alla dimostrazione della disponibilità delle risorse finanziarie necessarie all'investimento.

Capo 7. Progettazione e realizzazione da parte del Concessionario

Art. 7.1. Progettazione

1. La progettazione definitiva, redatta con le modalità di cui agli articoli da 24 a 32 del d.P.R. n. 207 del 2010, sarà redatta quale parte dell'offerta tecnica in sede di gara oppure, a seconda della decisione assunta nella determinazione a contrattare, quale obbligazione contrattuale dell'aggiudicatario.

2. La progettazione esecutiva integrale (architettonica, ingegneristica e impiantistica) dell'intervento, sarà a cura del Concessionario tramite i progettisti dallo stesso indicati in fase di gara sarà redatta con le modalità di cui agli articoli da 33 a 43 del d.P.R. n. 207 del 2010, in quanto compatibili, soggetta a verifica ai sensi dell'articolo 46 del Codice dei contratti.
3. Per ambedue i livelli di progettazione citati, la disciplina del d.P.R. n. 207 del 2010 potrà essere derogata e semplificata ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del Codice dei contratti.
4. La verifica dei progetti, la direzione dei lavori, il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione e il collaudo saranno a cura della Concedente ai sensi degli articoli 31, comma 13, 101 e 102, del Codice dei contratti (l'offerta può prevedere un rimborso dei relativi costi, parziale o totale, da parte del Concessionario), come previsto all'articolo 1.10.
5. Sotto gli aspetti della preventivazione la progettazione esecutiva non è vincolante ma costituisce quanto tecnicamente ed economicamente credibile e indispensabile per la realizzazione dei lavori; sotto il profilo tecnico è vincolante per quanto riguarda le dimensioni e i contenuti tecnici strutturali e impiantistici mentre può essere oggetto di miglioramenti per quanto riguarda le finiture, i particolari non sostanziali purché non inferiori in termini di qualità e prestazioni.

Art. 7.2. Esecuzione

1. L'esecuzione dei lavori sarà fatta da un operatore economico adeguatamente qualificato mediante attestazione SOA ai sensi dell'articolo 84 del Codice dei contratti.
2. Se il Concessionario aggiudicatario non è o non dispone nell'ambito del suo raggruppamento, di un operatore economico qualificato per l'esecuzione, egli dovrà affidare i lavori a imprese qualificate collegate, controllate o controllanti, individuate in fase di gara o, in alternativa, appaltare l'esecuzione dei lavori ad un operatore economico terzo qualificato, con le modalità del Codice dei contratti.
3. L'esecutore dei lavori, se non altrimenti vincolato, potrà recedere dal raggruppamento e dal contratto dopo che il collaudo avrà assunto carattere definitivo.
4. L'esecuzione avverrà nell'interesse della Concedente che agisce:
 - a) mediante il RUP per la vigilanza sull'esatto adempimento delle obbligazioni convenzionali;
 - b) mediante il direttore dei lavori, per gli aspetti tecnici, prestazionali e contrattuali, con le modalità di cui al decreto ministeriale n. 49 del 2018, ad eccezione delle disposizioni che trovano applicazione esclusivamente agli appalti e siano incompatibili con i contratti di concessione;
 - c) mediante il collaudatore in corso d'opera di cui all'articolo 221 del d.P.R. n. 207 del 2010, in coordinamento con i soggetti di cui alle lettere a) e b);
 - d) garantendo la leale collaborazione con il Concessionario e lasciando all'esecutore la piena autonomia organizzativa e imprenditoriale, nel perimetro della disciplina normativa e contrattuale vigente e nel rispetto degli obblighi in materia antimafia, tracciabilità dei pagamenti, subappalto, misure di sicurezza e salute, tutela della manodopera e in conformità degli atti di assenso comunque denominati.

7.3. Collaudo

1. Il collaudo sarà fatto a cura della Concedente, entro il più breve termine possibile (cosa facilitata dalla presenza del collaudo in corso d'opera) al fine di consentire l'avvio della gestione dei servizi.
2. La gestione potrà essere avviata in pendenza di collaudo nel caso siano verificate le condizioni di cui all'articolo 230 del d.P.R. n. 207 del 2010, purché il Concessionario o il gestore se diverso dal Concessionario, abbia ottenuto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari all'esercizio delle attività.
3. Le tempistiche dall'attuazione della concessione, a partire dalla presentazione della proposta (anno zero) alla conclusione del periodo di gestione sono illustrate sommariamente nei cronoprogrammi allegati delle presenti Note integrative sotto la **lettera «D»**.

