



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, 1 – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

DISCIPLINARE DI GARA PROCEDURA APERTA SOPRA SOGLIA EUROPEA

Affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001, n. 410, dell'immobile comunale denominato "Ex Istituto Madonna di Bonaria", sito in Viale Pietro Nenni n. 16 – Macomer (NU), finalizzato alla riqualificazione, riconversione e gestione di un polo socio-assistenziale per anziani

CIG: BC9F5B8D4B

CUI: S83000270914202600003

CUP: F69G26000070007

INDICE

- Art. 1** – Stazione appaltante e RUP
- Art. 2** – Oggetto della concessione
- Art. 3** – Natura giuridica e base normativa
- Art. 4** – Valore stimato e soglia
- Art. 5** – Durata della concessione
- Art. 6** – Onerosità – Canone concessorio
- Art. 7** – Indennizzo in caso di revoca o recesso
- Art. 8** – Subconcessione
- Art. 9** – Rischio operativo
- Art. 10** – Documenti di gara e lex specialis
- Art. 11** – Piattaforma telematica e comunicazioni
- Art. 12** – Sopralluogo
- Art. 13** – Soggetti ammessi a partecipare
- Art. 14** – Requisiti di partecipazione – Idoneità professionale

Art. 15 – Requisiti di partecipazione – Capacità economica e finanziaria
Art. 16 – Requisiti di partecipazione – Capacità tecnica e professionale
Art. 17 – Requisiti relativi alla componente lavori
Art. 18 – Avvalimento
Art. 19 – Raggruppamenti temporanei e consorzi
Art. 20 – Subappalto della componente lavori e servizi
Art. 21 – Cause di esclusione
Art. 22 – Garanzia provvisoria
Art. 23 – Garanzia definitiva e polizze assicurative
Art. 24 – Struttura dell'offerta
Art. 25 – Documentazione amministrativa
Art. 26 – Offerta tecnica – Contenuto
Art. 27 – Piano Economico-Finanziario (PEF)
Art. 28 – Offerta economica
Art. 29 – Criteri di aggiudicazione
Art. 30 – Metodo di attribuzione dei punteggi tecnici
Art. 31 – Griglie motivazionali per i subcriteri qualitativi
Art. 32 – Punteggio sulla durata della concessione
Art. 33 – Punteggio economico
Art. 34 – Verifica del PEF prima del punteggio economico
Art. 35 – Commissione giudicatrice
Art. 36 – Procedimento di gara
Art. 37 – Soccorso istruttorio
Art. 38 – Anomalia dell'offerta
Art. 39 – Aggiudicazione e stipula della convenzione
Art. 40 – Obblighi del concessionario
Art. 41 – Risoluzione della concessione
Art. 42 – Trattamento dei dati personali
Art. 43 – Ricorsi
Art. 44 – Disposizioni finali
Allegati

ART. 1 – STAZIONE APPALTANTE E RUP

1.1 La stazione appaltante è il Comune di Macomer, con sede in Corso Umberto I, Macomer (NU), CAP 08015 - Codice Fiscale 83000270914, Codice AUSA 0000245297.

1.2 Il Responsabile Unico del Progetto (RUP) è la Dott.ssa Cristina Cadoni, Dirigente Settore Segreteria.

1.3 Contatti RUP:

- E-mail: cristina.cadoni@comune.macomere.nu.it
- PEC: protocollo@pec.comune.macomere.nu.it
- Sito istituzionale: www.comune.macomere.nu.it
- Profilo committente: <https://www.sardegna.cat.it>

1.4 Per ogni comunicazione relativa alla procedura, gli operatori economici devono fare riferimento esclusivamente ai recapiti indicati al comma precedente e alle funzionalità della piattaforma Sardegna CAT.

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

2.1 Il presente disciplinare regola la procedura aperta sopra soglia europea per l'affidamento in concessione di valorizzazione di parte dell'immobile comunale denominato "Ex Istituto Madonna di Bonaria", sito in Viale Pietro Nenni n. 16 – Macomer (NU), meglio identificato nell'allegato 1) Descrizione dell'immobile.

2.2 La concessione ha per oggetto:

a) La **riqualificazione e riconversione** dell'immobile mediante interventi di recupero, ristrutturazione, adeguamento e messa a norma, per investimenti stimati in circa € **5.000.000,00**, comprensivi di:

- adeguamento urbanistico-edilizio;
- adeguamento impiantistico (elettrico, idrico-sanitario, termico);
- adeguamento antincendio (CPI);
- abbattimento delle barriere architettoniche;
- ogni altra opera necessaria all'ottenimento dei titoli abilitativi e delle autorizzazioni regionali;

b) La **realizzazione** di un polo socio-assistenziale per anziani articolato in:

- n. 60 posti letto in **Comunità Integrata** (anche organizzati in moduli progressivi);
- n. 1 **Centro Diurno per Anziani**;
- spazi per attività sociali, ricreative, culturali e aggregative;

c) La **gestione dei servizi socio-assistenziali** per tutta la durata della concessione.

2.3 Codici CPV:

- 85311000-2 – Servizi di assistenza sociale con alloggio
- 85311100-3 – Servizi di assistenza sociale per anziani
- Supplementare: 45000000-7 – Lavori di costruzione
- Supplementare: 45400000-1 – Lavori di completamento di edifici

2.4 Luogo di esecuzione: Viale Pietro Nenni n. 16 – Macomer (NU) – NUTS ITG27.

ART. 3 – NATURA GIURIDICA E BASE NORMATIVA

3.1 Il contratto da affidare è una **concessione di valorizzazione** di bene immobile di proprietà pubblica, ai sensi dell'**art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351**, convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001, n. 410, nonché ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36

3.2 La procedura è retta, in via principale, dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 e, in via integrativa e compatibile, dagli artt. 177 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023 in materia di concessioni .

3.3 Ai fini della qualificazione del contratto come concessione e non come appalto, il rischio operativo legato alla realizzazione dei lavori e alla gestione dei servizi è trasferito integralmente al concessionario, secondo quanto previsto dall'art. 177 del D.Lgs. n. 36/2023 .

3.4 La presente procedura è svolta in applicazione dei principi comunitari di trasparenza, par condicio, non discriminazione e apertura al mercato.

ART. 4 – VALORE STIMATO E SOGLIA

4.1 Il valore stimato della concessione è **superiore a € 5.000.000,00** (IVA esclusa), comprensivo:

- del valore degli investimenti per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, stimati in circa **€ 5.000.000,00**;
- dei ricavi attesi dalla gestione dei servizi socio-assistenziali per tutta la durata della concessione;
- dell'assetto economico complessivo risultante dal Piano Economico-Finanziario presentato dall'offerente.

4.2 Il valore supera la soglia europea di cui all'art. 14 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. applicabile alle concessioni. La procedura è pertanto soggetta alla disciplina delle concessioni sopra soglia

4.3 Il valore definitivo della concessione per ciascun offerente risulterà dal Piano Economico-Finanziario presentato in sede di gara, in funzione della durata proposta e dei ricavi attesi .

ART. 5 – DURATA DELLA CONCESSIONE

5.1 La durata della concessione è determinata in funzione del raggiungimento dell'**equilibrio economico-finanziario** dell'iniziativa, quale risultante dal Piano Economico-Finanziario presentato dall'offerente, e **non potrà in ogni caso eccedere cinquanta anni** dalla data di stipula della convenzione, ai sensi dell'art. 3-bis, comma 4, del D.L. n. 351/2001.

5.2 L'offerente indica nell'offerta tecnica la durata richiesta, adeguatamente motivata in relazione a:

- entità e tipologia degli investimenti programmati;
- tempi di recupero degli investimenti;
- ragionevole ritorno del capitale investito;
- equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

5.3 La durata proposta deve essere coerente con il Piano Economico-Finanziario allegato all'offerta. Offerte che propongano durate non supportate dal PEF potranno essere valutate come non adeguate ai sensi dell'art. 185, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023.

