



COMUNE DI LACONI

PROVINCIA DI ORISTANO

Piazza Marconi n° 1 - C.A.P. 09090 - Tel. 0782/866200 - 0782/866217

E-mail: info@comune.laconi.or.it - PEC: protocollo@pec.comune.laconi.or.it

Sito internet: www.comune.laconi.or.it

SERVIZIO AMMINISTRATIVO

PROGETTO DI FATTIBILITA'

(Art. 185 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023)

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 182 DEL D.LGS. 36/2023, PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA COMUNITÀ ALLOGGIO E COMUNITA' INTEGRATA "SANT'IGNAZIO DA LACONI" DEL COMUNE DI LACONI

CIG: B62952F3A1

CUP: H91H25000070007

Sommario

1	PREMESSA	3
2	CONTESTO SOCIALE IN CUI SI INSERISCE IL PROGETTO, FABBISOGNI ED ESIGENZE DA SODDISFARE	3
3	DESCRIZIONE DEL SERVIZIO OGGETTO DI GARA	4
3.1	La Comunità alloggio e la Comunità integrata	4
3.2	Capacità ricettiva	6
4	VALORE DELLA CONCESSIONE	4
4.1	Retta del servizio	6
4.2	Canone di concessione.....	7
4.3	Sistema tariffario	7
4.4	Elementi di spesa per il normale funzionamento della struttura	7
4.5	RISCHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO	8
5	PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL MODELLO DI GARA/STRATEGIA DI GARA	9
5.1	REQUISITI DI PARTECIPAZIONE	9
5.1.1	Requisiti di idoneità.....	9
5.1.2	Requisiti di capacità economica e finanziaria	9
5.1.3	Requisiti di capacità tecnica e professionale	9
5.2	MODALITÀ DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA ED ECONOMICA	9
5.3	MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE	9
5.4	Suddivisione in lotti	10
5.5	DURATA DELLA CONCESSIONE	10
5.6	Clausola sociale	10
5.7	Criteri minimi ambientali (CAM).....	10

1 PREMESSA

Il Comune di Laconi, in ottemperanza alla Legge 8 novembre 2000, n. 328, e alla Legge Regionale n. 23 del 23 dicembre 2005, intende affidare a soggetto qualificato la concessione avente ad oggetto il servizio di gestione della **Comunità Alloggio e Comunità Integrata "Sant'Ignazio da Laconi" con sede in Corso Gramsci 33 nel Comune di Laconi.**

Ai sensi dell'art. 175 comma 2 del codice "il ricorso al partenariato pubblico-privato è preceduto da una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità. La valutazione si incentra sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale. A tal fine, la valutazione confronta la stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco temporale equivalente".

Il ricorso al partenariato pubblico-privato e nel caso specifico alla concessione, in accordo con l'articolo 175, comma 2, del Codice, richiede una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità che viene dettagliata nel Piano economico finanziario allegato al Capitolato speciale.

La decisione di ricorrere al partenariato pubblico-privato è stata motivata dai vantaggi derivanti da una maggiore convenienza organizzativa ed economica per l'Amministrazione comunale, nonché da un impatto sociale più significativo sul territorio.

Ecco come questi vantaggi si concretizzano:

- **riduzione del rischio finanziario:** con una concessione di servizio, l'operatore economico assume una parte significativa del rischio finanziario associato alla fornitura del servizio. Questo può essere particolarmente vantaggioso per la Stazione Appaltante, poiché può limitare la sua esposizione finanziaria;
- **maggiore attenzione alla qualità del servizio:** gli operatori economici hanno un interesse diretto nel mantenere e migliorare la qualità del servizio nel lungo periodo, poiché la loro reputazione e i loro profitti dipendono dall'erogazione di un servizio di alta qualità. Questo può tradursi in un maggiore impegno nel garantire standard elevati nella prestazione dei servizi, fattore particolarmente importante quando si tratta di fornire assistenza e supporto a un'utenza critica e delicata;
- **continuità e stabilità:** grazie alla natura a lungo termine delle concessioni di servizio, vi è una maggiore continuità e stabilità nella fornitura del servizio. Questo è cruciale per soddisfare le esigenze quotidiane degli utenti e/o per il loro benessere generale. La stabilità del servizio può contribuire a ridurre l'ansia e l'incertezza tra gli utenti, migliorando così la loro esperienza complessiva;
- **personalizzazione e attenzione individuale:** gli operatori economici possono avere più flessibilità nella personalizzazione dei servizi al fine di soddisfare le esigenze specifiche degli utenti. Questo può includere la possibilità di offrire servizi su misura, programmi personalizzati o un maggiore coinvolgimento degli utenti nel processo decisionale. Questo livello di attenzione individuale può migliorare significativamente l'esperienza complessiva degli utenti e contribuire al loro benessere.