Allegato «A»
Indicazioni per la redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica

A.1. Implementazione rispetto al Codice dei contratti

Non è richiesto il documento di fattibilità delle alternative progettuali di cui all'articolo 23, comma 5, periodi secondo e terzo, del Codice dei contratti. Quanto al PTFE (ex progetto preliminare), si precisa quanto segue:

- a) ai sensi del predetto articolo 23, comma 5, quarto periodo, del Codice dei contratti:
 - gli elaborati grafici con le caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, sono fatte secondo le modalità di cui agli articoli da 17 a 23 del d.P.R. n. 207 del 2010, con le precisazioni e le deroghe di cui al paragrafo A.2 del presente allegato, basati sul rilievo del Sito;
 - non è prevista la suddivisione in lotti funzionali;
- b) deve consentire, ove necessario, l'adozione della deliberazione motivata per l'adeguamento della strumentazione urbanistica, in attuazione analogica dell'articolo 23, comma 5-bis, del Codice dei contratti;
- c) è redatto sulla base dell'avvenuto svolgimento di indagini geologiche, geotecniche, sismiche, storiche e urbanistiche, a livello preliminare; le relazioni specialistiche e le indagini più approfondite sono rinviate a momenti successivi;
- d) deve individuare adeguatamente, seppure a livello preliminare, i criteri ambientali e le misure di ecosostenibilità di cui al paragrafo A.3.

A.2. Documenti componenti il PTFE (gli articoli citati rimandano al d.P.R. n. 207 del 2020)

1. Relazione tecnica e illustrativa che deve:
 - a) chiara e precisa nozione di quelle circostanze che non possono risultare dai disegni e che hanno influenza sulla scelta e sulla riuscita del progetto (articolo 18, comma 2);
 - b) dare indicazioni sulla fattibilità dell'intervento, sotto i diversi profili urbanistico, geologico, connessioni con la viabilità, interferenze ecc. (articolo 18, comma 1 e articolo 19);
 - c) esplicitare gli obiettivi perseguiti con le destinazioni previste.
2. Può essere omesso lo studio di prefattibilità ambientale (articolo 20).
3. Gli elaborati grafici pertinenti secondo la migliore tecnica e prassi (articolo 21).
4. Il capitolato descrittivo e prestazionale (articolo 23, comma 1, limitatamente alle lettere e a) e b).

A.3. Preventivo semplificato

1. Il PTFE è corredato dal calcolo sommario della spesa per i soli lavori, anche con costi stimati in forma parametrica in relazione ai singoli spazi previsti dal progetto con il relativo quadro economico semplificato secondo gli schemi seguenti:

M.1	Primo modulo: costi parametrici	quantità	prezzo	importo
S	Piano interrato			
T	Piano terreno			
1	Piano primo			
2	Piano secondo / sottotetto / copertura			
E	Opere esterne			
A.2	Importo dei costi per l'attuazione dei Piani di sicurezza e coordinamento			
A	TOTALE (A.1 + A2)			
M.2	Secondo modulo: categorie ex SOA (inclusi i costi per l'attuazione del PSC)			importo
OG.1	Opere edili e civili			
OS.3	Impianti idraulici (cucine, servizi igienici, lavanderie, impianti idrosanitari)			
OS.28	Impianti termici / condizionamento / aerazione			
OS.30	Impianti elettrici / telefonici / reti informatiche / analoghi			
OG.n	(eventuale ulteriore categoria individuata dal proponente)			
M	TOTALE (somma da OG.1 a OG.n) corrispondente alla voce A per primo modulo			

2. Il PTFE è corredato altresì dal Quadro economico della concessione, che si discosta parzialmente dall'articolazione prevista dall'articolo 16 del d.P.R. n. 207 del 2010 (in ragione della specificità dell'intervento in concessione, secondo lo schema seguente:

A.1	Immobilizzazioni materiali		
A.1.1	Importo dei lavori compresi i costi per la sicurezza		
A.1.2	Corrispettivo per il Sito da acquisire		
A.1.3	Arredi e attrezzature		
A.2	Immobilizzazioni immateriali		
A.2.1	Progettazione definitiva		
A.2.2	Progettazione esecutiva		
A.2.3	Danno emergente (mancato ammortamento gestore uscente)		
A.2.4	Altri oneri		
A.2.5	Oneri finanziari in fase CAPEX – BUILD – EPC		
B	Altri costi e oneri a carico del Concessionario (somma da B.1 a B.5)		
B.1	Allacciamenti		
B.2	Oneri per autorizzazioni e analoghi		
B.3	Anticipazioni e/o rimborsi al Concedente per somme a disposizione		[¹]
B.4	Imprevisti		[²]
B.5	Altro		
A + B	Investimento diretto nella Concessione		
C	Spese sostenute per redazione proposta (< 2,5% delle voci A.1 + A.2)		(vedi art. 1.9)
D	Investimento totale nella concessione (A + B + C)		
¹ Importo massimo dell'eventuale riconoscimento, in tutto o in parte, di oneri sostenuti o da sostenere da parte dell'amministrazione, rimborsabili dal concessionario, in relazione alla distinta di cui all'articolo 1.10. L'amministrazione può utilizzare liberamente tale importo in via prioritaria per adempimenti e obbligazioni connessi alla Concessione.			
² Importo massimo impegnabile per imprevisti riconoscibile solo a seguito di documentazione di rendicontazione; soggetto a riduzione in caso di mancato utilizzo.			

Allegato «B»
Indicazioni per la redazione della Bozza di convenzione
(schema di contratto di concessione)

La bozza di convenzione deve riportare i campi vuoti in corrispondenza degli elementi di natura contrattuale, di natura economica (prezzi, tariffe, canoni, TIR, VAN, DSCR, garanzie, assicurazioni ecc.), di natura temporali (termini e periodi in ore, giorni, mesi, anni) e altri termini numerici (utenti accoglibili, posti disponibili, numero camere ecc.) che siano potenzialmente variabili in fase di istruttoria o in fase di gara. Tali campi vuoti saranno completati con le risultanze dell'offerta dell'aggiudicatario o comunque con quanto definito in sede contrattuale.

Gli stessi elementi devono invece risultare «in chiaro» in altre parti della proposta (progetto di fattibilità, capitolato gestionale, PEF ecc.)

Epigrafe []

Premessa (Ricostruzione del procedimento) [ii]

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Premesse, [iii] allegati [iv]

Art. 2. Definizioni [v]

Art. 3. Oggetto del Contratto

Art. 4. Presupposti contrattuali dell'equilibrio economico-finanziario [vi]

Art. 5. Società di progetto / Operatori che costituiscono il Concessionario [vii]

Art. 6. Finanziamento dell'investimento / Condizioni di finanziamento [viii]

Art. 7. Durata della Concessione e termini temporali [ix]

Art. 8. Obbligazioni, responsabilità e facoltà del Concedente

Art. 9. Obbligazioni, responsabilità e facoltà del Concessionario

Art. 10. Rivalse e rimborsi o adempimenti analoghi [x]

Art. 11. Soggetti che operano su incarico del Concedente [xi]

Art. 12. Documentazione disponibile [xii]

Art. 13. Garanzie sullo stato del Sito [xiii]

Art. 14. Verbale di consegna del Sito

TITOLO II - REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO (CAPEX - BUILD - EPC)

Art. 15. Progettazione definitiva [xiv]

Art. 16. Progettazione esecutiva

Art. 17. Atti di assenso [xv]

Art. 18. Verifica della progettazione

Art. 19. Approvazione della progettazione

Art. 20. Verbale di inizio lavori ed esecuzione degli stessi

Art. 21. Termini per la realizzazione dell'Intervento

Art. 22. Articolazione dell'Intervento [xvi]

Art. 23. Modifiche e varianti [xvii]

Art. 24. Lavori supplementari [xviii]

Art. 25. Affidamento dei Lavori [xix] e subappalto degli stessi

Art. 26. Collaudo dei Lavori

TITOLO III - GESTIONE DEI SERVIZI (OPEX - OPERATE - O&M)

Art. 27. Avvio della gestione dei Servizi [xx]

Art. 28. Avvio anticipato della gestione dei Servizi

Art. 29. Oggetto dei Servizi in gestione [xxi]