5.4 La durata costituisce elemento dell'offerta tecnica ed è valutata ai sensi dell'art. 29 del presente disciplinare. A parità di sostenibilità del PEF, è premiata la durata più breve.

ART. 6 – ONEROSITÀ – CANONE CONCESSIONARIO

6.1 L'affidamento avviene **a titolo oneroso**, ai sensi dell'art. 3-bis, comma 1, del D.L. n. 351/2001.

6.2 Il concessionario è tenuto a corrispondere al Comune di Macomer un **canone annuo concessorio** per l'utilizzo dell'immobile, da determinarsi mediante offerta in rialzo rispetto alla base d'asta indicata al successivo comma 6.3.

6.3 La **base d'asta del canone annuo** è fissata in € **12.000,00/anno** (IVA esclusa se dovuta). Non sono ammesse offerte al ribasso rispetto alla base d'asta.

6.4 Il canone annuo offerto costituisce elemento dell'offerta economica ed è valutato ai sensi dell'art. 33 del presente disciplinare.

6.5 Il canone annuo è aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo, secondo le modalità previste nello Schema di Convenzione.

ART. 7 – INDENNIZZO IN CASO DI REVOCA O RECESSO

Il Comune di Macomer, quale ente concedente, si riserva la facoltà di recedere dal contratto di concessione in qualsiasi momento per sopravvenute esigenze di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5, lett. a), del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001, e dell'art. 190, comma 4, del D.Lgs. 36/2023.

In caso di esercizio del diritto di recesso per motivi di pubblico interesse, al concessionario è riconosciuto un indennizzo determinato ai sensi dell'art. 190, comma 4, del D.Lgs. 36/2023, articolato nelle seguenti tre componenti:

a) Componente A – Valore residuo degli investimenti non ammortizzati (art. 190, comma 4, lett. a)

Pari al valore degli investimenti effettivamente realizzati dal concessionario, al netto delle quote di ammortamento maturate alla data di efficacia del recesso, come risultante dal Piano Economico-Finanziario allegato al contratto e dagli aggiornamenti annuali trasmessi al Comune.

Il calcolo avviene applicando al valore contabile degli investimenti le aliquote di ammortamento indicate nel PEF contrattualizzato, calcolate pro-rata temporis fino alla data di efficacia del recesso.

b) Componente B – Costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del recesso (art. 190, comma 4, lett. b)

Pari agli oneri documentati, direttamente e causalmente connessi all'anticipata cessazione del rapporto concessorio, tra cui:

- oneri derivanti dallo scioglimento anticipato di contratti di finanziamento bancario o obbligazionario, con esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato di contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse Cit. 22;
- costi inevitabili di smobilizzo direttamente causati dal recesso, purché documentati;
- altri oneri certi, liquidati o liquidabili, causalmente connessi alla cessazione anticipata, con esclusione di costi evitabili o di rischi ordinari di impresa.

Tali costi devono essere documentati dal concessionario mediante idonea documentazione contabile e contrattuale.

c) Componente C – Indennizzo per mancato guadagno (art. 190, comma 4, lett. c)

Ai sensi dell'art. 190, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 36/2023, il mancato guadagno è determinato in misura pari al 2% (due per cento) degli utili previsti dal Piano Economico-Finanziario per il periodo

residuo della concessione dalla data di efficacia del recesso fino alla scadenza originariamente prevista Cit. 22 Cit. 24.

La percentuale del 2% è stata determinata tenuto conto:

- della tipologia dell'investimento (struttura socio-assistenziale con ricavi prevalentemente da rette private);
- della durata della concessione;
- del profilo di rischio operativo trasferito al concessionario;
- delle esigenze di protezione dei crediti dei soggetti finanziatori Cit. 22.

La predetta percentuale è fissa e non modificabile in sede di offerta.

2. L'indennizzo complessivo è pertanto determinato dalla seguente formula:

$$I = A + B + C$$

dove:

- I = indennizzo totale spettante al concessionario;
 - A = valore residuo degli investimenti non ammortizzati;
 - B = costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del recesso, documentati;
 - C = 2% degli utili previsti dal PEF per il periodo residuo.
3. Le somme di cui ai commi precedenti sono destinate prioritariamente al soddisfacimento dei crediti dei soggetti finanziatori del concessionario, ai sensi dell'art. 190, comma 5, del D.Lgs. 36/2023 Cit. 22.
 4. L'efficacia del recesso è subordinata alla condizione del pagamento da parte del Comune delle somme di cui al comma 2, ai sensi dell'art. 190, comma 7, del D.Lgs. 36/2023 Cit. 22.
 5. Il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo ulteriore per perdita di avviamento, danno all'immagine, mancato guadagno diverso dalla componente C, o altri danni indiretti o consequenziali.
 6. I criteri di cui al presente articolo sono esplicitati in modo inequivocabile nel presente documento di gara e sono recepiti nel contratto di concessione, ai sensi dell'art. 190, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 36/2023 Cit. 22.

7.3 La previsione dell'indennizzo non esclude la qualificazione del contratto come concessione, ai sensi dell'art. 177, comma 6, del D.Lgs. n. 36/2023.

ART. 8 – SUBCONCESSIONE

8.1 Ove coerente con il progetto di valorizzazione presentato dal concorrente e previa autorizzazione del Comune, è ammessa la subconcessione delle attività economiche o di servizio connesse all'iniziativa, ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5, lett. b), del D.L. n. 351/2001.

8.2 La subconcessione è distinta dal subappalto disciplinato all'art. 20 del presente disciplinare.

8.3 Il concorrente che intenda avvalersi della subconcessione ne dà indicazione nel progetto di gestione allegato all'offerta tecnica. Le condizioni, i limiti e le modalità della subconcessione sono disciplinate nello Schema di Convenzione.

8.4 In nessun caso la subconcessione può avere per oggetto la totalità delle attività oggetto della concessione, né può comportare una modifica sostanziale dell'iniziativa di valorizzazione proposta in sede di gara.

ART. 9 – RISCHIO OPERATIVO

9.1 La concessione si qualifica per il trasferimento al concessionario del rischio operativo inerente sia alla realizzazione dei lavori sia alla gestione dei servizi socio-assistenziali.

9.2 Il rischio operativo comprende almeno il rischio legato all'andamento della domanda dei servizi e al rischio di gestione. L'errore di valutazione del livello di domanda attendibile condiziona la remuneratività dell'investimento e misura la validità imprenditoriale dell'iniziativa.

9.3 Non è previsto alcun contributo pubblico che garantisca al concessionario un ricavo minimo pari o superiore agli investimenti effettuati e ai costi da sostenere. Il finanziamento dell'iniziativa è integralmente a carico del concessionario, salvo eventuali contributi espressamente previsti dalla normativa regionale applicabile.

ART. 10 – DOCUMENTI DI GARA E LEX SPECIALIS

10.1 Costituiscono la lex specialis della procedura:

1. il Bando di gara;
2. il presente Disciplinare di gara;
3. lo Schema di Convenzione;
4. il Capitolato prestazionale dei servizi socio-assistenziali;
5. la documentazione tecnica (planimetrie, relazione tecnica, elaborati grafici);
6. i modelli di domanda e dichiarazioni (Allegati al presente disciplinare);
7. il DGUE (Documento di Gara Unico Europeo).

10.2 Tutti gli atti di gara concorrono unitariamente a formare la disciplina della procedura e devono essere interpretati in modo sistematico e coordinato. In caso di dubbio interpretativo prevale il principio di massima partecipazione e par condicio.

10.3 La documentazione di gara è disponibile gratuitamente, con accesso illimitato e diretto, sulla piattaforma Sardegna CAT: <https://www.sardegncat.it>.

10.4 I chiarimenti richiesti dagli operatori e le relative risposte saranno pubblicati sulla piattaforma e costituiranno parte integrante della lex specialis.

