



SEGRETERIA DI STATO
PER LA SANITÀ E LA SICUREZZA SOCIALE



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

**AVVISO INTERNAZIONALE
PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE
ALLA PRESENTAZIONE DI STUDI DI FATTIBILITÀ
FINALIZZATI ALL'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
SEDE DELLA RSA "LA FIORINA" E PER LA PRESENTAZIONE DI
PROPOSTE DI ACCORDI CONTRATTUALI FUNZIONALI
ALL'AMPLIAMENTO DELL'OFFERTA DI SERVIZI DI RESIDENZA
SANITARIA ASSISTENZIALE DELLA REPUBBLICA**

Il Segretario di Stato per la Sanità e la Sicurezza Sociale, gli Affari Sociali e le Pari Opportunità,

e

il Segretario di Stato per il Territorio e l'Ambiente, l'Agricoltura, la Protezione Civile e i Rapporti con l'AASLP,

in esecuzione delle delibere di Congresso di Stato n.19 del 30 settembre 2025 e n. 35 del 4 febbraio 2026,

CONSIDERATO CHE

- il Piano Sanitario e Socio-Sanitario della Repubblica di San Marino 2024-2026, al "Capitolo V – L'ampliamento dei servizi di prossimità territoriale e domiciliare", Sezione "Salute e tutela della persona anziana", individua l'ampliamento della struttura della RSA "La Fiorina" come priorità strategica per rispondere alla crescente domanda di ricovero in strutture protette, con l'obiettivo di garantire standard elevati di accoglienza e assistenza;
- ai sensi dell'articolo 26 della Legge 22 dicembre 2011 n.200, dell'articolo 2, comma 2, lettera d) e lettera e), del Decreto Delegato 2 marzo 2015 n.26, dell'articolo 21 della Legge 25 maggio 2004 n.69 e successive modifiche e dell'articolo 5 del Decreto Delegato 4 agosto 2008 n.115, è possibile stipulare accordi contrattuali tra Stato e privati, allo scopo di realizzare maggiori economie, migliorare la qualità dei servizi prestati nonché fornire prestazioni sanitarie e socio-sanitarie tramite l'accreditamento ed il convenzionamento di strutture private con l'Istituto per la Sicurezza Sociale;
- ai sensi dell'articolo 14 del Decreto 20 gennaio 2000 n.10, come modificato dall'articolo 89, comma 2, della Legge 22 dicembre 2010 n.194, e del Decreto Delegato 15 giugno 2011 n.97, il Congresso di Stato individua nella concessione di lavori pubblici con finanza di progetto, la modalità di realizzazione di opere pubbliche di particolare rilevanza, maggiormente rispondente ai criteri di speditezza ed all'esigenza di individuazione delle necessarie risorse economiche. Nel caso di utilizzo della concessione di lavori pubblici con finanza di progetto, l'Amministrazione pone a base di gara uno studio di fattibilità;
- l'articolo 4 bis del Decreto n.10/2000, come modificato dall'articolo 89, commi 1, 3 e 4 della Legge n.194/2010 stabilisce come *"Per la realizzazione di opere pubbliche ...omissis..., in relazione alle quali l'Amministrazione e gli Enti Pubblici appaltanti prevedano espressamente tale possibilità, proponenti privati hanno facoltà di*



presentare uno studio di fattibilità” e come “l’Amministrazione e gli Enti Pubblici sono tenuti a valutare le proposte entro sei mesi dal loro ricevimento e possono adottare, nell’ambito dei propri programmi, gli studi di fattibilità ritenuti di pubblico interesse. L’adozione dello studio di fattibilità non determina alcun diritto del proponente al compenso per le prestazioni compiute o alla realizzazione dei lavori, né alla gestione dei relativi servizi; tuttavia, nel caso in cui siano attivate le procedure di cui all’articolo 14 (procedure di concessione di lavori pubblici con finanza di progetto) si applicano le disposizioni ivi contenute.”;