Art. 30. Modalità di gestione dei Servizi

Art. 31. Gestori dei Servizi [xxii]

Art. 32. Modifiche, varianti, integrazioni ai Servizi

Art. 33. Tariffe praticate all'utenza / Tariffe sostitutive o Shadow toll [xxiii]

Art. 34. Riduzioni tariffarie e agevolazioni

Art. 35. Oneri e obbligazioni specifici del Concedente durante la gestione dei Servizi

Art. 36. Oneri e obbligazioni specifici del Concessionario durante la gestione dei Servizi

Art. 37. Gestione delle Manutenzioni e delle Utenze

TITOLO IV - REMUNERAZIONE DEL CONCESSIONARIO

Art. 38. Condizioni generali per lo sfruttamento economico dei servizi

Art. 39. Gestione delle morosità

Art. 40. Contributo in conto capitale

Art. 41. Corrispettivi in conto gestione / per i Servizi a tariffa ridotta o agevolata [xxiv]

Art. 42. Canone passivo riconosciuto dal Concessionario al Concedente

Art. 43. Ritardi nell'erogazione del canone

TITOLO V – EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO

Art. 44. Equilibrio economico-finanziario e rischio imprenditoriale

- Art. 45. Eventi e cause che comportano il riequilibrio economico-finanziario
- Art. 46. Condizioni che non comportano il riequilibrio economico-finanziario [xxv]
- Art. 47. Procedimento per il riequilibrio economico-finanziario
- Art. 48. Fondo per imprevisti e conguagli

TITOLO VI – INTERRUZIONI ANTICIPATE: REVOCA, RISOLUZIONE, RECESSO [xxvi]

- Art. 49. Revoca della Concessione o recesso del Concessionario
- Art. 50. Risoluzione del Contratto per inadempimento del Concedente
- Art. 51. Risoluzione del Contratto per inadempimento del Concessionario
- Art. 52. Interruzione anticipata per mutuo consenso
- Art. 53. Garanzie procedurali
- Art. 54. Destinazione delle somme

TITOLO VII – GARANZIE E ASSICURAZIONI

- Art. 55. Garanzia definitiva per i Lavori [xxvii]
- Art. 56. Garanzia definitiva per i Servizi [xxviii]
- Art. 57. Coperture assicurative per la progettazione e per i Lavori
- Art. 58. Coperture assicurative per i Servizi

TITOLO VIII – PENALI PER INADEMPIMENTI E VIOLAZIONI

- Art. 59. Penali per i ritardi nella Progettazione e nell'esecuzione dei Lavori
- Art. 60. Altre penali e deprezzamenti in fase di esecuzione o di Collaudo dei Lavori
- Art. 61. Penali nella gestione dei Servizi
- Art. 62. Disposizioni di chiusura in materia di penali

TITOLO IX – CONTROVERSIE E CONTENZIOSO

- Art. 63. Monitoraggio dell'andamento della Concessione [xxix]
- Art. 64. Commissione di vigilanza
- Art. 65. Accordi bonari e transazioni [xxx]
- Art. 66. Giurisdizione

TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 67. Restituzione a fine Concessione
- Art. 68. Computo dei termini [xxxi]
- Art. 69. Rappresentanza delle Parti
- Art. 70. Disposizione transitoria [xxxi]
- Art. 71. Comunicazioni tra le Parti
- Art. 72. Comunicazioni all'Utenza
- Art. 73. Riservatezza
- Art. 74. Tracciabilità dei flussi finanziari [xxxiii]
- Art. 75. Trattamento dei dati personali [xxxiv]
- Art. 76. Imposte e tasse [xxxv]

Allegato «C»
Indicazioni per la redazione del PEF (Piano economico-finanziario)

Si premette che in deroga alla disciplina in materia di accesso e trasparenza, il PEF integrante le proposte, ancorché parte della documentazione delle stesse, è sottratto all'accesso nella sua parte strutturale e di elaborazione per tutta la fase di scelta del contraente, con differimento dell'accesso ad avvenuta aggiudicazione (AVCP, determinazione 6 marzo 2002, n. 4; Consiglio di Stato, sez. IV, 26 gennaio 2009, n. 391 e n. 392; sez. V, 28 maggio 2009, n. 3319), anche ai sensi dell'articolo 24, comma 6, della legge n. 241 del 1990 e dell'articolo 98, comma 1, decreto legislativo n. 30 del 2005 ed è soggetto a riservatezza.

