



# COMUNE di GIAVE

Città Metropolitana di Sassari

---

## ***Area Tecnica Manutentiva e SUAPEE***

---

**OGGETTO:** Affidamento in concessione della gestione della struttura sociale destinata a comunità alloggio e integrata per anziani “Casa Mejlogu” sita nel Comune di Giave.

### **RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA DEI PRINCIPALI ELEMENTI DELLA CONCESSIONE DI SERVIZI.**

**- PREMESSO CHE CON:**

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 30.09.2014, si approvava il Regolamento di funzionamento della Comunità Alloggio per Anziani e della Comunità Integrata per Anziani;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 10.02.2015 è stata approvata la relazione istruttoria rivisitata per l'affidamento in concessione dei servizi pubblici locali di rilevanza economica “Comunità alloggio per anziani” e “Comunità integrata per anziani”, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 comma 20 del DL 179 del 18.10.2012, convertito con modifiche da L. 07.12.2012 n. 231;
- la deliberazione n. 8 del 10.02.2015, la Giunta Comunale stabilisce il canone di concessione annuale in € 30.000,00 (trentamila/00), su cui proporre il rialzo in fase di gara, nonché l'importo massimo praticabile dal concessionario per le rette;
- la Determinazione n. 52 del 08.04.2015 con cui il Responsabile dell'area Socio-Culturale provvedeva ad:
  - approvare, i verbali di gara n. 1 del 19.03.2015, n. 2 del 31.03.2015 e n. 3 del 31.03.2015 della Commissione di gara inerente la procedura aperta per la Concessione del servizio di gestione della Comunità alloggio per anziani e della Comunità integrata per anziani, sita in Viale Italia s.n. a Giave, allegati in copia al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

- aggiudicare alla Società Platamona s.r.l., con sede legale in viale Dante n. 2 a Sassari l'affidamento in concessione della gestione della Comunità alloggio anziani e Comunità integrata per anziani per cinque anni, prorogabili, alle condizioni di cui al Capitolato d'oneri approvato con determinazione n. 21 del 10.02.2015, come integrata da determinazione n. 31 del 26.02.2015, nonché alle condizioni di cui al Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 30.09.2014, per il rialzo del 3% sul canone a base di gara e pertanto per il canone annuo di € 30.900,00 dovuto al Comune, con l'obbligo di rispettare la misura massima delle rette a carico degli utenti fissate dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 8 del 10.02.2015;
  - Contratto di concessione Rep. 01/2019 del 11.01.2019, stipulato tra il Comune di Giave e la soc. Residenza Platamona srl, con cui si regolano le condizioni per la concessione di cui all'oggetto;
  - Atto della Giunta Municipale n. 90 del 22.12.2023 è stata nominata, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/1990, quale Responsabile del Procedimento, la Responsabile dell'Area Tecnica, Ing. Arianna Virdis attribuendo alla medesima il ruolo di RUP (Responsabile Unico del Progetto) ai sensi del Codice dei Contratti D.Lgs 36/2023 per il procedimento di cui all'oggetto;
- RILEVATO CHE L'OPERATORE concessionario prosegue il servizio in regime di proroga, ai sensi dell'art. 120, comma 11, del d.lgs. 36/2023, sino all'espletamento delle procedure di scelta del nuovo contraente per l'aggiudicazione del servizio di concessione a terzi della struttura e del servizio comunità alloggio ed integrata per anziani, individuata nello stabile sito in Giave, Viale Italia n. 20 ai medesimi patti e condizioni del Contratto di concessione Rep. 01/2019 del 11.01.2019, e dai relativi atti allegati ( Capitolato, Regolamento di funzionamento , atti di Gara..etc..), nelle more di individuazione di un altro gestore.

**CONSIDERATO** che:

- la struttura risulta adeguata di tutti i requisiti necessari all'utilizzo della struttura in conformità alla normativa regionale, di cui alla deliberazione G.R. n. 53/7 del 29.10.2018 e il relativo allegato *“Linee guida strutture sociali”* recante *“Requisiti specifici per le tipologie di strutture sociali di cui all'articolo 4, comma 1, lett. a), b), d) ed e) del Decreto del Presidente della Regione n. 4 del 2008, ai sensi dell'articolo 28, comma 1, dello stesso DPR ai fini dell'autorizzazione e per*

*il previsto parere di compatibilità della Regione, Direzione Generale della Sanità e Direzione Generale delle Politiche sociali (art. 34, comma 2, D.P.G.R. 4/2008)", e successivi aggiornamenti;*

- L'immobile ospitante la comunità alloggio e la comunità integrata è **ubicato in Viale Italia civico 20.** L'edificio è articolato in **un piano seminterrato, ed altri due piani fuori terra.** L'immobile ha due accessi, di cui uno sia carrozzabile che pedonale situato al piano terra e uno unicamente pedonale, entrambi con accesso dalla via Italia. Al piano seminterrato sono situati tre locali garage, con accesso unicamente dall'esterno della struttura, locali caldaia e locali macchinari antincendio. Sempre al piano seminterrato, ma con accesso diretto della struttura attraverso le scale o ascensore, sono situati: 1 locale dispensa, 1 sala multiuso, sala autoclavi, cavedio e locali di servizio.
- Al **PIANO TERRA** si trova l'ingresso carrabile in cui sono situate:
  - zona uffici con servizi igienici;
  - locale infermeria e piccola cucina con servizi igienici per il personale;
  - sala ricreativa con angolo bar comunicante con sala mensa;
  - cucina industriale;
  - locali spogliatoi con annessi servizi igienici;
  - androne centrale con zona ascensori doppi di cui uno porta-lettighe e vano scale di accesso ai piani superiori;
  - attigui alla sala ricreativa e zona bar ristoro – sala mensa sono situati i servizi igienici, di cui uno per uomini e l'altro per donne e disabili.
- Sempre al piano terra sulla destra, separate da un corridoio e situate nell'ala est della struttura, sono posizionate n. 6 camere da letto doppie con bagno in camera. Il bagno è accessibile alle persone diversamente abili.
- Il **PRIMO PIANO** è composto da due ampi saloni multiuso, oltre a dodici camere doppie con bagno in camera avente doccia a pavimento e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Inoltre è dotato di un'ampia camera con servizio e una zona separata da porta d'ingresso costituita da due ampie camere e bagno comune.
- L'accesso principale è situato al **secondo piano** ed è accessibile tramite un'ampia passerella che collega l'Istituto al piano stradale di via Italia (attualmente in fase di manutenzione per adeguamento alla normativa antincendio).
- Il secondo piano è composto da ingresso principale - reception, con annesso locale e bagno del personale – ampio salone per attesa del personale con annesso servizio igienico, cappella.