RENDONO NOTO

la volontà, attraverso il presente Avviso Internazionale (di seguito anche “**Avviso**”), di **acquisire** da soggetti proponenti privati:

- studi di fattibilità, contenenti gli elementi previsti dall’articolo 5, comma 6, del Decreto n. 10/2000, come modificato dall’articolo 2 del Decreto Delegato n. 97/2011, nonché dall’articolo 7 del medesimo Decreto Delegato n. 97/2011, da porre eventualmente a base della procedura di concessione di lavori pubblici con finanza di progetto, volta alla realizzazione di un intervento edilizio consistente nell’ampliamento del complesso immobiliare sede della RSA “La Fiorina”;
- e/o
- proposte di accordi contrattuali - ai sensi dell’articolo 26 della Legge n. 200/2011, dell’articolo 2, comma 2, lettere d) ed e), del Decreto Delegato n.26/2015, dell’articolo 21 della Legge n. 69/2004, così come modificato dall’articolo 13 della Legge n. 136/2007, nonché dell’articolo 5 del Decreto Delegato n. 115/2008 - funzionali all’ampliamento dell’offerta di servizi di residenza sanitaria assistenziale della Repubblica e che costituiranno oggetto di eventuale successiva procedura di dialogo competitiva.

Il presente Avviso costituisce una procedura finalizzata a garantire un approccio rispettoso dei principi di trasparenza, rotazione e pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità.

STUDIO DI FATTIBILITÀ PER L’AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SEDE DELLA RSA “LA FIORINA” TRAMITE PROCEDURA DI CONCESSIONE DI LAVORI PUBBLICI CON FINANZA DI PROGETTO

Lo studio di fattibilità che i soggetti proponenti privati potranno presentare nella Fase 4 “*Presentazione di Studio di Fattibilità e/o di Proposta di Accordo Contrattuale*” della sezione “Svolgimento della procedura” del presente Avviso, come meglio definito nel prosieguo, si compone dei seguenti elaborati:

a) relazione illustrativa generale contenente:

1. l’inquadramento territoriale e socio-economico dell’area oggetto dell’intervento:
 - 1.1. corografia, stralcio del piano regolatore generale, verifica della compatibilità con gli strumenti urbanistici;



- 1.2. analisi dell'impatto socio-economico con riferimento al contesto produttivo e commerciale esistenti;
2. l'analisi delle alternative progettuali:
 - 2.1. individuazione delle alternative progettuali dal punto di vista delle scelte tecnologiche, organizzative e finanziarie;
 - 2.2. matrice delle alternative progettuali;
3. lo studio dell'impatto ambientale riferito alla soluzione progettuale individuata e alle possibili soluzioni alternative:
 - 3.1. analisi sommaria degli aspetti geologici, geotecnici, idraulici, idrogeologici, desunti dalle cartografie disponibili o da interventi già realizzati ricadenti nella zona;
 - 3.2. verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento;
 - 3.3. individuazione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale ed i valori culturali e paesaggistici;

b) relazione tecnica contenente:

1. le caratteristiche funzionali e tecniche dei lavori da realizzare;
2. la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento, dei requisiti dell'opera da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce nonché delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale, i valori culturali e paesaggistici;
3. l'analisi sommaria delle tecniche costruttive e l'indicazione delle norme tecniche da applicare;
4. il cronoprogramma;
5. la stima sommaria dell'intervento con l'individuazione delle categorie delle lavorazioni e dei relativi importi, determinati mediante l'applicazione delle quote di incidenza delle corrispondenti lavorazioni rispetto al costo complessivo;
6. l'analisi dello stato di fatto, nelle sue eventuali componenti architettoniche, geologiche, socio-economiche ed amministrative. Per quanto concerne gli aspetti geologici, l'analisi consiste nella redazione di una indagine geologica preliminare che consenta di individuare e caratterizzare le criticità dell'area di intervento;

c) rappresentazione grafica della soluzione realizzativa individuata con eventuali possibili alternative;

d) elaborato tecnico-economico contenente l'analisi della fattibilità finanziaria, economica e sociale con riferimento ai costi ed ai ricavi relativi alla fase di costruzione ed alla fase di gestione.