In conclusione, la qualità del servizio è un aspetto cruciale quando si tratta di soddisfare le esigenze di un'utenza critica e delicata: le concessioni di servizi sociali offrono vantaggi tangibili in questo senso, fornendo una maggiore attenzione, stabilità e personalizzazione nei servizi erogati.

Tutto ciò potrà essere possibile grazie all'intervento di un operatore economico selezionato in base a specifici criteri, tra cui solidità economica e finanziaria, consolidata esperienza nei servizi oggetto di concessione e capacità innovativa in ambito sociale.

2 CONTESTO SOCIALE IN CUI SI INSERISCE IL PROGETTO, FABBISOGNI ED ESIGENZE DA SODDISFARE

Il presente progetto si inserisce in un quadro socio-economico regionale caratterizzato da un graduale spopolamento, dall'invecchiamento della popolazione e da uno sbilanciamento fra la dimensione della fascia di abitanti che ha bisogno di cure, come gli anziani e i disabili e le famiglie che devono farsi carico delle situazioni di bisogno.

L'aumento del numero degli anziani nel tessuto demografico, caratterizzati da patologie riferite alla naturale condizione senile, limitata autosufficienza, nuove povertà dovute a redditi da pensione minima, è aggravata in certi casi dalla mancanza di una rete familiare valida.

Tutti i più importanti indicatori sociali e di rilevanza economica, quali l'indice di vecchiaia e l'indice di dipendenza strutturale, confermano tale situazione di disagio.

Il fenomeno dell'invecchiamento della popolazione ha una dimensione particolare, che può essere sintetizzata nell'espressione "si vive di più, ma non meglio".

Se, infatti, la Sardegna è uno dei Paesi più longevi al mondo, con una speranza di vita residua a 65 anni più elevata di un anno per entrambi i generi rispetto alla media UE (19,1 anni per gli uomini e 22,4 per le donne), non altrettanto confortanti sono i dati relativi agli anni che restano da vivere, in buona salute e/o senza limitazioni funzionali.

Affiorano inoltre i primi sintomi di una popolazione sotto *shock* per la corsa dei prezzi: le famiglie restano schiacciate sotto il peso di un'inflazione mai così alta dai primi anni Ottanta e il caro energia si abbatte su imprese e amministrazioni locali, in difficoltà nella gestione dei budget.

A questa situazione si aggiunge inoltre un costante impoverimento degli anziani (i pensionati sardi sono 472.053 e percepiscono in media una pensione pari 804,48 euro).

Numeri che danno conto degli elevatissimi fabbisogni assistenziali che sono stati coperti in questi anni fondamentalmente dalle famiglie, le quali, a causa della crisi in corso, hanno visto ridimensionate le loro risorse e il tenore di vita conquistato nel tempo.

Un modello di welfare familiare capace di supplire alle carenze del servizio pubblico, che inizia però a scricchiolare. Quello che invece non è cambiato negli ultimi 15 anni è la scarsa integrazione degli interventi sociali e sanitari, che è rimasta sostanzialmente stabile, situazione a cui si aggiunge la grande difficoltà di erogare servizi adeguati a livello sanitario, soprattutto nelle zone interne dell'Isola.

Il Comune di Laconi non costituisce un'eccezione a questa tendenza, presentando un quadro sociodemografico in linea con le criticità del contesto regionale, come evidenziato dagli indicatori riportati nella seguente tabella.

