



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 53 DEL 31/03/2022

OGGETTO: REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN CENTRO SERVIZI PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI, CENTRO DIURNO INTEGRATO, MINIALLOGGI PER ANZIANI E SERVIZI ACCESSORI. LINEE DI INDIRIZZO.

L'anno duemilaventidue addì trentuno del mese di marzo alle ore 08:15 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale:

GARDONI ALESSANDRO	SINDACO	Presente
DAL FORNO MARCO	VICE SINDACO - ASSESSORE	Presente
BIGAGNOLI BRUNA	ASSESSORE	Presente
REMELLI ALESSANDRO	ASSESSORE	Presente
PAON VERONICA	ASSESSORE	Presente
BENINI FRANCA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE SCARPARI EMILIO.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. GARDONI ALESSANDRO che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN CENTRO SERVIZI PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI, CENTRO DIURNO INTEGRATO, MINIALLOGGI PER ANZIANI E SERVIZI ACCESSORI. LINEE DI INDIRIZZO”**;

Considerato che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione sono idonei a determinare l'emanazione di tale provvedimento;

Ritenuto di far propria la motivazione della proposta di deliberazione, ritenendola meritevole di approvazione;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai competenti Responsabili;

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- Di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN CENTRO SERVIZI PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI, CENTRO DIURNO INTEGRATO, MINIALLOGGI PER ANZIANI E SERVIZI ACCESSORI. LINEE DI INDIRIZZO”**, di seguito riportata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, facendola propria a tutti gli effetti di legge.

Inoltre, la Giunta comunale, in ragione della motivazione indicata all'ultimo punto della proposta approvata, con separata votazione unanime e palese, resa per alzata di mano,

DELIBERA

- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267/2000.