Qualora, anche in relazione agli esiti della procedura oggetto del presente Avviso, l'Amministrazione avvii l'iter della concessione di lavori pubblici con finanza di progetto, troverà applicazione il quadro normativo descritto in nota (*).

(*). *La concessione di lavori pubblici con finanza di progetto consiste in una modalità di esecuzione di lavori pubblici, **finanziabili in tutto o in parte** con capitali privati, in cui l'Amministrazione appaltante affida una concessione di beni e/o servizi, ponendo a base di gara uno studio di fattibilità finalizzato alla presentazione di offerte che prevedano l'utilizzo di risorse **totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti**.*



Al concessionario individuato in esito alle procedure di gara spetta, a titolo di controprestazione, il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente i servizi accessori stabiliti dall'Amministrazione appaltante la quale riconosce anche un prezzo per assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione di detti servizi. Nella determinazione del prezzo, si tiene, perciò, conto del valore della predetta concessione in gestione di servizi accessori, secondo quanto stabilito dall'Amministrazione appaltante. A titolo di prezzo, l'Amministrazione appaltante, fatte salve le prerogative del Consiglio Grande e Generale, può cedere in proprietà o in diritto di godimento beni immobili nella propria disponibilità od allo scopo espropriati la cui utilizzazione sia strumentale o connessa all'opera nonché beni immobili che non assolvano più a funzioni di interesse pubblico.

La concessione di servizi accessori ha di regola durata non superiore a trenta anni; tuttavia, l'Amministrazione appaltante, al fine di assicurare il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti del concessionario, può stabilire che la concessione abbia una durata superiore a trenta anni, tenendo conto del rendimento, della percentuale del prezzo rispetto all'importo totale dei lavori e dei rischi connessi alle modifiche delle condizioni di mercato.

PROPOSTA DI ACCORDO CONTRATTUALE PER L'AMPLIAMENTO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI DI RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (RSA) DELLA REPUBBLICA

In aggiunta od in alternativa alla presentazione dello studio di fattibilità di cui alla precedente Sezione, i soggetti proponenti privati possono presentare nella Fase 4 "Presentazione di Studio di Fattibilità e/o di Proposta di Accordo Contrattuale", della sezione "Svolgimento della procedura" di cui al presente Avviso, proposta di accordo contrattuale con l'Istituto per la Sicurezza Sociale (ISS), l'Ecc.ma Camera ed il Congresso di Stato per l'ampliamento dell'offerta dei servizi di residenza sanitaria assistenziale (RSA) della Repubblica.

La proposta di cui sopra dovrà prevedere l'obbligo di realizzazione da parte dei privati di una nuova RSA, sostenendone integralmente i relativi oneri finanziari ed economici. I proponenti si assumeranno, altresì, con oneri esclusivamente a proprio carico, l'organizzazione e gestione dell'intero servizio relativo alla realizzanda residenza sanitaria assistenziale.

La struttura ed i relativi servizi sanitari ed assistenziali per anziani dovranno possedere i requisiti previsti dalla pertinente normativa per l'accreditamento istituzionale quale presupposto per la stipula di accordo contrattuale con l'ISS ai sensi dell'articolo 21 della Legge n.69/2004 e successive modifiche, volto a convenzionare la realizzanda residenza sanitaria assistenziale privata con il sistema sanitario e socio-sanitario pubblico.

