

AVVISO PUBBLICO**EX ARTICOLO 193 COMMA 4 D.LGS 36/2023 E SS.MM.II.****DI DEPOSITO DI UNA PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AVENTE AD OGGETTO**

“Proposta di Partenariato Pubblico-Privato ai sensi e per gli effetti dell’art. 175, comma 2, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici) per la realizzazione e gestione di un complesso polifunzionale in concessione presso l’area ex “Villa Falini”, sito in Corso Umberto I n. 357 – Comune di Montesilvano (PE)”.

Premesso che:

- In data 31.01.2026, è pervenuta a mezzo PEC (protocollo arrivo nr. 0001195 del 02/02/2026 / E), a firma della società “Domus Harmonia S.r.l.”, una “Proposta di Partenariato Pubblico-Privato ai sensi e per gli effetti dell’art. 175, comma 2, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici) per la realizzazione e gestione di un complesso polifunzionale in concessione presso l’area ex “Villa Falini”, sito in Corso Umberto I n. 357 – Comune di Montesilvano (PE)”.
- La proposta progettuale della società Domus Harmonia S.r.l. prevede la realizzazione, riqualificazione e gestione di un complesso polifunzionale integrato comprendente:
 - Residenza per Anziani;
 - Poliambulatorio;
 - Studentato universitario;
- L’intervento è localizzato nell’area ex Villa Falini, con previsione di ammodernamento, rigenerazione urbana e riqualificazione funzionale dell’intera area;
- La proposta è strutturata come concessione di costruzione e gestione, con trasferimento del rischio operativo in capo al soggetto privato, secondo il modello delineato dagli artt. 174 e ss. del D.Lgs. 36/2023;
- La proposta depositata è composta dai documenti previsti dall’articolo 193 comma 3 del Codice dei Contratti e dagli elaborati previsti all’articolo 6-bis dell’allegato I.7.
- La proposta, così come formulata dal promotore, prevede in sintesi lo svolgimento delle seguenti attività a carico del Concessionario, a proprie spese e nei termini previsti dalla Bozza di Convenzione stessa:
 - a) la predisposizione del Progetto Esecutivo;
 - b) ogni analisi e/o attività connessa e funzionale alla progettazione, esecuzione e gestione delle Opere;
 - c) l’esecuzione dei lavori a regola d’arte e in conformità al Progetto Esecutivo;
 - d) la Manutenzione delle Opere previste, programmate o comunque necessarie a garantire la funzionalità e disponibilità delle Opere e delle sue parti in relazione al ciclo di vita e per tutta la durata della Concessione;
 - e) la gestione delle Opere e l’erogazione dei Servizi da parte del Concessionario per tutta la durata della Concessione;
 - f) il pagamento di un canone concessorio annuo a favore dell’Azienda Speciale.

- In data 03.02.2026 (protocollo in uscita nr. 0001297 del 03/02/2026 / U) l'Azienda Speciale ha inviato la proposta pervenuta all'Amministrazione Comunale al fine del rilascio del parere tecnico sulla compatibilità tecnica ed urbanistica dell'intervento e per l'assunzione dei provvedimenti di competenza relativi alla pubblica utilità della progettualità presentata, ed all'eventuale autorizzazione all'Azienda Speciale per la gestione della progettualità prospettata;
- In data 27.02.2026 (protocollo in entrata nr. 0002571 del 03/03/2026 / E) il Settore Urbanistica del Comune di Montesilvano ha rilasciato il parere tecnico positivo sulla compatibilità tecnica ed urbanistica dell'intervento;
- In data 14.04.2026 il Consiglio Comunale di Montesilvano (DCC n. 22 del 14/04/2026) ha deliberato:
 - Di dichiarare, ai sensi dell'art. 193, comma 4, del D.lgs. n. 36/2023, il pubblico interesse della proposta di partenariato pubblico-privato presentata da Domus Harmonia S.r.l., relativa alla realizzazione di un complesso polifunzionale presso l'area ex "Villa Falini";
 - Di dare atto che la proposta risulta coerente con la programmazione del partenariato pubblico privato ai sensi dell'art. 175 del D.lgs. n. 36/2023 in quanto non sono previste iniziative pubbliche per il medesimo intervento e, con il presente provvedimento se ne dispone l'inserimento nello strumento di programmazione;
 - Di autorizzare l'Azienda Speciale per i servizi sociali alla prosecuzione dell'iter amministrativo nel rispetto delle prescrizioni del vigente codice degli appalti (D.lgs. 36/2023) nonché della Sentenza della Corte di Giustizia Europea Codice del 5 febbraio 2026 Causa -810/24;
 - Di dare atto che l'attuazione dell'intervento resta subordinata all'acquisizione di tutti i pareri, nulla osta e titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.

Evidenziato che 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 dell'Azienda Speciale e del Comune di Montesilvano, nell'area "Amministrazione Trasparente" – Sezione Bandi di gara e contratti, e ne verrà data massima diffusione attraverso i mezzi di comunicazione.

Gli Operatori Economici interessati, in qualità di Proponenti possono inviare via PEC all'indirizzo info@pec.aziendasociale.it entro il **termine perentorio del 22 giugno 2026**, 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.

La proposta del Promotore e le eventuali proposte che saranno presentate dai Proponenti non vincoleranno in alcun modo l'Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano, 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 hanno alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c..



CITTA' DI MONTESILVANO

Decorso il termine del 22 giugno 2026, l'Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano proseguirà l'iter amministrativo dell'articolo 193 D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii..

Entro i successivi 45 gg decorrenti dalla scadenza del suddetto termine perentorio, si procederà in forma comparativa, tenuto conto della fattibilità delle proposte e della loro corrispondenza ai fabbisogni dell'Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano, all'individuazione di una o più proposte da sottoporre alla successiva valutazione. La comparazione sarà condotta sulla base della valutazione di maggiore convenienza del progetto per l'Azienda Speciale per i Servizi Sociali del Comune di Montesilvano.

L'esito della suddetta selezione sarà comunicato a mezzo PEC direttamente agli interessati e pubblicato nella medesime sezioni "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 medesime sezioni "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 "Proposta di Project Financing ai sensi dell'Art. 193 D.Lgs n. 36/2023, così come modificato dal D.Lgs n.209/2024, per l'affidamento in concessione ai fini della sua valorizzazione e conservazione dell'area ex "Villa Falini", sito in Corso Umberto I n. 357 – Comune di Montesilvano (PE) nei modi e termini di cui al Codice dei Contratti.

Chiarimenti.

Gli operatori partecipanti alla presente procedura potranno richiedere chiarimenti mediante invio dei quesiti all'indirizzo info@pec.aziendasociale.it entro e non oltre il quinto giorno antecedente la scadenza del termine previsto per la presentazione delle proposte.

Montesilvano, 23.04.2026

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA
Dr. Eros Donatelli