



Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale
di Pavia - Lodi

**AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER PROPOSTE DI PARTENARIATO
PUBBLICO-PRIVATO (PPP) ex art. 193, del D. Lgs n. 36 /2023**

Il presente avviso ha lo scopo di sollecitare il deposito di proposte spontanee di partenariato di concessioni in regime di PPP per la gestione di immobili appartenenti al patrimonio di ALER Pavia Lodi da destinare ad alloggi o residenze universitarie per studenti, contenenti soluzioni tecnico-gestionali finalizzate ad attivare la successiva riqualificazione dei fabbricati siti in Pavia, via Lungo Ticino Sforza nr. 50/52 (ambito nr. 1), via Cardano nr. 82/90 e via Porta Calcinara nr. 11 (ambito nr. 2).

Si allegano le planimetrie e le relazioni tecniche sullo stato di fatto e sulle ipotesi gestionali predisposte dagli uffici. Si allegano inoltre le simulazioni predisposte da ALER sulla piattaforma CDP MIUR.

È nelle intenzioni di ALER verificare se sussistano operatori economici interessati all'iniziativa, in forma singola o associata, attraverso lo strumento del PPP per come disciplinato dagli art. 193 e s.m.i. del D.lgs. 36 del 2023. L'Azienda intende perseguire tale obiettivo beneficiando del sistema della proposta spontanea da parte di operatori economici.

Qualora la proposta dovesse essere dichiarata fattibile sotto il profilo tecnico economico e finanziario ai sensi del citato articolo 193 del codice degli appalti la documentazione oggetto della proposta verrà utilizzata alla base della gara per l'affidamento di una Concessione di servizi o mista di lavori e di servizi in regime di Partenariato secondo il modello del project financing.

- Visto il Decreto legislativo n. 36 del 2023 (di seguito anche codice degli appalti o codice) e la disciplina sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, del partenariato e del project financing;

- Visto che sono pervenute diverse manifestazioni di interesse di diverso tenore e contenuto per elaborare un progetto di Partenariato Pubblico Privato (PPP) relativo ai lavori di riqualificazione dei suddetti immobili, dei conseguenti servizi di manutenzione e delle attività connesse di gestione di residenze per studenti;

Premesso:

- che si rende necessario al fine di una gestione imparziale e trasparente delle procedure inerenti il riconoscimento del diritto di prelazione previsto dalla normativa vigente, rivolgersi al mercato mediante il presente avviso, al fine di sollecitare gli operatori economici interessati a presentare proposte ai sensi dell'art. 193 D.lgs 36/2023, dando evidenza pubblica dell'interesse dell'ente e della disponibilità dei documenti utili per presentare le proposte di PPP;
- che il presente Avviso è volto a favorire la partecipazione e la consultazione di operatori economici qualificati, potenzialmente interessati, a presentare proposte ex art. 193 del codice;
- che ALER intende ricevere proposte di PPP (Partenariato Pubblico Privato), rivolte alla gestione di tutti i lavori, i servizi, le attività accessorie e progettuali necessarie per la riqualificazione degli immobili in Pavia, viale Lungo Ticino Sforza nr. 50/52 (ambito nr. 1), via Cardano nr. 82/90 e via Porta Calcinara nr. 11 (ambito nr. 2) di proprietà di ALER con lavori di riqualificazione al fine di rendere, per quanto possibile, più aggiornata ed omogenea la condizione dei già menzionati immobili e garantire elevati standard di sostenibilità edilizia, urbanistica, ambientale e abitativa – sociale per il miglioramento della qualità della vita negli immobili in questione;
- che, tra gli obiettivi da perseguire, assume rilievo anche la riqualificazione degli edifici e il miglioramento delle performance energetiche e della riduzione del costo dell'energia elettrica;
- che la durata della concessione deve essere utile all'ammortamento dello investimento ed al rimborso del servizio di debito nel rispetto dell'equilibrio economico finanziario della concessione;
- che ai sensi e per l'effetto delle previsioni dell'articolo 179 del codice degli appalti, il valore della concessione deve essere costituito dal fatturato totale del concessionario per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo

dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi, tenendo conto, anche del valore delle sovvenzioni o di qualsiasi altro vantaggio finanziario in qualsivoglia forma conferiti da terzi per l'esecuzione della concessione;