La proposta di accordo contrattuale potrà indicare più opzioni alternative di sinergia pubblico-privato e dovrà individuare:



SEGRETERIA DI STATO
PER LA SANITÀ E LA SICUREZZA SOCIALE



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

- a) le rette da applicare nei confronti degli ospiti della realizzanda residenza sanitaria assistenziale privata per remunerare l'investimento e l'organizzazione e gestione dell'intero servizio;
- b) l'entità dell'intervento pubblico necessario a consentire all'ISS l'applicazione di rette calmierate agli ospiti della realizzanda residenza sanitaria assistenziale privata, da definirsi tenendo conto di quelle attualmente applicate agli utenti della RSA "La Fiorina";
- c) l'intervento dello Stato necessario ad assicurare al proponente il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare ed in ragione di quanto previsto alla precedente lettera b). L'intervento pubblico potrà assumere una o più delle seguenti forme, anche combinate fra loro:
 - 1) riconoscimento di un contributo economico pubblico periodico per l'intera durata dell'accordo contrattuale di convenzionamento e, comunque, per un periodo temporale minimo garantito;
 - 2) fatte salve le prerogative del Consiglio Grande e Generale, alienazione o permuta o concessione di diritti reali o di godimento su beni immobili pubblici od allo scopo espropriati, la cui utilizzazione sia strumentale o connessa alla realizzazione della RSA;
 - 3) fatte salve le prerogative del Consiglio Grande e Generale, alienazione o permuta o concessione di diritti reali o di godimento su beni immobili che non assolvano più a funzioni di interesse pubblico;
 - 4) attuazione di interventi urbanistici consistenti in varianti al Piano Regolatore Generale o a Piani Particolareggiati.

DESTINATARI

I destinatari del presente Avviso sono:

- A) per la presentazione di studio di fattibilità per l'ampliamento del complesso immobiliare sede della RSA "La Fiorina": i soggetti individuati dagli articoli 8 e 9 del Decreto Delegato n.97/2011 e successive modificazioni, ammessi a partecipare singolarmente o in forma associata.

In particolare:

- 1) i soggetti iscritti nel Registro Unico, secondo quanto disposto dal Decreto Delegato n. 87/2023 e Regolamento n. 6/2023, tenuto presso l'Agenzia per lo Sviluppo Economico – Camera di Commercio S.p.A. (ASE-CC);
- 2) i liberi professionisti e le società tra professionisti ai sensi dell'articolo 3 della Legge 23 febbraio 2006 n.47 e della Legge 23 dicembre 2020 n.222;
- 3) le società di ingegneria che eseguono ricerche, consulenze, progettazioni o direzioni dei lavori, valutazione di congruità tecnico-economica o studi di impatto ambientale.

I soggetti di cui sopra sono ammessi alla presente procedura di manifestazione d'interesse esclusivamente qualora associati o consorziati con enti finanziatori. Ai sensi dell'Allegato 1 della Legge n.165/2005, per enti finanziatori si intendono gli enti che esercitano attività bancaria, attività di concessione di finanziamenti o attività assicurativa.



B) Per la presentazione di proposta di accordo contrattuale per l'ampliamento dell'offerta di servizi di RSA: società e/o imprese, singole o associate, sammarinesi o estere che gestiscano servizi nel settore sanitario e/o socio-sanitario e che soddisfino i requisiti di autorizzazione ed accreditamento previsti dal Decreto Delegato n.11/2020. Tale/i impresa/e può/possono presentare la/e propria/e proposta/e da sola/e oppure associate o consorziate con enti finanziatori e/o con i soggetti di cui ai superiori punti A)-1), A)-2) e A)-3).

In ambedue i casi, A) e B), lo stesso soggetto partecipante può presentare un'unica manifestazione d'interesse nell'ambito della medesima procedura. Non è consentita, pertanto, la presentazione di manifestazione d'interesse nell'ambito della medesima procedura di cui alla lettera A) od alla lettera B), come soggetto singolo e contestualmente, come socio di una società o come partecipante (associato o consorziato) all'interno di altro gruppo di proponenti.

SOGGETTI PREPOSTI ALLA VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I soggetti preposti alla valutazione delle manifestazioni d'interesse verranno individuati dall'On. le Congresso di Stato con propria delibera, dopo il termine di scadenza previsto dall'Avviso per la presentazione delle domande.