- Dall'androne principale si accede a due saloni pluriuso ed alle dodici stanze doppie con bagno in camera, di cui n. 6 a destra e n. 6 a sinistra, tutte accessibili a persone diversamente abili. Tutte le stanze sono dotate di antenna TV, rete dati e riscaldamento.
- Sono oggetto di concessione i locali ubicati al piano terra, al piano primo ed al piano secondo.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA SCELTA DELLA MODALITÀ DI GESTIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO

### LOCALE

INFORMAZIONI DI SINTESI	
Oggetto dell'affidamento	Procedura aperta al mercato, per l'affidamento della concessione dei servizi integrati della struttura sociale destinata a comunità e alloggio e modulo di comunità integrata per anziani, del Comune di Giave
Importo dell'affidamento	<i>Valore stimato dell'affidamento al netto dell'IVA, ivi compresa qualsiasi forma di opzione e rinnovo del contratto:</i> € 5.484.000,00
Ente affidante	Comune di Giave – C.F. 00256990904
Tipo di affidamento	Concessione di Servizi
Modalità di affidamento	Concessione di servizi
Durata dell'affidamento	3 anni con decorrenza presunta dal 01.03.2026 con rinnovo 2 anni ( totale ANNI 5 )
Territorio e popolazione interessata dal servizio affidato o da affidare:	Il bacino di utenza è prevalentemente quello Comunale con apertura, ove disponibilità di posti, al bacino sovracomunale.

Soggetto responsabile della compilazione	
Nominativo:	Ing. Arianna Virdis

Ente di riferimento	Comune di Giave
Area/servizio:	Servizio Tecnico Manutentivo e SUAPEE
Telefono:	070.869050
Email/PEC	<a href="mailto:ufficiotecnico@comune.giave.ss.it">ufficiotecnico@comune.giave.ss.it</a> <a href="mailto:protocollo@pec.comune.giave.ss.it">protocollo@pec.comune.giave.ss.it</a> <a href="mailto:tecnico@pec.comune.giave.ss.it">tecnico@pec.comune.giave.ss.it</a>

## **SEZIONE A - CONTESTO GIURIDICO E INDICATORI DI RIFERIMENTO**

### **A.1 - Contesto giuridico**

I servizi di carattere socio assistenziale relativi al presente affidamento sono disciplinati, per quanto attiene alle caratteristiche, all'intensità e agli standard minimi, dal Regolamento di definizione dei requisiti, dei criteri e delle evidenze minimi strutturali, tecnologici e organizzativi per la realizzazione e per l'esercizio di servizi semiresidenziali e residenziali per anziani emanato con Decreto del Presidente della Regione n. 4 del 22 luglio 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”. In particolare si rinvia a quanto previsto nell'allegato alla delibera della Giunta Regionale n. 53/7 del 29.10.2018 e la successiva n. 22/31 del 14.7.2022, di oggetto “Modifica e integrazioni all'allegato alla Delibera G.R. n. 53/7 del 29.10.2018, concernente “Requisiti specifici per le tipologie di strutture sociali di cui all'articolo 4, comma 1, lett. a), b), d) ed e) del Decreto del Presidente della Regione n. 4 del 2008, ai sensi dell'articolo 28, comma 1, dello stesso DPR ai fini dell'autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento” e, per quanto previsto i requisiti della comunità integrata, la deliberazione G.R. n. 17/6 del 7.05.2021 e successive modifiche e integrazioni.

L'accesso ai servizi presenti nella struttura sociale, il funzionamento e i destinatari dei servizi, le modalità e i criteri per l'ammissione e le dimissioni dalla comunità, il pagamento delle rette da parte degli utenti, le finalità, i diritti e i doveri degli utenti, il funzionamento e i criteri di accesso al servizio, sono attualmente disciplinati dai seguenti atti:

- Regolamento di funzionamento della comunità alloggio e integrata per anziani, già approvato con delibera del Consiglio comunale n. 34 del 30/09/2014;
- Definizione e aggiornamento rette da applicare agli ospiti della Comunità alloggio e Comunità integrata per anziani, di proprietà comunale, approvate con Delibera della Giunta Comunale n. 23 del 30/09/2025;

## **A.2 - Indicatori di riferimento e schemi di atto**

Le informazioni sulla progettazione, livelli minimi di qualità dei servizi, schema di contratto, linee guida di piano economico finanziario sono contenute nel presente documento e nei documenti di affidamento.

## **SEZIONE B – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO**

### **B.1 - Caratteristiche del servizio**

Il servizio è relativo alla gestione della struttura sociale residenziale per anziani, di proprietà del comune di Giave, avente i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, al fine di rispondere alle esigenze dei cittadini residenti anziani e adulti.

L'immobile oggetto della concessione, ubicato in viale Italia n. 20 in Giave, denominato "Casa Mejlogu", è dotato di caratteristiche, dotazioni strutturali e limiti di capacità previsti per le comunità alloggio, con modulo di Comunità integrata, di cui all'art. 13 del Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 4 del 22 luglio 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" destinato ad ospitare persone anziane ultra 65quenni autosufficienti. Attualmente nella struttura sono ospitate persone autosufficienti e non autosufficienti con capacità ricettiva complessiva massima così suddivisa:

- modulo Comunità integrata Piano Terra n. 12 posti + n. 02 posti per pronta accoglienza (max 30 gg).
- modulo Comunità alloggio Piano Primo n. 16 posti + n. 02 posti per pronta accoglienza (max 30gg).
- modulo Comunità alloggio Piano Secondo n. 16 posti + n. 02 posti per pronta accoglienza (max 30gg).

