

Mirano, lì 22 febbraio 2021

AVVISO ESPLORATIVO PUBBLICO,

finalizzato ad individuare soggetti interessati a formulare manifestazioni d'interesse per la valorizzazione di *asset* immobiliari di proprietà dell'I.P.A.B. "Luigi Mariutto" di Mirano, per l'eventuale affidamento in concessione degli immobili stessi o altre ipotesi contrattuali da valutarsi che dovessero essere presentate.

SCADENZA PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE: 31 maggio 2021

PREMESSA

L'I.P.A.B. "Luigi Mariutto" di Mirano (VE), Centro Servizi alla Persona, è un'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza e si configura come un organismo di diritto pubblico ricompreso tra gli enti locali non territoriali, con finalità di erogazione, senza alcun fine di lucro, di servizi sociali ed assistenziali a favore di persone anziane, autonome e non, od altre tipologie di persone bisognose d'assistenza.

L'Ente si propone di sostenere, promuovere e gestire ogni iniziativa di accoglienza e assistenza a favore delle persone anziane, prendendosi cura in particolare delle persone che per diversi motivi non possono più abitare nella loro casa, seguendo quanto disciplinato dal sistema normativo regionale, oltre a progetti culturali e formativi. L'impegno è quello di dare risposte adeguate e personalizzate ai bisogni individuali, nel rispetto della libertà di scelta, ponendola al centro di una progettualità condivisa: un'esperienza che possa considerarsi come una nuova comunità, dove si tessono relazioni che hanno come valore aggiunto la persona stessa.

L'obiettivo generale (*Mission*) è quello di garantire una qualità di vita il più possibile elevata alla persona anziana, attraverso un'assistenza qualificata e continuativa, alla ricerca del benessere.

1. OGGETTO DELL'AVVISO

L'I.P.A.B. "Luigi Mariutto" (*di seguito Ente Mariutto*) allo scopo di verificare la presenza di soggetti interessati (*di seguito operatori*) a partecipare ad un'eventuale successiva procedura di selezione pubblica, per ottenere l'affidamento in concessione, o altre ipotesi contrattuali da valutarsi che dovessero essere presentate, per la riqualificazione, valorizzazione e sfruttamento economico di **uno o più** dei tre asset immobiliari di proprietà, nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità, intende procedere con il presente avviso che, peraltro, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Ente Mariutto.

Gli immobili interessati, siti nel Comune di Mirano all'interno dell'area Ospedaliera in Via Luigi Mariutto 13, sono i seguenti:

1. Edificio "ex Dirigenza Medica" (*di seguito Asilo Mariutto*);
2. Edificio "ex Reparto Oculistica" (*di seguito ex ORL*);
3. Edificio "ex Pronto Soccorso / Mensa" (*di seguito ex Mensa*);

Essi sono censiti presso l' Agenzia dell' Entrate Dipartimento del Territorio come di seguito riportati:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Foglio 22 – mappale 508 - CATEGORIA B/2 PIANO T-1 | 2118 m ³ |
| 2. Foglio 22 – mappale 513 - CATEGORIA B/2 PIANO T-1 | 3075 m ³ |
| 3. Foglio 22 – mappale 509 - CATEGORIA B/2 PIANO T-1 | 5680 m ³ |

E descritti:

1. ASILO MARIUTTO

Descrizione: Trattasi di edificio di due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto utilizzabile, originariamente condotto dall' ULSS3 come uffici di dirigenza medica. L'immobile si compone di diversi vani nonché locali nel sottotetto, già rispettivamente adibiti a uffici ed archivi, **cfr. allegato 2 planimetria, allegato 5 con 5 foto;**

- Estratto perizia asseverata a firma Ing. Faccin con descrizione esatta del lotto - **cfr. Alleg. 1.**