NORMATIVA

La normativa di riferimento per la procedura di cui al presente Avviso e per le fasi eventuali successive alla sua conclusione, è la seguente:

- Decreto 20 gennaio 2000 n.10 “Regolamento per il contratto di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture complementari alle opere pubbliche” e s.m.i.;
- Articolo 89 della Legge 22 dicembre 2010 n.194 “Bilanci di previsione dello Stato e degli Enti Pubblici per l'esercizio finanziario 2011 e Bilanci Pluriennali 2011/2013”;
- Decreto Delegato 15 giugno 2011 n.97 “Norme per la progettazione e la realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche e disciplina della finanza di progetto”;
- Articolo 26 della Legge 22 dicembre 2011 n. 200 “Bilanci di previsione dello Stato e degli Enti Pubblici per l'esercizio finanziario 2012 e Bilanci Pluriennali 2012/2014”;
- Articolo 5, commi 2° e 3° ed articolo 6, comma 5° della Legge 21 gennaio 2004 n.6 “Inalienabilità dei terreni di proprietà pubblica e disciplina delle permuta”;
- Articolo 17 della Legge 14 dicembre 2017 n.140 “Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie”;
- Decreto Delegato 26 maggio 2023 n.87 “Istituzione del Registro Unico e modifiche della normativa in materia di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture complementari alle opere pubbliche e di fornitura o somministrazione di beni e servizi al Settore Pubblico Allargato”;
- Regolamento 6 luglio 2023 n.6 “Regolamento attuativo del Registro Unico e disciplina in materia di contratti di fornitura o somministrazione della Pubblica Amministrazione e degli Enti Pubblici”;



SEGRETERIA DI STATO
PER LA SANITÀ E LA SICUREZZA SOCIALE



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

- Legge 25 maggio 2004 n.69, così come modificata con Legge 28 dicembre 2007 n.136 “*Disciplina in materia di autorizzazione alla realizzazione, all'esercizio ed all'accreditamento istituzionale delle strutture sanitarie e socio-sanitarie pubbliche e private*”;
- Decreto Delegato 4 agosto 2008 n.115 “*Regolamento in materia di accreditamento istituzionale delle strutture sanitarie, socio-sanitarie e socio-educative pubbliche e private*”.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Il soggetto interessato alla procedura potrà far pervenire la propria manifestazione di interesse alla presentazione di studio di fattibilità per l'ampliamento del complesso immobiliare sede della RSA “La Fiorina” e/o alla presentazione di proposta di accordo contrattuale per l'ampliamento dell'offerta di servizi di RSA della Repubblica, di cui al presente Avviso, compilando l'apposita modulistica denominata “Manifestazione d'interesse” (Allegato A).

Al modulo sopra indicato, debitamente compilato in ogni sua parte, dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- a) fotocopia del documento di identità dei sottoscrittori e, con riferimento alle persone giuridiche, la visura camerale con elenco soci. Si precisa che la manifestazione di interesse presentata da gruppi di soggetti, persone fisiche o giuridiche, dovrà essere sottoscritta da tutti i partecipanti e in caso di società, dal legale rappresentante o procuratore opportunamente delegato.
- b) curriculum vitae modello EUROPASS del libero professionista/liberi professionisti partecipanti alla procedura;
- c) vigenza delle società, qualora la manifestazione d'interesse provenga o preveda la partecipazione di società;
- d) referenze, documentazione e relazioni illustrative relative a:
 - 1) in relazione alla presentazione dello studio di fattibilità per l'ampliamento del complesso immobiliare sede della RSA “La Fiorina”: progetti sviluppati o in fase di sviluppo attestanti la diretta comprovata esperienza professionale nel settore della progettazione e realizzazione di strutture sanitarie, socio-sanitarie, pubbliche e/o private;
 - 2) in relazione alla presentazione dello studio di fattibilità per l'ampliamento del complesso immobiliare sede della RSA “La Fiorina” e/o alla presentazione della proposta di accordo contrattuale per l'ampliamento dell'offerta di servizi di RSA: progetti di natura affine od esperienze maturate in partenariati pubblico-privato in ambito sanitario e/o socio-sanitario, idonei a dimostrare la capacità tecnica ed organizzativa nonché la qualità dei servizi, principali ed accessori, offerti.