Il numero dei posti letto, la loro ripartizione e la dotazione organica del personale sono soggetti alla normativa nazionale e regionale vigente in materia, pertanto sono possibili variazioni al fine di garantire il rispetto degli standard strutturali e organizzativi previsti dalla normativa stessa.

Ai sensi del d.P.R. 1 agosto 2011, n. 151, "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 (G.U. 22 settembre 2011, n. 221), La struttura è soggetta ad acquisizione di CPI - SCIA antincendio per strutture di cui all'Allegato I del medesimo decreto, cod. attività 68/1/A-74/2/B – 49/1/A case di riposo

con oltre 25 posti letto e non superiore a 50. Pertanto, salvo prossime modifiche di adeguamento della struttura la capienza massima degli ospiti non può superare tale indicazione.

Al concessionario è fatto obbligo di provvedere alla voltura dei titoli esistenti e a provvedere, di concerto con l'amministrazione comunale ad apportare o promuovere verifiche e miglioramenti.

La Comunità alloggio, per anziani autosufficienti, di cui all'art. 11 del D.P. Reg. n. 4/2008, rappresenta una risposta nei confronti di anziani ultrasessantacinquenni che, per motivi sociali o relazionali accertati, non possono vivere autonomamente presso il proprio nucleo familiare e richiedono servizi di tipo comunitario e collettivo. La struttura dovrà pertanto garantire il soddisfacimento delle esigenze primarie e di quelle di relazione favorendo, attraverso l'organizzazione di adeguati servizi di prevenzione e sostegno, il mantenimento dell'autosufficienza psico-fisica.

La Comunità integrata per anziani, di cui all'art. 11 comma 7 e art. 13 del D.P. Reg. n. 4/2008, si configura come struttura residenziale a titolarità sociale caratterizzata da media e alta intensità assistenziale, media e alta complessità organizzativa, destinata ad accogliere anziani non autosufficienti con esiti di patologie fisiche, psichiche, sensoriali o miste stabilizzate non curabili a domicilio. La Comunità integrata è una struttura idonea ad erogare prestazioni di natura assistenziale, relazionale e prestazioni programmate mediche e infermieristiche per il mantenimento ed il miglioramento dello stato di salute e di benessere dell'anziano ospitato.

Nella struttura sociale sono presenti servizi di preparazione e somministrazione di pasti, lavanderia e stireria per gli anziani stabilmente residenti nella Comunità residenziale, ma, optionalmente possono essere previsti anche per persone non dimoranti presso la struttura. Potranno essere inoltre erogati altri servizi a utenti esterni quali la preparazione e distribuzione pasti caldi a domicilio, o presso altre strutture comunali, e servizi di assistenza domiciliare. La gestione del servizio di preparazione, distribuzione pasti e degli altri servizi domiciliari per utenti esterni, potrà essere affidata dal comune quale servizio aggiuntivo, rispetto alla gestione della struttura sociale residenziale, secondo importi e modalità stabilite nel capitolato.

L'accesso ai servizi presenti nella struttura sociale, il funzionamento e i destinatari dei servizi, le modalità e i criteri per l'ammissione e le dimissioni dalla comunità, il pagamento delle rette da parte degli utenti, le finalità, i diritti e i doveri degli utenti, il funzionamento e i criteri di accesso al servizio mensa a domicilio e gli altri servizi per utenti esterni, sono disciplinati dal **regolamento di funzionamento della comunità alloggio, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 34 del 30/09/2014**.

La concessione del servizio è regolata dagli artt. 176 e ss. del decreto legislativo n. 36 del 31 marzo 2023 recante "Codice dei contratti pubblici".

In sintesi i servizi previsti e da affidare, incluse tutte le attività e prestazioni ad esse connesse, sono:

**1. coordinamento e gestione della comunità alloggio e della comunità integrata, comprendente:**

- attività di assistenza alla cura della persona, aiuto negli atti della quotidianità;
- attività per la tutela igienico - sanitaria della persona;
- attività sanitarie, sociosanitarie e riabilitative in collaborazione con i servizi sanitari territoriali;
- somministrazione farmaci ed altri interventi prescritti dal medico curante;
- stimolazione delle risorse personali dell’utente finalizzate alla gestione autonoma della giornata e della vita.
- attività ludiche, ricreative e di animazione;
- servizi segreteria/centralino/portierato;
- accoglienza e vigilanza notturna;
- servizi di autista/commesso;
- preparazione e somministrazione pasti;
- lavanderia, stireria, rammendo e servizi vari;
- servizi di pulizia e conduzione della struttura delle pertinenze e degli spazi annessi,

**2. manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi;**

**3. esclusivamente per la comunità integrata:**

- interventi riabilitativi compatibili con la tipologia di struttura, prestazioni programmate mediche e infermieristiche e prestazioni sanitarie programmate in relazione alle specifiche esigenze degli ospiti;

**4. coordinamento e gestione, secondo i corrispettivi che verranno opzionalmente stabiliti con la procedura, del servizio di preparazione e distribuzione pasti e altri servizi di assistenza domiciliare per utenti esterni;**

**5. ogni altra prestazione e/o servizio previsto nel capitolato e nel regolamento di funzionamento della struttura.**

I servizi compresi nella presente concessione saranno realizzati nel pieno rispetto dei documenti di affidamento, del contratto di concessione, del progetto di gestione che verrà presentato dal concorrente che si aggiudicherà la gara, dal regolamento di funzionamento della struttura sociale e della normativa vigente in materia.