Indicatore	Comune di Laconi	Sardegna
Totale residenti	1624	
Età media	50	48,1
Saldo naturale	-26	-10,361
% ultra 65enni	36,7	22,7%
Indice di vecchiaia	495	241,8
Indice di natalità	6,15	5,2

Nel contesto attuale, il Comune di Laconi sottolinea con particolare attenzione l'importanza di garantire la continuità del servizio di comunità alloggio e comunità integrata, al fine di rispondere adeguatamente alle esigenze degli attuali ospiti della struttura e alle crescenti necessità dei futuri residenti.

La realizzazione di tale servizio è vista come una risorsa sociale di grande valore per l'intera comunità di Laconi, specialmente in considerazione delle restrizioni di bilancio che i sistemi di welfare devono affrontare e dell'incremento delle complessità nelle necessità sociali e sanitarie.

Si prevede che la struttura non avrà problemi significativi di occupazione, dato il notevole interesse da parte di potenziali utenti. L'operatore economico scelto al termine del processo di gara avrà il compito non solo di garantire il soddisfacimento dei requisiti minimi per il servizio, ma anche di assumere un ruolo attivo come facilitatore nel rapporto tra la comunità di Laconi e le risorse del territorio. Ciò implica la promozione del miglioramento qualitativo dei servizi essenziali e la creazione di spazi dedicati alla socializzazione, all'ascolto e all'assistenza. L'obiettivo è creare una struttura che non solo risponda alle esigenze immediate, ma che contribuisca in modo tangibile al benessere e alla coesione della comunità locale.

3 DESCRIZIONE DEL SERVIZIO OGGETTO DI GARA

3.1 LA COMUNITÀ ALLOGGIO E LA COMUNITÀ INTEGRATA

La Comunità alloggio per anziani è una struttura residenziale a bassa intensità assistenziale destinata ad ospitare, persone ultrasessantacinquenni autosufficienti, le quali non intendono o non possono vivere

autonomamente presso il proprio nucleo familiare e richiedono servizi di tipo comunitario. La comunità alloggio deve garantire il soddisfacimento delle esigenze primarie e di quelle di relazione al fine di mantenere l'anziano attivo e inserito nel tessuto sociale, attraverso iniziative sociali e culturali, il coinvolgimento nella gestione della comunità, un costante scambio con i familiari e la comunità circostante.

La Comunità Integrata è una struttura idonea ad erogare sia prestazioni di natura assistenziale e relazionale che prestazioni programmate mediche e infermieristiche per il mantenimento ed il miglioramento dello stato di salute e di benessere dell'anziano ospitato. (Rif. Art. 13 - Regolamento di attuazione dell'articolo 43 della legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23. *Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione*).

La Comunità Integrata è destinata ad accogliere anziani non autosufficienti con esiti di patologie fisiche, psichiche, sensoriali o miste, stabilizzate, non curabili a domicilio.

La gestione di tale struttura si inserisce nel sistema integrato di interventi e servizi sociali realizzato dal Comune di Laconi per le persone anziane che privilegia l'impegno per servizi ed interventi di carattere territoriale, di sostegno alle famiglie, di integrazione sociale, come definito anche dalla Legge quadro di riforma del sistema di welfare e dalla L.R. n. 23/2005 "*Sistema integrato dei Servizi alla persona*".

La Comunità Integrata deve garantire un servizio di assistenza strutturato e organizzato in modo tale da offrire agli utenti ivi ospitati tutte le cure e le necessarie prestazioni secondo i principi ispiratori stabiliti dalla normativa vigente.

Il servizio è diretto al perseguimento delle seguenti finalità:

- a) erogare prestazioni di natura socio-assistenziale, relazionale e sanitaria a carattere continuativo;
- b) curare il soddisfacimento delle necessità primarie nel pieno rispetto della dignità delle persone ospitate, creando un ambiente di vita sereno e familiare;
- c) avviare attività a forte valenza preventiva e riparativa dirette al recupero di risorse e potenzialità dell'anziano, onde evitare un veloce decadimento psico-fisico;
- d) promuovere attività ricreative, culturali a forte valenza socializzante per favorire le relazioni interpersonali esistenti e potenziali;
- e) promuovere l'inserimento degli ospiti nella comunità e favorire la fruizione di servizi esterni pubblici e privati.

