SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna

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 UNA CASA DELLA COMUNITA'
E GESTIONE PLURIENNALE DEI SERVIZI CONNESSI

****

L'Amministrazione 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 all'Amministrazione **una propria autonoma proposta**, nell'ambito di quanto previsto dal presente avviso, corredata da:

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

il tutto secondo quanto previsto dalle note integrative unite al presente avviso, entro le **ore 16:00 del 11/05/2023**, attraverso la piattaforma SATER dell'Agenzia per lo Sviluppo dei mercati telematici della Regione Emilia Romagna – IntercentER.

Il presente avviso, con i relativi allegati, è consultabile sul sito web istituzionale dell'Amministrazione, alla pagina https://intercenter.regione.emilia-romagna.it/servizi-imprese/bandi-altri-enti/consultazioni-preliminari-di-mercato-aperte

e sul sito

https://intercenter.regione.emilia-romagna.it/servizi-imprese/bandi-altri-enti/bandi-e-avvisi-altri-enti

Eventuali richieste di informazioni devono essere esclusivamente effettuate attraverso l'apposita sezione della piattaforma SATER

NOTE INTEGRATIVE ALL'AVVISO ESPLORATIVO

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

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. Tale previsione riguarda (i) la garanzia provvisoria (ex art. 93 del Codice dei contratti) e (ii) 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 l'AUSL della ROMAGNA. 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 di cui all'art. 1.1 del presente Avviso;
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 l'eventuale 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;

Art. 1.1. Ubicazione e descrizione sommaria.

1. Il Sito messo a disposizione per l'esecuzione dell'intervento: risulta ubicato nel Comune di Rimini alla via Padre Igino Lega/Via Fabio Tombari, identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 47, mappali, 1624, 1675 e 1676.

A tal fine si rimanda alle schede di individuazione delle caratteristiche urbanistico/edilizie e vincolistiche del lotto:

Catasto terreni	Particella	Proprietà	Superficie
Foglio 47	1624	Comune di Rimini	2.573 mq
Foglio 47	1675	Comune di Rimini	45 mq
Foglio 47	1676	Comune di Rimini	3.947 mq
Totale			**6.565 mq**

Lettura urbanistica - Catasto Terreni - Fg. 47, part. 1624, 1675, 1676	
PSC	Ambiti urbani consolidati, all'interno del Territorio urbanizzato
RUE – Art. 35	Aree per attrezzature e spazi collettivi, con perimetro di piano urbanistico attuativo (PEEP Viserba)
Norma specifica PP	Urbanizzazione secondaria (area mai attrezzata)
Art. 35 – Attrezzature e spazi collettivi	Comma 4: Tipi d'uso ammessi: b1.1, b3.1, b3.2, b6, c2, c3, c4, c5, c6. La funzione c7 (Funzioni sanitarie e socio assistenziali), necessaria alla realizzazione dell'intervento in oggetto, sarà inserita con il recepimento di una osservazione d'ufficio alla variante al RUE attualmente in salvaguardia. L'area compresa in perimetro di PP, è censita nel RUE come Verde pubblico (V) di cui al comma 7 lettera c). La stessa area essendo nello strumento di maggior dettaglio classifica come verde attrezzato (Vs), ai sensi dell'art. 7 comma 2 del RUE si applica quanto disposto dal comma 7 lettera d) dell'art. 35 del RUE e quindi: UF max: 0,25 mq/mq H max: 4,00 ml SP min: 60%