ART. 11 – PIATTAFORMA TELEMATICA E COMUNICAZIONI

11.1 La procedura si svolge in modalità telematica mediante la piattaforma Sardegna CAT (<https://www.sardegncat.it>). Le offerte e tutta la documentazione devono essere trasmesse esclusivamente attraverso la piattaforma entro i termini stabiliti.

11.2 Tutte le comunicazioni di gara (inviti, richieste di chiarimento, esclusioni, aggiudicazione) avvengono tramite i canali digitali della piattaforma, ovvero tramite PEC all'indirizzo indicato dal concorrente in fase di registrazione.

11.3 È onere del concorrente verificare con regolarità la piattaforma e il proprio indirizzo PEC per eventuali comunicazioni della stazione appaltante.

11.4 La stazione appaltante non risponde di eventuali disservizi tecnici imputabili al gestore della piattaforma o alla rete informatica del concorrente. In caso di malfunzionamento documentato della piattaforma nelle ultime 24 ore prima della scadenza, la stazione appaltante valuterà la proroga del termine secondo le disposizioni del D.Lgs. n. 36/2023.

ART. 12 – SOPRALLUOGO

12.1 Il sopralluogo presso l'immobile "Ex Istituto Madonna di Bonaria" è obbligatorio.

12.2 Il sopralluogo deve essere effettuato entro 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La mancata effettuazione del sopralluogo obbligatorio comporta l'esclusione dalla procedura.

12.3 La prenotazione del sopralluogo deve essere effettuata inviando apposita richiesta alla PEC: protocollo@pec.comune.macomere.nu.it, indicando:

- denominazione e ragione sociale del concorrente;
- nome e cognome e qualifica del soggetto che effettuerà il sopralluogo;
- recapiti telefonici e indirizzo e-mail.

12.4 Il sopralluogo sarà effettuato in giorni e orari da concordare con il RUP. Al termine del sopralluogo sarà rilasciata apposita attestazione che dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa.

12.5 Per i raggruppamenti temporanei non ancora formalmente costituiti, il sopralluogo può essere effettuato da uno dei soggetti componenti il futuro raggruppamento, con indicazione della futura composizione.

ART. 13 – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

13.1 Sono ammessi a partecipare alla procedura tutti gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs. n. 36/2023, ivi inclusi:

- imprenditori individuali, società commerciali e cooperative;
- cooperative sociali di tipo A e B e loro consorzi;
- fondazioni e altri enti del Terzo settore dotati di personalità giuridica;
- raggruppamenti temporanei di operatori economici;
- consorzi stabili;
- reti di imprese.

13.2 È vietata la partecipazione contemporanea alla medesima procedura di un operatore economico sia individualmente sia come componente di un raggruppamento. In caso di violazione, sono esclusi dalla procedura sia il singolo operatore sia il raggruppamento di cui fa parte.

13.3 Non è ammessa la partecipazione di più consorzi stabili che abbiano indicato il medesimo consorzio esecutore per la componente oggetto della concessione.

13.4 Sono ammesse le varianti soggettive nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dal D.Lgs. n. 36/2023.

ART. 14 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE – IDONEITÀ PROFESSIONALE

14.1 Il concorrente deve essere in possesso dei seguenti requisiti di idoneità professionale :

a) Iscrizione nel registro della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, per l'attività oggetto della concessione;

- b) Per le cooperative sociali: iscrizione all'Albo regionale delle Cooperative Sociali della Regione Sardegna o di altra Regione;
- c) Per gli enti del Terzo settore: iscrizione al Registro Unico Nazionale del Terzo settore (RUNTS), ove operativo, o agli equivalenti registri previsti dalla normativa vigente;
- d) Possesso delle autorizzazioni/accreditamenti regionali per la gestione di strutture socio-assistenziali per anziani, oppure dichiarazione di impegno ad ottenerli prima dell'avvio dell'attività, con indicazione del percorso autorizzativo previsto.

14.2 I requisiti devono essere posseduti alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte e mantenuti per tutta la durata della procedura e del rapporto concessorio.

14.3 La comprova avviene mediante:

- certificato di iscrizione alla CCIAA, di data non anteriore a sei mesi rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- per le cooperative: certificato di iscrizione all'Albo regionale;
- per gli enti del Terzo settore: certificato di iscrizione al RUNTS o registro equivalente;
- copia delle autorizzazioni/accreditamenti posseduti, ovvero dichiarazione di impegno corredata da documentazione che attesti la fattibilità del percorso autorizzativo.

ART. 15 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE – CAPACITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA

15.1 Il concorrente deve possedere i seguenti requisiti di capacità economica e finanziaria, commisurati all'oggetto e al valore della concessione:

- a) Fatturato globale minimo: Fatturato globale medio annuo negli ultimi tre esercizi disponibili (anni 2025/2024/2023) non inferiore a 700.000,00 (IVA esclusa).
- b) Fatturato specifico minimo: Fatturato medio annuo specifico derivante dalla gestione di strutture socio-assistenziali per anziani negli ultimi tre esercizi disponibili non inferiore a € 700.000,00 (IVA esclusa).
- c) Requisiti del concessionario per la componente investimenti: Ai sensi dell'art. 33, comma 1, lett. a), dell'Allegato II.12 al D.Lgs. n. 36/2023, fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al 10% dell'investimento previsto per l'intervento.

15.2 I requisiti di cui al comma 15.1 possono essere dimostrati con i seguenti documenti:

- bilanci di esercizio degli ultimi tre anni, corredati dalla nota integrativa, vidimati o depositati presso la CCIAA;
- dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR n. 445/2000, con riserva di verifica;
- referenze bancarie.

15.3 Per i raggruppamenti temporanei, i requisiti di capacità economica e finanziaria devono essere posseduti dalla mandataria in misura maggioritaria e complessivamente soddisfatti dal raggruppamento, secondo i criteri indicati nel presente disciplinare.

ART. 16 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE – CAPACITÀ TECNICA E PROFESSIONALE

16.1 Il concorrente deve possedere i seguenti requisiti di capacità tecnica e professionale:

a) Esperienza specifica nella gestione di strutture socio-assistenziali per anziani: Gestione, nei tre anni antecedenti la data di pubblicazione del bando (anni 2025/2024/2023), di almeno n. 1 struttura socio-assistenziali per anziani (comunità alloggio, comunità integrata, RSA o strutture analoghe), con regolare autorizzazione/accreditamento regionale.

b) Capacità ricettiva: Gestione complessiva, alla data di presentazione dell'offerta, di almeno n. 50 posti letto autorizzati in strutture socio-assistenziali per anziani.

16.2 La comprova dei requisiti avviene mediante:

- dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR n. 445/2000, con indicazione delle strutture gestite (denominazione, ubicazione, tipologia, numero di posti letto, periodi di gestione, estremi delle autorizzazioni/accreditamenti);
- copia delle autorizzazioni/accreditamenti regionali in corso di validità;
- contratti di gestione o atti equivalenti che attestino l'effettiva gestione delle strutture.

ART. 17 – REQUISITI RELATIVI ALLA COMPONENTE LAVORI

17.1 In relazione agli interventi di ristrutturazione, adeguamento e messa a norma dell'immobile (stimati in circa € 5.000.000,00), il concorrente deve indicare nell'offerta tecnica le modalità di esecuzione delle opere, precisando se intenda:

a) eseguirle direttamente, dimostrando il possesso delle relative qualificazioni;

b) eseguirle tramite soggetti esecutori qualificati, con indicazione dei soggetti e delle qualificazioni possedute.