AVVISA

Che i soggetti interessati, aventi i requisiti di esecuzione dei lavori e di gestione di seguito meglio specificati, possono presentare **entro le ore 12.00 del giorno 20 dicembre 2024**, come meglio specificato nel successivo paragrafo "TERMINI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE", proposte di Partenariato Pubblico Privato inerenti all'oggetto, ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n. 36 del 2023 e s.m.i., secondo le modalità e i termini del citato articolo che saranno valutate ai sensi del codice dei contratti pubblici e ai sensi e per l'effetto della legge 241 del 1990;

- che la valutazione verrà effettuata senza vincolo di confronto tra le diverse proposte e con il solo obbligo fino a quando non sarà dichiarata la fattibilità di una proposta di portare a termine e ultimare ogni valutazione delle proposte depositate;
- che nell'ambito del contratto di Concessione saranno trasferiti in capo all'operatore privato tutti i rischi di costruzione, finanziario, operativo e di disponibilità relativi ai lavori e alla gestione dei servizi oggetto della concessione;
- che i contenuti e gli elementi essenziali della proposta dovranno essere per lo meno i seguenti.

1. CONSISTENZA DEL SERVIZIO, DEI LAVORI E DELLE PRESTAZIONI:

A livello indicativo vengono indicate le attività di interesse dell'ente che potranno essere autonomamente valutate e scelte dagli operatori economici per la formulazione della proposta ai fini della sostenibilità economica finanziaria della proposta.

2. PROGETTAZIONE

- Progetto di fattibilità tecnico economica,
- Piano delle manutenzioni
- Programma dei lavori e interventi di riqualificazione edilizia impiantistica e delle aree verdi pertinenziali;

- Programma dei lavori e interventi di adeguamento normativo degli impianti e di miglioramento della performance energetica;

3. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA PROPOSTA – REQUISITI

Possono presentare le proposte i soggetti di cui all'art. 64 e 65 del codice così come precisato dell'art. 193 del codice ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del D.lgs. n. 36 del 2023.

3.1. Requisiti di ordine generale

Assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del codice.

3.2. Requisiti di idoneità professionale

Iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura e/o in ordini o albi professionali o nei registri o albi dei soggetti che svolgono attività finanziaria previsti anche dall'articolo 193 del codice.

3.3. Requisiti di idoneità per progettazione ed esecuzione lavori

Qualora il promotore intenda realizzare direttamente i lavori propedeutici al servizio di Partenariato, dovrà possedere la qualifica per prestazioni di progettazione e costruzione, nelle categorie e classifiche necessarie per la realizzazione dei lavori oggetto della Proposta e i requisiti del concessionario di cui allo articolo 95 del DPR 207 del 2010.

Qualora invece il promotore non intenda svolgere i lavori propedeutici allo svolgimento del servizio, dovrà provvedere all'affidamento degli stessi nel rispetto del Codice dei Contratti Pubblici.

In entrambe le ipotesi di cui sopra, il progetto di fattibilità tecnico economica dovrà essere redatto da tecnici abilitati ed iscritti ai relativi albi/ordini professionali, in possesso dei requisiti previsti dal codice dei contratti pubblici, in base alla natura e categoria delle opere progettate.

3.4. Requisiti di capacità economica e finanziaria e requisiti di capacità tecnica e organizzativa

Per il concessionario costruttore che intenda eseguire direttamente i lavori tali requisiti andranno dimostrati, ai sensi dell'art. 95 del DPR n.207/2010, mediante i seguenti elementi:

- a) **fatturato medio** relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al cento per cento dell'investimento previsto per l'intervento;
- b) **capitale sociale** non inferiore ad un quinto dell'investimento previsto per l'intervento;
- c) svolgimento negli ultimi cinque anni di **servizi affini di gestione delle locazioni** a quello previsto dall'intervento per un importo medio non inferiore al cento per cento dell'investimento previsto per l'intervento;

Per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di cinque anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di effettiva attività.

In caso di R.T.I. i suddetti requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico organizzativa dovranno essere posseduti cumulativamente.