Il Comune di Giave, in qualità di ente proprietario della struttura sociale e titolare delle competenze in materia socio-assistenziale a livello comunale, svolge un ruolo di responsabilità complessiva sulla

gestione della struttura e di vigilanza sulla corretta esecuzione dei servizi erogati agli ospiti/utenti. Organizza e disciplina gli aspetti generali legati alla determinazione e aiuto agli utenti per il pagamento delle rette di accoglienza, all'accogliimento degli ospiti, disciplina e organizzazione dei servizi a utenti esterni quali la preparazione e distribuzione pasti caldi a domicilio, o presso altre strutture comunali, quali le strutture scolastiche, e servizi di assistenza domiciliare.

Il concessionario è titolare della relativa autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento istituzionale dei servizi, cura i rapporti con gli altri soggetti istituzionali tra cui in particolare la Regione Sardegna e l'azienda sanitaria competente, stipula le relative convenzioni, organizza gli aspetti gestionali ed amministrativi legati all'incameramento delle rette di accoglienza, all'accogliimento degli ospiti e alla tariffazione del servizio. La concessione prevede l'onere delle manutenzioni ordinarie e di tutte le spese di gestione della struttura sociale. In particolare, i servizi in concessione sono quelli volti ad assicurare una efficiente, efficace ed economica gestione della struttura ed il soddisfacimento dei bisogni primari, di relazione, di salute e socializzazione degli utenti, secondo quanto previsto dai paragrafi 1.2 - Requisiti organizzativi, 1.3 – Personale, 1.4 – Norme transitorie e requisiti specifici per tipologie di strutture di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 22/31 del 14.7.2022, di oggetto “Modifica e integrazioni all’Allegato alla delibera G.R. n. 53/7 del 29.10.2018, concernente Requisiti specifici per le tipologie di strutture sociali di cui all’articolo 4, comma 1, lett. a), b), d) ed e) del Decreto del Presidente della Regione n. 4 del 2008, ai sensi dell’articolo 28, comma 1, dello stesso DPR ai fini dell’autorizzazione al funzionamento e dell’accreditamento” e dalle Linee guida corrispondenti. In conformità al regolamento comunale, il concessionario assicura, nel complesso, la funzione di direzione della struttura finalizzata a garantire la gestione amministrativa delle risorse umane, finanziarie e strumentali e il raggiungimento degli obiettivi di efficacia e di qualità delle prestazioni e dei servizi erogati.

## **B.2 - Obblighi di servizio pubblico e relative compensazioni**

Con riguardo agli obblighi di servizio pubblico, può affermarsi che gli stessi si sostanziano nei requisiti specifici imposti dalle autorità pubbliche al fornitore del servizio per garantire il conseguimento di alcuni obiettivi di interesse pubblico e la ratio degli stessi va ricercata nella necessità di garantire l’equilibrio tra il mercato e la regolamentazione, tra la concorrenza e l’interesse generale, garantendo che i servizi di interesse economico generale siano prestati in modo ininterrotto (continuità), a favore di tutti gli utenti e su tutto il territorio interessato (universalità) indipendentemente dalle circostanze particolari e dal grado di redditività economica di ciascuna singola operazione (parità) oltre alla trasparenza ed al carattere economicamente accessibile del servizio.

Per quanto riguarda il servizio di gestione della struttura sociale e servizi integrati, trattasi di servizio pubblico locale ed in quanto tale deve essere offerto con modalità che ne garantiscano l'accesso per tutti gli utenti e a prezzi accessibili.

L'erogazione del servizio dovrà essere ispirata ai principi di seguito elencati:

**Eguaglianza:** L'erogazione del servizio deve essere ispirata al principio di uguaglianza di comportamento nei confronti di tutti gli utenti ammessi alla fruizione del servizio, nel rispetto dei diritti degli stessi. Le regole riguardanti i rapporti tra utenti e servizi pubblici e l'accesso ai servizi pubblici devono essere uguali per tutti. Nessuna distinzione nell'erogazione del servizio può essere compiuta per motivi riguardanti sesso, razza, lingua, religione ed opinioni politiche. Va garantita la parità di trattamento, a parità di condizioni del servizio prestato, fra le diverse categorie o fasce di utenti.

**Imparzialità:** il gestore del servizio ha l'obbligo di ispirare i propri comportamenti, nei confronti degli utenti, a criteri di obiettività ed imparzialità. In funzione di tale obbligo si interpretano le singole clausole delle condizioni generali e specifiche del servizio e le norme regolatrici del settore.

**Continuità:** L'erogazione del servizio da affidare dovrà essere continua, regolare e senza interruzioni. In caso di funzionamento irregolare o di interruzione del servizio per cause non imputabili al gestore, quest'ultimo dovrà adottare misure volte ad arrecare agli utenti il minor disagio possibile.

**Partecipazione:** La partecipazione del cittadino alla prestazione del servizio pubblico dovrà essere garantita per tutelare il diritto alla corretta fruizione del servizio. L'utente potrà presentare reclami, produrre documenti, prospettare osservazioni, formulare suggerimenti per il miglioramento del servizio.

**Efficienza, efficacia ed economicità, trasparenza:** Il servizio pubblico dovrà essere erogato in modo da garantire l'efficienza, l'efficacia, l'economicità e la trasparenza finalizzato ad assicurare un adeguato livello di valorizzazione dell'offerta al pubblico.

Tutti i servizi, compresi la gestione e la manutenzione, verranno svolti a cura e spese del concessionario, mediante la propria organizzazione ed a suo rischio, con propri capitali, ulteriori mezzi tecnici e personale. La controprestazione a favore del concessionario è costituita dal diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio dato in concessione.

Il concessionario deve impegnarsi a pagare al comune il canone di concessione, che verrà stabilito a seguito dell'espletamento della procedura pubblica di affidamento, partendo dal parametro attuale del canone applicato alla gestione attuale di € 30.900,00.