La manifestazione d'interesse ed i citati documenti dovranno pervenire alla Segreteria di Stato per la Sanità e la Sicurezza Sociale, entro e non oltre le ore 14:00 del giorno martedì 7 aprile 2026, con una delle seguenti modalità:

- 1) tramite raccomandata elettronica all'indirizzo:



SEGRETERIA DI STATO
PER LA SANITÀ E LA SICUREZZA SOCIALE



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

- re.sanita@gov.sm qualora l'invio dell'offerta avvenga tramite Tnotice;
- 1969.sm@pec.tnotice.com qualora l'invio dell'offerta avvenga tramite PEC.

L'oggetto del messaggio dovrà riportare la seguente dicitura: "AVVISO INTERNAZIONALE PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA PRESENTAZIONE DI STUDIO DI FATTIBILITÀ PER L'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SEDE DELLA RSA "LA FIORINA" E/O PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTA DI ACCORDO CONTRATTUALE PER L'AMPLIAMENTO DELL'OFFERTA DI SERVIZI DI RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE".

- 2) in busta chiusa, consegnata a mano o spedita tramite posta o corriere, al seguente indirizzo: Via V. Scialoja, 20 - 47893 Borgo Maggiore (RSM). La busta dovrà riportare all'esterno, la seguente dicitura: "AVVISO INTERNAZIONALE PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA PRESENTAZIONE DI STUDIO DI FATTIBILITÀ PER L'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SEDE DELLA RSA "LA FIORINA" E/O PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTA DI ACCORDO CONTRATTUALE PER L'AMPLIAMENTO DELL'OFFERTA DI SERVIZI DI RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE", oltre che riportare l'indirizzo e nominativo del mittente.

Inviando l'e-mail, o consegnando la busta o spedendola, il manifestante dichiara di avere preso visione di quanto previsto nell'Avviso e di accettarne tutte le condizioni. L'invio, la spedizione o la consegna della manifestazione di interesse e relativi documenti è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione e/o di soggetto esercente pubblici servizi nel caso in cui per disguidi tecnici o per qualsiasi altro motivo, la manifestazione di interesse non pervenga al domicilio sopra indicato.

La manifestazione di interesse non costituisce prova di possesso del requisito richiesto per l'ammissione.

SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Fase 1. Presentazione della Manifestazione di Interesse

I soggetti interessati possono presentare la propria manifestazione di interesse entro i termini indicati nell'Avviso, corredata della documentazione richiesta.

Fase 2. Verifica dei Requisiti e Ammissione

L'Amministrazione verifica il possesso dei requisiti formali e sostanziali da parte dei soggetti proponenti e ammette alla fase successiva solo coloro che risultino idonei.

Fase 3. Richiesta di Informazioni

Nei quindici giorni successivi alla conclusione della fase di "Verifica dei Requisiti e Ammissione", i soggetti ammessi potranno richiedere all'Amministrazione ulteriori informazioni utili allo sviluppo delle proprie proposte, previa sottoscrizione di un patto di riservatezza finalizzato a tutelare le informazioni riservate e sensibili.