Vincoli	
27 - Zone a diversa potenzialità archeologica	**potenzialità media**, (Tav. VIN 2.2a - art. 2.12 PSC)
29 - Ambiti a pericolosità idraulica – Reticolo idrografico minore	Tav. VIN 3a – art. 2.2 c.2 punto d) PTCP
30 - Ambiti a pericolosità idraulica - Scoli consorziali (a cielo aperto o tombinati)	Tav. VIN 3a – RD 8/05/1904 n. 368 **Scolo in parte a cielo aperto e in parte tombinato**
41 - Concessione di coltivazione delle acque minerali	Tav. VIN 3a - art. 2.24 PSC
67 - Aree di interesse strategico ai fini della protezione civile: vie di fuga	Tav. VIN 4.2 - art. 6.12 PSC, **via Popilia e via Tombari**
PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e il PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni)	**L'area ricade in ambito di pericolosità rispondente alle alluvioni frequenti (pericolosità P3) – art. 20 PAI**
Mappe di vincolo Limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli della navigazione aerea	Tav. PG01 – OHS: **Superficie orizzontale esterna**
Mappe di vincolo Limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli della navigazione aerea	Tav. PC01_C – Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione: Impianti eolici. Area di incompatibilità assoluta e Area in cui è comunque richiesta una valutazione specifica di ENAC
Mappe di vincolo Limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli della navigazione aerea	Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione: Discariche e Altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale (Titolo 7 Relazione tecnica)

Di seguito si allega la singola scheda dei vincoli dalla quale si evincono le informazioni relative alle

fonti, ai riferimenti ed agli Enti autorizzatori dei singoli vincoli.

27 - Zone a diversa potenzialità archeologica		
Fonti	Normative	PTCP art. 5.5
	Cartografiche	
Riferimenti	Normativi	PSC art. 2.12
	Cartografici	tavola Vin 2.2 a/b
	Ente autorizzatorio	Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna
Indicazione sintetica del contenuto		Zone di territorio a diverso grado di potenzialità archeologica, entro le quali gli interventi urbanistici ed edilizi sono soggetti al controllo archeologico preventivo.
Nota	Nella tavola Vin 2.2 in caso di sovrapposizione dei livelli di potenzialità prevale sempre il livello superiore.	

29 - Reticolo idrografico minore		
Fonti	Normative	PTCP art. 2.2 c.2 punto d)
	Cartografiche	PTCP tav. D, tavole B.4 e B.8 di QC
Riferimenti	Normativi	PTCP art. 2.2
	Cartografici	tavola Vin 3 a/b
	Ente autorizzatorio	Autorità di Bacino
Indicazione sintetica del contenuto		Trattasi del reticolo idrografico minore e rappresenta porzioni di territorio interessate dal deflusso e dalla divagazione delle acque delimitate dal ciglio di sponda o dalla parete interna del corpo arginale, per i tratti arginati con continuità.

30 - Scoli consorziali (a cielo aperto o tombinati)		
Fonti	Normative	R.D. 8/5/1904 n°368
	Cartografiche	Consorzio di Bonifica (aprile 2015)
Riferimenti	Normativi	Regolamento di Polizia Idraulica approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione n.048/2015/CO del 09/04/2015.
	Cartografici	tavola Vin 3 a/b
	Ente autorizzatorio	Consorzio di Bonifica
Indicazione sintetica del contenuto		Spazio compreso fra le sponde fisse dei corsi d'acqua naturali od artificiali pertinenti alla bonificazione.
Note	La carta non contiene le limitazioni indicate dalla norma di riferimento.	

41 - Zone di concessione di coltivazione delle acque minerali		
Fonti	Normative	L.R. 17/08/1988 n°32 e Decreti specifici
	Cartografiche	Decreti specifici
Riferimenti	Normativi	PSC art. 2.24
	Cartografici	tavola Vin 3 a/b
	Ente autorizzatorio	
Indicazione sintetica del contenuto		Zone in concessione per lo sfruttamento della risorsa idrominerale, non sono quindi da intendersi come aree di protezione idrogeologica ai sensi della LR 32/1988.