Il prezzo base per il canone concessorio spettante al Comune, da assoggettare a rialzo è stato determinato Mediante adeguamento del canone attuale agli indici di mercato con rivalutazione dello stesso a partire dal secondo anno di concessione ( 2021) e rivalutato agli indici FOI istat come segue:

**Capitale Iniziale: € 30.900,00**

Data Iniziale: 01/01/2021

Data Finale: 30/09/2025

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2021

Scadenza Rivalutazione: Settembre 2025

**Rivalutazione applicata al 75 %**

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 102,9

Indice alla Scadenza: 121,7

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,183

Totale Rivalutazione al 75%: € 4.241,03

**Capitale Rivalutato al 75% (s.e.o): € 35.141,03**

Si ritiene pertanto che agli obblighi di servizio possa farsi fronte congruamente, computando il canone annuo da porre a base di gara in euro 35.000,00 ( importo sul quale ciascun operatore potrà proporre rialzo).

Per quanto attiene le rette da applicarsi, il Comune, con propria Deliberazione di Giunta Comunale n. 23 del 30.04.2025 ha provveduto a rideterminare il sistema tariffario da praticare agli ospiti inseriti nella struttura comunale Comunità Alloggio e Integrata nel seguente modo:

RESIDENZA DELL'OSPITE	Comunità alloggio	Comunità integrata
	RETTA MENSILE	RETTA MENSILE
Residenti GIAVE	€ 1.350,00	€ 1.450,00
NON Residenti	€ 1.800,00	€ 1.900,00

A partire dal 2° anno il canone, le rette e i servizi di cui sopra possono essere annualmente aggiornati entro il limite massimo degli indici ISTAT come previsto dall'art. 60 del D.Lgs. 36/2023.

Come contropartita delle prestazioni rese agli utenti, il concessionario incamererà:

- a) direttamente dagli utenti o dai loro familiari, le rette dovute per l'ospitalità nella Comunità alloggio o la Comunità integrata. I corrispettivi delle prestazioni presso la struttura residenziale, saranno a carico degli utenti, fatti salvi gli interventi di partecipazione retta riconosciuti dal comune (per gli utenti residenti a Giave) corrisposti al concessionario dietro presentazione di regolare fatturazione, in osservanza dei criteri e modalità stabiliti dall'Amministrazione Comunale nel regolamento di funzionamento della struttura;
- b) eventuale quota di partecipazione per gli utenti residenti in altri comuni corrisposta dai parenti e/o dal comune di provenienza;
- c) eventuale quota giornaliera per prestazioni sanitarie aggiuntive - D.G.R. n. 6/27 del 20/01/2008;
- d) eventuali risorse finanziarie che potranno essere messe a disposizione dal comune, con la programmazione sociale comunale, per il funzionamento di altri servizi (quali ad esempio mensa a utenti esterni, preparazione e distribuzione pasti caldi a domicilio e servizio di assistenza domiciliare in favore di persone disabili o anziane).

**Eventuali interventi migliorativi della struttura (sempre a condizione che siano previamente autorizzati dall'Ente concedente e con esso concordati) potranno di determinare una rideterminazione/scompto del canone per il valore corrispondente.** Per interventi migliorativi si intendono, a titolo esemplificativo, interventi di manutenzione straordinaria, acquisto di impianti, macchinari, attrezzature ecc. Tali aspetti potranno essere disciplinati negli atti di gara.

## **SEZIONE C - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESCELTA**

### **C.1 - Specificazione della modalità di affidamento prescelta**

La concessione è stata individuata come una soluzione organizzativa adeguata ad assicurare la qualità, l'efficienza e l'economicità del servizio stesso, per il periodo indicato.

La gestione diretta del servizio da parte dell'Amministrazione Comunale non risulta sostenibile per la mancanza di struttura e personale professionalmente idonei per l'esecuzione del servizio nel rispetto della normativa vigente. Al fine di perseguire il maggior grado di efficienza possibile nel perseguitamento del pubblico interesse e tenuto conto della complessità del servizio e della mancanza di professionalità interne adeguate, si ritiene che l'erogazione del servizio debba avvenire attraverso un unico operatore, che consenta allo stesso di massimizzare economie di scala ed al Comune di ottimizzare le procedure di controllo della qualità del servizio.

Tale modalità gestionale altresì trova perfetta corrispondenza con le previsioni di cui all'art. 15 del citato D. Lgs. 201/2022 il quale indica una preferenza per l'affidamento di servizi in concessione in luogo dell'appalto.

Il Comune di Giave intende pertanto procedere all'affidamento della concessione tramite procedura aperta al mercato, mediante manifestazione di interesse alla quale saranno invitati tutti quelli che faranno istanza, e in modalità telematica, con selezione delle offerte tramite il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108, comma 1, del Codice dei contratti. Le procedure di gara e le modalità di attribuzione dei punteggi saranno descritti nel disciplinare di gara allegato ai documenti di affidamento.

Queste considerazioni si basano sulla distinzione tra contratto di appalto e contratto di concessione di servizi. Tale distinzione si basa sul rischio operativo e sulla modalità di remunerazione. La natura stessa di una Comunità alloggio e Integrata la rende ideale per la concessione per tre aspetti rilevanti:

1. Motivazioni giuridiche
2. Motivazioni tecniche e gestionali
3. Motivazioni finanziarie e di bilancio

## 1. Motivazioni Giuridiche (D.Lgs. 36/2023 – Nuovo Codice dei Contratti Pubblici)

La distinzione tra concessione e appalto si basa sul **rischio operativo** e sulla **modalità di remunerazione**.

La natura stessa di una Comunità Alloggio e Integrata la rende ideale per la concessione.