17.2 Per le lavorazioni per le quali la normativa vigente richiede l'attestazione SOA, l'esecutore deve essere in possesso della relativa qualificazione. Le categorie di lavorazioni principali previste per gli interventi sono:

Categoria	Descrizione	Classifica minima
OG1	Edifici civili e industriali	[I]
OG11	Impianti tecnologici	[I]
OS30	Impianti interni elettrici	[I]
OS28	Impianti termici e di condizionamento	[I]
OS3	Impianti idrico-sanitari	[I]

17.3 Se il concessionario non esegue direttamente i lavori, deve essere in possesso dei requisiti economico-finanziari di cui all'art. 33, comma 3, dell'Allegato II.12 al D.Lgs. n. 36/2023.

17.4 In alternativa ai requisiti di cui all'art. 33, comma 1, lett. c) e d), il concessionario può incrementare i requisiti di fatturato e capitale sociale nella misura indicata nell'art. 33, comma 2, dell'Allegato II.12, nella misura tra 1,5 e 3 volte.

17.5 La stazione appaltante verifica il possesso delle qualificazioni richieste per la componente lavori in sede di verifica dei requisiti del concorrente risultato primo in graduatoria.

ART. 18 – AVVALIMENTO

18.1 Il concorrente può avvalersi delle capacità di altri soggetti per soddisfare i requisiti di partecipazione, ai sensi degli artt. 104 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023, con le limitazioni previste dalla legge.

18.2 In caso di avvalimento, il concorrente allega alla documentazione amministrativa:

- dichiarazione del concorrente che indica i requisiti oggetto di avvalimento;
- dichiarazione dell'ausiliaria che si obbliga a mettere a disposizione del concorrente le proprie risorse per tutta la durata della concessione;
- contratto di avvalimento, in originale o copia autentica, che specifichi i requisiti messi a disposizione.

18.3 Non è ammesso l'avvalimento dei requisiti di idoneità professionale di cui all'art. 14 del presente disciplinare, trattandosi di requisiti strettamente personali.

18.4 Per la componente lavori, è ammesso l'avvalimento delle qualificazioni SOA nel rispetto delle condizioni previste dalla normativa vigente.

ART. 19 – RAGGRUPPAMENTI TEMPORANEI E CONSORZI

19.1 È ammessa la partecipazione in forma di raggruppamento temporaneo di operatori economici (RTI), consorzio stabile o rete di imprese, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 68 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023.

19.2 In caso di RTI, l'offerta deve indicare:

- la mandataria capogruppo;
- le quote di partecipazione di ciascun componente;
- le parti dell'iniziativa che saranno eseguite da ciascun componente.

19.3 Nei RTI non ancora formalmente costituiti alla data di presentazione dell'offerta, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i componenti e deve contenere l'impegno a costituire il raggruppamento in caso di aggiudicazione.

19.4 La mandataria deve possedere i requisiti di partecipazione in misura maggioritaria. I requisiti rimanenti devono essere posseduti cumulativamente dal raggruppamento nella misura minima indicata nel presente disciplinare.

ART. 20 – SUBAPPALTO DELLA COMPONENTE LAVORI E SERVIZI

20.1 È ammesso il subappalto della componente lavori e della componente servizi nei limiti e con le modalità previste dagli artt. 119 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023.

20.2 Il concorrente indica in sede di offerta le parti della concessione che intende subappaltare, con indicazione dei subappaltatori proposti ove già identificati.

20.3 Il subappalto non esonera il concessionario dalla responsabilità contrattuale nei confronti del Comune. Il concessionario è solidalmente responsabile con il subappaltatore per i lavori e i servizi subappaltati.

20.4 Il subappalto è distinto dalla subconcessione di cui all'art. 8 del presente disciplinare.

20.5 Per le lavorazioni per le quali è richiesta la qualificazione SOA, il subappaltatore deve essere in possesso della relativa attestazione per la categoria e classifica corrispondente alle lavorazioni da eseguire.

ART. 21 – CAUSE DI ESCLUSIONE

21.1 Sono esclusi dalla procedura i concorrenti che si trovino in una delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023, ivi incluse le cause di esclusione automatica e quelle discrezionali.

21.2 L'assenza delle cause di esclusione deve essere dichiarata dal concorrente nella documentazione amministrativa e sarà verificata dalla stazione appaltante in sede di controllo dei requisiti.

21.3 Le cause di esclusione devono essere assenti sia in capo al concorrente sia in capo ai soggetti indicati dalla normativa come rilevanti (titolari, soci, amministratori, direttori tecnici, ecc.).

21.4 La stazione appaltante si riserva di richiedere la documentazione probatoria in qualsiasi momento della procedura. Il concorrente che non produca la documentazione richiesta nei termini assegnati sarà escluso dalla procedura.

ART. 22 – GARANZIA PROVVISORIA

Non è richiesta la garanzia provvisoria

ART. 23 – GARANZIA DEFINITIVA E POLIZZE ASSICURATIVE

23.1 L'aggiudicatario è tenuto a prestare, prima della stipula della convenzione, una garanzia definitiva dell'importo di € 2.500.000,00 (pari al 50% degli investimenti stimati), ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. n. 36/2023.

23.2 La garanzia definitiva può essere ridotta nelle percentuali previste dall'art. 117 del D.Lgs. n. 36/2023 in presenza dei requisiti ivi indicati.

23.3 L'aggiudicatario è altresì tenuto a stipulare, prima dell'avvio dei lavori e dell'attività di gestione, le seguenti polizze assicurative, nelle forme e con i massimali indicati nello Schema di Convenzione:

- polizza CAR (Contractors All Risks) per i lavori di ristrutturazione;
- polizza di Responsabilità Civile verso Terzi e verso i Prestatori di lavoro per tutta la durata della concessione;
- polizza di Responsabilità Civile per i servizi socio-assistenziali.

ART. 24 – STRUTTURA DELL'OFFERTA

24.1 L'offerta deve essere presentata esclusivamente in via telematica sulla piattaforma Sardegna CAT ed è articolata in tre distinte buste virtuali:

BUSTA A – Documentazione amministrativa

BUSTA B – Offerta tecnica

BUSTA C – Offerta economica

24.2 La mancata separazione delle buste, ovvero l'inserimento di elementi economici nella busta tecnica, determina l'esclusione dalla procedura.

24.3 L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del concorrente o da soggetto munito di idonei poteri di firma, pena l'esclusione.

24.4 Le offerte non possono essere ritirate o modificate dopo la scadenza del termine di presentazione, salvo le ipotesi di cui al D.Lgs. n. 36/2023.

ART. 25 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA (BUSTA A)

25.1 La Busta A deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

a) Domanda di partecipazione (Allegato 1), sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, contenente:

- dati identificativi del concorrente;
- forma di partecipazione (individuale, RTI, consorzio, ecc.);
- indicazione delle parti della concessione da subappaltare e, ove già identificati, i subappaltatori;
- indicazione se intende eseguire direttamente i lavori o tramite soggetti qualificati;
- indicazione dell'eventuale avvalimento;
- dichiarazione di aver effettuato il sopralluogo (se obbligatorio).

b) DGUE (Documento di Gara Unico Europeo, Allegato 2), debitamente compilato in tutte le sue sezioni, contenente le dichiarazioni sull'assenza delle cause di esclusione e sul possesso dei requisiti di partecipazione.

c) Dichiarazioni integrative (Allegato 3), contenenti, tra l'altro:

- dichiarazione di aver preso visione e accettato integralmente la lex specialis;
- dichiarazione sull'assenza di conflitti di interesse;
- dichiarazione sul rispetto delle normative in materia di sicurezza sul lavoro;
- dichiarazione sulla tracciabilità dei flussi finanziari.

d) Documentazione attestante l'idoneità professionale di cui all'art. 14 del presente disciplinare.

e) Documentazione attestante la capacità economica e finanziaria di cui all'art. 15 del presente disciplinare.

f) Documentazione attestante la capacità tecnica e professionale di cui all'art. 16 del presente disciplinare.

g) Documentazione sulla componente lavori di cui all'art. 17 del presente disciplinare, comprendente:

- indicazione delle modalità di esecuzione (diretta o tramite soggetti qualificati);
- attestazioni SOA, proprie o degli esecutori individuati.

h) Per i raggruppamenti: mandato collettivo speciale con rappresentanza (se già costituito) o impegno a costituire il raggruppamento (se non ancora costituito), con indicazione della mandataria.

i) Per i consorzi: atto costitutivo e statuto del consorzio; indicazione dei consorziati esecutori.

j) Per l'avvalimento (ove applicabile): contratto di avvalimento e dichiarazioni dell'ausiliaria di cui all'art. 18.

k) Attestazione di sopralluogo rilasciata dalla stazione appaltante (se obbligatorio).

l) Eventuale contributo ANAC, se dovuto.

