

RELAZIONE PROGETTUALE

OGGETTO

Concessione della gestione della Residenza Protetta e di mantenimento "Bartolomeo Schenone"

SOMMARIO

pagina

ANALISI DI CONTESTO _____ 2

IMPORTO A BASE DI GARA E VALORE DELLA CONCESSIONE _____ 2

CONDIZIONI PARTICOLARI _____ 4

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE _____ 4

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE _____ 5

DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE _____ 5

ANALISI DI CONTESTO

Il Comune di Lumarzo, nel proprio ruolo di garante del soddisfacimento dei bisogni socio-assistenziali della comunità locale intende procedere all'individuazione di un affidatario per la concessione d'esercizio della Residenza Protetta "Bartolomeo Schenone".

La struttura è sita nel Comune di Lumarzo, via delle Gattorne 108, e può ospitare un totale di 37 persone, suddivise tra 26 posti in regime di Residenza Protetta e 11 posti in regime di Mantenimento.

Il contratto ha da oggetto tutti i servizi ricompresi nella concessione, con la finalità di favorire l'espletamento di prestazioni socio-sanitarie a favore di persone anziane con esiti cronicizzati di patologie senili e con un punteggio AGED conforme a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Gli obiettivi generali che si pone la residenza sono la cura delle persone, lo sviluppo delle capacità di integrazione tra gli ospiti, la promozione delle risorse territoriali che possano costruire occasioni di integrazione personale e sociale e, non ultimo, l'assistenza medico-infermieristica e i trattamenti riabilitativi per il miglioramento dello stato di salute e di benessere dell'ospite.

Attualmente la Residenza protetta è in possesso di autorizzazione al funzionamento con provvedimento n. 3502 del 04/12/2017 del Comune di Lumarzo, e di accreditamento regionale rilasciato per 8 posti letto, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1153 in data 07.10.2010 e rinnovato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1101 del 01/12/2016.

Luogo di esecuzione delle prestazioni

Le prestazioni previste da contratto sono rivolte prioritariamente a persone residenti o domiciliate nel territorio del comune di Lumarzo; è, inoltre, prevista la possibilità di accesso al servizio anche a utenti non residenti con le modalità previste dall'art. 12 del Capitolato Speciale d'Oneri.

È possibile l'inserimento di utenti con presenza part-time o che beneficiano della sola fruizione del pasto all'interno della residenza protetta, e tanto al fine di coinvolgere anche gli anziani che, pur continuando a risiedere a casa propria, hanno necessità di trascorrere il loro tempo libero in comunità, usufruendo di momenti di condivisione.

IMPORTO A BASE DI GARA E VALORE DELLA CONCESSIONE**Importo a base di gara**

L'importo a base di gara è costituito dal canone di concessione richiesto all'affidatario per tutta la durata del rapporto contrattuale, e stabilito in € 85.000,00 annui, oneri fiscali esclusi.

Il canone concorre alla definizione dell'equilibrio economico finanziario della concessione ed è determinato tenendo conto del valore della concessione e delle componenti di costo connesse all'erogazione del servizio e alla gestione della struttura, quali in particolare:

Concessione della gestione della Residenza Protetta e di mantenimento "Bartolomeo Schenone"

- costo della manodopera stimato in € 556.806,00;
- costo annuale delle utenze (energia elettrica, gas, acqua, telefonia): stimate in circa 21.000,00 €;
- costo del materiale per la manutenzione ordinaria dei locali (pulizia e igienizzazione spazi interni e bagni) e degli spazi esterni;
- spese generali, comprensive delle spese di amministrazione e di gestione del servizio, pari al 10% della sommatoria del costo della manodopera impiegata e del costo dei materiali;
- utile d'impresa pari al 6% dei costi.

Costo della manodopera

In applicazione dell'articolo 23, comma 16 del Decreto Legislativo 18 aprile 2018, n. 50, i costi della manodopera sono stati stimati prendendo a riferimento il costo orario base derivante dall'applicazione del Contratto Collettivo Nazionale di lavoro per i dipendenti e i soci delle cooperative, tenendo conto delle seguenti professionalità:

- Operatore Socio sanitario
- Animatore
- Direttore tecnico amministrativo
- Adest. In riqualificazione
- Coordinatore servizio
- Addetto pulizie
- Cuoco
- Fisioterapista
- Infermiere
- Manutentore

Non sono stati indicati oneri della sicurezza in quanto gli uffici hanno ritenuto che le caratteristiche e le modalità di esecuzione delle prestazioni non comportino rischi interferenziali. Inoltre è da considerare che i mezzi di trasporto e i luoghi di esecuzione sono per loro natura soggetti a normative specifiche finalizzate ad assicurare l'esercizio in sicurezza delle attività.

