



UFFICIO LAVORI PUBBLICI

AVVISO PUBBLICO

(Ex art. 193 comma 4 del D.lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.lgs. 209/2024)

di deposito di una proposta di “Partenariato Pubblico Privato (ai sensi dell’art. 193, del D.lgs. 36/2023) finalizzato alla riqualificazione e gestione a lungo termine della struttura destinata a residenza per anziani Villa Biancotti Levis presentato dal Consorzio Sociale MERAK – Società Coop. Sociale Impresa Sociale con sede legale a Torino (TO) in via Sondrio n. 13”.

Deliberazione Giunta Comunale n. 118 del 07.08.2025

Premesso che:

- con comunicazione assunta al protocollo generale dell’Ente al n. 8478 del 14.05.2025 il Consorzio Sociale MERAK – Società Coop. Sociale Impresa Sociale, con sede legale a Torino (TO) in via Sondrio n. 13, in qualità di Promotore ha presentato, al Comune di Racconigi, una proposta di Partenariato Pubblico Privato, nella forma della Finanza di Progetto (ai sensi dell’art. 193, comma 3, del D.lgs. 36/2023 e s.m.i.) recante “Attivazione di un Partenariato Pubblico Privato (ai sensi dell’art. 193, del D.lgs. 36/2023) finalizzato alla riqualificazione e gestione a lungo termine della struttura destinata a residenza per anziani Villa Biancotti Levis” depositata agli atti del Comune;
- la proposta depositata è composta dai documenti previsti dall’articolo 193 comma 3 del Codice dei Contratti, redatta in coerenza con l’articolo 6-bis dell’allegato I.7;
- gli elementi fondamentali dell’operazione di PPP, così come formulata dal Promotore, prevedono la rifunionalizzazione, il restauro e risanamento conservativo, del complesso edilizio denominato “Villa Biancotti Levis”, situato nel territorio del comune di Racconigi, in Via Vittorio Emanuele III n. 37, che in origine ospitava una Residenza Assistenziale (R.A.), che ad oggi risulta dismesso.
- con l’art. 57 del Decreto Legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 “Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36”

viene sostituito l'art. 193 del D.lgs. 36/2023, prevedendo una procedura di affidamento totalmente innovata rispetto a quella contenuta precedentemente nel D.lgs. 36/2023.

- la proposta presentata dall'operatore economico, elaborata su iniziativa privata, risulta sulla base di una verifica preliminare dell'interesse pubblico compatibile con le esigenze pubbliche richiamate nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 07.08.2025, ai sensi dell'art. 193 comma 4 del D.lgs. 36/2023, pertanto si rende necessario dare notizia della presentazione della proposta al fine di consentire ad altri operatori economici di presentare, in qualità di proponenti, proposte relative al medesimo intervento, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3.
- la presente selezione costituisce una mera indagine esplorativa volta a verificare la sussistenza dell'interesse alla presentazione da parte di ulteriori operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte redatte ai sensi del comma 3 dell'art. 193 del D.lgs. 36/2023, come integrato e modificato D.lgs. 209/2024, aventi ad oggetto la progettazione, l'esecuzione degli interventi di riqualificazione e gestione a lungo termine della struttura destinata a residenza per anziani Villa Biancotti Levis sita nel Comune di Racconigi;
- **la pubblicazione dell'Avviso costituisce esclusivamente un invito a partecipare e, pertanto, i contributi forniti sono prestati gratuitamente, senza diritto a rimborsi spese, né determinano alcun diritto dei partecipanti nella successiva procedura di affidamento;**
- ogni proposta pervenuta sarà valutata sulla base di criteri in aderenza alle disposizioni normative contenute all'art. 193, comma 5, del D.lgs. 36/2023;
- l'Amministrazione comunale ha provveduto in via preliminare a verificare l'interesse pubblico degli interventi sui quali verte la proposta, atteso che essi sono riconducibili ad attività già espletate a favore del Comune di Racconigi attraverso modalità analoghe a quelle oggetto della proposta che si sono dimostrate di rilevante utilità generale;
- in occasione della prossima variazione della Programmazione Triennale si provvederà – eventualmente - ad aggiornare il Programma Triennale delle esigenze pubbliche idonee ad essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 175 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., includendo la proposta presentata.
- l'articolo 193 comma 4 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. prevede che l'Ente dia notizia nella sezione "Amministrazione trasparente" del proprio sito istituzionale della presentazione della proposta, provvedendo altresì, ad indicare un termine, **non inferiore a sessanta giorni e commisurato alla complessità del progetto**, per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte relative al medesimo intervento,

redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3 dell'articolo 193 D.lgs. 36/2023 e ss.mm. ii..

Nel rispetto della sopracitata normativa, con il presente avviso si provvede ad adempiere agli obblighi di cui al comma 4 dell'articolo 193 del Codice dei Contratti. Il medesimo sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Racconigi, nell'area "Amministrazione Trasparente" – Sezione Bandi e Avvisi, e ne verrà data massima diffusione attraverso i mezzi di comunicazione online e offline.

Gli Operatori Economici interessati, in qualità di Proponenti possono inviare via PEC all'indirizzo comune.racconigi@cert.ruparpiemonte.it entro il termine perentorio del **06.10.2025**, eventuali proposte relative al medesimo intervento, redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3 dell'articolo 193 del Codice dei Contratti D.lgs. 36/2023 e ss.mm. ii..

Le Proposte dovranno essere complete di tutti gli elementi previsti al citato comma 3 dell'articolo 193 del Codice dei Contratti; proposte incomplete o parziali saranno rigettate e considerate come "non presentate".

La proposta del Promotore e le eventuali proposte che saranno presentate dai Proponenti non vincoleranno in alcun modo il Comune di Racconigi, in quanto il presente avviso – ed i successivi atti – non costituiscono offerta commerciale né un'offerta al pubblico (art. 1336 c.c.) o promessa al pubblico (art. 1989 c.c.) e non ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c..

Decorso il termine di 60 giorni dalla pubblicazione del presente avviso nella sezione "Amministrazione Trasparente", **l'Amministrazione comunale proseguirà l'iter amministrativo dell'articolo 193 D.lgs. 36/2023 e s.m..**

Entro 45 gg dalla scadenza del suddetto termine perentorio, si procederà in forma comparativa, tenuto conto della fattibilità delle proposte e della loro corrispondenza ai fabbisogni dell'Amministrazione comunale, all'individuazione di una o più proposte da sottoporre alla successiva valutazione.

La comparazione sarà condotta sulla base della valutazione di maggiore convenienza, in relazione all'intervento di riqualificazione e gestione della struttura per anziani denominata "Villa Biancotti Levis", per l'Amministrazione comunale avuta considerazione, in aderenza alla previsione normativa di cui all'art. 193, comma 5, del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., **degli elementi di natura tecnico-finanziaria di seguito esplicitati:**

- **coerenza della Proposta rispetto alle vigenti disposizioni di P.R.G.C.:** la proposta dovrà essere redatta in coerenza ed in conformità alla normativa contenuta negli atti di pianificazione dell'Ente (P.R.G.C. DGR n. 23-4823 del 27.03.2017) ed in particolare modo nei "Quadri sinottici

– elenco delle zone urbanistiche e quadri riassuntivi” Elaborato P1/2 e nelle Norme di Attuazione art. 41 “Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.) – SP.1”.

