

COMUNE DI TERRALBA  
(Provincia di Oristano)  
Via Baccelli n° 1 – 09098 Terralba  
Tel. 0783/85301 – Fax 0783/83341  
[servizi.sociali@comune.terralba.or.it](mailto:servizi.sociali@comune.terralba.or.it)  
P.IVA 00063150957

## SERVIZI TERRITORIALI ALLA PERSONA

---

# **RELAZIONE ISTRUTTORIA CONCESSIONE IN GESTIONE COMUNITA' ALLOGGIO ANZIANI.**

---

### **PREMESSA**

La “Comunità Alloggio per Anziani di Terralba, “denominata “Villa dei Pini”, ha sede presso la struttura di proprietà comunale ubicata in via Mossa 1.

E' stata inaugurata ed è in funzione dall'anno 2007 (autorizzazione al funzionamento n° 6842 del 19.04.2007).

La struttura dispone complessivamente di n° 24 posti, ripartiti in due moduli:

- Primo Modulo: “Girasole” - n. 16 posti;
- Secondo Modulo: “Rosa” - n. 8 posti.

La Comunità alloggio per anziani è una struttura residenziale a prevalente accoglienza alberghiera destinata ad ospitare persone, di ambo i sessi, con età superiore ai 65 anni, autosufficienti (salvo deroghe a carattere momentaneo motivate, da parte del servizio sociale), che necessitano di una vita comunitaria e di reciproca solidarietà.

La comunità alloggio garantisce il soddisfacimento delle esigenze primarie e di quelle di relazione al fine di mantenere l'anziano attivo e inserito nel tessuto sociale, anche attraverso iniziative sociali e culturali, il coinvolgimento nella gestione della comunità, un costante scambio con i familiari e la comunità circostante.

L'assistenza medica di base per gli ospiti della Comunità Alloggio viene garantita dal medico di medicina generale che ha in carico l'utente. L'assistenza medica specialistica viene garantita ed erogata dal Servizio Sanitario Regionale in base alle norme di riferimento.

La struttura è destinata prioritariamente agli anziani residenti nel Comune di Terralba. Qualora, soddisfatte in via prioritaria le domande dei residenti, residuino dei posti liberi, il Gestore potrà ospitare soggetti non

residenti, ferma restando la necessità di dare priorità agli inserimenti urgenti segnalati dal Servizio Sociale Comunale.

La Comunità alloggio per anziani garantisce i seguenti servizi e prestazioni ben specificati nel capitolato speciale:

- a. servizio di cura e assistenza alla persona;
- b. servizio di guardaroba, lavanderia, stireria e sartoria;
- c. servizio mensa;
- d. servizio di animazione;
- e. servizio pulizia;
- f. servizio di manutenzione;
- g. prestazioni inerenti l'immobile;
- h. servizi integrativi;
- i. quant'altro necessario all'ottimale funzionamento della struttura.

Il tutto in conformità alle apposite prescrizioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 38/14 del 24.07.2018, oggetto *“Requisiti specifici per le singole tipologie di strutture sociali e disposizioni su autorizzazioni, accreditamento. Linee guida. L.R. 23 dicembre 2005, n. 23 e Decreto del Presidente della Regione n. 4/2008”*.

#### **COSTI E ONERI A CARICO DELL’AFFIDATARIO**

Saranno a totale carico dell'affidatario i costi relativi:

- a. al personale necessario per il regolare espletamento dei servizi oggetto della concessione, nonché gli obblighi e oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali, previdenziali per il personale impiegato;
- b. all'aggiornamento professionale del personale in servizio;
- c. all'acquisto di generi alimentari e di quant'altro per la fornitura di tutti i pasti presso la Comunità Alloggio Anziani;
- d. all'acquisto di tutti i materiali di consumo per la pulizia e disinfezione dei locali e per il servizio di lavanderia e stireria;
- e. al pagamento di tutte le utenze presso la Comunità Alloggio per anziani (telefono, fax, energia elettrica, impianto idrico, riscaldamento, rifiuti, etc.).
- f. all'acquisto dei materiali e delle attrezzature necessarie e utili alle attività di animazione e di sostegno alla socializzazione degli anziani;
- g. alla manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti, arredi, attrezzature, elettrodomestici ed aree verdi;
- h. alla gestione dei rifiuti ordinari e spese di gestione dei rifiuti speciali, relativo smaltimento tramite ditte specializzate, tenuta registri di carico e scarico smaltimento rifiuti speciali, in conformità alla normativa di settore;
- i. alle assicurazioni per i rischi connessi con la gestione della struttura, estese agli ospiti, ai terzi e al personale, con sollevamento del Comune da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta anche a causa di irregolare funzionamento degli impianti;
- j. alla copertura assicurativa per infortuni e responsabilità civile relativamente agli ospiti, al personale, ai visitatori occasionali;
- k. alle imposte e tasse comunque derivanti dall'assunzione del servizio in oggetto, e spese di stipula e registrazione del contratto;
- l. qualsiasi altra spesa anche non espressamente indicata ma necessaria per la fornitura dei servizi oggetto del capitolato, ai sensi degli artt. 1655 e 1658 del C.C.;
- m. ogni altro onere e costo che l'ufficio responsabile dell'adozione degli atti gestionali riterrà opportuno prevedere nel capitolato speciale ai fini del miglior perseguimento dell'interesse pubblico e della migliore gestione della struttura e qualità del servizio.