2. EX ORL

Descrizione: Trattasi di edificio di due piani fuori terra, originariamente condotto dall' ULSS3 come reparto di oculistica. L'immobile si compone di diversi vani già adibiti a camere e uffici, **cfr. allegato 3 planimetria- allegato 6 con 4 foto;**

- Estratto perizia asseverata a firma Ing. Faccin con descrizione esatta del lotto - **cfr. Alleg. 1.**

3. EX MENSA

Descrizione: Trattasi di edificio di due piani fuori terra, oltre a piano interrato, originariamente condotto dall' ULSS3 come pronto soccorso e poi mensa. L'immobile si compone di diversi vani, nonché locali nel piano interrato, **cfr. allegato 4 planimetria- allegato 7 con 4 foto;**

- Estratto perizia asseverata a firma Ing. Faccin con descrizione esatta del lotto - **cfr. Alleg. 1.**

La loro ubicazione, la destinazione d'uso e le ulteriori informazioni sono riportati nelle schede allegate al presente avviso.

La riqualificazione, valorizzazione e sfruttamento economico degli immobili riportati nelle schede allegate potrà avvenire anche con capitali privati, previa selezione ad evidenza pubblica dei soggetti interessati, mediante forme contrattuali previste dalla vigente normativa, concessioni, convenzioni e/o procedure di finanza di progetto.

2. FINALITA' DELL'AVVISO

L'Ente Mariutto intende aprire un confronto con una pluralità di operatori, in modo da ricevere proposte finalizzate all'individuazione dell'idea progettuale, per ogni edificio, maggiormente rispondente all'interesse pubblico e che garantisca, nello stesso tempo, l'imparzialità e le pari opportunità per gli operatori stessi, nella massima trasparenza dell'azione amministrativa.

Il presente avviso è da intendersi quale mero procedimento finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni di interesse, nella prospettiva di favorire la massima pubblicità, partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati, in possesso di adeguati requisiti economico finanziario e tecnico organizzativi.

Il presente avviso non costituisce fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti o invito ad offrire né un'offerta al pubblico (*art.1336 del C.C.*) o promessa al pubblico (*art.1989 del C.C.*), o come avviso o bando di gara ai sensi del d.lgs. 50/2016. A tal proposito l'Ente Mariutto si riserva di non

procedere all'indizione della successiva fase competitiva di cui all'art. 183 del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 s.m.i., ovvero di non assegnare gli immobili e ciò senza che i soggetti che abbiano manifestato interesse al presente avviso possano nulla pretendere a qualsiasi titolo nei confronti di questo Ente.

La manifestazione di interesse e/o la presentazione della proposta non vincolano in alcun modo L'Ente Mariutto, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 C.C.; l'Ente Mariutto, quindi, resterà libero di decidere di realizzare l'opera anche in maniera diversa, con o senza ricorso alla finanza di progetto, di non riconoscere il "pubblico interesse" nei confronti di tutte le proposte pervenute, di non dar corso alla successiva fase di aggiudicazione della concessione, ovvero di non realizzare l'opera, e ciò senza che i privati promotori possano nulla pretendere a qualsiasi titolo o ragione. Il presente avviso non preclude agli interessati la possibilità di formulare ad altro titolo proposte relativamente ai medesimi spazi.

L'Ente Mariutto si rende disponibile ad accogliere proposte con qualsivoglia tipologia di destinazione d'uso per ognuno dei tre immobili oggetto dell'avviso, siano essere a carattere residenziale, servizi alla persona e socio sanitari, commerciali, scolastici e relativa attività in ambito culturale, sportivo ed associativo, ecc.

Si evidenzia però la **preferenza prioritaria, perlomeno per uno dei tre immobili per una destinazione a struttura residenziale socio assistenziale per la terza e quarta età (c.d. SENIOR HOUSING), come descritto nello specifico allegato.**

3. IMMOBILI INTERESSATI E TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Gli asset immobiliari interessati dal presente avviso esplorativo sono quelli sopra indicati e riportati nelle schede tecniche allegate. La manifestazione d'interesse potrà essere prodotta per **uno o più dei tre asset indicati.**

L'eventuale contratto avrà per oggetto l'affidamento in concessione degli immobili in argomento – o altre formule normativamente previste - nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi versano, mantenendo a capo e conto del concessionario le attività manutentive ordinarie e straordinarie.