OGGETTO: REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN CENTRO SERVIZI PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI, CENTRO DIURNO INTEGRATO, MINIALLOGGI PER ANZIANI E SERVIZI ACCESSORI. LINEE DI INDIRIZZO.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. 80 del 29/11/2001, esecutiva, il Consiglio Comunale approvava il piano di utilizzo dell'immobile di proprietà comunale in via Roma già destinato in passato a ospedale di zona, disponendone la destinazione a Centro Servizi, composto da alloggi protetti e casa di riposo per non autosufficienti con annesso Centro Diurno;
- con deliberazione n. 47 del 04/09/2002, esecutiva, conformemente alle indicazioni fornite dalla D.G.R. 4517/97, il Consiglio Comunale stabiliva di esperire la procedura per addivenire all'affidamento del servizio di gestione della Casa di Riposo ed annesso Centro Servizi di proprietà comunale, successivamente affidato in convenzione a C.S.A. società cooperativa di Mantova (Rep. n. 4893 del 01/06/2004);
- con deliberazione n. 42 del 10/07/2014, esecutiva, a fronte delle elezioni amministrative, venivano presentate le linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato amministrativo 2014/2019, con particolare riferimento al Centro Servizi per Anziani;
- con deliberazione n. 22 del 28/04/2016, esecutiva, il Consiglio Comunale approvava le seguenti linee programmatiche:
 - attuare, attraverso incarico professionale esterno, uno studio di fattibilità sulla struttura di via Roma (proprietà comunale) per gli adeguamenti tecnologici necessari e sui due piani inutilizzati della struttura del Centro Polifunzionale di Valeggio sul Mincio (proprietà ULSS), al fine di creare una struttura, quella di via Roma, finalizzata a dare risposta ai bisogni delle persone anziane non autosufficienti con grado lieve di bisogno assistenziale, l'altra, ubicata nel Centro Polifunzionale, finalizzata a dare risposta ad un grado elevato di bisogno assistenziale;
 - definire gli aspetti con l'ULSS per la richiesta di ampliamento dei nuovi posti letto per persone non autosufficienti nel Piano di Zona con conseguente approvazione da parte della Regione Veneto;
 - richiedere alla Regione Veneto il comodato gratuito dei due piani ancora da realizzare del Centro Polifunzionale di Valeggio sul Mincio;
 - affidare a terzi mediante concessione di servizi, attraverso la finanza di progetto, ed individuare un soggetto avente le caratteristiche richieste dalla normativa per la realizzazione sia dei lavori necessari che per la gestione del servizio;
 - definire la proposta di rinnovo alla Cooperativa C.S.A. società cooperativa di Mantova (in scadenza il 31/05/2016) secondo le previsioni di cui all'art. 3 della convenzione stipulata, con possibilità di risoluzione anticipata della stessa con l'espletamento della nuova procedura di gara prevista in attuazione dell'atto programmatico e di indirizzo;
- con determinazioni n.ri 329 del 27/05/2016 e 336 del 31/05/2016 veniva disposto il rinnovo della convenzione con C.S.A. società cooperativa di Mantova per il periodo 01/06/2016 – 31/05/2028 e in data 13/06/2018 veniva sottoscritta la relativa convenzione (Rep. n. 5181/2018), con la seguente clausola di risoluzione: *"Il rinnovo della convenzione sarà risolto anticipatamente rispetto alla scadenza del 31/05/2028, nel momento in cui dovrà essere espletata la nuova procedura di gara prevista in attuazione dell'atto programmatico e di indirizzo di cui alla deliberazione C.C. n. 22 del 28/04/2016, immediatamente eseguibile"*;
- nel settembre 2016 l'Amministrazione comunale formulava a Regione Veneto e ULSS la richiesta di comodato/usufrutto gratuito dei due piani non funzionali all'esercizio delle attività istituzionali regionali del Centro Polifunzionale di Valeggio sul Mincio, al fine di rendere concretamente possibile la realizzazione delle due strutture socio assistenziali di cui alle linee programmatiche; da parte degli Enti in questione non perveniva alcun provvedimento, né di accoglimento né di diniego, ma solo una comunicazione con cui Regione Veneto segnalava la propria non competenza sulla questione, evidenziando che gli aspetti patrimoniali di un bene dell'ULSS sono di competenza della ULSS stessa;
- nel novembre 2016 l'Amministrazione comunale chiedeva un incontro congiunto con gli Amministratori regionali e la direzione generale ULSS, senza ottenere riscontro;
- con deliberazione n. 45 del 26/09/2018 il Consiglio Comunale prendeva atto dello studio di fattibilità presentato dall'incaricato Studio Zoppi Bazzani di Verona relativo alla riqualificazione del Centro Servizi Anziani di via Roma e alla trasformazione e riconversione in Centro Servizi Anziani dell'immobile

polifunzionale di Valeggio di proprietà dell'ULSS;

- contestualmente si approvava di dare avvio alla procedura presso l'ULSS per addivenire al comodato gratuito della struttura ubicata nel Centro Polifunzionale e successiva costituzione del diritto di usufrutto del bene per trasferirvi il Centro Servizi (casa di riposo e relativo centro diurno) dall'attuale collocazione di via Roma, con conseguente aumento del numero di posti letto di casa di riposo dagli attuali 61 ai previsti 101, oltre a 10 posti di centro diurno;
- con nota del novembre 2018, l'Amministrazione comunale trasmetteva a Regione Veneto e ULSS, senza ottenere alcun riscontro, lo studio di fattibilità redatto dallo studio Zoppi Bazzani, al fine di raggiungere la più ampia condivisione sullo stesso ed al fine di addivenire al comodato d'uso di cui sopra;
- a seguito delle elezioni amministrative del 2019, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 17/07/2019, esecutiva, l'Amministrazione comunale approvava le seguenti linee di mandato 2019/2024: *"L'attuale casa di riposo non è più adeguata agli standard moderni. Abbiamo quindi bisogno di un nuovo Centro Servizi Anziani che veda insieme casa di riposo, centro diurno e servizi socio assistenziali per rispondere in maniera adeguata ai nostri anziani non autosufficienti. Il nuovo Centro Servizi dovrà prevedere anche la gestione in sinergia di Alloggi Protetti, Housing sociale per anziani autosufficienti"*, abbandonando di conseguenza le linee programmatiche sopra citate e formulate dalla precedente amministrazione comunale;
- nel Documento Unico di Programmazione 2022/2024 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 26/02/2022, esecutiva, negli obiettivi strategici della missione 1203: Diritti sociali, politiche sociali e famiglie – Interventi per gli anziani, lettera F) viene indicato quanto segue: *"Realizzazione del nuovo progetto di Casa di Riposo rivedendo le politiche finora attivate anche attraverso ipotesi che contemplino la collaborazione tra pubblico e privato che consentano l'attuazione dell'obiettivo di mandato con individuazione delle politiche finalizzate al ripensamento dell'attuale struttura di Casa di Riposo ed Alloggi Protetti finalizzati a nuove forme di welfare sociale"*;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 15/04/2021, esecutiva, e sue modifiche ed integrazioni, è stata definita una specifica unità di progetto relativa al nuovo Centro Servizi Anziani e composta dai Responsabili di Area/Settore Edilizia Pubblica, Edilizia Privata, Servizi e Manutenzioni, Urbanistica, Servizi alla Persona-Attività Produttive-Risorse Umane, Segreteria-Affari Generali, coordinati dal Segretario comunale. Tale unità di progetto risponde direttamente al Sindaco;