TUTTI I PROSPETTI E LE PREVISIONI CHE SEGUONO COSTITUISCONO UNA TRACCIA PER OMOGENEITA' MA SONO INDICATIVI. IL PROPONENTE DEVE SVILUPPARLI E ARTICOLARLI SECONDO LA PROPRIA PROPOSTA.

Da tenere presente il trattamento dell'IVA ai fini fiscali.

Foglio 1. Elementi di Input

1.1. Quadro Fonti/Impieghi

FONTI			IMPIEGHI		
A	Immobilizzazioni materiali		E	Mezzi propri	
	Acquisizione Sito			Equity	
	Lavori			Mezzanine finance	
	Costi di sicurezza		Prestiti soci		
B	Altri costi		Cassa		
	Arredi/attrezzature		Anticipazioni		
	Progettazione		Altro		
	Allacciamenti		Contributo pubblico		
	Altre spese		D	Capitale di debito	
Fondo imprevisti		Senior Debt			
Dovuti al gestore uscente			Junior Debt		
C	Spese proposta (max 2,5% di A+B)		Standby Debt		
TOTALE FONTI al netto di IVA			TOTALE IMPIEGHI al netto di IVA		
	IVA		IVA		
	10% sui lavori		VAT facility		
	22% sul resto		IVA a credito		
TOTALE FONTI CON IVA			TOTALE IMPIEGHI CON IVA		

N.B.: I totali nella colonna FONTI e nella colonna IMPIEGHI devono coincidere.

1.2. Indici di input di natura economica (valori in percentuale)

Tasso atteso sul Capitale di rischio	Ke	_____ %	(applicato all'Equity del quadro Fonti)
Tasso atteso sul Capitale di debito	Kd	_____ %	(applicato al Senior Debt del quadro Fonti)
Imposte	sui redditi delle società	IRES	26 %
	su Attività produttive	IRAP	3,95 %
(a legislazione vigente)			
Tasso WACC [xxxvii]	WACC	_____ %	$= Ke \times \frac{E}{(E + D)} + Kd \times (1 - IRES) \times \frac{D}{(E + D)}$
Durata del finanziamento D	Anni:	_____	

1.3. Gestione caratteristica (anno tipo) al netto delle attività finanziarie

A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
	Ricavi da attività istituzionale	
	Introiti rette CDI	
	Introiti rette	
	Introiti alloggi di ricovero temporaneo	
	Ricavi da attività secondarie	
	Lavanolo e materasseria	
	Erogazione pasti	
	Visite ambulatoriali e/o specialistiche	
	Attività di rieducazione fisica / palestra	
	Servizi di trasporto	
	Altri ricavi e proventi	
	Ricavi da attività ancillari	
	Servizi alla persona (barberia, parrucchiere, estetista e simili)	
	Servizio bar o distributori automatici	
	Distribuzione dispositivi per incontinenti, prodotti vari	
	Altri ricavi e proventi	
	Contribuzione in conto gestione o tariffe ombra (shadow tolls)	
	Altri ricavi o proventi	
	TOTALE A)	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
	Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	
	Servizi acquistati da terzi	
	Appalti o subappalti servizi strumentali (pulizie ecc.)	
	Utenze	
	Godimento di beni di terzi	
	Personale	
	Salari e stipendi	
	Oneri sociali	
	TFR (trattamento di fine rapporto)	
	Trattamento di quiescenza e simili	
	Altri costi (indennità di mensa e/o trasferta, reperibilità ecc.)	
	Ammortamenti e svalutazioni	
	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	
	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
	altre svalutazioni	
	svalutazioni crediti dell'attivo circolante e disponibilità liquide	
	Variazioni delle rimanenze	
	Accantonamento per rischi	
	Altri accantonamenti (DSRA e MRA)	
	Oneri diversi di gestione	
	TOTALE B)	
(A – B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		

Foglio 2. Stato Patrimoniale / Balance Sheet (SP)

