

## **Progetto della concessione di servizi relativi alla gestione della RSA "Corte Cova" del Comune di Caronno Pertusella.**

### **1. Relazione illustrativa dei principali elementi della concessione di servizi.**

#### **1.1. Quadro di contesto.**

Il Comune di Caronno Pertusella intende affidare in concessione, mediante concessione di servizi, ai sensi degli articoli 164-176 del d.lgs. n. 50/2016 la gestione globale dei servizi relativi alla RSA "Corte Cova", unitamente al servizio di pasti domiciliari per persone anziane e fragili residenti nel Comune.

Il Comune ha confermato nel Documento Unico di Programmazione (DUP), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 16.02.2023 avente ad oggetto: "Triennio 2023/2025. Approvazione Nota di Aggiornamento del DUP, Documento unico di programmazione: sezione strategica 2022/2026 e sezione operativa 2023/ 2025"; gestione dei servizi derivante dall'esperienza storica consolidata presso la RSA in chiave strategica con una proiezione di medio-lungo periodo.

I servizi resi nella RSA sono stati originariamente individuati come servizi pubblici locali e sono riconducibili alla classificazione dei servizi di interesse generale di rilievo economico, in funzione della riconosciuta redditività degli stessi (evidenziata dai risultati storici della gestione uscente, comprensivi anche del riequilibrio del piano economico-finanziario determinato in funzione delle conseguenze negative della crisi sanitaria causata dalla pandemia Covid-19).

Di conseguenza:

- a) i servizi rientrano nel campo applicativo del d.lgs. n. 201/2022;
- b) la qualificazione in chiave di rilevanza economica dei servizi consente l'utilizzo del modulo concessorio, come previsto dall'art. 164, comma 3 del d.lgs. n. 50/2016, nonché dalla combinazione tra l'art. 14, comma 1, lett. a) e 15 del d.lgs. n. 201/2022.

La scelta del modello concessorio (concessione di servizi) è determinata dalla volontà del Comune di trasferire il rischio operativo in capo al concessionario e di acquisire dallo stesso Operatore Economico risorse (ricavate dalla gestione dei servizi) per il miglioramento delle attività e il corretto mantenimento della RSA quale struttura complessa.

#### **1.2. Durata della concessione.**

In forza di quanto previsto dall'art. 168 del d.lgs. n. 50/2016 e dall'art. 19 del d.lgs. n. 201/2022, la durata della concessione di servizi è stata definita in un periodo di dieci (10) anni, decorrenti dalla stipulazione del contratto con l'Operatore Economico individuato come concessionario, in ragione:

- a) della complessità dei servizi resi nella struttura, in rapporto al dimensionamento della stessa e delle caratteristiche delle attività rese agli utenti, obbligatoriamente in forma integrata, comportanti necessariamente continuità prestazionale, tale da richiedere un periodo minimo significativo (tre anni) per l'ottimizzazione dell'equilibrio economico-finanziario ed un successivo periodo altrettanto significativo per il consolidamento dei servizi stessi;
- b) del livello complessivo degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ricondotti a carico del concessionario, che presuppongono per il loro valore un periodo adeguato all'ammortamento, stimabile su base decennale (in rapporto alla realizzazione del complesso di interventi più significativi, con i relativi costi, nell'arco di un periodo tra i tre e i cinque anni dall'avvio dei servizi).

In base all'art. 3, comma 4 del Capitolato speciale e ad analoga previsione contenuta nel Contratto-convenzione, il Comune si riserva la possibilità di estendere la durata della concessione per un periodo determinato, ai soli fini dell'effettuazione della nuova procedura di affidamento dei servizi, in conformità con la normativa pro tempore vigente. Tale estensione è da intendersi come "proroga tecnica", unicamente finalizzata allo sviluppo della nuova procedura di affidamento, e non come rinnovo o estensione temporale discrezionalmente definita dal Comune per altre esigenze.

In considerazione delle tempistiche per lo svolgimento delle procedure di affidamento specificate dall'art. 17, comma 3 e dall'allegato I.3. del d.lgs. n. 36/2023, la durata dell'estensione (proroga tecnica) della concessione è indicativamente ipotizzabile in dodici (12) mesi.

### **1.3. Gestione unitaria integrata (lotto unico).**

I servizi oggetto della concessione, per l'utenza cui sono rivolti e per il contesto in cui sono sviluppati, devono essere gestiti in forma unitaria integrata da un unico soggetto. In caso di frazionamento gestorio, infatti, si determinerebbe il rischio di una differenziazione prestazionale e qualitativa che potrebbe sfavorire alcuni utenti.