Aspetto Giuridico	Concessione di Servizi (Art. 177 e ss.)	Appalto di Servizi (Art. 14 e ss.)	Vantaggio per l'Ente
<b>Rischio Operativo</b> (Art. 177, c. 3)	Trasferimento al concessionario del rischio legato alla domanda (mancanza di utenti) o all'offerta (costi operativi superiori ai ricavi).	Rischio a carico dell'Amministrazione.	<b>Trasferimento del rischio:</b> Il Comune di Giave non rischia in caso di occupazione insufficiente o di aumento dei costi operativi.
<b>Remunerazione</b>	Il concessionario si remunera principalmente tramite la <b>gestione del servizio</b> (es. tariffe e rette pagate dagli utenti). L'eventuale contributo pubblico è residuale.	L'appaltatore è remunerato con un <b>prezzo fisso</b> versato interamente dal Comune.	<b>Autofinanziamento:</b> La gestione si regge sulle rette degli ospiti, riducendo l'impatto sul bilancio comunale.
<b>Durata e Contenuto</b>	Generalmente più lunga (compatibile con l'ammortamento dell'investimento e del rischio), consente al privato margini di innovazione gestionale.	Durata definita in base al servizio, margini di innovazione molto più limitati.	<b>Stabilità e Migliore Efficienza:</b> Maggiore possibilità di programmazione a lungo termine e incentivo all'innovazione da parte del gestore.

La concessione quindi razionalmente è l'unico strumento che permette al Comune di pagare il servizio principalmente **non con denaro pubblico**, ma con i ricavi della gestione, in cambio del trasferimento del rischio operativo.

## 2. Motivazioni Tecniche e Gestionali

La gestione di una struttura socio-assistenziale richiede un elevato grado di adattabilità e un forte incentivo alla qualità.

- Nella concessione, il concessionario è incentivato a **massimizzare la qualità** (per attrarre e mantenere gli ospiti) e a **ottimizzare i costi** (per massimizzare il profitto). Nell'appalto, l'incentivo è solo quello di eseguire le prestazioni minime previste dal capitolato.
- La natura di "Comunità Alloggio e Integrata per Anziani" implica l'erogazione di servizi personalizzati e l'adattamento ai bisogni socio-sanitari che evolvono. La concessione, lasciando maggiore autonomia gestionale, permette al concessionario di **innovare costantemente l'offerta** di servizi e di rispondere meglio alle esigenze degli anziani (es. attività ricreative, assistenza specialistica).
- Un concessionario, che trae il proprio profitto dalla gestione a lungo termine, è incentivato a mantenere la struttura in ottime condizioni per assicurarne l'attrattività e la durata. Questo riduce i futuri costi di manutenzione straordinaria a carico del piccolo Comune di Giave.

## 3. Motivazioni Finanziarie e di Bilancio

Per un piccolo Comune come Giave, la gestione finanziaria di una struttura complessa non è razionalmente attribuibile.

- Con l'appalto, il Comune dovrebbe finanziare integralmente il servizio con risorse proprie, gravando pesantemente sul bilancio di parte corrente. Con la concessione invece il Comune ha un onere finanziario nullo o minimo, limitato al **monitoraggio e al controllo**.
- Il Comune, pur mantenendo la proprietà della struttura "Casa Mejlogu" (patrimonio indisponibile), la affida in gestione, rendendola produttiva e garantendo un servizio essenziale senza dover sostenere direttamente i costi di personale e di funzionamento.
- La gestione in concessione rende più trasparente l'equilibrio economico-finanziario del servizio, facilitando la programmazione delle politiche tariffarie e l'eventuale determinazione di tariffe sociali.

## C. 2 - Illustrazione della sussistenza dei requisiti europei e nazionali per la stessa e descrizione dei relativi adempimenti

Il valore della concessione stimato dall'ente concedente, costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA se dovuta, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie e servizi ai sensi dell'art. 179 del Decreto legislativo 31.03.2023, n. 36, basato sull'importo totale pagabile per l'intero periodo di concessione e comprendente l'intero flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti per la massima capacità ricettiva (Comunità alloggio e Comunità integrata) ed ammonta complessivamente a **€ 5.484.000,00, così calcolato:**

QUADRO ECONOMICO CONCESSIONE							
RETTA MEDIA DA INDAGINE DI MERCATO		N. MAX OSPITI	COSTO MENSILE	MESI	IMPORTO ANNUO	N. ANNI DI CONCESSIONE 5 (3+2)	TOTALE BASE GARA
1.800,00 €	COMUNITÀ ALLOGGIO	36,00	64.800,00 €	12,00	777.600,00 €	5,00	3.888.000,00 €
1.900,00 €	COMUNITÀ INTEGRATA	14,00	26.600,00 €	12,00	319.200,00 €	5,00	1.596.000,00 €
					1.096.800,00 €		<b>5.484.000,00 €</b>

In ragione dell'unitarietà di tale complesso di prestazioni la gara è articolata in un unico lotto funzionale. Ai sensi dell'articolo 25 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n. 36/2023), la procedura sarà interamente svolta tramite il sistema informatico e precisamente utilizzando la piattaforma MEPA messa a disposizione da CONSIP SPA.

## SEZIONE D - MOTIVAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA DELLA SCELTA

### D.1 - Risultati attesi

La forte consapevolezza sulla fragilità del bacino di utenza, costituito da anziani spesso non autosufficienti, ha spinto il Comune a progettare un appalto basato sui seguenti risultati attesi:

- vita all'interno della struttura più accogliente,
- potenziamento del servizio rispetto agli standard minimi di legge;
- erogazione di servizi da svolgere esternamente alla struttura (ad esempio presso il domicilio degli utenti e presso altri locali o strutture comunali);

### D.2 - Comparazione con opzioni alternative

La specificità delle prestazioni oggetto di concessione, di cui il comune non dispone di professionalità, ha fatto propendere per l'erogazione di servizi di assistenza di base e di assistenza socio-sanitaria nei confronti degli ospiti nonché tutti i servizi correlati e finalizzati alla gestione dell'accoglienza degli stessi (quali, tra gli altri, il servizio di ristorazione, il servizio di lavanderia, il servizio di igiene e pulizia) nonché

servizi aggiuntivi di ristorazione e assistenza domiciliare a utenti esterni e nell'ambito di uno specifico contratto di concessione. L'appaltatore opera secondo le direttive generali del comune ovvero il concessionario mantiene la funzione della gestione amministrativa delle risorse umane, finanziarie e strumentali e il raggiungimento degli obiettivi di efficacia e di qualità delle prestazioni e dei servizi erogati.