67 - Aree di interesse strategico ai fini della protezione civile		
Fonti	Normative	Legge 225/1992
	Cartografiche	Piano emergenze di Protezione Civile Comunale tavola 25 allegata alla delibera di C.C. n. 102 del 21/11/2013.
Riferimenti	Normativi	PSC art. 6.12
	Cartografici	tavola Vin 4.2 (da 4.2.1 a 4.2.18)
	Ente autorizzatorio	
Indicazione sintetica del contenuto		Aree utilizzabili a scopi di protezione civile in caso di calamità per l'accoglienza della popolazione e dei mezzi di soccorso.

L'area è delimitata sul lato sud-est dal reticolo idrografico minore denominato scolo consorziale Sacramora 1, in parte tombinato ed in parte a cielo aperto. Sarà quindi necessario verificare con gli Enti autorizzatori (Autorità di Bacino e Consorzio di Bonifica) la fascia di rispetto che genera il reticolo idrografico, nonché gli studi necessari all'eventuale tombinamento della parte a cielo aperto.

Le Mappe della pericolosità relative all'Ambito territoriale dei Corsi d'Acqua Naturali delimitano l'area in esame tra le "alluvionabili", con scenari di pericolosità delle "alluvioni frequenti" (elevata probabilità – P3) per piene con tempi di ritorno fino a 50 anni.
Relativamente alle aree alluvionabili dell'Ambito territoriale del Reticolo di Bonifica gli Enti Locali possono sviluppare approfondimenti del quadro conoscitivo. Nelle more dell'attuazione di tali approfondimenti nelle aree soggette ad alluvioni frequenti (elevata probabilità – P3) è vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati accessibili non dotati di soluzioni di protezione.

Si precisa che il RUE individua l'area come "Attrezzature e spazi collettivi" di cui all'art. 35 delle norme di piano, specificatamente con la sigla "V": aree per verde pubblico (comma 7, lettera c).
L'area è anche compresa nel perimetro di Piano urbanistico attuativo, con il quale è stato approvato il PEEP di Viserba nel 1999, i cui termini temporali di validità del piano sono oggi scaduti.
L'art. 7 del RUE che titola "Disposizioni di raccordo", al comma 2 dispone che le normative e le cartografie degli accordi negoziali e dei piani particolareggiati prevalgono sulle prescrizioni di RUE per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, in quanto strumenti di maggior dettaglio.
La ricognizione del RUE è stata effettuata quando il PP era ancora vigente, ricognizione che, erroneamente, non ha recepito le indicazioni del PP per le aree in esame, destinate, per rispetto normativo, ad urbanizzazione secondaria (verde attrezzato).
Il RUE avrebbe infatti dovuto recepire le aree con la sigla "VS": verde attrezzato per attività sportive (art. 35, comma 7, lett. d), norma alla quale si farà quindi riferimento nella definizione dei parametri urbanistici per l'insediamento dell'opera di urbanizzazione secondaria "Casa della Comunità".

E' il caso di precisare che allo stato attuale la norma di RUE relativa all'art. 35 non prevede tra i tipi d'uso ammessi nelle "Aree per attrezzature e spazi collettivi" la destinazione C7 (Funzioni sanitarie e socio assistenziali), necessaria per poter realizzare la Casa della Comunità.
In tal senso l'Amministrazione ha presentato, successivamente all'adozione, una osservazione d'ufficio alla variante al RUE in itinere, il cui accoglimento verrà valutato in fase di definitiva approvazione dello strumento urbanistico e di cui, pertanto, non vi è ancora certezza.
Ad ogni buon fine i parametri urbanistici delle "Aree per attrezzature e spazi collettivi" sono così riassunti:
SU max = SF max * UF max : 6.565 mq * 0,25 = mq/mq = **1.640 mq**
H max: 4,00 ml
SP min: 60%

Per quanto attiene gli aspetti geologici si precisa che l'Amministrazione ha effettuato l'indagine geomorfologica per il PP, dalla quale risulta che non sono presenti prove in situ sull'area destinata a "Attrezzature e spazi collettivi"; nelle adiacenze è invece presente una prova penetrometrica statica che è possibile mettere a disposizione. Ad ogni modo sarà necessario effettuare l'analisi di risposta sismica locale in quanto la Casa della Comunità è un'opera di rilevante interesse pubblico (cfr. art. 123 delle norme di RUE).
Si ricorda che l'Amministrazione ha effettuato, per tutto il territorio comunale, lo studio di microzonazione sismica di III livello, che è possibile consultare sul sito dell'Ente.