ART. 26 – OFFERTA TECNICA (BUSTA B)

26.1 La Busta B deve contenere l'offerta tecnica, redatta in lingua italiana, firmata digitalmente dal legale rappresentante o da soggetto munito di idonei poteri di firma.

26.2 L'offerta tecnica deve essere strutturata nelle seguenti sezioni:

SEZIONE 1 – PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E INVESTIMENTI (Criterio A1 – max 30 punti)

La sezione deve contenere:

1.1 Relazione tecnica sugli interventi di ristrutturazione (massimo 30 pagine - Times New roman, 12 pt interlinea 1.5,), che illustri:

- analisi dello stato di conservazione dell'immobile e criticità rilevate;
- descrizione degli interventi proposti per ciascun edificio e livello;
- soluzioni tecniche adottate per l'adeguamento impiantistico, antincendio e abbattimento barriere;
- materiali e tecnologie previsti, con particolare riguardo all'efficienza energetica;
- conformità alle normative tecniche applicabili;
- modalità di gestione del cantiere e limitazione dei disagi.

1.2 Elaborati grafici (planimetrie di progetto, sezioni, prospetti), in formato PDF e DWG/DXF.

1.3 Cronoprogramma degli interventi, con indicazione delle fasi di lavoro, delle milestone principali e della data prevista di ultimazione delle opere e di avvio dell'attività.

1.4 Computo metrico e Quadro economico degli investimenti, con:

- dettaglio delle voci di costo;
- indicazione dell'importo complessivo degli investimenti proposti;
- modalità di copertura finanziaria.

SEZIONE 2 – QUALITÀ DEI SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI (Criterio A2 – max 25 punti)

La sezione deve contenere:

2.1 Progetto di gestione del polo socio-assistenziale (massimo 30 pagine - Times New roman, 12 pt interlinea 1.5,), che illustri:

- modello organizzativo e assistenziale proposto per la Comunità Integrata e il Centro Diurno;
- integrazione funzionale tra i servizi residenziali e diurni;
- articolazione del personale (organigramma, figure professionali, rapporti numerici);
- standard qualitativi dell'assistenza e dei servizi alberghieri;
- piano di formazione e aggiornamento del personale;
- sistema di valutazione e monitoraggio della qualità dei servizi.

2.2 Programma di attività ricreative, sociali e culturali, con indicazione delle attività previste per gli ospiti e per la comunità locale.

2.3 Tariffario proposto per i servizi (rette, servizi aggiuntivi), con indicazione delle eventuali agevolazioni per utenti residenti e/o con retta a carico del Comune.

SEZIONE 3 – ESPERIENZA E COMPETENZE DEL PROPONENTE (Criterio A3 – max 15 punti)

La sezione deve contenere:

3.1 Schede delle strutture gestite negli ultimi tre anni, con indicazione di: denominazione, ubicazione, tipologia, numero di posti letto, autorizzazione/accreditamento, periodo di gestione, principali risultati gestionali.

3.2 Certificazioni di qualità eventualmente possedute (ISO, UNI, accreditamenti di qualità regionali).

SEZIONE 4 – SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA E DURATA (Criterio A4 – max 10 punti)

La sezione deve contenere:

4.1 Sintesi del Piano Economico-Finanziario (PEF), con indicazione delle principali voci e degli indicatori di sostenibilità.

4.2 Indicazione della durata richiesta della concessione (in anni), adeguatamente motivata in relazione agli investimenti, ai tempi di recupero e al ritorno del capitale investito.

4.3 Dichiarazione sulle garanzie di copertura finanziaria degli investimenti, con indicazione delle fonti di finanziamento previste (risorse proprie, finanziamento bancario, altri strumenti).

26.3 L'offerta tecnica non deve contenere alcun riferimento a prezzi, sconti, ribassi o canoni offerti. La presenza di elementi economici nella busta tecnica comporta l'esclusione.

26.4 Sono ammesse varianti migliorative rispetto agli standard minimi indicati nella lex specialis, purché non modifichino l'oggetto della concessione.

ART. 27 – PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO (PEF)

27.1 Il concorrente deve allegare alla Busta B un Piano Economico-Finanziario che dimostri la sostenibilità economica del progetto e il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario nell'arco della durata della concessione offerta, ai sensi dell'art. 182, comma 5, e dell'art. 185 del D.Lgs. n. 36/2023 e dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001.

27.2 Il PEF deve includere almeno:

- analisi degli investimenti: tipologia, importo, cronologia, copertura finanziaria;
- costi di realizzazione degli interventi edilizi e impiantistici;
- costi di gestione annui (personale, utenze, manutenzione, oneri assicurativi, canone, ecc.);
- ricavi attesi dalla gestione (rette, convenzioni con SSN/Comune, altri ricavi);
- conto economico previsionale per tutta la durata della concessione;
- flussi di cassa;
- indicatori di sostenibilità (TIR, VAN, DSCR);
- durata richiesta della concessione e motivazione in relazione all'equilibrio economico-finanziario.

27.3 Il PEF deve essere redatto su base annua per tutta la durata della concessione proposta e presentato anche in formato Excel editabile.

27.4 Il PEF, è definito in modo da assicurare adeguati livelli di bancabilità, intendendosi per tali la reperibilità sul mercato finanziario di risorse proporzionate ai fabbisogni, la sostenibilità di tali fonti e la congrua redditività del capitale investito.

27.5 La stazione appaltante si riserva di richiedere che le offerte siano corredate da manifestazioni di interesse dell'istituto finanziatore, ai sensi dell'art. 182, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023.

27.6 Il PEF è verificato dalla Commissione giudicatrice prima dell'attribuzione del punteggio economico, ai sensi dell'art. 34 del presente disciplinare.

ART. 28 – OFFERTA ECONOMICA (BUSTA C)

28.1 La Busta C deve contenere l'offerta economica (Allegato 4), firmata digitalmente dal legale rappresentante, indicante il canone annuo concessorio offerto al Comune di Macomer per l'utilizzo dell'immobile .

28.2 Il canone offerto deve essere pari o superiore alla base d'asta di € 12.000,00/anno (IVA esclusa se dovuta). Non sono ammesse offerte al ribasso. Non sono ammesse offerte pari a zero.

28.3 Il canone deve essere indicato in cifre e in lettere. In caso di discordanza prevale l'importo in lettere.

28.4 L'offerta economica deve essere incondizionata. Non sono ammesse offerte condizionate, parziali o con riserve.

28.5 L'offerta economica vincola il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

28.6 Il canone offerto è comprensivo di ogni onere a carico del concessionario connesso all'utilizzo dell'immobile, ad eccezione dell'IVA se dovuta.

ART. 29 – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

29.1 L'aggiudicazione avviene con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 185 e 108 del D.Lgs. n. 36/2023.

29.2 Le concessioni sono aggiudicate sulla base di criteri oggettivi, tali da assicurare una valutazione delle offerte in condizioni di concorrenza effettiva in modo da individuare un vantaggio economico complessivo per l'ente concedente.

29.3 I criteri di aggiudicazione sono connessi all'oggetto della concessione e includono criteri sociali, relativi alla qualità del servizio e all'innovazione, nonché criteri di sostenibilità economico-finanziaria.