Secondo quanto previsto dall'articolo 193 del Codice gli investitori istituzionali di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonché i soggetti di cui all'articolo 2, numero 3), del regolamento (UE) 2015/1017 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2015, possono formulare le proposte salva la necessità, nella successiva gara per l'affidamento dei lavori o dei servizi, di associarsi o consorziarsi con operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal bando, qualora gli stessi investitori istituzionali ne siano privi. Gli investitori istituzionali, in sede di gara, possono soddisfare la richiesta dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale avvalendosi, anche integralmente, delle capacità di altri soggetti. Gli investitori istituzionali possono altresì impegnarsi a subappaltare, anche integralmente, le prestazioni oggetto del contratto di concessione a imprese in possesso dei requisiti richiesti dal bando, a condizione che il nominativo del subappaltatore sia comunicato, con il suo consenso, all'ente concedente entro la scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

La configurazione giuridica del soggetto proponente può essere modificata e integrata sino alla data di scadenza della presentazione delle offerte. Nel bando l'ente concedente dispone che il promotore può esercitare il diritto di prelazione.

4. CRITERI DI PREFERENZA NELLA DICHIARAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Al fine della dichiarazione di fattibilità della proposta, relativamente alle esigenze, ai bisogni e all'interesse di ALER, verranno valutati i seguenti elementi e criteri:

- Conto economico della gestione e sua sostenibilità
- Eventuali previsioni favorevoli all'utenza di Aler
- tipologie degli interventi edilizi volti alla riqualificazione degli immobili sia nelle parti comuni che esclusive,
- qualità degli impianti anche sotto l'aspetto tecnologico,
- durata e ciclo di vita degli interventi edilizi e degli impianti,
- adeguamento normativo degli impianti e interventi di miglioramento della prestazione energetica,
- tempi di esecuzione dei lavori e degli interventi per la restituzione degli edifici ad uso esclusivo,
- livello di efficientamento energetico,
- modello di applicazione dei CAM,
- qualità degli interventi di manutenzione programmata e di pronto intervento,
- sistema di gestione delle manutenzioni ordinarie e dei servizi di project management,
- sistema di ripartizione e gestione dei rischi, di costruzione, finanziario, operativo e di disponibilità,
- modalità di riduzione del canone o dei corrispettivi in dipendenza del rischio di disponibilità,
- dimensione e peso del canone,
- riduzione della contribuzione pubblica in conto investimento.

5. MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

La domanda di partecipazione dovrà essere formulata in lingua italiana, sottoscritta da un legale rappresentante del soggetto interessato munito dei necessari poteri e corredato da documento di identificazione, a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pavia@pec.alerpavialodi.it

I soggetti interessati dovranno presentare la proposta, formulata in lingua italiana, entro le ore 12:00 del giorno 20/12/2024. Non verranno prese in considerazione e valutate proposte presentate oltre il termine sopra specificato.

Entro il termine del 13/12/2024 il soggetto interessato deve obbligatoriamente richiedere il sopralluogo e l'eventuale accesso alle informazioni tecnico amministrative necessarie alla futura formulazione della proposta. La richiesta di sopralluogo deve essere inoltrata al seguente indirizzo e-mail g.fontana@alerpavialodi.it (geom. Giuseppe Fontana).

L'ente concedente valuta entro 30 (trenta) giorni dal termine di presentazione della proposta, la fattibilità della medesima, invitando se necessario il promotore ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il promotore non apporta le modifiche richieste, come eventualmente rimodulate sulla base di soluzioni alternative suggerite dallo stesso promotore per recepire le indicazioni dell'ente concedente, la proposta è respinta. L'ente concedente conclude la procedura di valutazione con provvedimento espresso, pubblicato sul proprio sito istituzionale e oggetto di comunicazione ai soggetti interessati. Il progetto di fattibilità, una volta approvato, è inserito tra gli strumenti di programmazione dell'ente concedente.

6. CONTENUTO DELLA PROPOSTA

I soggetti interessati dovranno far pervenire ad ALER nei termini su indicati la proposta di partenariato ai sensi e per l'effetto dell'articolo 193 del D.lgs. 36 del 2023; le proposte, per poter essere valutate dovranno avere il seguente contenuto minimo.

- progetto di fattibilità tecnico-economica

- bozza di convenzione
- piano economico finanziario asseverato
- Relazione illustrative al PEF
- Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione”
- Bozza di PSC
- Cauzione
- Dichiarazione sostitutiva requisiti

Progetto di fattibilità tecnico-economica:

- a) individua, tra più soluzioni possibili, quella che esprime il rapporto migliore tra costi e benefici per le specifiche esigenze da soddisfare e alle prestazioni da fornire;
- b) contiene i necessari richiami all’eventuale uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni;
- c) sviluppa, nel rispetto del quadro delle necessità, tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui all’art. 41 comma 1 del Codice dei contratti pubblici;
- d) individua le caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare, compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali;
- e) contiene tutti gli elementi necessari per il rilascio delle autorizzazioni e approvazioni prescritte;
- f) contiene il piano preliminare di manutenzione dell’opera e delle sue parti.