Anche il servizio di pasti a domicilio è da intendersi compreso nell'integrazione delle attività, nel perseguimento dell'obiettivo della RSA come fulcro per i servizi alla persona per le persone anziane e fragili nel territorio.

Pertanto la procedura di affidamento è finalizzata ad aggiudicare i servizi in un unico lotto.

### **1.4. Elementi peculiari del rapporto tra il Comune e l'Operatore Economico che sarà individuato come concessionario.**

Il Comune di Caronno Pertusella conserva in capo alla propria organizzazione le competenze programmatiche e progettuali di base dei servizi oggetto della concessione.

Il concessionario assume con l'affidamento l'impegno alla gestione complessiva unitaria (gestione globale) dei servizi oggetto della concessione, assumendo in capo a sé anche il rischio operativo e i rischi connessi (rischio di costruzione riferito agli interventi manutentivi, rischio di domanda, rischio di gestione).

Il concessionario ha piena autonomia nella gestione delle risorse acquisite mediante l'incasso delle tariffe per i servizi prodotti ed è tenuto con le stesse a far fronte a tutti gli obblighi gestionali e di manutenzione previsti dal Capitolato speciale descrittivo e prestazionale.

Il concessionario è tenuto a realizzare gli interventi necessari per assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria della RSA e delle sue dotazioni, secondo uno strumento di pianificazione che individua anche il budget che il concessionario stesso destina a tali attività.

In ragione degli elementi sopra descritti, la concessione si configura come concessione di servizi con una serie di obblighi accessori relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria della RSA e delle sue dotazioni: nell'ambito di tale modello, i lavori connessi agli interventi manutentivi sono strettamente funzionali alla gestione dei servizi e le opere così realizzate diventano di proprietà del Comune.

Pertanto la concessione non è configurabile come concessione mista, non risultando i presupposti per l'applicazione dell'art. 169 del d.lgs. n. 50/2016.

Il concessionario è pertanto tenuto, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. d) del d.lgs. n. 50/2016, ad affidare i lavori relativi agli interventi di manutenzione di cui è responsabile nel rispetto del d.lgs. n. 50/2016 e delle sopravvenienti disposizioni in materia di appalti pubblici (nello specifico, a partire dal 1° luglio 2023, del d.lgs. n. 36/2023).

Il rapporto tra il Comune e il concessionario, con evidenziazione degli obblighi e dell'allocatione dei rischi, sarà regolato da un Contratto-convenzione conforme al contratto standard per le iniziative di Partenariato pubblico-privato approvato dal MEF e dall'Anac nel gennaio 2021, il quale riporterà in allegato la matrice dei rischi. Tali atti saranno resi disponibili con la documentazione di gara, all'avvio della procedura, al fine di consentire l'elaborazione degli stessi in piena coerenza con il Piano economico-finanziario..

### **1.5. Elementi specifici relativi alla procedura di affidamento della concessione.**

I servizi oggetto della concessione non sono disponibili, nel modello organizzativo-gestionale prefigurato dal Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, in convenzioni centralizzate o in accordi-quadro stipulati da Consip s.p.a. o da Aria s.p.a. (quale soggetto aggregatore regionale).

Il subappalto è ammesso nei termini previsti dall'art. 174 del d.lgs. n. 50/2016.

## **2. Prospetto economico della concessione.**

### **2.1. Valore della concessione.**

Il valore complessivo presunto della concessione calcolato su 10 anni di servizio, da intendersi come valore posto a base d'asta, è determinato in € 16.583.300,00, sulla base dei seguenti elementi compositivi e dei relativi dati di calcolo:

a) retta ospiti: 74 € al giorno per 59 ospiti = 4.366,00 al giorno per 365 giorni = 1.593.590,00 annui per dieci anni pari a € 15.935.900,00.

b) pasti a domicilio: 8,30 € a pasto, 1 pasto al giorno per cinque giorni per 15 utenti = 75 pasti a settimana per 52 settimane, per un totale di 3.900 pasti annui per 8,30 € 32.370,00 annui totale per dieci anni pari a € 323.700,00.

Il valore della concessione è calcolato su tutti i ricavi potenziali noti possibili per il concessionario, in base a quanto previsto dall'art. 167 del d.lgs. n. 50/2016.