In particolare, l'Amministrazione fornirà:



- a) l'analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento:
- 1) al bacino d'utenza;
 - 2) alla stima dei bisogni dell'utenza, mediante utilizzo di parametri fisici riferiti alla specifica tipologia dell'intervento;
 - 3) all'individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale e di quella prevista nei medesimi settori dell'intervento;
- b) con riferimento alla presentazione di studi di fattibilità:
- 1) l'analisi tipologica ed economico-finanziaria relativa ai servizi accessori da concedere in gestione a titolo di parziale corrispettivo volto ad assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione dei detti servizi;
 - 2) i beni e/o diritti che l'Amministrazione appaltante sia disponibile a cedere a titolo di parziale corrispettivo.
- c) con riferimento alla presentazione di proposte di accordo contrattuale:
- 1) eventuali ulteriori informazioni strumentali alla formulazione della proposta con riferimento all'individuazione dell'una o più forme di intervento dello Stato necessario ad assicurare al proponente medesimo il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e dell'attività di gestione della realizzanda RSA.

Fase 4. Presentazione di Studio di Fattibilità per l'ampliamento del complesso immobiliare sede della RSA "La Fiorina" e/o di Proposta di Accordo Contrattuale per l'ampliamento dell'offerta di servizi di residenza sanitaria assistenziale

Ai soggetti ammessi è concesso un termine di 4 mesi per il deposito dei documenti necessari, a decorrere dalla conclusione della fase di "Richiesta di Informazioni".

Fase 5. Valutazione

La valutazione è prevista unicamente con riferimento agli studi di fattibilità per l'ampliamento del complesso immobiliare sede della RSA "La Fiorina" ed è volta ad individuare lo studio da porre, poi, a base di gara qualora l'Amministrazione intendesse avviare la procedura di concessione di lavori pubblici con finanza di progetto.

La valutazione è effettuata sulla base dei seguenti criteri:

| CRITERI | PUNTEGGIO |
|--|------------------------------|
| Qualità architettonica e funzionale | sino a 20 punti su 100 punti |
| Inserimento nel contesto e qualità paesaggistica | sino a 10 punti su 100 punti |
| Requisiti tecnologici e sostenibilità ambientale | sino a 20 punti su 100 punti |
| Fattibilità e sostenibilità economica | sino a 50 punti su 100 punti |

Fase 6.

In riferimento alla presentazione di proposte di accordo contrattuale per l'ampliamento dell'offerta di servizi di RSA, l'Amministrazione avvierà un successivo dialogo competitivo con i soggetti che abbiano partecipato alla presente procedura.



SEGRETERIA DI STATO
PER LA SANITÀ E LA SICUREZZA SOCIALE



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

Detto dialogo competitivo è finalizzato esclusivamente all'approfondimento ed alla verifica della fattibilità tecnico-economica delle proposte e non costituisce procedura di gara né comporta per l'Amministrazione alcun obbligo di affidamento.

In esito al dialogo, l'Amministrazione potrà:

- a) ritenere, con adeguata motivazione, che nessuna delle proposte risulti idonea a soddisfare le proprie necessità od obiettivi;
- b) individuare la proposta ritenuta di maggiore interesse pubblico e darne atto in apposito verbale istruttorio, quale base per eventuali successive determinazioni di competenza degli organi istituzionali.

DISPOSIZIONI FINALI

Le manifestazioni di interesse pervenute nonché la successiva presentazione di studi di fattibilità per l'ampliamento del complesso immobiliare sede della RSA "La Fiorina" e/o di proposte di accordo contrattuale per l'ampliamento dell'offerta di servizi di RSA non avranno alcun carattere di vincolatività per l'Amministrazione e non preconstituiranno alcun titolo o condizione rispetto alle successive decisioni che dovranno essere assunte dal Congresso di Stato.

In riferimento alla presentazione di studi di fattibilità per l'ampliamento del complesso immobiliare sede della RSA "La Fiorina", tenuto conto dell'impegno tecnico ed economico finanziario richiesto ai proponenti, l'Amministrazione, nel caso in cui intendesse avviare la procedura di concessione di lavori pubblici con finanza di progetto, attribuirà un significativo punteggio aggiuntivo ai soggetti che abbiano elaborato lo studio posto a base di gara.

San Marino, 4 marzo 2026/1725 d.F.R.

Il Segretario di Stato
Marco Gatti

Il Segretario di Stato
Matteo Ciacci