## MODELLI GESTIONALI

In materia di servizi pubblici, i modelli gestionali adottabili sono la gestione diretta da parte del soggetto che detiene il bene, l'affidamento in appalto, l'affidamento in concessione.

I tre modelli si distinguono l'uno dall'altro per le seguenti ragioni:

Con la gestione diretta il titolare del bene, per lo più coincidente con il soggetto pubblico che intende erogare il servizio, assume in proprio lo svolgimento di tutte le prestazioni, principalmente attraverso proprie maestranze e mezzi d'opera direttamente posseduti. Il centro di costo della gestione afferisce direttamente al bilancio dell'Ente e la responsabilità giuridica della corretta erogazione del servizio incombe, senza mediazioni, sull'ente. Come contropartita, tutti i proventi della gestione restano ad appannaggio del titolare.

Con l'affidamento in appalto il titolare del bene trasferisce sull'appaltatore l'assunzione, con organizzazione dei mezzi necessari e gestione a rischio di quest'ultimo, il compimento del servizio, verso il pagamento di un canone. Il rischio non va però inteso come ricaduta sull'appaltatore delle sorti della gestione, ma soltanto come ricaduta sullo stesso di tutti gli eventi pregiudizievoli riguardanti i mezzi utilizzati per la stessa. Infatti, in tale modello, l'appaltatore è remunerato con un canone da parte del committente e questo canone rimane insensibile alle vicende inerenti la proficuità dell'esercizio, i cui andamenti ricadono direttamente sul titolare del bene.

La concessione di servizi è costituita da un rapporto trilaterale in cui il concessionario assume su di sé non solo i rischi tipici dell'appaltatore, ma anche quelli della proficuità della gestione. E' su di lui, infatti, che gravano gli oneri di gestione delle prestazioni fornite ed è a suo appannaggio che vanno i proventi della gestione che sono riscossi direttamente dai fruitori del servizio. In questo modello, il concedente esercita una funzione di controllo e verifica che il concessionario mantenga correttamente il bene utilizzato per l'erogazione del servizio e somministri quest'ultimo secondo le regole fissate ex ante nel contratto di servizio, secondo una declinazione più o meno capillare dei principi dettati dalla legislazione.

## MODELLO GESTIONALE PRESCELTO

Il modello gestionale prescelto dal Comune di Terralba è la concessione, in continuità con il precedente affidamento, così come stabilito nel Documento Unico di Programmazione (DUP) approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 29.03.2018. La durata, sempre prevista nel DUP, è di cinque anni, con eventuale rinnovo per altri cinque anni.

Con tale scelta l'Amministrazione comunale:

- a) non assume alcuna partecipazione diretta, in quanto la gestione del servizio è affidata interamente a soggetti terzi, restando al Comune la titolarità del servizio e l'introito di un canone annuo corrisposto dal gestore;
- b) non assume "rischio d'impresa" relativamente alla riscossione delle rette che è a carico del concessionario;
- c) esercita le funzioni di pianificazione generale, vigilanza e controllo dell'attività svolta dal concessionario mediante il contratto di servizio;
- d) non assume gli oneri inerenti il costo del personale utilizzato per la gestione della struttura, in quanto facenti diretto riferimento al soggetto gestore;
- e) trasferisce al concessionario la manutenzione ordinaria dell'immobile;
- f) determina autonomamente la durata dell'affidamento del servizio.

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta, a ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016. La gara si terrà sul portale telematico di SardegnaCAT, secondo le prescrizioni di cui al D.lgs. n. 50/2016 e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.lgs. n. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale) e attraverso la pubblicazione di una RDO aperta. Tale sistema consente di gestire le fasi di pubblicazione del bando, di presentazione, analisi, valutazione ed aggiudicazione dell'offerta, oltre che le comunicazioni e gli scambi di informazioni. La concessione verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 3, lett. a) del Decreto Legislativo 18.04.2016 n. 50 e ss.mm.ii. Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. n. 50/2016. Si tratta, pertanto, di una procedura che assicura la più ampia tutela dei principi comunitari in tema di concorrenza.

L'istituto della concessione assume tutti i requisiti previsti dalla normativa comunitaria, demandando al privato il rischio della gestione e rivolgendo il servizio alla totalità degli utenti.