Gli interventi di riqualificazione, che eventualmente potranno essere proposti, dovranno avere ad oggetto il risanamento, la manutenzione, la ristrutturazione, la nuova costruzione o realizzazione di infrastrutture ed impianti previa bonifica ove necessario, tenendo conto del rispetto, ove presenti, dei vincoli urbanistici - **cfr. Allegato 6** - al fine di realizzare per ogni edificio una delle valorizzazioni descritte all'articolo 1 del presente avviso.

4. VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore del contratto da stipularsi tra le parti, eventualmente prodotto, dovrà risultare da apposito studio argomentato realizzato dall'operatore economico interessato che dovrà illustrare il progetto di valorizzazione, l'investimento da operare, la remunerazione dell'investimento e l'attività economica da svolgere.

In caso di più operatori commerciali interessati al medesimo immobile, l'Ente Mariutto si riserva di predisporre gli atti da porre a base di gara con l'indicazione del canone annuo minimo di concessione, la redazione di un progetto di fattibilità, del piano economico finanziario di massima e della bozza di convenzione. I predetti documenti saranno realizzati sulla base delle varie proposte pervenute tenendo in considerazione gli studi prodotti ed avendo come principio di base il contemperamento tra la massimizzazione dell'utilità per l'Ente Mariutto, in relazione al singolo immobile, e la fattibilità dell'operazione commerciale proposta.

5. FINANZIAMENTO, REMUNERAZIONE E DURATA

Il finanziamento dell'operazione economico-commerciale proposta dall'operatore potrà avvenire con capitali privati, il cui piano di impiego e di remunerazione dovrà essere documentato in un piano economico finanziario allegato allo studio di cui al precedente articolo 4.

Il ristoro dell'impegno economico del privato, derivante dalla realizzazione delle opere di riqualificazione, verrà assicurato dai proventi della gestione della struttura, per un numero di anni pari alla durata proposta della concessione, che non **dovrà essere inferiore ad anni 20 e non superiore a 50**, per ciascun immobile.

Nella proposta dovranno essere espressamente indicati i benefici derivanti all'Ente Mariutto dalla riqualificazione degli immobili e l'eventuale remunerazione – rendita - per lo stesso Ente che l'operatore vorrà proporre anche a copertura dei costi fissi della proprietà (*quali IMU ed IRES*), nonché l'ammontare degli oneri per l'operazione di cui trattasi, che l'operatore ritenga imprescindibilmente porre a carico dell'Ente Mariutto.

6. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI

Per ognuno dei tre asset immobiliari, oppure più di uno, oppure tutti e tre gli asset stessi, possono aderire alla manifestazione di interesse tutte le persone giuridiche e fisiche in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti normative e di avere la capacità civile di obbligarsi e di fare contratti con la Pubblica Amministrazione, eventualmente raggruppate, associate o consorziate anche con enti finanziari e con gestori di servizi. Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di persona da nominare.

La persona fisica che aderisce alla manifestazione di interesse non può partecipare contestualmente come persona giuridica (società) o viceversa.

Sono inoltre ammessi a partecipare anche gli operatori economici senza fini di lucro (*Onlus*) che operino occasionalmente sul mercato o godano di finanziamenti pubblici (*Autorità, 20 ottobre 2010 n.7, determinazione*).

Il soggetto potenzialmente interessato dovrà dimostrare di essere in possesso di adeguata capacità tecnica ed economico-finanziaria in relazione all'immobile ed all'attività proposta.