29.4 Il punteggio massimo è 100 punti, così ripartiti:

OFFERTA TECNICA	Punteggio massimo
A1 – Progetto di riqualificazione e investimenti	30 punti
A2 – Qualità dei servizi socio-assistenziali	25 punti
A3 – Esperienza e competenze del proponente	15 punti
A4 – Sostenibilità economico-finanziaria	10 punti
A5 – Durata della concessione	5 punti
TOTALE PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA	85 punti
B – Offerta economica (canone annuo)	15 punti
TOTALE	100 punti

29.5 Dettaglio dei subcriteri:

Macro-criterio A1 – Progetto di riqualificazione e investimenti – max 30 punti

N.	Subcriterio	Punti max
A1.1	Qualità tecnica degli interventi di ristrutturazione, livello di innovazione delle soluzioni progettuali, conformità normativa	12
A1.2	Cronoprogramma e tempistiche di realizzazione, modalità di cantierizzazione	10
A1.3	Entità complessiva degli investimenti proposti e modalità di finanziamento	8

Macro-criterio A2 – Qualità dei servizi socio-assistenziali – max 25 punti

N.	Subcriterio	Punti max
A2.1	Modello organizzativo e assistenziale, integrazione tra servizi residenziali e diurni	10
A2.2	Standard qualitativi dei servizi, dotazione di personale qualificato, formazione continua	10
A2.3	Programma di attività ricreative, sociali, culturali e di inclusione per ospiti e comunità locale	5

Macro-criterio A3 – Esperienza e competenze del proponente – max 15 punti

N.	Subcriterio	Punti max
A3.1	Esperienza specifica nella gestione di strutture socio-assistenziali per anziani, numero e tipologia di strutture gestite	10
A3.2	Qualificazione professionale del team di gestione e coordinamento proposto	5

Macro-criterio A4 – Sostenibilità economico-finanziaria – max 10 punti

N.	Subcriterio	Punti max
A4.1	Piano economico-finanziario, sostenibilità della gestione, equilibrio economico nel lungo periodo	5
A4.2	Garanzie di copertura finanziaria degli investimenti, solidità patrimoniale	5

Macro-criterio A5 – Durata della concessione – max 5 punti Attribuito mediante formula matematica (vedi art. 32).

Macro-criterio B – Offerta economica (canone annuo) – max 15 punti Attribuito mediante formula matematica (vedi art. 33).

29.6 I criteri di aggiudicazione sono elencati in ordine decrescente di importanza, ai sensi dell'art. 185, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023.

ART. 30 – METODO DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI TECNICI

30. Per i criteri qualitativi A, B, C, D, la Commissione giudicatrice attribuisce a ciascun subcriterio un coefficiente compreso tra 0 e 1, sulla base della griglia motivazionale di cui all'art. 31 del presente disciplinare.

30.2 Il punteggio di ciascun subcriterio è ottenuto moltiplicando il coefficiente attribuito per il punteggio massimo previsto per il subcriterio:

$$\text{Punteggio subcriterio} = \text{Coefficiente} \times \text{Punteggio massimo subcriterio}$$

30.3 Il punteggio del macro-criterio è la somma dei punteggi dei subcriteri.

30.4 Il punteggio tecnico complessivo è la somma dei punteggi dei macro-criteri A, B, C, D ed E.

30.5 La Commissione giudicatrice, nell'attribuzione dei coefficienti, motiva il giudizio espresso per ciascun subcriterio con riferimento ai parametri di cui all'art. 31. La motivazione è verbalizzata e resa disponibile ai concorrenti.

ART. 31 – GRIGLIE MOTIVAZIONALI PER I SUBCRITERI QUALITATIVI

31.1 La Commissione giudicatrice attribuisce i coefficienti per i subcriteri qualitativi applicando la seguente scala di giudizio:

Giudizio	Criterio di giudizio	Coefficiente
ECCELLENTE	<i>Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente. Risulta del tutto aderente alle aspettative dell'amministrazione committente e alle potenzialità medie delle ditte di riferimento operanti sul mercato. La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e dovizia di particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato. La relazione illustra con efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale.</i>	0.91-1
OTTIMO	<i>Trattazione completa dei temi richiesti, con ottima rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze dell'amministrazione committente e ottima efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.</i>	0.81-0.9
BUONO	<i>Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze dell'amministrazione committente e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.</i>	0.71-0.8
SUFFICIENTE	<i>Trattazione completa ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, rispetto alle esigenze dell'amministrazione committente contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione</i>	0.61-0.7

	<i>appaltante risultano abbastanza chiari, in massima parte analitici ma comunque sufficienti.</i>	
<i>APPENA SUFFICIENTE</i>	<i>Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze dell'amministrazione committente contraddistinta da una non sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici ma comunque relativamente significativi.</i>	<i>0.51-0.6</i>
<i>LIMITATO</i>	<i>Trattazione limitata dell'argomento e/o descrizioni lacunose che denotano una limitata rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.</i>	<i>0.41-0.5</i>
<i>MINIMO</i>	<i>Trattazione scarsa e molto limitata dell'argomento e/o descrizioni lacunose che denotano una minima rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, hanno un minimo impatto</i>	<i>0.21-0.4</i>
<i>ASSENTEE/O IRRILEVANTE</i>	<i>Trattazione del tutto assente o completamente fuori tema rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione; il parametro oggetto di valutazione è ritenuto non coerente e inadatto rispetto a quanto richiesto nel disciplinare di gara</i>	<i>0-0.2</i>

31.2 Per ciascun subcriterio, la Commissione applica i seguenti parametri specifici di valutazione:

SUBCRITERIO A1.1 – Qualità tecnica degli interventi (max 12 punti)

Parametri di valutazione:

- coerenza del progetto con lo stato dell'immobile e le sue criticità;
- livello di dettaglio e completezza della proposta progettuale;
- qualità delle soluzioni tecniche per l'adeguamento impiantistico e normativo;
- innovazione tecnologica e soluzioni di efficienza energetica;
- impatto estetico e funzionale degli interventi;
- rispetto delle normative applicabili e dei vincoli eventualmente presenti.

SUBCRITERIO A1.2 – Cronoprogramma (max 10 punti)

Parametri di valutazione:

- articolazione del cronoprogramma per fasi e attività;
- ragionevolezza e realismo delle tempistiche proposte;
- indicazione delle milestone principali e data di ultimazione lavori;
- modalità di gestione del cantiere e misure di mitigazione dei disagi;
- coordinamento tra fase lavori e fase di avvio dell'attività.

SUBCRITERIO A1.3 – Investimenti e copertura finanziaria (max 8 punti)

Parametri di valutazione:

- entità complessiva degli investimenti proposti (superiori alla stima base);
- diversificazione e solidità delle fonti di finanziamento;
- coerenza tra investimenti proposti e piano economico-finanziario;
- eventuali investimenti aggiuntivi rispetto al minimo richiesto.

SUBCRITERIO A2.1 – Modello organizzativo e assistenziale (max 10 punti)

Parametri di valutazione:

- chiarezza e completezza del modello organizzativo proposto;
- grado di integrazione tra Comunità Integrata e Centro Diurno;
- approccio person-centered e metodologie assistenziali adottate;
- continuità assistenziale e gestione delle emergenze;
- modalità di coinvolgimento delle famiglie degli ospiti.

SUBCRITERIO A2.2 – Standard qualitativi e personale (max 10 punti)

Parametri di valutazione:

- rapporto numerico personale/ospiti proposto;
- qualifiche professionali del personale assistenziale (OSS, infermieri, educatori, psicologi);
- piano di formazione iniziale e continua del personale;
- sistema di valutazione e monitoraggio della qualità assistenziale;
- adozione di protocolli e procedure operative standardizzate.

SUBCRITERIO A2.3 – Programma attività ricreative e sociali (max 5 punti)

Parametri di valutazione:

- varietà e frequenza delle attività proposte per gli ospiti;
- apertura alla comunità locale e iniziative di integrazione sociale;
- collaborazioni con enti, associazioni e realtà del territorio;
- attività di prevenzione e promozione del benessere.