Al fine di garantire un livello adeguato di qualità del servizio e di idoneità tecnico professionale-professionale ed economico-finanziaria degli operatori economici interessati a partecipare alla gara, oltre ai requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, verranno previsti i seguenti requisiti di accesso:

- ⇒ aver realizzato nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando (2015/2016/2017), un fatturato globale annuo non inferiore a € 300.000,00 e un fatturato annuo nel settore di attività oggetto della gara non inferiore a € 150.000,00.
- ⇒ aver gestito nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del Bando di gara almeno n° 1 (uno) Struttura Sociale a carattere residenziale per anziani (Comunità Alloggio Anziani, Comunità Integrate per Anziani, Case Protette, RSA) di durata non inferiore a 24 (ventiquattro) mesi consecutivi.
- ⇒ essere in possesso di Certificazione del Sistema di Qualità aziendale ISO 9001:2015, in corso di validità, rilasciata da organismi accreditati, conforme alla normativa europea. In caso di ATI o Consorzi la certificazione deve essere posseduta dalla capofila o dal consorzio.

Trattandosi di concessione di struttura sociale, la normativa di riferimento è la seguente: Legge 328/2000 intitolata "*Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali*"; Legge Regionale 23/2005; Decreto del Presidente della Regione (DPR) n. 4/2008, "*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*"; Deliberazione di Giunta Regionale n. 38/14 del 24.07.2018, oggetto "*Requisiti specifici per le singole tipologie di strutture sociali e disposizioni su autorizzazioni, accreditamento. Linee guida. L.R. 23 dicembre 2005, n. 23 e Decreto del Presidente della Regione n. 4/2008*"; Regolamento sul funzionamento della Comunità Alloggio Anziani di Terralba, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 25.05.2006, per la parte ancora in vigore. Tale concessione è conforme alle prescrizioni dell'ordinamento europeo ai sensi della L. 221/2012 e verrà data adeguata pubblicità anche nel rispetto della legge sulla trasparenza (L. 33/2013).

#### **ASPETTO ECONOMICO ED ELEMENTI COMPENSATIVI EVENTUALI**

In base alla stima costi/ricavi elaborata dall'ufficio competente, la retta giornaliera a base di gara che dovranno versare gli ospiti della struttura al concessionario è stata stabilita in euro 55,00 (oltre IVA ai sensi di legge). E' stato stabilito il medesimo importo a base di gara del precedente affidamento, perché risulta essere ancora oggi idoneo a garantire l'equilibrio economico e finanziario, vale a dire la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria di cui al combinato disposto dell'art. 3, lettera fff) e art. 165 comma 2 del D.Lgs. 50/2016; La retta dovrà essere versata mensilmente dall'anziano o dai suoi familiari o altra persona di fiducia. Il pagamento della retta dovrà avvenire secondo le modalità stabilite dal concessionario e previste nella carta dei servizi. Unicamente nei casi di inserimento avvenuti attraverso il servizio sociale comunale, qualora venga accertata l'indigenza economica dell'utente e previa verifica della sussistenza dei necessari presupposti da parte del suddetto servizio, il Comune di residenza, in base alle proprie disponibilità economiche potrà, a suo insindacabile giudizio - e senza che il Concessionario possa avanzare al riguardo alcuna pretesa - partecipare al costo della retta.

Per l'affidamento in concessione della Struttura il concessionario dovrà versare un canone minimo annuo a base di gara fissato in € **12.000,00**, oltre IVA ai sensi di legge, soggetto ad unico rialzo percentuale. Anche in questo caso è stato confermato il medesimo importo del precedente affidamento. Ciò in quanto la struttura non essendo più nuova (oramai ha più di dieci anni di vita) necessita di maggiori interventi di manutenzione, per cui l'aggiudicatario, a fronte dei medesimi (potenziali) ricavi del precedente concessionario dovrà maggiori costi per gli interventi di manutenzione della struttura.

Il valore stimato della concessione ammonta a € **2.448.000,00** al netto dell'IVA. Tale valore è determinato dall'importo totale annuo introitabile dal Concessionario per le rette degli utenti ospiti, pari a € 489.600,00/annui (€ 481.800,00 + € 7.800,00 eventuali servizi integrativi), da moltiplicarsi per gli anni di durata della concessione (5 anni). Qualora si proceda al rinnovo per altri 5 anni, il valore globale stimato della

concessione ammonta a **€. 4.896.000,00** al netto dell'IVA, come riportato anche nel Documento Unico di Programmazione (DUP) approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 29.03.2018.

Trattandosi di pubblico servizio, da gestire in regime di concessione, la controprestazione a favore del concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente il servizio e la struttura in uso per tutta la durata della concessione; pertanto, per far fronte agli oneri di gestione il concessionario farà affidamento sui proventi dell'attività svolta, derivanti dalla riscossione di rette e finanziamenti che dovessero essere previsti dalla normativa nazionale o regionale in materia che dovrà richiedere direttamente.

Non costituisce alcun impegno per il Concedente la presenza di un numero di ospiti inferiore a quella massima, pertanto l'aggiudicatario si intende compensato con il corrispettivo che lo stesso ricava dalla gestione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
*(Dr. Tiziano Lampis)*