In riferimento all'attuale stato dell'area, la quale sembra essere in rilevato rispetto al territorio circostante, non si è a conoscenza di interventi di riporto anche se non si esclude che possa essere stato trasferito una parte del terreno di scavo per la realizzazione del PEEP.

Non sono invece stati effettuati studi archeologici specifici.

2. Ai fini degli articoli 93, 94 e 94-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, si deve tener presente che l'Amministrazione è classe d'uso 3, vita nominale 100 con Ag max 0.274g.

Art. 1.2. Condizione giuridica del Sito.

1. Il Sito individuato è di proprietà del Comune di Rimini e risulterà nella disponibilità dell'Amministrazione concedente in forza della sottoscrizione di un Protocollo d'intesa fra il Comune di Rimini e l'Azienda U.S.L. della Romagna per la realizzazione della nuova Casa della Comunità Rimini Nord.

Art. 1.3. Conformità del Sito.

1. Con il progetto di fattibilità tecnica ed economica, il Proponente dovrà rappresentare l'effettuazione delle indagini e verifiche di cui all'art. 26 comma 6 del Codice dei contratti.

Art. 1.4. Diritto di superficie.

1. Sul sito l'Amministrazione concedente si riserva di concedere 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, eventualmente riconosciuto, 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 apposito canone riconosciuto in favore del Concedente nel piano economico-finanziario;
   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.
3. Il diritto di superficie, dove costituito, si estingue automaticamente al termine della Concessione mediante confusione con il diritto di proprietà e il passaggio dell'infrastruttura realizzata nel patrimonio dell'Amministrazione concedente, senza oneri per quest'ultimo.
4. Sul diritto di superficie il Concedente si riserva di concedere 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. Nell'immobile saranno collocati servizi sanitari ambulatoriali/amministrativi principalmente per attività Socio-Sanitarie, Ambulatoriali e Amministrative afferenti al "Casa di Comunità – Rimini Nord" per una superficie complessiva lorda edificata di circa 1500/1800 mq.
2. L'immobile deve possedere le seguenti caratteristiche:
   a. essere situato nell'area di cui all'art. 1.1;
   b. avere la disponibilità di un congruo numero di parcheggi per utenti e dipendenti, anche per portatori di handicap a servizio della struttura;
   c. l'immobile dovrà risultare un intero edificio indipendente;
   d. prevedere un'area verde di pertinenza ad uso per l'utenza.
3. La destinazione dell'immobile sarà ad uso ambulatori, studi, uffici, depositi e archivi e locali di supporto (aree di attesa, spogliatoi personale, sala riunioni) in rispondenza alle norme ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico e dei locali ad uso sanitario con rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione e l'accreditamento previsti dalla D.G.R. Emilia-Romagna n. 327 del 23.02.2004);
4. Il proponente dovrà verificare la conformità agli strumenti urbanistici secondo quanto indicato all'art. 1.1 del presente Avviso e dovrà assumere l'onere delle verifiche archeologiche di caratterizzazione delle terre e acque sotterranee;
5. Dovrà essere garantito il rispetto degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute sui luoghi di lavoro, dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio in conformità alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche e di tutte le norme di progettazione impiantistiche, strutturali, di sicurezza, requisiti di risparmio energetico per gli edifici pubblici, ecc. vigenti per le strutture sanitarie;
6. La consistenza economica dell'intervento edilizio e impiantistico è stimata approssimativamente in euro da 4.000.000 a 4.800.000.
7. 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 una Casa della Comunità

che si colloca nell'ambito di un più ampio processo di riorganizzazione dell'assistenza sanitaria, ospedaliera - territoriale e socio-sanitaria per poter dare una risposta unitaria e continua ai bisogni della comunità.