	ATTIVO	Somma anni	Anni					
			1	2	3	3 + 1	n - 1	n
	Cassa / Banca (disponibilità liquide)							
	crediti esigibili nell'anno							
	verso clienti/utenti							
	Enti previdenza e assistenza							
	Erario (imposte e tasse)							
	Erario (IVA)							
	Ratei e risconti attivi							
	Rimanenze							
	Immobilizzazioni materiali							
	immobili e simili							
	fondo ammortam. immobili							
	impianti e attrezzature							
	fondo ammortam. attrezz.							
	Immobilizzazioni immateriali							
	costi impianto e avviamento							
	fondo ammortam. beni immat,							
	altro							
	TOTALE ATTIVO							
	PASSIVO	Somma anni	Anni					
			1	2	3	3 + 1	n - 1	n
	Banche a breve termine							
	Debiti correnti							
	Fornitori di beni							
	Fornitori di servizi							
	Personale (stipendi/salari)							
	Enti previdenza e assistenza							
	Ritenute fiscali							
	Erario (IVA)							
	Debiti tributari							
	Ratei e risconti passivi							
	Debiti a medio/lungo termine							
	Mutui e finanziamenti							
	Fondo TFR							
	altri debiti e fondi							
	Capitale Netto							
	Capitale sociale							
	Riserva legale							
	altre riserve							
	Utile a nuovo							
	Risultato di esercizio							
	TOTALE PASSIVO							

Foglio 3. Conto Economico / Income Statement or Profit & Loss (CE)

	Somma anni	Anni					
		1	2	3	3 + 1	n - 1	n
Fatturato / Ricavi operativi							
- Rette							
- Servizi erogati a terzi							
- Entrate accessorie/ancillari							
- Affitti e canoni attivi							
Valore della produzione tipica							
acquisti materie prime							
costi variabili							
costi fissi di produzione							
costi di trasporto							
consulenze							
manutenzioni							
- ordinarie							
- straordinarie							
oneri amministrativi							
utenze							
compensi amministratori							
premi assicurativi							
canoni passivi dovuti alla Concedente							
altre spese variabili							
Costi operativi							
personale (stipendi/salari)							
oneri previdenza assistenza							
accantonamento TFR							
Costo dal lavoro							
MARGINE OPERATIVO LORDO							
ammortamenti immobili							
ammortam. arredi attrezzature							
ammortamenti immateriali							
altri accantonamenti							
Ammortamenti e accantonamenti							
REDDITO OPERATIVO							
Gestione straordinaria							
oneri finanziari a breve termine							
oneri finanziari a m/lungo term.							
proventi finanziari							
Gestione finanziaria							
REDDITO ANTE TAX							
IRES							
IRAP							
REDDITO POST TAX (Netto)							

Flusso di Cassa / Cash Flow (FC)

		Somma anni	Anni					
			1	2	3	3 + 1	n - 1	n
+	Ricavi operativi							
-	Costi operativi							
Margine operativo lordo								
-	Imposte per cassa							
Flusso di cassa operativo								
-	investimenti							
+	disinvestimenti							
-	costi fissi di produzione							
+/-	Variazione capitale circolante							
-	costituzione DSRA [1]							
-	costituzione MRA [2]							
Disponibilità finanziaria								
+	Mezzi propri							
+	Contributi pubblici							
Disponibilità finanziaria netta								
-	oneri finanziari							
-	- a medio/lungo termine							
-	--- interessi							
-	--- financial fees							
-	- VAT facility (finanziam. IVA)							
-	garanzie							
Totale Oneri finanziari								
	Finanz. a medio/lungo termine							
+	- Utilizzi /tiraggio)							
-	- Rimborsi (restituzione)							
Cassa disponibile per DSRA /MRA								
+/-	Movimentazione DSRA [3]							
+/-	Movimentazione MRA [4]							
REDDITO ANTE TAX								
-	IRES							
-	IRAP							
REDDITO POST TAX (Netto)								
1	<i>Debt Service Reserve account (accantonamento semestrale di garanzia per il rimborso del debito).</i>							
2	<i>Maintenance reserve account (accantonamento semestrale di garanzia per le manutenzioni).</i>							
3	<i>Tiraggio (-) o risparmio (+) annuale del DSRA.</i>							
4	<i>Tiraggio (-) o risparmio (+) annuale del MRA.</i>							

INDICI DI SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA (BANCABILITÀ)		Anni					
		1	2	3	3 + 1	n - 1	n
DSCR	Debt Service Coverage Ratio						
LLCR	Loan Life Cover Ratio						
PFN	Posizione finanziaria netta						