Riscontrato che, in merito all'ipotesi di autorizzazione alla realizzazione/autorizzazione all'esercizio e successivo accreditamento istituzionale ai sensi della L.R. Veneto n. 22/2002 e successiva D.G.R.V. n. 84/2007, la deliberazione del Commissario ULSS n. 320/2016 *"Ripianificazione piano di zona anno 2016. Provvedimenti"* prevede nell'offerta residenziale e semiresidenziale per persone anziane (autosufficienti e non autosufficienti), nel Comune di Valeggio sul Mincio, 101 posti per non autosufficienti (di cui 12 di secondo livello assistenziale) di cui 61 posti già autorizzati ed accreditati oltre a 10 posti autorizzati/accreditati per il Centro Diurno presso l'attuale struttura sita in via Roma;

Dato atto che, alla luce delle sopra richiamate linee di mandato amministrativo ed obiettivi operativi indicati nel Documento Unico di Programmazione 2022/2024, si deve dare attuazione all'obiettivo di realizzare una nuova struttura dimensionata per accogliere il numero di posti previsti dalla deliberazione del Commissario ULSS n. 320/2016;

Dato atto che con nota prot. 19338 del 06/10/2020, è stata formulata specifica richiesta di assistenza al Dipartimento per la Programmazione e il Coordinamento della Politica Economica della Presidenza del Consiglio dei Ministri - DIPE, chiedendo un parere in merito alla possibilità di attivare una procedura che consenta di individuare, attraverso una manifestazione di interesse, un soggetto avente le caratteristiche idonee a presentare un progetto che comprenda:

- a) acquisizione (eventuale) del terreno con relativa realizzazione del progetto di costruzione del nuovo immobile destinato a Casa di Riposo e Centro Diurno per i posti previsti nella programmazione regionale;
- b) gestione del servizio;
- c) schema di contratto di concessione;

Preso atto del parere espresso dal DIPE con prot. 6812 P-4.15.16 del 10/12/2020, che ha dato risposta in linea di principio positiva *"tanto se il Comune si orienti per un'operazione di partenariato pubblico-privato a iniziativa pubblica, quanto se invece preferisca rivolgersi al mercato per sollecitare proposte a iniziativa privata (art. 183, comma 15 e ss. D.Lgs. n. 50/2016)"*, per le considerazioni dell'atto di indirizzo che qui segue;

Ritenuto di fornire opportune linee di indirizzo in merito alla definizione di uno specifico avviso propedeutico finalizzato alla ricerca di proposte di Partenariato Pubblico Privato in finanza di progetto di iniziativa privata, al fine di individuare un soggetto promotore idoneo, ai sensi dell'art. 183, comma 15, D.Lgs n. 50/2016, per la realizzazione e gestione di un Centro Polifunzionale Welfare (Centro Servizi per Anziani non autosufficienti, Centro Diurno Integrato, Minialloggi per anziani, Servizi accessori e altri analoghi o compatibili);