2. I servizi della Casa di Comunità consistono sinteticamente in attività finalizzate a supportare i Distretti nell'analisi dei bisogni della popolazione ad esso afferente, individuare le reti professionali utilizzate dai cittadini, sviluppare un approccio di accesso e presa in carico degli stessi, promuovere strumenti di condivisione progettuale e gestionale con le organizzazioni attive nella comunità, attivare percorsi multidisciplinari, che prevedono la integrazione tra servizi sanitari, ospedalieri territoriali, e tra servizi sanitari e sociali. L'idea è quella di disegnare una Casa della Comunità quale centro di responsabilità di assistenza con livelli diversi di complessità a seconda dei bisogni della popolazione di riferimento, in grado di rispondere alla committenza distrettuale mediante soluzioni organizzative a rete il tutto in attuazione della con DGR RER n. 291/2010 e successiva DGR 2128/2016 di pianificazione della realizzazione e organizzazione funzionale delle Case della Comunità come punto di riferimento sanitario e sociosanitario, cui è affidato il compito di coordinare i servizi distrettuali di riferimento, ulteriormente richiamati dalla DGR 1770/2021 oltre che in attuazione del successivo DM 77/2022 (Regolamento) di definizione delle Case della Comunità che si collocano nell'ambito di un più ampio processo di riorganizzazione dell'assistenza sanitaria, ospedaliera - territoriale e socio-sanitaria per poter dare una risposta unitaria e continua ai bisogni della comunità. In tale contesto l'Azienda Usl della Romagna ha proposto la realizzazione di alcuni presidi nel territorio del Comune di Rimini, fra cui si colloca il progetto di realizzazione della nuova Casa della Comunità di Rimini Nord.

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 bar ristoro mediante spazio attrezzato;
   b) altri servizi dedicati alle persone e al territorio e qui non indicati ma che sono migliorativi e finalizzati al benessere sociale delle persone.
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**:**
   a) le spese per la progettazione:
      --- definitiva da presentare come offerta tecnica nella gara pubblica per la scelta del contraente e da verificare ed approvare prima della stipula del contratto di Concessione;
      --- esecutiva da redigere, verificare e presentare dopo la stipula del contratto di Concessione;
   b) l'eventuale demolizione dei manufatti esistenti e inutilizzati, il loro recupero, ove possibile, o smaltimento in discariche autorizzate;
   c) l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'edificio sia strutturale che architettonica e impiantistica, comprese le sistemazioni esterne (eventuali percorsi pedonali e veicolari, verde e arredo urbano), gli spazi di manovra e di parcheggio sia pubblici che riservati ai dipendenti e agli utenti, 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) le spese per l'attuazione della Concessione come elencate all'articolo 1.10;

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 all'Amministrazione 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. Spese sostenute da parte del Proponente candidato Concessionario

1. Spettano al Concessionario 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 di fattibilità tecnico-economica, definitiva ed esecutiva di cui all'articolo 26 del Codice dei contratti, nei limiti di quanto previsto dalle tabelle di cui al D.M. 17 giugno 2016;
   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 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;
   f) onorari, spese e diritti per l'ottenimento della certificazione energetica e per l'accatastamento dell'infrastruttura collaudata.

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, associati o consorziati con imprese di costruzione, progettisti, enti finanziatori e gestori di servizi (ai sensi di quanto previsto della delibera ANAC n. 295 del 13 aprile 2021).
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.

Art. 2.2. Titoli preferenziali

1. In presenza di più proposte, costituiscono altresì titoli preferenziali ma non esclusivi, senza attribuzione dipunteggi o formazione di graduatorie:
   a) il più completo ed efficiente sistema di gestione;
   b) la più convincente e apprezzabile dimostrazione di convenienza per l'Amministrazione, 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;

c) il minor canone richiesto all'Amministrazione per la disponibilità del sito.