Foglio 5. Elementi di Output

5.1. Indici di output di natura economica

INDICI DI CONVENIENZA ECONOMICA (REDDITIVITA')					
TIR di progetto	(project IRR) [xxxvii]	Ante TAX			
TIR di progetto	(project IRR)	Post TAX			
			TIR dell'azionista	(equity IRR) [xxxviii]	
VAN di progetto	(project NPV) [xxxix]		VAN dell'azionista	(equity NPV) [xi]	
INDICI DI SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA (BANCABILITÀ)					
ADSCR	Average Debt Service Coverage Ratio (senza il periodo Buid - EPC)				[xii]
LLCR medio	LoanLife Cover Ratio				
PBP / PRD	Payback Period / Periodo di ripagamento del debito senior				

ALLEGATO «D» delle note integrative all'Avviso informativo

Indicazioni Sommarie di Cronoprogramma

WORST CASE

Dalla presentazione della proposta al Contratto														Dal Contratto al termine della Concessione																	
Giorni / mesi / anni	Presentazione proposta	Istruttoria	Contraddittorio	Conclusione istruttoria	Approvazione	Indizione gara	presentazione offerte	Esame ammissione	Soccorsi istruttori	Nomina Commissione	Esame Offerte tecniche	Esame offerte economiche	Valutazione PEF	Aggiudicazione	Periodo stand still	Comprova requisiti	Opzione prelazione	Stipula Contratto	Verbale di consegna	Progettazione	Atti di assenso	Verifica / validazione	Adeguamento progetto	Verbale di inizio lavori	Esecuzione lavori	Collaudo	Arredi / start up	Gestione operativa	Stato di consistenza	Verbale di restituzione	
							[xlii]				[xliii]					[xliv]				EPC (CapEx)										O&M (OpEx)	
g ^[xlv]	0	90	20	10	10	15	35	10	15	10	30	5	10	5	35	5	30	90	30	30	20	10	540	45	15				15	5	
g ^[xlvi]	0	90	110	120	130	145	180	190	205	215	245	250	260	265	300	305	335	425	455	485	505	515	1045	1090	1105						
m ^[xlvii]	0	3	3,3	4	4,1	4,3	6	6,1	6,3	7	8	8,1	8,2	8,3	10	10	11	12	15	16	16,3	17	34,1	35,4	36,1						
a ^[xlviii]	0	0,5						1										2				20-30									
a ^[xlix]	0	0,5						1										3				22-30									

BEST CASE

Dalla presentazione della proposta al Contratto														Dal Contratto al termine della Concessione																		
Giorni / mesi / anni	Presentazione proposta	Istruttoria	Contraddittorio	Conclusione istruttoria	Approvazione	Indizione gara	presentazione offerte	Esame ammissione	Soccorsi istruttori	Nomina Commissione	Esame Offerte tecniche	Esame offerte economiche	Valutazione PEF	Aggiudicazione	Periodo stand still	Comprova requisiti	Opzione prelazione	Stipula Contratto	Verbale di consegna	Progettazione	Atti di assenso	Verifica / validazione	Adeguamento progetto	Verbale di inizio lavori	Esecuzione lavori	Collaudo	Arredi / start up	Gestione operativa	Stato di consistenza	Verbale di restituzione		
																				EPC (CapEx)										O&M (OpEx)		
g	0	60	20	10	10	10	35	5		10	10	5	5	5	35	5	15	75	30	15	10	5	500	45	15				15	5		
g	0	60	80	90	100	110	145	150	150	160	170	175	180	185	220	225	240	315	345	360	370	375	875	920	935							
m	0	2	2,3	3	3,1	3,2	4,3	5	5	5,1	5,3	5,3	6	6,1	7,1	7,2	8	10,1	11,1	12	12,1	12,1	28,3	30,1	30,3							
a	0	0,5												0,5						0,5				2			20-30					
a	0	0,5												1						3				22-30								