Considerato che l'avviso, non vincolante per questo Comune, dovrà prevedere che le proposte comprendano anche l'individuazione di un sito di intervento idoneo, sia dal punto di vista urbanistico che dimensionale (almeno 5.000 mq), in una delle seguenti condizioni giuridiche:

- a) già nella disponibilità del Comune. In tal caso il sito verrà messo a disposizione del proponente / aggiudicatario mediante diritto di superficie per tutta la durata della concessione;
- b) già nella disponibilità del soggetto proponente. In tal caso il soggetto proponente dovrà impegnarsi a rendere neutro il sito mediante cessione al Comune della proprietà oppure al soggetto aggiudicatario, se diverso dal proponente, il quale potrà acquistarlo al prezzo che sarà stabilito con perizia di stima, che comunque deve essere indicato nella proposta e costituirà una delle componenti dell'investimento da ammortizzare da parte del concessionario;
- c) attualmente di proprietà di terzi. In tal caso il soggetto proponente dovrà impegnarsi in caso di aggiudicazione ad acquisire il sito mediante negozio privato oppure, su delega del Comune, mediante espropriazione ai sensi del D.P.R. n. 327/2001, anche in questo caso l'importo di acquisizione del sito riconosciuto al terzo proprietario costituirà una delle componenti dell'investimento da ammortizzare da parte del concessionario;

Tutto ciò premesso

DELIBERA

1. Di dare mandato all'Unità di Progetto coordinata dal Segretario comunale di avviare, attraverso specifico avviso esplorativo, finalizzato alla ricerca di proposte di Partenariato Pubblico Privato in finanza di progetto, individuando un soggetto promotore idoneo, ai sensi dell'art. 183, comma 15, D.Lgs n. 50/2016, per la realizzazione e gestione di un Centro Polifunzionale Welfare (Centro Servizi per Anziani non autosufficienti, Centro Diurno Integrato, Minialloggi per anziani, Servizi accessori e altri analoghi o compatibili).
2. Di dare atto che dovranno essere rispettati i requisiti e le condizioni di legge perché l'operazione sia inquadrabile come partenariato pubblico privato, descritti negli artt. 180 e ss. del D.Lgs. n. 50/2016 per i contratti di PPP in generale (e nell'art. 183, comma 15 per le operazioni a iniziativa privata), nonché negli artt. 164 e ss. del medesimo Codice per le concessioni in particolare;
Di stabilire che l'avviso pubblico di cui al punto 1), non vincolante per questo Comune, dovrà prevedere che il sito di intervento (di almeno 5.000 mq), si concretizzi in una delle seguenti condizioni giuridiche:
 - a) già nella disponibilità del Comune. In tal caso il sito verrà messo a disposizione del proponente / aggiudicatario mediante diritto di superficie per tutta la durata della concessione;
 - b) già nella disponibilità del soggetto proponente. In tal caso il soggetto proponente dovrà impegnarsi a rendere neutro il sito mediante cessione al Comune della proprietà oppure al soggetto aggiudicatario, se diverso dal proponente, il quale potrà acquistarlo al prezzo che sarà stabilito con perizia di stima, che comunque deve essere indicato nella proposta e costituirà una delle componenti dell'investimento da ammortizzare da parte del concessionario;
 - c) attualmente di proprietà di terzi. In tal caso il soggetto proponente dovrà impegnarsi, in caso di aggiudicazione, ad acquisire il sito mediante negozio privato oppure, su delega del Comune, mediante espropriazione ai sensi del D.P.R. n. 327/2001; anche in questo caso l'importo di acquisizione del sito riconosciuto al terzo proprietario costituirà una delle componenti dell'investimento da ammortizzare da parte del concessionario.
3. Di dare atto che il soggetto individuato dovrà possedere le caratteristiche idonee a presentare un progetto che comprenda:
 - a) acquisizione (eventuale, in base alle valutazioni di cui al punto precedente) del terreno con relativa realizzazione del progetto di costruzione del nuovo immobile per i posti previsti nella programmazione regionale;
 - b) modalità di gestione del servizio;