Tutti i servizi erogati all'interno della struttura, devono ispirarsi ai principi di eguaglianza, di imparzialità, di continuità, di scelta da parte dell'utente, di efficacia ed efficienza nella gestione delle risorse.

Il servizio si rivolge prioritariamente alla popolazione residente nel Comune di Laconi, ma, nell'ambito dell'autonomia gestionale, è ammesso l'inserimento di tutti gli utenti che ne facciano richiesta nell'ambito dei posti disponibili.

L'ospitalità dovrebbe essere principalmente rivolta a utenti con bisogni assistenziali omogenei. Tuttavia, nel caso in cui ci siano utenti con necessità assistenziali diverse, queste dovrebbero comunque essere compatibili con le finalità della struttura e le sue caratteristiche.

La Comunità Integrata rappresenta, in ambito sociale, il livello assistenziale più elevato e si pone, in ordine decrescente, consecutiva alle RSA che, nella gradazione dei servizi residenziali sociosanitari, ricade nel livello di intensità assistenziale più basso.

Le Comunità integrate per anziani, a differenza delle RSA dove l'inserimento ha sempre carattere temporaneo, possono accogliere persone non autosufficienti per periodi molto lunghi, ovvero configurarsi come soluzioni sostitutive del domicilio, laddove sia accertato che la loro assistenza non possa essere adeguatamente garantita a domicilio.

Il modello di gestione ed erogazione dei servizi previsti dovrà garantire il superamento dello stereotipo generalizzato che vede le Comunità Integrate come un ambiente istituzionalizzante e favorire, invece, un senso di appartenenza tra gli ospiti e di accoglienza per i loro familiari. L'obiettivo è creare un ambiente dove la quotidianità tipica di una famiglia possa trovare continuità. Questo può essere realizzato attraverso un approccio che vada oltre la semplice erogazione di servizi, ponendo l'accento sull'empatia, l'inclusione e la cura personalizzata. Gli ospiti, laddove possibile, dovranno essere incoraggiati a partecipare attivamente alla vita comunitaria, sviluppando relazioni significative e contribuendo al benessere generale. I familiari dovranno essere accolti con calore e considerazione, integrandoli nel processo di cura e fornendo loro il supporto necessario per sentirsi parte integrante della comunità. Questo modello si basa su una filosofia che valorizza la dignità e il rispetto di ogni individuo, al fine di creare un ambiente che rifletta il calore e la familiarità di una vera casa.

Il servizio infine dovrà garantire un continuum di prestazioni diversificate e flessibili in relazione alle specifiche

necessità psicofisiche degli ospiti, tali da consentire una quotidiana e completa assistenza sociosanitaria di base nell'ottica del mantenimento delle capacità degli ospiti o del loro miglior recupero.

Sarà cura del Concessionario garantire interazione e collaborazione con il Comune di Laconi e con gli altri soggetti competenti, al fine di facilitare l'azione di ciascuno in una logica di "rete" e favorire la creazione di un contesto territoriale favorevole al raggiungimento degli obiettivi sociali.

Per i dettagli dei servizi minimi richiesti al Concessionario si rimanda al **Capitolato speciale**.

Per le caratteristiche strutturali della Comunità si rimanda alla **Relazione tecnica e illustrativa dell'immobile** allegata al Capitolato.

Per la presentazione dell'offerta si raccomanda l'effettuazione di un sopralluogo nei locali oggetto della concessione, da parte degli operatori economici interessati, che consenta di prendere esatta conoscenza dei locali interessati ai servizi e di tenere conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire circa la convenienza.

La struttura presso la quale dovrà essere svolto il servizio è situata nel Comune di Laconi, in Corso Gramsci 33 – CAP. 09090.

3.2 CAPACITÀ RICETTIVA

E' prevista attualmente una capacità ricettiva di tipo residenziale di massimo di n. 8 anziani per la Comunità Integrata e n. 16 anziani per la Comunità Alloggio.