- **coerenza della Proposta rispetto alle vigenti disposizioni inerenti il P.A.I. ed il P.G.R.A.:** la proposta dovrà essere redatta in coerenza ed in conformità alle disposizioni di cui alle nuove fasce del Piano per l’assetto idrogeologico (P.A.I.) e del Piano per la gestione del rischio di alluvione (P.G.R.A.), così come modificate dall’Autorità di Bacino del Fiume Po con Decreto 16/4/2025 n. 20-2025 (approvazione dell’aggiornamento del P.A.I. e del P.G.R.A. per i Torrenti Maira e Grana-Mellea), in quanto detta area risulta ora essere ricompresa all’interno della Fascia C del P.A.I. definita dalle Norme di attuazione come “area di inondazione per piena catastrofica” ed in un’area allagabile P1-L del P.G.R.A. definita come a “scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi” (detto strumento sovracomunale possiede carattere di prevalenza sugli strumenti urbanistici comunali vigenti e pertanto anche sulla classificazione di rischio idrogeomorfologica prevista dal P.R.G.C. vigente);
- **soluzioni progettuali volte a ottimizzare la rifunzionalizzazione della struttura:** La proposta deve essere redatta in coerenza alla vigente normativa nazionale e regionale di settore garantendo la funzionalità degli spazi ed il rispetto degli standard previsti per una Residenza Sanitaria Flessibile (RAF) ed una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA);
- **qualità architettonica ed estetica della proposta. Qualità dei materiali e prestazioni:** La proposta deve offrire soluzioni costruttive, che garantiscano il rispetto della qualità architettonica ed estetica della struttura ed il suo organico inserimento nel contesto urbano/ambientale;
- **caratteristiche metodologiche di espletamento della progettazione, realizzazione e gestione della struttura rifunzionalizzata:** La proposta deve indicare le modalità ed i tempi di espletamento del servizio con esplicito riferimento alle diverse prestazioni progettuali e tecniche, all’articolazione temporale delle varie fasi previste evidenziando le modalità di interazione con la committenza, alla cronologia delle attività, alle azioni e soluzioni inerenti alla autorizzazioni e pareri da acquisire. Con riferimento alla fase realizzativa venga proposto un dettagliato cronoprogramma riferito a tutte le fasi che dovranno condurre al completamento dell’intervento;
- **caratteristiche e modalità di gestione dei servizi resi presso la struttura rifunzionalizzata destinata ad ospitare una Residenza Sanitaria Flessibile (RAF) ed una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA):** La proposta deve contenere - con riferimento alla gestione del Servizio reso nell’ambito della struttura rifunzionalizzata – la descrizione delle diverse modalità

gestionali diversificate per la Residenza Sanitaria Flessibile (RAF) e la Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) (turni, mansionari, qualità e quantità delle risorse umane impiegate nel progetto, con evidenziazione del numero, dell'impegno orario, delle qualifiche professionali e delle particolari competenze, delle responsabilità di coordinamento, curriculum professionali relativi alle figure di coordinamento e di vertice ("Responsabile di Struttura") previste nel sistema organizzativo), circolazione delle informazioni e di verifica dell'attività;

- **risparmio energetico ed elementi di innovazione tecnologica, tecnica, ambientale**: La proposta deve indicare soluzioni che garantiscano il risparmio energetico, il comfort degli utenti, in ossequio almeno a quanto previsto all'art. 47 del D.lgs. 36/2023, con particolare riferimento alle specifiche tecniche nonché al rispetto dei criteri minimi ambientali;
- **sintesi degli elementi economici-finanziari**: La proposta deve indicare le condizioni di equilibrio economico-finanziario come risultanti dal Piano Economico Finanziario, indicando dettagliatamente eventuali oneri a carico del Comune, tenuto altresì conto del valore dell'immobile come accertato dall'Agenzia dell'Entrate;
- **obbligazioni e convenzione**: La proposta deve indicare gli elementi essenziali della bozza di Convenzione ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. 36/2023, tra i quali la cronologia degli adempimenti, la durata stimata, le obbligazioni e rischi assunti.

Ai fini della selezione del candidato proponente, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle candidature, **sarà nominata una commissione di valutazione, composta dal RUP, da un rappresentante dell'UMD 1, specificatamente dell'Area Servizi Socio Assistenziali, e da un rappresentante dell'UMD 3 Area Servizi Finanziari.**

L'esito della suddetta selezione sarà comunicato a mezzo PEC direttamente agli interessati e pubblicato nella medesima sezione "Amministrazione Trasparente", cui è pubblicato il presente avviso.