7. MODALITÀ E TERMINI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti che intendono manifestare il proprio interesse, redatto in lingua italiana, dovranno far pervenire **all'ufficio protocollo dell'Ente** in Via Luigi Mariutto 13 **a pena di esclusione**, entro e **non oltre le ore 12:00 del giorno lunedì 31 maggio 2021** un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura recante all'esterno l'indicativo del mittente e l'indirizzo dello stesso, nonché la seguente dicitura: **“ NON APRIRE – manifestazione di interesse per la valorizzazione dell'immobile di proprietà dell'I.P.A.B. Luigi Mariutto denominato “” sito a Mirano in via Luigi Mariutto 13.**

Il plico può essere unico ma all'interno devono esservi inserite buste distinte quanti sono gli asset immobiliari oggetto di proposta.

L'invio, con gli stessi contenuti e scadenza, può essere effettuato **anche tramite Posta Elettronica Certificata all'indirizzo: info@pec.casaluigimariutto.it**. Nella lettera di trasmissione andranno indicate le modalità per accedere ai file, ovvero per ottenere la password dal soggetto interessato nel momento dell'apertura dei lavori della commissione di valutazione delle proposte.

E' possibile inviare una sola ipotesi di valorizzazione per ognuno degli immobili descritti nell'avviso, pertanto sino a tre proposte di manifestazione d'interesse, tra loro distinte, complessivamente.

Ai fini del rispetto del suddetto termine perentorio faranno fede esclusivamente la data e l'ora d'arrivo apposte sul plico a cura dell'Ufficio Protocollo dell'Ente oppure la certificazione di ricevuta P.E.C.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo carico e rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione tempo utile e all'indirizzo sopra indicato.

Il/i plico/chi dovrà/dovranno contenere le buste chiuse distinte (*ognuna per un solo immobile ed una sola ipotesi di valorizzazione*):

- 1) **La domanda di partecipazione alla manifestazione di interesse**, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del proponente, redatta secondo il modello **Allegato "A"**, in cui si dovrà indicare l'immobile di interesse tra quelli di cui alle schede allegate e l'ipotesi di valorizzazione scelta, pertanto **una domanda per ogni immobile d'interesse**;
- 2) **Studio di fattibilità di massima**, debitamente sottoscritto dal legale rappresentante del proponente, relativo al progetto di valorizzazione, con indicati gli interventi di riqualificazione, risanamento conservativo ove previsto e adeguamento funzionale che si prevede di realizzare, definendo altresì la destinazione che s'intende dare all'immobile, sempre **uno studio per ogni immobile d'interesse**;
- 3) **Relazione illustrativa** dei contenuti, caratteristiche e modalità del rapporto di gestione che si intende proporre (concessione od altra formula). Tale relazione dovrà anche contenere il calcolo presunto da corrispondere come indennità all'Ente Mariutto e/o gli eventuali oneri che il proponente intende invece attribuire all'Ente Mariutto stesso;
- 4) **Compact Disk (C.D.) o Penna USB**, non riscrivibile contenente tutta la documentazione di cui ai precedenti punti, in formato elettronico, firmata digitalmente – **non necessario qualora la spedizione della proposta avvenga via p.e.c. e tutti i file siano ivi contenuti -**;
- 5) **Attestato di avvenuto sopralluogo**.

L'Ente Mariutto si riserva di prendere in considerazione eventuali proposte, redatte secondo quanto richiesto nel presente avviso, che dovessero pervenire anche oltre la scadenza del termine sopra indicato esclusivamente nell'ipotesi in cui, in relazione all'immobile prescelto, non sia pervenuta alcuna proposta di valorizzazione.

La proprietà intellettuale delle idee/proposte presentate resta degli autori. I contenuti degli elaborati prodotti resteranno riservati e non saranno divulgati o diffusi a terzi, neppure fra coloro che hanno aderito alla manifestazione d'interesse, anche qualora ne facessero richiesta.