Deliberazione n. 53 del 31/03/2022 - 5

- c) schema di contratto di concessione;
 - d) il tutto corredato dalla documentazione richiesta nello stesso avviso, in applicazione dell'art. 183, comma 15, secondo periodo, del D.Lgs. n. 50/2016.
4. Di stabilire che in sede di partecipazione all'avviso esplorativo i proponenti devono esprimere una valutazione in merito alle spese di investimento per l'acquisto del terreno, da ammortizzare da parte del futuro aggiudicatario, in caso ricorrano le ipotesi b) o c) di cui al punto 2, fermo restando che:
- a) la proposta dovrà tener conto degli oneri fiscali inerenti all'acquisizione del sito di intervento, nonché inerenti alla costituzione del diritto di superficie;
 - b) nel caso il proponente, mediante il piano-economico finanziario, dimostri adeguatamente che la sostenibilità della proposta non possa prescindere da un concorso economico da parte del Comune, dovrà proporre l'entità massima in termini di contributo all'acquisizione del sito;
 - c) resta fermo che la proposta non vincola in alcun modo il Comune e che l'eventuale concorso del Comune all'acquisizione del sito potrà essere messo in discussione in fase di istruttoria o in fase di approvazione sia nell'an che nel quantum e comunque sarà subordinato al reperimento delle risorse, tramite assunzione di mutuo o altre forme di finanziamento reperibili sul mercato, previa verifica del rispetto all'attuale capacità di indebitamento dell'Ente e delle norme conseguenti l'acquisizione a patrimonio pubblico;
 - d) fermi restando i principi enunciati, talune condizioni di dettaglio potranno essere riallineate o parzialmente adeguate in relazione alle risultanze del procedimento di affidamento dell'intervento.
5. Di dare atto che il presente provvedimento al momento non comporta alcun impatto sul Bilancio di Previsione 2022/2024 e che ogni diversa previsione di entrata dovrà essere valutata prima dell'adozione di qualsiasi atto attuativo al presente provvedimento e del relativo avviso esplorativo, precisando che ogni operazione dovrà salvaguardare gli attuali equilibri del bilancio di previsione per quel che attiene alla gestione del Centro Servizi "Casa di Riposo".
6. Di comunicare il presente provvedimento all'ULSS n. 9 – Servizi Sociali - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa Bussolengo.
7. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005.

IL SINDACO
GARDONI ALESSANDRO

IL SEGRETARIO GENERALE
SCARPARI EMILIO



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2022 / 515
Unità Proponente: Settore Sociale

**OGGETTO: REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN CENTRO SERVIZI PER ANZIANI
NON AUTOSUFFICIENTI, CENTRO DIURNO INTEGRATO, MINIALLOGGI PER ANZIANI
E SERVIZI ACCESSORI. LINEE DI INDIRIZZO.**

Per i fini previsti dall'art. 49 comma 1 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 30/03/2022

IL RESPONSABILE DELL'AREA
ALBERTINI PAOLO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Proposta N. 2022 / 515
Unità Proponente: Settore Sociale

**OGGETTO: REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN CENTRO SERVIZI PER ANZIANI
NON AUTOSUFFICIENTI, CENTRO DIURNO INTEGRATO, MINIALLOGGI PER ANZIANI
E SERVIZI ACCESSORI. LINEE DI INDIRIZZO.**

Per i fini previsti dall'art. 49 comma 1 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 30/03/2022

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
SCARPARI EMILIO**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Certificato di Esecutività

Deliberazione di Giunta Comunale N. 53 del 31/03/2022

Settore Sociale

Oggetto: REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN CENTRO SERVIZI PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI, CENTRO DIURNO INTEGRATO, MINIALLOGGI PER ANZIANI E SERVIZI ACCESSORI. LINEE DI INDIRIZZO..

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 11/04/2022

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
SCARPARI EMILIO
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale N. 53 del 31/03/2022

Oggetto: REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN CENTRO SERVIZI PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI, CENTRO DIURNO INTEGRATO, MINIALLOGGI PER ANZIANI E SERVIZI ACCESSORI. LINEE DI INDIRIZZO..

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 31/03/2022 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 19/04/2022

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
SCARPARI EMILIO
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)