SUBCRITERIO A3.1 – Esperienza specifica (max 10 punti)

Parametri di valutazione:

- numero di strutture socio-assistenziali per anziani gestite negli ultimi tre anni;
- capacità ricettiva complessiva gestita;
- tipologia delle strutture (Comunità Integrata, RSA, Centro Diurno, ecc.);
- risultati gestionali e livelli di qualità raggiunti;
- assenza di contenziosi rilevanti o provvedimenti sanzionatori.

SUBCRITERIO A3.2 – Qualificazione del team (max 5 punti)

Parametri di valutazione:

- qualifica e esperienza del Responsabile della gestione proposto;

- qualificazione del Responsabile dei servizi assistenziali;
- stabilità e continuità del team di coordinamento proposto.

SUBCRITERIO A4.1 – Piano economico-finanziario (max 5 punti)

Parametri di valutazione (solo per la parte tecnica; la sostenibilità è verificata ex art. 34):

- chiarezza e completezza del PEF;
- solidità delle ipotesi di ricavo e di costo;
- margini di gestione e capacità di far fronte a eventi avversi;
- indicatori di redditività proposti.

SUBCRITERIO A4.2 – Garanzie di copertura finanziaria (max 5 punti)

Parametri di valutazione:

- solidità patrimoniale del concorrente (patrimonio netto, indici finanziari);
- disponibilità di linee di credito o lettere di intento bancarie;
- risorse proprie dedicate all'investimento;
- eventuali garanzie aggiuntive offerte.

ART. 32 – PUNTEGGIO SULLA DURATA DELLA CONCESSIONE

32.1 Il punteggio relativo alla durata della concessione (macro-criterio A5 – max 5 punti) è attribuito mediante la seguente formula matematica:

$$\text{Punteggio A5} = (\text{Durata minima offerta} / \text{Durata offerta da valutare}) \times 5$$

Dove:

- Durata minima offerta = durata più breve tra tutte le offerte ammesse;
- Durata offerta da valutare = durata proposta dal concorrente.

32.2 L'offerta con la durata più breve ottiene il punteggio massimo di 5 punti. Le offerte con durata maggiore ottengono un punteggio proporzionalmente inferiore.

32.3 Il punteggio sulla durata è attribuito solo dopo la verifica di adeguatezza e sostenibilità del PEF di cui all'art. 34. Offerte con PEF non adeguato o non sostenibile non ricevono punteggio sulla durata, in quanto la durata proposta non è supportata da un equilibrio economico-finanziario verificato.

32.4 La durata minima ammissibile è di 15 anni; la durata massima è di 50 anni.

ART. 33 – PUNTEGGIO ECONOMICO

33.1 Il punteggio relativo all'offerta economica (macro-criterio B – canone annuo – max 15 punti) è attribuito mediante la seguente formula matematica:

$$\text{Punteggio B} = (\text{Canone offerto} / \text{Canone massimo offerto}) \times 15$$

Dove:

- Canone offerto = canone annuo offerto dal concorrente;
- Canone massimo offerto = canone annuo più elevato tra tutte le offerte ammesse.

33.2 L'offerta con il canone annuo più elevato ottiene il punteggio massimo di 15 punti.

33.3 Il punteggio economico è attribuito solo dopo la verifica di adeguatezza e sostenibilità del PEF di cui all'art. 34. Offerte con PEF non adeguato o non sostenibile sono escluse prima dell'attribuzione del punteggio economico.

ART. 34 – VERIFICA DEL PEF PRIMA DEL PUNTEGGIO ECONOMICO

34.1 Prima di assegnare il punteggio all'offerta economica, la Commissione giudicatrice verifica l'adeguatezza e la sostenibilità del Piano Economico-Finanziario di ciascun concorrente, ai sensi dell'art. 185, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023.

34.2 La verifica è finalizzata ad evitare che la dinamica concorrenziale venga distorta dalla presentazione di offerte economiche non supportate da un equilibrio economico-finanziario reale .

34.3 In sede di verifica, la Commissione valuta:

- coerenza tra investimenti proposti, ricavi attesi e costi di gestione;
- sostenibilità del PEF nell'arco della durata proposta;
- adeguatezza delle ipotesi di ricavo rispetto al mercato dei servizi socio-assistenziali;
- congruità degli indicatori di redditività;
- capacità di far fronte agli obblighi concessori per tutta la durata della concessione.

34.4 Qualora il PEF risulti non adeguato o non sostenibile, la Commissione lo motiva nel verbale e può:

- richiedere chiarimenti o integrazioni al concorrente entro un termine perentorio;
- escludere il concorrente dalla procedura qualora, anche a seguito dei chiarimenti, il PEF non risulti adeguato e sostenibile.

34.5 La verifica del PEF è distinta e antecedente rispetto alla verifica di anomalia dell'offerta di cui all'art. 38 del presente disciplinare.

ART. 35 – COMMISSIONE GIUDICATRICE

35.1 La valutazione delle offerte è demandata a una Commissione giudicatrice nominata dalla stazione appaltante dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte.

35.2 La Commissione è composta da n. 5 membri, esperti nelle seguenti aree:

- progettazione tecnico-edilizia e ristrutturazione immobili;
- servizi socio-sanitari e assistenziali per anziani;
- analisi economico-finanziaria e PEF;
- normativa sanitaria/sociale e accreditamenti regionali;
- un Presidente con funzioni di coordinamento.

35.3 La composizione della Commissione è pubblicata nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune di Macomer.

35.4 I commissari devono essere in possesso dei requisiti di indipendenza e assenza di conflitti di interesse previsti dal D.Lgs. n. 36/2023.

35.5 La Commissione opera in modo collegiale. Le sedute di valutazione delle offerte tecniche sono riservate; le sedute di apertura dei plichi, di verifica della documentazione amministrativa e di apertura delle offerte economiche sono pubbliche (anche nella modalità virtuale della piattaforma).

ART. 36 – PROCEDIMENTO DI GARA

36.1 Il procedimento di gara si articola nelle seguenti fasi:

FASE 1 – Apertura delle offerte e verifica della documentazione amministrativa

- a) In seduta pubblica (virtuale), il RUP apre le Buste A e verifica la regolarità formale della documentazione amministrativa.
- b) In caso di carenze sanabili, la stazione appaltante attiva il soccorso istruttorio di cui all'art. 37.
- c) Sono esclusi i concorrenti privi dei requisiti essenziali non sanabili.

FASE 2 – Valutazione delle offerte tecniche

- a) In seduta riservata, la Commissione valuta le offerte tecniche (Buste B) e attribuisce i punteggi per i macro-criteri da A1 a A5)
- b) La Commissione redige apposito verbale con la motivazione dei giudizi espressi per ciascun subcriterio.
- c) Sono ammesse alla fase successiva le offerte che abbiano ottenuto un punteggio tecnico (da A1 a A5) non inferiore a 60 punti su 85 (soglia di sbarramento tecnico).

FASE 3 – Verifica del PEF e apertura delle offerte economiche

- a) La Commissione verifica l'adeguatezza e la sostenibilità del PEF di ciascuna offerta ammessa, ai sensi dell'art. 34.
- b) Le offerte con PEF non adeguato o non sostenibile sono escluse.
- c) In seduta pubblica (virtuale), la Commissione apre le Buste C e attribuisce il punteggio economico (macro-criterio B).

FASE 4 – Graduatoria e aggiudicazione

- a) La Commissione redige la graduatoria finale in base al punteggio complessivo (tecnico + economico).
- b) In caso di parità di punteggio, prevale l'offerta con il punteggio tecnico più elevato.
- c) La stazione appaltante verifica i requisiti del primo classificato prima di procedere all'aggiudicazione.