Le idee/proposte presentate rimarranno in ogni caso nella piena e totale disponibilità dell'Ente Mariutto solo per la definizione della base tecnica per l'attivazione delle successive fasi di selezione pubblica.

L'adesione alla presente manifestazione d'interesse comporta in capo agli anzidetti aderenti l'accettazione di tutte le regole e disposizioni contenute nell'avviso ed in particolare li obbliga a non richiedere gli elaborati prodotti dai propri concorrenti, né a chiedere copia della relazione contenente la valutazione delle proposte progettuali, che resta riservata per non pregiudicare gli esiti di una eventuale procedura di gara negoziata, oppure di gara aperta, o altra procedura di evidenza pubblica.

Resta inteso che le proposte progettuali pervenute non comporteranno per l'Ente Mariutto alcun obbligo o impegno a contrarre. L'Ente, quindi, si riserva la facoltà a suo insindacabile giudizio di non procedere all'espletamento della procedura, senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte degli interessati.

8. CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA

La proposta dovrà prevedere uno **studio di massima**, di inquadramento territoriale e ambientale in cui il progetto di fattibilità tecnica ed economica si inserisce, completo degli elaborati grafici esplicativi (es.

rendering) in modo da poter valutare l'opera progettata sotto il profilo tecnico, ambientale ed estetico. Nel predetto studio di fattibilità, dovranno altresì essere indicati, come valori di massima non impegnativi, che consentano esclusivamente una valutazione preliminare:

1. Il costo complessivo dell'intervento nonché il tempo necessario per la riqualificazione dell'immobile;
2. La relazione tecnica ed illustrativa composta da massimo numero 10 facciate in formato A4 comprendente le proposte di investimento sulle strutture;
3. La specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione anche rispetto alle attività imprenditoriali da effettuarsi;
4. Il crono programma (*comprensivo del dettaglio delle fasi di progettazione definitiva, esecutiva, costruzione, gestione*);
5. Il piano economico-finanziario, comprendente in particolare i seguenti elementi:
 - Analisi fattibilità finanziaria degli investimenti (*costi-ricavi*) in relazione al periodo di concessione proposta che non dovrà essere inferiore ad un orizzonte temporale di 10 anni e non superiore a 30;
 - Analisi di fattibilità economica e sociale (*costi benefici*);
 - Schema di sistema tariffario o oneri a carico dell'utenza (*in particolare i canoni di locazione mensili prevedibili per gli affittuari degli alloggi di senior housing*);

NB: Gli importi espressi con valore economico devono intendersi indicativi e non impegnativi, in quanto la parte economica sarà oggetto dell'eventuale seguito del procedimento e della successiva trattativa

La presa visione dell'immobile è vincolante per conoscere lo stato manutentivo accettandolo incondizionatamente con la presentazione della domanda di manifestazione di interesse;

Si precisa pertanto che la partecipazione alla manifestazione di interesse sottintende la presa visione dell'immobile e l'incondizionata accettazione dello stato in cui si trova;

Qualsiasi lavoro di miglioramento o ristrutturazione ordinaria, straordinaria nel caso di concessione sarà totalmente a carico del concessionario, previa autorizzazione dalla proprietà con eventuale possibilità di accordo su eventuali migliorie interne che il conduttore intendesse apportare.

Verranno escluse tutte le proposte che al momento della verifica dei requisiti, avranno riportato dichiarazioni mendaci.