### **D.3 Esperienza della gestione precedente**

Il contenuto dell'attuale progetto è stato aggiornato, in base all'aumento dei costi intervenuti nel periodo, nonché sulla base delle esigenze che si sono evidenziate nel periodo di gestione del precedente affidamento e particolarmente durante la fase di emergenza dovuta al Covid-19 che ha enfatizzato le fragilità e le criticità della vita in un contesto residenziale.

Si è evidenziato che la tipologia degli utenti, anziani per la maggior parte non autosufficienti, richiede che sia assicurato un costante coordinamento tra le varie prestazioni dedotte in appalto, che viene meglio garantito da una regia unica.

### **D.4 - Analisi e motivazioni della durata del contratto di servizio**

Vista la complessità dei servizi integrati da erogare, e l'esperienza con la gestione precedente si ritiene che l'operatore economico debba avere un tempo minimo di gestione medio, tale da porre l'amministrazione in grado di valutare la reale qualità ed efficienza dei servizi erogati e i rapporti che intercorrono tra gestione ed Ente, anche in considerazione della puntualità nei pagamenti e corresponsione dei canoni e del servizio erogato nei confronti dell'utenza. Pertanto la durata della concessione è prevista per un periodo di TRE anni, tempo individuato anche in relazione dell'esigenza di garantire correttamente l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti in relazione alla connessa attività di gestione, con decorrenza dalla data di inizio effettivo delle prestazioni, stabilita nel contratto di concessione, con proroga rinnovo pari a DUE ANNI.

## **SEZIONE E – STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DI EFFICIENZA, EFFICACIA ED ECONOMICITÀ**

### **E.1 - Piano economico-finanziario**

Il valore complessivo del contratto ad oggi, può essere solo stimato con criteri di ragionevolezza, ma al di fuori di ogni certezza.

Come previsto dall'art. 26 del citato D. Lgs. 201/2022, le tariffe, i proventi devono essere pensati in ragione del raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario della gestione, ferma restando la possibilità per l'Ente affidante di prevedere tariffe agevolate per specifiche categorie di utenti in condizione di disagio economico e sociale, provvedendo alla relativa compensazione in favore del gestore.

Si ribadisce che il valore complessivo del contratto è meramente presuntivo, conseguentemente, si evidenzia che tale stima puramente indicativa, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo di gestione.

## **E.2 - Monitoraggio**

L'amministrazione comunale esplica il ruolo di controllo sulla gestione del servizio. Il controllo potrà essere effettuato in qualsiasi momento senza preavviso alcuno e disponendo tutti i provvedimenti e le modalità che l'amministrazione, avvalendosi delle figure all'uopo preposte, riterrà opportuno.

Potrà inoltre adottare i provvedimenti più opportuni nell'interesse degli utenti dei servizi erogati. Per una migliore funzionalità del controllo, il concessionario è obbligato a fornire tutta la collaborazione necessaria agli incaricati della vigilanza.

L'amministrazione comunale si riserva il diritto ad effettuare i necessari controlli e riscontri sull'applicazione delle normative contrattuali a tutte le figure professionali impiegate nel servizio, dipendenti e soci.

Il comune si riserva, tramite i competenti servizi tecnici comunali ed in qualsiasi momento, il totale potere di effettuare verifiche e gli interventi di manutenzione straordinaria della struttura di competenza del comune e di verificare e controllare gli impianti idrici, fognari, elettrici, riscaldamento, condizionamento, antincendio, gas, ascensore, e comunque tutti gli adempimenti relativi alle manutenzioni della struttura, anche al fine di irrogare, nel caso in cui verificasse delle malcuranze, le adeguate sanzioni, ivi compreso il diritto di far realizzare le parti mancanti a carico e spese esclusive del concessionario. Il concessionario è tenuto a collaborare ai fini dell'effettuazione degli interventi da parte del comune e degli accertamenti che verranno disposti e ad esibire la documentazione che gli verrà richiesta.

Ai sensi dell'allegato alla Delibera della Giunta Regionale n. 22/31 del 14.7.2022, parte 3 – Vigilanza e controlli, approvata definitivamente delibera G.R. n. 10/37 del 16.03.2023, la vigilanza e il controllo su tutte le strutture pubbliche e private autorizzate è esercitata, almeno due volte l'anno, dal comune (articolo 32 del D.P.Reg. n. 4/2008) anche come indicato dalla D.G.R. n. 33/21 del 25.06.2025.

L'accertamento delle condizioni igienico-sanitarie è effettuato periodicamente dai competenti servizi sanitari.

Qualora in sede di verifica e controlli sia accertata, da parte del comune, l'assenza di uno o più requisiti, il comune diffida il legale rappresentante del soggetto gestore a provvedere al necessario adeguamento entro il termine stabilito nell'atto di diffida stesso. Il comune, previa verifica del piano di adeguamento presentato dal soggetto richiedente, definisce i termini massimi che comunque non devono essere superiori a sei mesi per i requisiti organizzativi e di personale e a due anni per i requisiti strutturali.

## **CONCLUSIONI**

Per tutti i motivi e le considerazioni sopra riportate, fermo restando in capo all'Amministrazione ogni valutazione di merito, si attesta l'opportunità della concessione in oggetto sotto il profilo della modalità di affidamento, il rispetto dei requisiti previsti dall'ordinamento europeo e la convenienza economica per l'Ente anche per quanto attiene la rimuneratività del servizio e la sostenibilità dei costi.

