



Città Metropolitana
di Genova



RELAZIONE PROGETTUALE

OGGETTO	<i>Affidamento della gestione in concessione dell'alloggio protetto per anziani "Il Bucaneve"</i>
----------------	---

SOMMARIO

	<i>pagina</i>
ANALISI DI CONTESTO _____	1
TIPOLOGIA DEL CONTRATTO _____	2
RETTE DI DEGENZA _____	3
VALORE DELLA CONCESSIONE ED EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO _____	4
PROCEDURA DI AFFIDAMENTO E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE _____	5
CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE _____	5
DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE _____	6

ANALISI DI CONTESTO

Il Comune di Borzonasca, nel proprio ruolo di garante del soddisfacimento dei bisogni socio-assistenziali della comunità locale intende procedere all'individuazione di un affidatario per la gestione in concessione dell'alloggio protetto per anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti, denominato "Il Bucaneve" sito in Località Zanoni di Sopralacroce, composto da piano terra, primo piano con spazio verde circostante l'edificio.

L'alloggio protetto "Il Bucaneve" è in possesso di autorizzazione al funzionamento con provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune Borzonasca del 25/10/2006.

La struttura si compone di n. 14 posti letto con lo scopo di offrire un servizio residenziale e si propone di raggiungere i seguenti obiettivi:

- aiutare i soggetti anziani che hanno difficoltà ad essere assistiti nel proprio domicilio;

Gestione in concessione dell'alloggio protetto "Il Bucaneve"

- creare un luogo dove gli ospiti possano sviluppare delle relazioni atte a promuovere un invecchiamento attivo e capace di valorizzare le proprie risorse ed abilità personali;
- prevenire e limitare l'ospedalizzazione e l'inserimento in residenze protette per non autosufficienti.

La struttura é predisposta per ospitare soggetti di ambedue i sessi, autosufficienti o parzialmente autosufficienti (con punteggio Aged non superiore a 10 punti ai sensi di quanto stabilito dalle normative nazionali e regionali vigenti).

Il soggetto concessionario deve essere in possesso di un'organizzazione tale da garantire i seguenti servizi nell'arco delle ventiquattro ore:

- assistenza diretta alla persona (aiuto per l'igiene personale, per la cura della persona, per l'assunzione dei pasti, per la deambulazione e per gli spostamenti all'interno della struttura);
- attività di animazione, intese a favorire la capacità di socializzazione e a mantenere le potenzialità individuali residue, evitando processi di ospedalizzazione;
- prestazioni assistenziali ed infermieristiche.
- attività di pulizia, di confezionamento e somministrazione pasti.

Il soggetto concessionario è obbligato a garantire un uso corretto e diligente dell'intera struttura, utilizzando la stessa esclusivamente per il servizio oggetto di concessione.

Il soggetto concessionario si impegna inoltre a custodire ed a mantenere in buono stato, con interventi di manutenzione ordinaria, gli immobili, le attrezzature, gli elettrodomestici, gli impianti idrici, fognari, elettrici, riscaldamento, condizionamento, antincendio, gas, ecc ed i beni ad esso concessi in uso, utilizzando gli stessi per il presente servizio. Si impegna altresì a consegnare, alla scadenza o comunque alla cessazione del contratto, al Comune i beni in concessione in buone condizioni (cioè compatibili con la normale usura).

Al termine della concessione il soggetto concessionario dovrà redigere un inventario, da consegnare all'Amministrazione Comunale, di tutti gli arredi e le attrezzature della struttura con l'indicazione dello stato di conservazione e di funzionamento dei medesimi.

TIPOLOGIA DEL CONTRATTO

Il contratto oggetto del presente affidamento ha natura concessoria, coerentemente con la prevista assunzione da parte dell'Operatore Economico, affidatario, di tutti i rischi relativi alla gestione del servizio e alla riscossione del corrispettivo presso l'utenza. Pertanto, la remunerazione deriva esclusivamente dalla gestione del servizio.

RETTE DI DEGENZA

Le rette rappresentano il corrispettivo per il servizio assistenziale offerto all'utenza. Il concessionario dovrà applicare le rette in vigore al momento dell'ingresso dell'ospite. Le tariffe potranno essere aggiornate con deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Borzonasca.