E' prevista la possibilità, per il futuro concessionario, di adoperarsi per la trasformazione della struttura, al ricorrere dei requisiti tecnici e funzionali previsti dalla normativa regionale, in una comunità integrata anche con maggior numero di posti. In caso di trasformazione della struttura, come ad esempio aumento dei posti di comunità integrata, il concessionario è tenuto a garantire l'impiego delle figure di personale previste per quella tipologia di struttura dalle vigenti disposizioni, sia in termini numerici che in termini di qualificazione professionale.

Il Concessionario dovrà munirsi dell'autorizzazione al funzionamento della struttura ai sensi della legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23, D.P.Reg. n. 4/2008, con presentazione all'ufficio SUAPE competente per il Comune di Laconi dell'apposita dichiarazione autocertificativa (DUA) e a porre in essere quant'altro necessario alla regolare funzionalità della struttura.

La struttura ricettiva:

- è conforme dal punto di vista urbanistico e edilizio, in accordo con il titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Laconi per la costruzione e/o successive ristrutturazioni e/o ampliamenti, nonché soddisfa i requisiti di idoneità statica, impiantistica e igienico-sanitaria, risultando quindi agibile;
- è conforme alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- soddisfa i requisiti specifici delle strutture sociali in conformità alle attuali linee guida regionali.

4 VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione, ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023, è stato stimato dalla stazione appaltante, ai fini dell'indizione della gara, sulla base del presunto fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione.

Per la determinazione del valore della concessione si è tenuto conto dei seguenti elementi di costo e di ricavo che incidono sulla gestione del servizio oggetto della concessione.

Il valore della concessione al netto dell'IVA è pari a € 3.121.740,00; esso è stato determinato tenendo conto dell'intero flusso dei corrispettivi derivanti dalle rette degli utenti in funzione del numero massimo di occupanti (16 + 8 ospiti), dalla quota sanitaria e dagli eventuali introiti provenienti dagli ulteriori servizi per tutta la durata della concessione.

Il suddetto importo (valore della concessione) è assolutamente indicativo e potrebbe subire delle variazioni nel corso della durata del contratto, in funzione dei prezzi offerti in gara e nei casi in cui la struttura funzioni al di sotto della capienza massima prevista.

4.1 RETTA DEL SERVIZIO

È prevista una retta mensile di Euro 1.950,00 per la Comunità Alloggio e una retta mensile di Euro 2.200,00 per la Comunità Integrata, le quali saranno soggette a ribasso in sede di formulazione dell'offerta.

La retta, omnicomprensiva di tutti i servizi offerti, è a totale carico degli utenti o dei loro familiari (obbligati in solido), fatti salvi gli interventi delle Amministrazioni dei Comuni di residenza a favore degli ospiti bisognosi nei modi e nelle forme di legge ed in osservanza dei criteri e modalità stabiliti dalle Amministrazioni Comunali.

Il contributo sanitario regionale, di cui al DPCM 14/02/2001, sarà erogato al concessionario direttamente dall'Azienda sanitaria locale di competenza.

Il fatturato del concessionario dipenderà dal numero di utenti ospiti nella Comunità e dalle rette applicate, oltre che dai corrispettivi del contributo sanitario regionale e da eventuali servizi aggiuntivi.

Nulla sarà dovuto al concessionario per l'utilizzo parziale della struttura dovuto a presenze inferiori alla capienza massima della stessa. L'Amministrazione Comunale non garantisce un numero minimo di utenti e pertanto il rischio della gestione è a completo ed esclusivo carico dell'aggiudicatario.

4.2 CANONE DI CONCESSIONE

Il Concessionario deve corrispondere all'Amministrazione Comunale il canone di concessione annuo offerto in gara che sarà indicato nel contratto di concessione.

Il canone minimo fissato in sede di gara è pari a € 6.000,00 + IVA annui: gli operatori dovranno offrire un canone più alto rispetto a quello minimo previsto.