Valore della concessione

Il valore della concessione è pari ad € 805.000,00 annui ed è determinato, in conformità dell'articolo 176 del Decreto Legislativo 18 aprile 2018, n. 50, sulla base dell'andamento dagli introiti generati dal pagamento, da parte degli utenti del servizio, delle rette di degenza (comprensive delle quote sociali e di quelle sanitarie), avuto riguardo all'intero periodo di affidamento e agli ospiti presenti nella struttura. Al fine di rappresentare l'andamento degli incassi così definiti, si riportano di seguito i flussi di cassa riferiti alla gestione della residenza protetta per gli anni 2015, 2016 e 2017 comprensivi delle quote sociali accreditate dalla Regione Liguria:

Concessione della gestione della Residenza Protetta e di mantenimento "Bartolomeo Schenone"

ENTRATE DA PRIVATI	2015	2016	2017
Quote a carico utente	€ 726.725,63	€ 725.203,22	€ 722.519,00
ENTRATE DA ASL 3	2015	2016	2017
Convenzione per 8 p.l. NAP			
Quote sanitarie	€ 79.202,52	€ 79.203,46	€ 82.334,00
Totali	€ 805.928,15	€ 804.406,68	€ 804.853,00

Il valore della concessione risulta pertanto, in ragione della durata contrattuale, pari a € 8.050.000,00.

CONDIZIONI PARTICOLARI

Clausola sociale

Al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione dell'operatore economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'aggiudicatario del contratto di appalto è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'operatore economico uscente, come previsto dall'articolo 50 del Codice, garantendo l'applicazione dei CCNL di settore, di cui all'art. 51 del d.lgs. 15 giugno 2015, n. 81.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I requisiti di selezione degli operatori economici, in conformità a quanto previsto dall'articolo 83 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, sono stati determinati in funzione del valore annuo della concessione.

Requisiti di idoneità professionale

Iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura oppure nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara.

Requisiti di capacità economica e finanziaria

Al fine di valutare la solidità finanziaria degli operatori economici e a garanzia della continuità del servizio richiesto il requisito di partecipazione è stato definito nel modo seguente:

Fatturato globale medio annuo riferito agli ultimi tre esercizi finanziari disponibili non inferiore ad €

Concessione della gestione della Residenza Protetta e di mantenimento "Bartolomeo Schenone"

1.200.000,00.IVA esclusa.

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese o consorzio, il requisito deve essere posseduto in misura maggioritaria dell'impresa capogruppo, mentre la restante percentuale deve essere posseduta cumulativamente dalle mandanti, ciascuna nella misura minima del 20% di quanto richiesto all'intero raggruppamento.

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.

Tale requisito è richiesto a comprova della stabilità finanziaria dei concorrenti, a garanzia della continuità del servizio richiesto.

Requisiti di capacità tecnica e professionale

Il requisito è stato definito in relazione alla capacità dell'operatore economico di gestire un numero minimo di utenti nell'ambito di un determinato periodo temporale, e precisamente:

Avere eseguito nel triennio antecedente alla data di pubblicazione del Bando di gara:

- contratti analoghi a quello oggetto della concessione, riferiti alla gestione di residenze protette per anziani, della durata minima di due anni consecutivi, di capienza non inferiore a 37 posti letto. Al conseguimento del requisito deve concorrere almeno un unico contratto analogo a quello oggetto della concessione, riferito alla gestione di residenze protette per anziani, della durata minima di due anni consecutivi, di capienza non inferiore a 25 posti letto.

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese o consorzio, il requisito di capacità tecnica dovrà essere posseduto in misura maggioritaria dall'impresa capogruppo e corrispondente alla quota di esecuzione al raggruppamento dichiarata in sede di domanda; in ogni caso dovrà essere posseduto dal mandatario il requisito di capacità tecnica costituito dall'esecuzione di un unico contratto relativo alla gestione di una residenza protetta per anziani di capienza non inferiore a 25 posti letto. La restante percentuale dovrà essere posseduta cumulativamente dalle mandanti, ciascuna in misura corrispondente alla quota di partecipazione dichiarata in sede di domanda, e comunque non potrà essere inferiore alla misura minima del 20% di quanto richiesto all'intero raggruppamento.

Tale requisito viene richiesto a comprova delle necessarie capacità organizzativo/operative dei concorrenti, tenuto conto della complessità e della diversificazione dei servizi oggetto della concessione.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il sistema di aggiudicazione della gara è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, di cui all'articolo 95 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

La ripartizione dei punti massimi a disposizione della commissione giudicatrice (100) è 70 per l'offerta tecnica e 30 per l'offerta economica.

DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE

La documentazione contrattuale, predisposta in conformità alla presente relazione progettuale, comprende:

Concessione della gestione della Residenza Protetta e di mantenimento "Bartolomeo Schenone"

CONDIZIONI GENERALI che contengono clausole applicabili sia al rapporto Concedente-Concessionario.

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI che definisce le prestazioni oggetto del contratto.

PROGETTO OFFERTA che stabilisce i criteri per la valutazione delle offerte e che fornisce ai concorrenti indicazioni e modalità per la presentazione delle offerte.