La tariffa di riferimento sarà quella vigente alla data di aggiudicazione della gara. **Attualmente le rette mensili stabilite con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 2023, sono suddivise in quote mensili di € 1.300,00 per residenti presso il Comune e di € 1.500,00 per i non residenti.**

La struttura é predisposta per ospitare n. 14 persone autosufficienti o parzialmente autosufficienti (con punteggio Aged non superiore a 10 punti ai sensi di quanto stabilito dalle normative nazionali e regionali vigenti).

L'accesso degli ospiti presso l'alloggio protetto "Il Bucaneve" deve avvenire assicurando in maniera prioritaria n. 10 posti ai soggetti residenti, al momento dell'ingresso, presso il comune di Borzonasca. Tale vincolo è derogabile se, per mancanza di richieste, rimangono liberi i posti riservati; pertanto le eventuali domande di persone residenti che non dovessero trovare accoglimento in conseguenza della presa in carico di soggetti non residenti, verranno inserite in apposita graduatoria ed accolte non appena si renda disponibile un posto.

L'ammissione degli utenti residenti nel Comune di Borzonasca è stabilita in base al criterio della data di presentazione della domanda. La valutazione è di competenza dell'ufficio comunale dei servizi sociali, che redige una scheda di ingresso precisando le caratteristiche dell'utente ed eventuali prestazioni integrative da erogare.

I soggetti residenti nel Comune di Borzonasca che abbiano richiesto il riconoscimento dell'integrazione economica, erogata dal Comune medesimo, potranno essere ammessi nella struttura solo a seguito del provvedimento comunale di valutazione favorevole della richiesta.

Il concessionario gestisce le procedure di ingresso dei soggetti non residenti nel Comune di Borzonasca seguendo, come criterio, l'ordine di data di presentazione della richiesta e deve comunicare al concedente il nominativo del referente incaricato all'ammissione ed alla predisposizione della scheda di ingresso dell'ospite, nella quale sono indicate le caratteristiche dell'utente ed eventuali prestazioni integrative da erogare al medesimo.

Per quanto concerne gli ospiti che, al momento dell'ingresso nella struttura, risiedevano presso altri Comuni, e per i quali si renda necessario richiedere un contributo economico, gli stessi dovranno informare il Comune presso il quale erano residenti ai fini della valutazione dei presupposti per l'eventuale riconoscimento dell'integrazione economica, in conformità a quanto stabilito dall'art. 6, comma 4, della legge 8 novembre 2000, n. 328 e s.m.i. In tale fattispecie, il concessionario manleva l'Amministrazione comunale di Borzonasca da qualsiasi impegno economico.

Il concessionario è tenuto a comunicare al concedente, tramite comunicazione e-mail indirizzata all'Area Sociale del Comune di Borzonasca, la data di ingresso prevista per ogni ospite.

VALORE DELLA CONCESSIONE ED EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

Il valore della concessione viene stimato sulla massima capienza e sulla base delle rette in vigore determinate dal Comune di Borzonasca (Delibera Consiglio Comunale n.13/2023), suddivise per n. 10 posti letto per residenti a € 13.000,00 mensili e n. 4 posti letto non residenti per € 6.000,00 per un totale mensile di € 19.000,00, pari a € 228.000,00 annuale e pari un valore complessivo della concessione di 10 anni di € 2.280.000,00, oneri fiscali esclusi.

Tale valore si basa su una stima che prevede un indice di occupazione della struttura pari al 100% della disponibilità dei posti letto presenti. Pertanto il valore stimato della concessione come sopra riportato si configura quale valore massimo ottenibile dalla gestione della struttura.

Costituisce elemento di rischio a carico del concessionario la piena occupazione della struttura.

Il canone a carico del concessionario posto a base di gara è determinato in € 6.000,00 su base annua, al netto degli oneri fiscali, per un importo complessivo corrispondente, in funzione della durata decennale della concessione, a € 60.000,00 al netto degli oneri fiscali.

Il concessionario è tenuto al pagamento del canone annuo di concessione in due rate, con le seguenti scadenze: prima rata da versare entro e non oltre il 31 maggio di ogni anno, e seconda rata da versare entro e non oltre il 30 novembre di ogni anno.

È prevista la rivalutazione del canone a decorrere dal secondo anno, nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie, operai ed impiegati calcolati a decorrere dal mese successivo alla sottoscrizione del contratto. In caso di mancato pagamento, si applicheranno gli interessi di legge sulla somma dovuta, valutando la possibilità di risoluzione dal contratto.