9. PRINCIPI GENERALI PER LE PROPOSTE DI VALORIZZAZIONE "STRUTTURA RESIDENZIALE socio assistenziale per la terza e quarta età (c.d. SENIOR HOUSING)"

La/Le proposta/e inerenti il c.d. SENIOR HOUSING dovranno obbligatoriamente contenere e rispettare i principi generali di cui alla scheda allegata- **cfr. Allegato 8** –

10. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE e CONFRONTO

Le manifestazioni d'interesse pervenute saranno sottoposte all'esame di una commissione tecnica che procederà alla valutazione delle stesse secondo i seguenti criteri:

- 1) Valenza del progetto di ristrutturazione, restauro, adeguamento normativo, efficientamento energetico e riqualificazione degli spazi (*art. 8, punti 1-2-4*), fino a punti 40;
- 2) Valenza della proposta rispetto il piano economico finanziario (*art. 8, punti 3-5*), fino a punti 30;
- 3) Coerenza e sinergia di quanto proposto con riferimento alle finalità dell'Ente Mariutto (*art. 8, punto 2*), fino a punti 30.

All'interno dei suddetti criteri, a fine meramente indicativo, sarà posta attenzione coerenza con elementi di innovazione, modello progettuale, organicità, articolazione e valutazione prodotti e servizi definiti con la proposta; valore pubblico e valorizzazione del patrimonio locale assicurati dalla proposta; governance, partenariato e aspetti organizzativi, anche con modalità particolarmente innovative; piano economico, cantierabilità, tempi di messa in opera; entità e qualità degli investimenti privati previsti.

In fase di valutazione la commissione si riserva di chiedere integrazioni o modifiche che dovranno essere accolte dal proponente al fine di proseguire nell'iter procedurale.

La commissione proporrà al Consiglio d'Amministrazione dell'Ente la qualificazione di rispondenza al pubblico interesse per le proposte che abbiano superato **complessivamente 70 punti su 100** e non meno di 21 su ognuno dei tre criteri sopra indicati.

Sulla scorta dell'elaborazione dei contenuti progettuali tecnico-economici delle manifestazioni d'interesse ritenuti maggiormente rispondenti agli obiettivi di valorizzazione degli asset immobiliari, l'Ente valuterà la predisposizione del disciplinare per la procedura di selezione pubblica per l'affidamento dei progetti di valorizzazione.

Saranno invitati alla successiva procedura a selezione pubblica, se attivata, i partecipanti al presente avviso pubblico, che dovranno aver dimostrato di possedere i requisiti di idoneità per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

11. INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantire la sicurezza e la trasparenza ai sensi e per gli effetti del Regolamento generale per la protezione dei dati personali del GDPR (*General Data Protection Regulation*) – Regolamento UE 679/2016, esclusivamente nell'ambito e per le finalità di cui al presente avviso.

12. PUBBLICAZIONE AVVISO

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet dell'Ente all'indirizzo www.casaluigimariutto.it – alla sezione “Amministrazione trasparente” - “Beni immobili e gestione patrimonio” “Patrimonio immobiliare”.

Per i sopralluoghi sul posto o per chiarimenti di ordine tecnico e documentale, gli interessati potranno contattare l'area tecnica dell'Ente tel. 041 5799756 - dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.30 alle ore 13.30.

L'Ente si riserva comunque in ogni momento di revocare, sospendere o modificare, per ragioni di sua esclusiva competenza, il presente avviso o di non dar corso alle singole procedure di manifestazione d'interesse, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa. Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un invito ad un'offerta pubblica.

Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste al n. 041 5799756 (*area Tecnica*).

Il Direttore Generale
Dott. Franco Iurlaro
Firma digitale

Allegati:

- 1 – Stralcio perizia edifici 1, 2 e 3
- 2 – Planimetria edificio 1 Asilo Mariutto
- 3 – Planimetria edificio 2 Ex ORL
- 4 – Planimetria edificio 3 Ex mensa

- 5 – Foto edificio 1 Asilo Mariutto
- 6 – Foto edificio 2 Ex ORL
- 7 – Foto edificio 3 Ex mensa
- 8 – Certificato Destinazione Urbanistica
- 9 – PRG
- 10 – Principi Generali *Senior Housing*
- A – Modello domanda manifestazione interesse

Data e firma del proponente per presa visione ed accettazione (*allegare documento d'identità valido*)