Il progetto deve essere redatto da professionista abilitato e in possesso dei requisiti di qualificazione per la progettazione delle opere, dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, iscritto al relativo albo professionale ed inclusivo almeno di:

- relazione illustrativa generale delle caratteristiche dei lavori da effettuarsi, del servizio e della gestione proposta tenuto conto che il servizio dovrà prevedere l’assunzione in capo al Concessionario del rischio operativo legato alla gestione delle opere,
- rappresentazione delle alternative progettuali,
- relazioni di inquadramento sugli argomenti di cui all’articolo 41 del codice degli appalti pubblici, studi e inquadramenti, accertamenti ed indagini preliminari - quali

quelle storiche archeologiche ambientali, topografiche, geologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche e sulle interferenze e relative relazioni ed elaborati grafici – atti a pervenire ad una completa caratterizzazione del territorio ed in particolare delle aree impegnate;

-relazione tecnico-economica descrittiva relativa ai lavori ed ai servizi proposti comprendente le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, la stima economica degli interventi e gli effetti degli stessi sotto il profilo progettuale edilizio dei consumi, dei CAM, degli effetti ambientali e degli ulteriori vantaggi a favore del concedente;

-elaborati grafici, planimetrie, sezioni ripartizione funzionale e planivolumetrica ed altri elaborati esplicativi degli interventi edilizi ed impiantistici oggetto della proposta anche secondo quanto previsto dallo articolo 17 del DPR 207 del 2010: studio di prefattibilità ambientale; planimetria generale ed elaborati grafici; prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza con i contenuti minimi di cui al comma 2, piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili; f) quadro economico di progetto;

-calcolo sommario della spesa;

-cronoprogramma degli interventi;

-indicazione del canone annuo di disponibilità nonché del prezzario di riferimento nel caso di interventi non compresi nell'ambito dell'intervento base proposto.

Per la redazione del progetto degli interventi di riqualificazione è possibile accedere alle informazioni di carattere tecnico amministrativo costituite da tavole grafiche dello stato di fatto ed eventualmente dalla documentazione che venisse richiesta espressamente mediante apposite note motivate ad ALER.

Si fa presente, inoltre, che il Concessionario dovrà applicare i criteri ambientali minimi previsti per le diverse tipologie di impianti interessati (ad es. DM 27.09.2017, DM 11.10.17, D.M. 28.03.2018, ecc.)

Bozza di convenzione con relativa *Matrice dei Rischi*, redatta secondo le indicazioni delle linee guida ANAC MEF e RAGIONERIA.

Sarà obbligatorio il rispetto della matrice dei rischi predisposta dall'ANAC secondo la modalità e termini da essa previsti, che potrà essere oggetto di miglioramento

sia in termini di risk allocation sia con riferimento ai sistemi e ai metodi di mitigazione dei rischi.

Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato

Dovrà essere rappresentato (a titolo indicativo e non esaustivo) nelle tre sezioni: del conto economico, dei flussi di cassa e dello stato patrimoniale; rappresentare l'andamento degli investimenti dei costi e dei flussi di cassa attivi e passivi; dare evidenza dell'ammortamento finanziario, essere relativo alla modalità di costruzione e di gestione e di sviluppo e recupero dell'investimento. Il Piano Economico-Finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile.

Relazione illustrative al PEF

in cui (a titolo indicativo e non esaustivo):

- inquadrare l'operazione sotto i seguenti aspetti: oggetto della Proposta e relativa tempistica;
- indicazione di tutte le assumption di base utilizzate per l'elaborazione del PEF;
- rappresentazione delle condizioni e dei presupposti di equilibrio del PEF;
- dimostrazione che la soluzione proposta presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per ALER, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire;
- localizzazione e rappresentazione dei principali dati/caratteristiche tecniche; concept gestionale; eventuale intervento pubblico (prezzo o canone di disponibilità) richiesto a sostegno della *Proposta* e relativa modalità di erogazione;
- sistema di revisione della concessione secondo le previsioni di cui all'articolo 192 del codice;
- indici di equilibrio e valori minimi, quote e fasce di eventuale tolleranza.