Seguirà la fase di valutazione delle proposte, che avverrà nei modi e termini di cui al comma 6 del citato art. 193, **che potrà avere una durata compresa tra i 60 ed i 90 giorni, in caso di comprovate esigenze istruttorie.**

L'esito finale della comparazione sarà comunicato a mezzo PEC direttamente ai soggetti interessati e pubblicato nella medesima sezione "Amministrazione Trasparente", cui è pubblicato il presente avviso

All'esito dell'approvazione, il progetto di fattibilità selezionato, unitamente ai relativi allegati, sarà posto a base della gara, ai sensi del comma 6 del citato art. 193 del D.lgs.36/23, avente ad oggetto

“Partenariato Pubblico Privato finalizzato alla riqualificazione e gestione a lungo termine della struttura destinata a residenza per anziani Villa Biancotti Levis”, nei modi e termini di cui al Codice dei Contratti.

L’Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere alle ulteriori fasi, previste all’art. 193 del D.lgs. 36/2023 e s.m., qualora nessuna proposta risulti conveniente o idonea in relazione all’oggetto e alle finalità perseguite dall’Amministrazione medesima.

Informativa sul trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati personali eventualmente raccolti in relazione alle proposte oggetto del presente Avviso avverrà nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 in materia di protezione dei dati personali.

Nella fattispecie, si informa che:

- a) il trattamento dei dati personali è finalizzato unicamente allo svolgimento della presente procedura;
- b) il trattamento sarà effettuato da soggetti appositamente autorizzati, con l'utilizzo di procedure informatizzate o tradizionali, in grado di tutelare e garantire la riservatezza dei dati forniti, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità del presente Avviso;
- c) il conferimento dei dati è necessario per la partecipazione alla procedura;
- d) i dati forniti sono trattati esclusivamente in riferimento alla presente procedura e sono conservati nei termini di legge qualora previsti, ovvero per il tempo necessario all'espletamento della pratica (salvo archiviazione se necessaria) ovvero eliminati anche su richiesta dell'interessato qualora ciò non costituisca violazione di norme. I dati sono trattati all'interno dell'Unione Europea e non saranno comunicati a terzi;
- e) gli interessati potranno avvalersi dei diritti riconosciuti dalla normativa e in particolare ove applicabili, i diritti di accesso (art. 15), di rettifica (art. 16), di cancellazione (art. 17), di limitazione (art. 18), di notifica (art. 19), di portabilità (art. 20), di opposizione (art. 21).

Il Titolare del trattamento dati è il Comune di Racconigi, Piazza Carlo Alberto n. 1, 12035 Racconigi (CN). L'interessato può esercitare i propri diritti di soggetto interessato dandone comunicazione all'indirizzo e-mail RPD@comune.racconigi.cn.it.

In ultima istanza, oltre alle tutele previste in sede amministrativa o giurisdizionale, è ammesso comunque il reclamo all'Autorità Garante, nel caso si ritenga che il trattamento avvenga in violazione del Regolamento UE citato.

Chiarimenti

Eventuali chiarimenti in merito alle modalità di presentazione dell'Istanza, nell'ambito dell'Avviso Pubblico, potranno essere richiesti dagli operatori interessati al RUP mediante invio dei quesiti all'indirizzo PEC: comune.racconigi@cert.ruparpiemonte.it riportando in oggetto **“Chiarimenti Avviso Pubblico – Rifunionalizzazione struttura destinata a residenza per anziani Villa Biancotti**



R CITTÀ DI
RACCONIGI

Levis" entro e non oltre 30 giorni naturali e consecutivi a partire dalla pubblicazione del presente avviso, **ovvero entro il 06.09.2025.**

Racconigi, 08.08.2025.

Il dirigente/R.U.P.
CROCIANI Paolo

(Il presente documento è sottoscritto, omettendo la firma olografa, con firma digitale, ai sensi degli artt. 20 e 21 del D. lgs. 82/2005, che vi attribuisce pieno valore probatorio)