Il pagamento del canone annuo dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale in n. 2 rate semestrali posticipate entro il giorno 10 (dieci) del mese successivo al semestre di riferimento, a partire dal mese di stipula del contratto. Eventuali ritardi nei pagamenti del canone di concessione comporteranno il calcolo degli interessi legali.

Nel caso di ritardo di oltre sei mesi nel pagamento del canone, l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla cauzione definitiva per il corrispondente importo maggiorato del 10% a titolo di penale, con l'obbligo per il concessionario di reintegrare immediatamente la cauzione. Il mancato reintegro costituisce grave inadempimento contrattuale e comporta la decadenza della concessione.

4.3 SISTEMA TARIFFARIO

Per le prestazioni rese a favore degli utenti presso la Comunità Alloggio e Comunità Integrata il Concessionario sarà remunerato attraverso il pagamento delle rette da parte degli utenti o dai loro familiari, i quali sono obbligati in solido.

Il concessionario, inoltre, nel corso di durata della concessione, riceverà i seguenti introiti derivanti:

- a) dal contributo sanitario regionale, di cui alla Legge Regionale 8 agosto 2024 - Assestamento di bilancio 2024-2026 e variazioni di bilancio in base alle disposizioni di cui agli articoli 50 e 51 del decreto legislativo n. 118 del 2011, e successive modifiche ed integrazioni, e riconoscimento di debiti fuori bilancio (rif. art.6, comma 24 - Modifiche alla legge regionale n. 8 del 2007 e altre disposizioni in materia di politiche sociali);
- b) dallo svolgimento di ulteriori servizi (es. preparazione pasti per utenti esterni, servizi diurni);

Il fatturato del concessionario dipenderà dal numero di utenti ospiti nella Comunità e dalle rette applicate, oltre che dai corrispettivi del contributo sanitario regionale e da eventuali servizi aggiuntivi.

Nulla sarà dovuto al concessionario per l'utilizzo parziale della struttura dovuto a carenza di presenze. L'Amministrazione Comunale non garantisce un numero minimo di utenti e pertanto il rischio della gestione è a completo ed esclusivo carico dell'aggiudicatario.

4.4 ELEMENTI DI SPESA PER IL NORMALE FUNZIONAMENTO DELLA STRUTTURA

Per la definizione degli elementi di spesa che incidono sul normale funzionamento della struttura e la gestione dei servizi offerti, sono state effettuate specifiche analisi del mercato di riferimento, nonché studi su servizi assistenziali analoghi e di dimensioni simili. Inoltre, si è tenuto conto delle spese sostenute dal concessionario uscente nell'ultimo anno di gestione.

Le principali spese che riguardano il normale funzionamento della struttura sono le seguenti e vengono dettagliate nel **Piano Economico Finanziario** allegato al Capitolato:

1. Derrate alimentari
2. Consumi idrici

3. Energia elettrica, gas, fonia, dati, rifiuti urbani e speciali
4. Materiale per pulizie e igiene degli ambienti, igiene personale utenti, materiale di consumo vario, lenzuola, asciugamani
5. Spese consulenze fiscali e contabili
6. Costi per la sicurezza aziendale
7. Servizi assicurativi
8. Manutenzioni ordinarie
9. Canone di concessione
10. Altri costi

Ai fini della determinazione degli oneri del personale, ai sensi dell'art. 11, comma 1 e 2 del D.Lgs. 36/2023, è stato preso come riferimento il **contratto collettivo nazionale di lavoro per le lavoratrici e i lavoratori delle cooperative del settore socio-sanitario-assistenziale-educativo e di inserimento lavorativo, aggiornato in data 26 gennaio 2024 – (tabella in vigore dal mese di Gennaio 2025)**.

Il contratto scelto risulta essere stipulato dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e quello il cui ambito di applicazione risulta essere strettamente connesso con l'attività oggetto della concessione.