L'equilibrio economico finanziario della concessione è determinato tenendo conto:

- 1) del valore della concessione stimato;
- 2) delle componenti di costo connesse all'erogazione del servizio e alla gestione della struttura, per un totale indicativo di € 197.020,00 ripartito in:
 - costo annuale della manodopera stimato in € 135.965,54;
 - costo annuale delle utenze stimate in € 5.300,00;
 - costo del materiale per la manutenzione ordinaria della struttura €4.200,00;
 - costo per la manutenzione ordinaria della struttura €3.200,00;
 - spese generali, comprensive delle spese di amministrazione e di gestione del servizio € 41.000,00;
 - importo del canone (*comprensivo degli oneri fiscali*): € 7.320,00.

In applicazione dell'articolo 23, comma 16 del d.lgs. 18 aprile 2018, n. 50, i costi della manodopera sono stati stimati prendendo come riferimento il costo orario derivante dall'applicazione delle tabelle approvate con **D.D. n. 7 / 2020 del Ministero del Lavoro relative a: "COSTO DEL LAVORO PER LE LAVORATRICI E I LAVORATORI DELLE**

Gestione in concessione dell'alloggio protetto "Il Bucaneve"

COOPERATIVE DEL SETTORE SOCIO-SANITARIO ASSISTENZIALE-EDUCATIVO E DI INSERIMENTO LAVORATIVO" e tenendo conto delle seguenti professionalità:

- n. 1 coordinatore (C1);
- n. 4 operatori socio-assistenziali (B1);
- n. 1 OSS (C2).

Per la valutazione degli oneri della sicurezza ed eventuali rischi interferenziali si rimanda alla elaborazione congiunta tra il Comune e il concessionario del piano di coordinamento per la limitazione ed il controllo dei rischi da interferenza nello svolgimento delle attività lavorative. Tale documento di valutazione del rischio da interferenza (D.U.V.R.I.) verrà allegato al Contratto.

PROCEDURA DI AFFIDAMENTO E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Per l'affidamento in concessione il Comune si avvale della Stazione Unica appaltante della Città Metropolitana di Genova in virtù dell'adesione al Protocollo Operativo per lo svolgimento di gare di appalto di lavori, servizi e forniture a favore dei Comuni (o loro forme associative) rientranti nel territorio metropolitano, approvato con Determinazione del Sindaco Metropolitano n. 68 del 2020.

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 173 comma 2 del d.lgs. 50/2016.

La valutazione delle offerte è determinata dalla somma dei punteggi attribuiti ai singoli elementi di valutazione sulla base dei coefficienti di giudizio espressi dalla commissione giudicatrice.

L'offerta deve rispettare le prescrizioni e le condizioni previste dal capitolato speciale d'appalto.

Offerta tecnica (tot. Massimo punti 80)

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei sub-criteri di valutazione indicati nel Disciplinare di gara.

Il punteggio complessivo dell'offerta tecnica è dato dal punteggio riparametrato assegnato agli elementi discrezionali.

La valutazione delle offerte è determinata dalla somma dei punteggi attribuiti ai singoli elementi di valutazione, sulla base dei coefficienti di giudizio espressi dalla commissione giudicatrice, moltiplicati per i fattori ponderali che sono indicati nel Disciplinare di gara.

Offerta economica (Totale massimo 20)

Rialzo sull'importo del canone a base di gara (Massimo punti 20).

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

La condizioni di partecipazione relative alle capacità tecniche e professionali e alle capacità

Gestione in concessione dell'alloggio protetto "Il Bucaneve"

finanziarie ed economiche dei concorrenti, in conformità a quanto previsto dall'articolo 172 del d.lgs. 50/2016, sono correlate e proporzionali alla necessità di garantire la capacità del concessionario di eseguire la concessione, tenendo conto della natura del servizio.

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.

Al fine di valutare la solidità finanziaria degli operatori economici e a garanzia della continuità del servizio, è stato definito come requisito di capacità economica e finanziaria di partecipazione il fatturato globale medio annuo riferito agli ultimi tre esercizi finanziari disponibili non inferiore ad € 250.000,00 IVA esclusa.

A comprova dell'esperienza ed affidabilità professionale nella gestione del servizio, in ragione delle specifiche criticità tecniche del servizio oggetto di affidamento, si richiede che il concorrente abbia, nel triennio precedente alla scadenza delle offerte, maturato esperienza nella gestione di strutture residenziali per anziani autosufficienti, come specificato nel Bando di gara.

DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE

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

- SCHEMA DI CONTRATTO, che contiene clausole applicabili al rapporto concedente-concessionario.
- CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI, che definisce le prestazioni oggetto del contratto.