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;
   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. 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).
3. 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 dichiarazione di impegno della ulteriore garanzia, 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. Viene richiesta la presentazione in fase di proposta di una 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 PTFE 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 n.256 del 23 giugno 2022);
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, guardiania e gestione parcheggi;
   e) la modalità di gestione delle utenze;
   f) le modalità di erogazione degli altri eventuali ulteriori servizi.
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 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 regolamenta 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*.

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) le spese sostenute per la presentazione della proposta nel limite di cui all'articolo 1.9;
   c) 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 epositivi nonché i saldi, con i parziali che evidenzino gli importi omogenei, quali l'EBIT, l'EBITDA ecc;
   d) prevedere un *terminal value* minimizzato al massimo e preferibilmente nullo (ovvero al termine contrattuale della concessione è largamente preferibile non ci siano mancati ammortamenti, indennizzio altre somme da riconoscere al Concessionario uscente);
   e) 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);
   f) 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 PEFdefinitivo adeguato alle condizioni della proposta approvata e posta in gara.

Capo 4. Contenuto di merito della proposta

Art. 4.1. Durata della concessione

1. La concessione dovrà presentare una durata correlata all'ammortamento dei beni e del ripagamento dell'investimento.
2. Il periodo di cui al comma 1 dovrà comprendere il periodo preliminare alla gestione dedicato 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.
3.

Art. 4.2. Servizi erogati

1. I servizi gestiti ed erogati sono costituiti dalle seguenti attività:
   a) Servizi ancillari e "no core" a carico del Concessionario:
      i. Pulizie e sanificazione;
      ii. Servizio ristoro (bar o angolo attrezzato con distributori automatici);
      iii. Servizio di guardiania;
      iv. Gestione parcheggi;
      v. Altre attività qui non indicate ma che abbiano la finalità di garantire la fruibilità e qualità dei locali e servizi;
   b) Servizi strumentali oggetto delle spese di gestione a carico del privato:
      i. Manutenzione ordinaria;
      ii. Manutenzione straordinaria che richiede interventi nel tempo alla struttura per adeguamento normativo non solo strutturale ed impiantistico, ma anche nell'innovazione dei servizi;
      iii. Gestione calore;
      iv. 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 delle altre disposizioni emanate dalla Regione Emilia-Romagna e dai suoi organi periferici competenti in materia di servizi sociosanitari e assistenziali.

Art. 4.4. Remunerazione

1. Pe il Concessionario gli importi di ricavo sono costituiti (i) dal Canone di disponibilità richiesto al Concedente in suo favore e (ii) dall'introito delle entrate derivanti dall'espletamento dei servizi ancillari e/o rivolti all'utenza.

Art. 4.5. Contributo pubblico

1. È valutata negativamente la previsione di un contributo erogato da parte del Concedente ex art. 180 comma 6 del Codice dei Contratti, ancorché destinato a garantire l'equilibrio economico-finanziario del PEF, sia in conto investimento che in conto gestione.

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 programmadelle 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 su 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), a seguito dell'approvazione del progetto definitivo presentato in fase di gara 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. Le prestazioni di verifica dei progetti, direzione dei lavori, coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione e il collaudo saranno individuati da parte del 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 eseguita 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 stabilite dal 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 ed imprenditoriale, nel perimetro della disciplina normativa e contrattuale vigente e nel rispetto degli obblighi in materia antimafia, tracciabilità dei pagamenti, subappalto, misure di sicurezzae salute, tutela della manodopera e in conformità degli atti di assenso comunque denominati.

7.3. Collaudo

1. Il collaudo sarà eseguito 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 presentati dal Proponente.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Davide Brugè

Il Direttore
U.O. ATTIVITA' TECNICHE RIMINI
Arch. Enrico Sabatini

(F.to digitalmente)

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. Gli elaborati grafici pertinenti secondo la migliore tecnica e prassi (articolo 21).
3. 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.
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).