- i Individuazione delle parti, con sospensione per il Concessionario.
- ii Dall'approvazione della proposta (con dichiarazione di pubblico interesse, nomina del Promotore e inserimento dell'investimento nel POP / DUP ove non già previsto).
- iii Richiamo alle premesse.
- iv Allegati fisici e allegati richiamati senza allegazione fisica.
- v Di norme specifiche, soggettive, oggettive ecc.
- vi Rinvio a TIR / VAN / DSCR, contributi e/o canoni, altri elementi essenziali che influenzano il PEF.
- vii SPV e Operatori soci o mandatario e soggetti raggruppati che compongono il Concessionario, con contabilità segregata, quote di partecipazione, distinzione tra Operatori responsabili dell'intera Concessione, costruttori, gestori, finanziatori, progettisti incardinati nel Concessionario.
- viii Condizioni sospensive ex art. 165, comma 5, Codice dei contratti.
- ix Distinti tra i periodi CapEx (Build – EPC) e OpEx (Operate – O&M), individuazione momento start up.
- x Se del caso: rimborsi forfetari o a piè di lista di anticipi o oneri sostenuti o da sostenere da parte della CONCEDENTE
- xi RUP, Verificatori, RDL, DL, CSE, Collaudatori, DEC.
- xii Distinta tra quella resa disponibile dalla CONCEDENTE e quella resa disponibile dal Concessionario; relazioni tecniche specialistiche, atti di assenso già disponibili al momento della firma del contratto.
- xiii Per sito si intende l'Area (intervento greenfield) o l'Immobile (intervento brownfield) o ambedue. Titolarietà, vincoli, garanzie ambientali, sismicità, libertà da persone e cose, assenza rivendicazioni di terzi.
- xiv Sarà deciso in fase di determina a contrattare se il progetto definitivo sarà oggetto di offerta tecnica da parte degli Offerenti alla gara pubblica oppure prestazione contrattuale del Concessionario.
- xv Di autorità o Enti diversi dal Comune, eventuale condizione alla variante allo strumento urbanistico.
- xvi Se del caso.
- xvii Articolo 175, comma 1, lettere a), c) ed e), nonché comma 4, del Codice dei contratti.
- xviii Articolo 175, comma 1, lettera b), del Codice dei contratti.
- xix Affidamenti ai soci o ai raggruppati, affidamento a terzi.
- xx Eventuali adempimenti per ottenimento o voltura di licenze o autorizzazioni all'attività.
- xxi Distinto tra servizi "core", servizi "no core", servizi ancillari, servizi non economicamente rilevanti, servizi "sterili" (erogati gratuitamente) ecc.
- xxii Tipologie dei gestori e modalità di individuazione.
- xxiii Eventuale "tariffa ombra" a copertura di servizi erogati direttamente al Concedente.
- xxiv Se del caso.
- xxv Comprensive franchigie sugli elementi economici o sul valore percentuale del TIR.
- xxvi Articolo 176 del Codice dei contratti.
- xxvii Articolo 103 del Codice dei contratti.
- xxviii Articolo 183, comma 13, del Codice dei contratti.
- xxix In analogia con il Giornale dei lavori (per i lavori) e i verbali per l'accertamento dei fatti (per i servizi).
- xxx Articoli 205 e 206 del Codice dei contratti.
- xxxi Regolamento (CEE) n. 1182/71 del 3 giugno 1971, articolo 155 del codice di procedura civile.
- xxxii Individuazione della rappresentanza delle Parti in fase di prima applicazione.
- xxxiii Articolo 3 della legge n. 136 del 2010.
- xxxiv GDPR e decreto legislativo n. 196 del 2003.
- xxxv Trattamento IVA, IMU, TASI, TARI.
- xxxvi Costo medio del capitale impiegato (Weighted Average Cost of Capital).
- xxxvii Tasso interno di rendimento generato dal progetto (Internal rate of Return).
- xxxviii Tasso interno di rendimento per gli azionisti / gli investitori assuntori del rischio (facoltativo).
- xxxix Valore attuale netto generato dal progetto (Net Present Value).
- xl Valore attuale netto generato per gli azionisti / gli investitori assuntori del rischio (facoltativo).
- xli Indice medio di copertura del debito senior (calcolato sul solo periodo di gestione)
- xliv Periodo di pubblicazione
- xliv In presenza di più offerte
- xliv Adempimenti sovrapponibili in termini di tempo
- xlvi Giorni per ogni adempimento
- xlvi Giorni in progressione

xlvi Mesi in progressione (i numeri dopo la virgola indicano le settimane)

lviii Anni per fase

xlx Anni in progressione

l In presenza di una sola offerta