Documento di “Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione”

Definisce lo scrupoloso rispetto degli obblighi in materia di gestione dei servizi e costituisce il principale parametro di adempimento in fase di gestione, a cui è condizionata, non solo l'applicazione delle penali, ma anche la possibilità di

percepire il relativo canone di disponibilità. Tale documento dovrà precisare le forme di controllo ed autocontrollo che verranno attuate nel corso della concessione e nello svolgimento dei servizi.

Dovranno essere in particolare esplicitate tutte le eventuali voci di spesa “ESCLUSE” dalla prestazione e, quindi, se resteranno a carico dell’ente concedente.

Bozza di PSC (Public Sector Comparison) dimostrativo della convenienza al ricorso al PPP in luogo della gestione in appalto tradizionale del servizio e dei lavori ad esso propedeutici.

Cauzione di cui all’art. 106 del D.Lgs n. 36 del 2023 secondo quanto previsto dall’articolo 193 comma 6 del codice.

Dichiarazione sostitutiva a firma del legale rappresentante dell’impresa o da persona abilitata a farlo, presentata unitamente a fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità (ai sensi del DPR n. 445/2000) nella quale l’istante dichiara, alla data di presentazione della proposta, di possedere i requisiti di ordine generale di cui all’articolo 94 e seguenti del codice e 100 e seguenti del D.lgs. 36 del 2023 come indicati nel dettaglio nel paragrafo REQUISITI e comunque i requisiti previsti per i soggetti di cui 193 del codice.

[*Eventuale*] Impegno di costituzione ATI con l’indicazione dell’impresa mandataria e di quelle mandanti nonché delle relative quote di partecipazione, compiti e competenze; in tal caso la proposta dovrà essere sottoscritta da tutti gli associandi e andrà allegata una copia di documento d’identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

[*Eventuale*] Copia delle certificazioni e/o documentazione utile a comprovare il possesso di tutti i requisiti richiesti, che possono essere rese anche nella forma di dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR n. 445/2000.

Impegno a prestare una cauzione di cui all’articolo 117 del codice.

INVITA

- ogni operatore economico interessato a presentare proposte di partenariato pubblico privato (PPP) nelle forme di cui all'art. 193 del D.Lgs. n. 36 del 2023 mm. e ii., con diritto di prelazione in favore del "promotore" prescelto;
- si precisa che ALER assumerà le determinazioni di propria competenza finalizzate alla valutazione della dichiarazione di fattibilità tecnico economica e di pubblico interesse della proposta, riservandosi pertanto la facoltà di non dar seguito alle ulteriori attività senza che ciò determini l'insorgenza di alcun diritto (a qualsiasi titolo anche patrimoniale o risarcitorio) in capo agli operatori economici, qualora non ravvisi la sussistenza dei presupposti di fattibilità e di pubblico interesse delle proposte oppure abbia individuato la proposta che a proprio insindacabile giudizio possa essere dichiarata di fattibilità tecnica economica e di pubblico interesse.

CHIARIMENTI

Le domande di chiarimenti dovranno pervenire in forma scritta ed esclusivamente all'indirizzo pavia@pec.alerpavialodi.it

Sono escluse comunicazioni telefoniche.

Le domande di chiarimento dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 13/12/2024.**

Oltre tale termine i quesiti non saranno presi in considerazione.

DISPOSIZIONI FINALI

Ai sensi della Legge 241/1990 il Responsabile del procedimento è l'arch. Pasqualino Venezia.

Il presente avviso sarà pubblicato sul BURL, sul sito web istituzionale nella sezione "Amministrazione Trasparente - Bandi di gara e contratti" e sugli altri siti previsti dalla normativa vigente.

Il presente avviso non vincola in alcun modo ALER.

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. 196/2003, come novellato dal D. Lgs. n. 101/2018 e dal

GDPR/2016 n. 679. I dati personali saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento del presente avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione della manifestazione di interesse, il proponente esprime pertanto il proprio assenso al predetto trattamento.

Il Direttore Generale
Dott. Ing. Luca Baccaro

Firmato digitalmente da: Luca
Baccaro
Data: 12/11/2024 10:57:29