4.5 RISCHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Rischio operativo

Ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. 36/2023:

- comma 1 *“L'aggiudicazione di una concessione comporta il trasferimento al concessionario di un rischio operativo legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi e comprende un rischio dal lato della domanda o dal lato dell'offerta o da entrambi. Per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei lavori o servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto”.*
- comma 2 *“Si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. Ai fini della valutazione del rischio operativo deve essere preso in considerazione il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario”.*
- comma 3 *“Il rischio operativo, rilevante ai fini della qualificazione dell'operazione economica come concessione, è quello che deriva da fattori eccezionali non prevedibili e non imputabili alle parti. Non rilevano rischi connessi a cattiva gestione, a inadempimenti contrattuali dell'operatore economico o a cause di forza maggiore”.*

Nel caso specifico, vengono individuati di seguito i principali rischi connessi alla Concessione di servizi in oggetto:

a) Rischio di domanda e di insolvenza

L'importo dei ricavi provenienti dalle rette rappresenta un elemento chiave nella valutazione della sostenibilità del modello finanziario. Questo fattore esprime il rischio di mercato a carico del Concessionario, che potrebbe derivare da una minore occupazione dei posti letto. La contrazione dei ricavi potrebbe derivare anche dal rischio di insolvenza, cioè dal mancato pagamento delle rette (ritardi e morosità) o dalla rinuncia al servizio dovuta a offerte competitive di altri operatori.

b) Rischio aumento costi di servizio

Le variazioni dei costi di gestione sono un aspetto rilevante per la sostenibilità del progetto e rappresentano il rischio di gestione a carico del concessionario. In particolare, i costi del personale potrebbero aumentare a seguito degli aggiornamenti dei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro (CCNL) di categoria e i restanti costi potrebbero innalzarsi a causa dall'aumento dei prezzi generali e dell'inflazione.

c) Rischio normativo politico-regolamentare

Modifiche dell'assetto regolatorio o decisioni di tipo politico programmatiche non prevedibili che potrebbero comportare costi non previsti per l'adeguamento.

d) Rischio finanziario

Mancato reperimento delle risorse di finanziamento.

Nel “**Piano Economico Finanziario**” sono forniti tutti gli elementi necessari per la quantificazione dei costi di gestione e di investimento e della stima dei ricavi derivanti dalla concessione, al fine di consentire agli operatori economici interessati di presentare offerte consapevoli e ponderate.

5 PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL MODELLO DI GARA/STRATEGIA DI GARA

5.1 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Di seguito vengono riportati i requisiti di partecipazione alla gara individuati al paragrafo 6 del Disciplinare di gara

5.1.1 REQUISITI DI IDONEITÀ

- Iscrizione al Registro delle Imprese presso C.C.I.A.A. per la categoria dei servizi oggetto della concessione, ovvero analogo registro dello Stato di appartenenza di imprese non aventi sede in Italia;
- (nel caso di Cooperative) iscrizione all'albo delle società cooperative istituito ai sensi del D.M. 23/06/2004 presso il Ministero delle Attività produttive;
- (nel caso di cooperative sociali) iscrizione all'albo regionale delle cooperative sociali (per la Regione Sardegna sez. A o C della L.R. 16/1997 o iscrizione ad analogo registro delle regioni o stato di appartenenza all'Unione Europea);
- (nel caso di enti del terzo settore) iscrizione al Registro unico nazionale degli Enti del Terzo settore (RUNTS).

5.1.2 REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA

Fatturato globale realizzato negli ultimi tre (3) esercizi finanziari approvati al momento della pubblicazione del bando di gara, per un importo complessivo non inferiore a € 1.000.000,00 IVA esclusa da intendersi quale cifra complessiva del triennio;

5.1.3 REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICA E PROFESSIONALE

Esperienza maturata e professionalità acquisita, nell'ultimo quinquennio antecedente alla data di pubblicazione del bando, nella gestione di strutture residenziali rivolte ad anziani autosufficienti e non autosufficienti tipo Comunità Alloggio, Comunità Integrate, R.S.A per almeno tre (3) anni continuativi, per conto di enti pubblici e/o privati.

5.2 MODALITÀ DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA ED ECONOMICA

Per la formulazione dell'offerta tecnica ed economica si rimanda al Disciplinare di gara.