Giave 30.10.2025

**La R.U.P.**

Responsabile dell'Area Tecnico-Manutentiva e SUAPEE

*Ing. Arianna Virdis*

## Riferimenti normativi

- **Decreto Legislativo n. 201 del 23 dicembre 2022** – “Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica”;
- **Decreto Legislativo n. 36 del 31 marzo 2023 – Codice dei contratti pubblici;**
- **Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000** – “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- **Attuazione dell'art. 8 del d.lgs. n. 201/2022** – Relazione generale, Ministero delle imprese e del made in Italy.

## Normativa regionale di riferimento:

- **Legge 8 novembre 2000, n. 328** Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali

- **Legge regionale n. 23 del 23.12.2005** Sistema integrato dei servizi alla persona. Abrogazione della legge regionale n. 4 del 1988 Riordino delle funzioni socio-assistenziali
- **Decreto del Presidente della Regione n. 4 del 2008** Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali
- **Deliberazione della Giunta regionale n. 20/9 del 28.4.2009**, Requisiti per l'autorizzazione al funzionamento delle strutture e dei servizi educativi per la prima infanzia. Modifiche ed integrazioni alla Deliberazione G.R. n. 62/24 del 14.11.2008. Approvazione preliminare
- **Deliberazione della Giunta regionale n. 28/11 del 19.6.2009** Requisiti per l'autorizzazione al funzionamento delle strutture e dei servizi educativi per la prima infanzia. Modifiche ed integrazioni alla Deliberazione G.R. n. 62/24 del 14.11.2008. Approvazione definitiva
- **Allegato alla deliberazione n. 28/11 del 19.6.2009**
- **Legge 13 luglio 2015, n. 107**, Riforma del sistema nazionale di istruzione e formazione e delega per il riordino delle disposizioni legislative vigenti
- **Legge regionale n. 24 del 20 ottobre 2016** Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi (articoli 29-45)
- **Decreto legislativo 13 aprile 2017, n. 65** Istituzione del sistema integrato di educazione e di istruzione dalla nascita sino a sei anni, a norma dell'articolo 1, commi 180 e 181, lettera e), della Legge 13 luglio 2015, n. 107
- **Deliberazione della Giunta Regionale n. 38/14 del 24.07.2018** Requisiti specifici per le singole tipologie di strutture sociali e disposizioni su autorizzazioni, accreditamento. Linee guida. Legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23 e Decreto del Presidente della Regione n. 4/2008 – Approvazione preliminare
- **Deliberazione della Giunta Regionale n. 53/7 del 29.10.2018** Requisiti specifici per le singole tipologie di strutture sociali e disposizioni su autorizzazioni, accreditamento. Linee guida – Approvazione definitiva
- **Allegato alla deliberazione n. 53/7 del 29.10.2018** Linee guida Strutture sociali
- **Decreto Presidente Regione – Regolamento n. 1/2018**, “Regolamento di attuazione dell’art. 43 della legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23 (Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione). Revisioni e integrazioni delle norme sulle strutture per l’infanzia e istituzione della struttura sociale “gruppo appartamento”. Modifica degli articoli 3, 4, 5, 15, 21, 22, 23, 24, 28 e introduzione degli articoli 24 bie e 24 ter” – Parte Prima
- **Deliberazione della Giunta Regionale n. 49/19 del 5 dicembre 2019** Modifiche alle Direttive in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive e per l’Edilizia (SUAPE)
- **Allegato B alla deliberazione n. 49/19 del 5 dicembre 2019** – Ricognizione dei regimi amministrativi in ambito SUAPE (tabella 194)

- **Deliberazione della Giunta Regionale n. 17/6 del 7 maggio 2021** Indicazioni inerenti ai requisiti minimi organizzativi nelle Comunità Integrate per anziani e per persone con disabilità – Approvazione preliminare
- **Deliberazione della Giunta Regionale n. 22/23 del 17 giugno 2021** Indicazioni inerenti ai requisiti minimi organizzativi nelle Comunità Integrate per anziani e per persone con disabilità – Approvazione definitiva
- **Deliberazione della Giunta regionale n. 22/31 del 14 luglio 2022** Modifiche alla Delib.G.R. n. 53/7 del 29.10.2018 – Approvazione preliminare
- **Allegato alla deliberazione n. 22/31 del 14 luglio 2022** Modifica e integrazioni alle Linee guida Strutture sociali
- **Deliberazione della Giunta Regionale n. 10/37 del 16 marzo 2023** Modifiche alla DGR n. 53/7 del 29.10.2018 – Approvazione definitiva
- **Legge regionale 19 dicembre 2023, n. 17** Modifiche alla legge regionale n. 1 del 2023 (Legge di stabilità 2023), variazioni di bilancio, riconoscimento di debiti fuori bilancio e passività pregresse e disposizioni vari (art. 5, co. 52)
- **Deliberazione della Giunta Regionale n. 10/74 del 23 aprile 2024** (abrogata dalla DGR n. 43/31 del 13 novembre 2024)
- **Legge regionale 18 settembre 2024, n. 13** 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 (art. 6, co. 24)
- **Deliberazione della Giunta Regionale n.43/31 del 13 novembre 2024** Sistema integrato dei servizi alla persona. Legge regionale n. 23/2005, articoli 38, 40 e 41. Decreto del Presidente della Regione n. 4/2008, articoli 13 e 14. Legge regionale 18 settembre 2024, n. 13, art. 6, comma 24. Indirizzi applicativi ai sensi della L.R. n. 31/1998, art. 8, comma 1, lettera a)
- **Deliberazione della Giunta Regionale n. 10/19 del 18 febbraio 2025** Modifiche alla deliberazione della Giunta regionale n. 43/31 del 13.11.2024 per errore materiale
- **Deliberazione della Giunta Regionale n. 33/21 del 25 giugno 2025** Definizione dello schema di verbale ispettivo delle strutture sociali;
- **Allegato alla deliberazione della Giunta Regionale n. 33/21 del 25 giugno 2025** Verbale ispettivo delle strutture sociali.