ART. 37 – SOCCORSO ISTRUTTORIO

37.1 Le carenze di qualsiasi elemento formale della documentazione amministrativa possono essere sanate attraverso il soccorso istruttorio, ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023.

37.2 La stazione appaltante assegna al concorrente un termine non superiore a 10 giorni dalla richiesta per sanare le carenze riscontrate.

37.3 Il soccorso istruttorio non può essere utilizzato per integrare o modificare il contenuto sostanziale dell'offerta tecnica o economica, né per aggiungere requisiti di partecipazione non posseduti alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

37.4 La mancata regolarizzazione nei termini assegnati comporta l'esclusione dalla procedura.

ART. 38 – ANOMALIA DELL'OFFERTA

38.1 La stazione appaltante verifica la congruità delle offerte che appaiono anormalmente basse, ai sensi degli artt. 110 e 185 del D.Lgs. n. 36/2023.

38.2 La verifica di anomalia è distinta e successiva rispetto alla verifica del PEF di cui all'art. 34. Tuttavia, le risultanze della verifica del PEF possono essere utilizzate nella valutazione dell'anomalia

38.3 In caso di verifica di anomalia, il RUP richiede al concorrente le spiegazioni necessarie. Il concorrente che non fornisca spiegazioni adeguate nei termini assegnati, ovvero le cui spiegazioni non risultino convincenti, è escluso dalla procedura.

ART. 39 – AGGIUDICAZIONE E STIPULA DELLA CONVENZIONE

39.1 La stazione appaltante si riserva la facoltà, ai sensi dell'art. 108, comma 8, del D.Lgs. n. 36/2023, di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, con adeguata motivazione.

39.2 L'aggiudicazione è comunicata a tutti i concorrenti tramite la piattaforma Sardegna CAT.

39.3 Prima della stipula della convenzione, l'aggiudicatario è tenuto a:

- presentare la documentazione comprovante il possesso dei requisiti dichiarati;
- presentare la garanzia definitiva di cui all'art. 23;
- stipulare le polizze assicurative di cui all'art. 23;
- produrre ogni ulteriore documento richiesto dalla stazione appaltante.

39.4 La convenzione è stipulata entro i termini previsti dal D.Lgs. n. 36/2023, nel rispetto dei termini di stand-still.

39.5 In caso di mancata stipula della convenzione per fatto imputabile all'aggiudicatario, la stazione appaltante procede all'escussione della garanzia provvisoria e può procedere all'aggiudicazione al secondo classificato.

ART. 40 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

40.1 Il concessionario è tenuto a rispettare tutti gli obblighi previsti nella convenzione, nel capitolato prestazionale e nella documentazione di gara, nonché quelli di seguito indicati:

- a)** Realizzare gli interventi di riqualificazione nei tempi e con le modalità indicati nell'offerta tecnica;
- b)** Ottenere tutti i titoli abilitativi e le autorizzazioni necessarie prima dell'avvio di ciascuna attività;
- c)** Applicare il CCNL di settore e rispettare la normativa in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008);
- d)** Rispettare le norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari (L. n. 136/2010);
- e)** Mantenere la destinazione d'uso socio-assistenziale per tutta la durata della concessione;
- f)** Corrispondere il canone annuo nei termini e con le modalità previste nella convenzione;
- g)** Effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile a proprie spese;
- h)** Consentire alla stazione appaltante il monitoraggio e la verifica dell'esecuzione della concessione;
- i)** Trasmettere annualmente alla stazione appaltante un report sullo stato di avanzamento degli investimenti e sulla gestione dei servizi;
- j)** Restituire l'immobile al termine della concessione in buono stato manutentivo con tutti gli impianti funzionanti e conformi.

ART. 41 – RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE

41.1 La stazione appaltante può dichiarare risolta la concessione nei casi previsti dall'art. 190 del D.Lgs. n. 36/2023 e dalla convenzione.

41.2 In caso di inadempimento del concessionario, si applicano le disposizioni degli artt. 1453 e ss. del codice civile, ferma la clausola penale prevista nella convenzione.

41.3 Nei casi che comporterebbero la risoluzione per cause imputabili al concessionario, la stazione appaltante comunica per iscritto al concessionario e agli enti finanziatori l'intenzione di risolvere il rapporto, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 190, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023.

ART. 42 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento UE/2016/679 (GDPR) si informa che il trattamento dei dati personali conferiti nell'ambito della procedura di acquisizione di beni o servizi, o comunque raccolti dal Comune di Macomer è finalizzato unicamente all'espletamento della predetta procedura, nonché delle attività ad essa correlate e conseguenti.

Il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

Il trattamento dei dati giudiziari è effettuato esclusivamente per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa in materia di acquisizione di beni e servizi e dalla Legge sugli Appalti.

Il conferimento dei dati è necessario per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità richiesti per la partecipazione alla procedura nel cui ambito i dati stessi sono acquisiti; pertanto, il mancato conferimento dei dati personali preclude la partecipazione all'istruttoria della gara.

Potranno venire a conoscenza dei suddetti dati personali gli operatori dell'Ente, individuati quali Incaricati del trattamento, a cui sono state impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, volti alla concreta tutela dei dati personali.

I dati raccolti potranno altresì essere conosciuti da:

Soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte della Commissione;

Soggetti terzi fornitori di servizi per il Comune, o comunque ad esso legati da rapporto contrattuale, unicamente per le finalità sopra descritte, previa designazione in qualità di Responsabili del trattamento e comunque garantendo il medesimo livello di protezione;

Altre Amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti procedimentali;

Altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara, secondo le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia;

Legali incaricati per la tutela del Comune in sede giudiziaria.

In ogni caso, operazioni di comunicazione e diffusione di dati personali, diversi da quelli sensibili e giudiziari, potranno essere effettuate dal Comune di Macomer nel rispetto di quanto previsto Regolamento UE/2016/679 (GDPR).

I dati personali non saranno trasferiti al di fuori dell'Unione Europea. I dati verranno conservati secondo i seguenti criteri:

- per un arco di tempo non superiore a quello necessario al raggiungimento delle finalità per i quali essi sono trattati;
 - per un arco di tempo non superiore a quello necessario all'adempimento degli obblighi normativi.
- A tal fine, anche mediante controlli periodici, verrà verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al perseguimento delle finalità sopra descritte. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultino eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non saranno utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

In qualunque momento l'interessato potrà esercitare i diritti previsti dagli artt. dal 15 a 22 del Regolamento UE/2016/679 (GDPR). In particolare, l'interessato ha il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei propri dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, di verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettifica; ha altresì il diritto di chiedere la cancellazione o la limitazione al trattamento, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi in ogni caso, per motivi legittimi, al loro trattamento ovvero revocare il trattamento. La relativa richiesta va rivolta al Comune di Macomer.

L'interessato ha altresì il diritto di proporre reclamo all'autorità Garante per la protezione dei Dati personali (www.garanteprivacy.it).

Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente informativa è il Comune di Macomer.

Il Responsabile della protezione dei dati personali (RPD – DPO) per il Comune di Macomer è Avv. Alessandra Sebastiani Etzo email: dpo@unionemarghine.it.

ART. 43 – RICORSI

43.1 Avverso il presente disciplinare e gli atti della procedura è possibile proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Via Sassari n. 17 – 09123 Cagliari) entro 30 giorni dalla pubblicazione o dalla conoscenza dell'atto, ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 104/2010.

43.2 È altresì possibile esperire il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi del DPR n. 1199/1971.

ART. 44 – DISPOSIZIONI FINALI

44.1 Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del D.Lgs. n. 36/2023, dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, del codice civile e delle altre disposizioni normative applicabili.

44.2 La stazione appaltante si riserva di adottare, nel corso della procedura, eventuali atti integrativi, correttivi o chiarificatori, che saranno pubblicati sulla piattaforma Sardegna CAT e costituiranno parte integrante della lex specialis.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Dott.ssa Cristina Cadoni