5.3 MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto verrà aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

Tab. 5 Punteggio aggiudicazione

OFFERTE	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	80
Offerta economica	20
TOTALE	100

I criteri di valutazione dell'offerta tecnica ed economica sono riportati nel Disciplinare di gara e nei suoi allegati.

Si precisa che è stata prevista una soglia minima di sbarramento pari a 50 punti per “il punteggio tecnico complessivo”.

5.4 SUDDIVISIONE IN LOTTI

La concessione non è suddivisa in lotti in quanto l'eventuale suddivisione, oltre a non essere economicamente conveniente, rischierebbe di rendere complessivamente inefficace e inefficiente la gestione del servizio, il quale, nonostante si componga di prestazioni di diversa natura, si presenta come unitario e riconducibile, prevalentemente, a servizi di assistenza sociale per persone anziane.

Come è possibile verificare dalla descrizione delle prestazioni del servizio, il Comune di Laconi ritiene di poter assicurare maggiore efficacia ed efficienza con una gestione unitaria di un servizio che richiede un'elevata integrazione tra le diverse attività, costante coordinamento tra gli esecutori delle diverse fasi del servizio e di conseguenza una forte coesione del gruppo di lavoro. In particolare, si precisa che nel caso di ipotetica suddivisione in lotti, dovrebbero essere previste ulteriori modalità organizzative (e quindi ulteriori prestazioni) che determinerebbero una lievitazione dei costi del servizio senza offrire un vantaggio in termini di efficacia ed efficienza. Tale assetto risponde altresì ai principi di proporzionalità e ragionevolezza, posto che, come da indirizzo concorde della giurisprudenza di riferimento, l'eventuale suddivisione in lotti costituisce una decisione normalmente ancorata, nei limiti previsti dall'ordinamento, a valutazioni di carattere tecnico ed economico nonché alle esigenze della migliore spesa per la Pubblica Amministrazione.

5.5 DURATA DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'art. 178 del D.lgs. 36/2023, la durata della concessione è di **5 (cinque) anni solari**, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto. Il contratto alla scadenza si intende pertanto risolto senza formale disdetta tra le parti.

La durata del contratto di concessione non è prorogabile.

In casi eccezionali nei quali risultino oggettivi e insuperabili ritardi nella conclusione della procedura di affidamento del contratto, sarà consentito, per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura, prorogare il contratto con il concessionario uscente qualora l'interruzione delle prestazioni possa determinare situazioni di pericolo per persone, animali, cose, oppure per l'igiene pubblica, oppure nei casi in cui l'interruzione della prestazione dedotta nella gara determinerebbe un grave danno all'interesse pubblico che è destinata a soddisfare. In tale ipotesi il contraente originario è tenuto all'esecuzione delle prestazioni contrattuali ai prezzi, patti e condizioni previsti nel contratto.

L'esercizio di tale proroga è rimesso comunque alla valutazione della stazione appaltante. L'opzione di prosecuzione sarà comunicato all'operatore economico almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto.

5.6 CLAUSOLA SOCIALE

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'operatore economico, ai sensi dell'art. 20 del Decreto Legislativo 23 dicembre 2022, n. 201 "*Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica*", a prescindere dalla sua configurazione giuridica (impresa individuale, società commerciale, cooperativa, consorzio), dovrà **assorbire prioritariamente il personale già impiegato dal precedente affidatario, nel rispetto della compatibilità con la propria organizzazione aziendale e in conformità con le disposizioni del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro (CCNL) del settore di riferimento**, garantendo le pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate. **Tale impegno è vincolato al periodo di durata dell'appalto.** L'operatore economico deve allegare all'offerta tecnica un dettagliato progetto di assorbimento del personale.

I dati relativi al personale attualmente impiegato dal concessionario precedente sono riportati nell'**Elenco del personale attualmente in servizio allegato al Capitolato.**

5.7 CRITERI MINIMI AMBIENTALI (CAM)

Il servizio dovrà essere erogato nel rispetto delle specifiche tecniche contenute nel D.M. 10/03/2020 "*Criteri ambientali minimi per il servizio di ristorazione collettiva e fornitura di derrate alimentari*".