Il complesso dei ricavi deriva per il concessionario interamente dalle tariffe corrisposte dagli utenti della RSA e del servizio pasti domiciliare.

Non è previsto da parte del Comune alcun canone di disponibilità/gestione, nessun altro tipo di corrispettivo parziale e nessun contributo per gli investimenti da effettuare in relazione agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché in relazione alla sostituzione degli arredi.

In funzione della possibile estensione (proroga tecnica) della concessione ai fini dello svolgimento della procedura per il nuovo affidamento (v. art. 3, comma 4 Capitolato speciale e precedente punto 1.2.), ai sensi dell'art. 167, comma 4, lett. a) del d.lgs. n. 50/2016 il valore totale stimato della concessione, inteso come la sommatoria del valore complessivo presunto riferito alla durata stabilita (€ 16.583.300,00) e il valore presunto della potenziale estensione temporale (€ 1.658.330) è pari a €. 18.241.630,00.

### **2.2. Costi della sicurezza.**

I costi della sicurezza, intesi come costi per sostenere le misure specifiche per far fronte ai rischi da interferenze e ai rischi specifici evidenziati nel DUVRI, sono complessivamente pari a € 2.500,00.

Il valore dei costi della sicurezza è assorbito nel valore dei ricavi derivanti dalla gestione dei servizi oggetto della concessione ed è tratto dal concessionario dalle tariffe per gli stessi servizi.

### **2.3. Equilibrio economico-finanziario.**

Gli elementi rappresentativi dell'equilibrio economico-finanziario saranno riportati nel Piano economico-finanziario reso disponibile con i documenti di gara.

Il PEF è mantenuto riservato sino all'avvio effettivo della procedura di gara al fine di garantire la massima tutela delle informazioni compositive del quadro economico-finanziario dei servizi.

#### **2.4. Canone concessorio.**

In relazione alla concessione è previsto il versamento, da parte del concessionario, di un canone concessorio al Comune di Caronno Pertusella pari a €. 2.500,00 annui.

Il canone concessorio è stato determinato dal Comune:

- a) in base ai valori correnti di mercato per strutture analoghe;
- b) in base all'evoluzione del dato di valore nel canone nel quadro di relazione concessoria negli anni precedenti.

#### **2.5. Oneri per il Comune di Caronno Pertusella relativi alla procedura di affidamento e alla concessione.**

Il Comune di Caronno Pertusella sopporta i seguenti oneri in relazione alla procedura di affidamento della concessione.

Spese di pubblicità legale (pubblicazione bando in GURI e per estratto su quotidiani).	€ 10.000,00 per gestione gara cuc
Spese per incarichi relativi ad esperti componenti della Commissione giudicatrice.	€ 1500,00
Altri oneri per ... (specificare)	

Il Comune di Caronno Pertusella non sopporta oneri diretti in relazione all'esecuzione della concessione.

#### **3. Capitolato speciale descrittivo e prestazionale.**

Il Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, illustrativo delle specifiche tecniche e degli standard dei servizi, è riportato in allegato.

Sono correlati al Capitolato speciale:

- a) gli allegati illustrativi delle specifiche tecniche per alcuni servizi e per alcuni interventi di manutenzione;
- b) l'allegato contenente il protocollo sul trattamento dei dati personali;
- c) il Documento unico di valutazione dei rischi interferenziali e specifici (DUVRI) di base.

#### **4. Requisiti richiesti agli Operatori Economici concorrenti.**

I requisiti speciali richiesti agli Operatori Economici per la partecipazione alla gara sono i seguenti:

Requisito dimostrativo della Capacità economico-finanziaria	Fatturato globale medio annuo conseguito nel triennio 2020-2021-2022 pari a €. 1.650.000,00 per anno (corrispondente al valore annuo dei servizi oggetto della concessione)
Requisito dimostrativo della capacità tecnico-professionale	Aver prestato nel triennio 2020-2021-2022 almeno un (1) servizio analogo a quello oggetto della concessione con riferimento alle attività prevalenti (servizi per la RSA), per un valore complessivo almeno pari a €. 4.950.000, 00 in rapporto al triennio di riferimento.

Il requisito del fatturato è richiesto al fine di acquisire un elemento attestativo della capacità produttiva di servizi in tale settore da parte degli operatori economici, anche in considerazione delle peculiarità del periodo cui è riferito (triennio 2020-2021-2022).

#### **5. Criteri di valutazione delle offerte.**

La gara per l'affidamento della concessione di servizi della RSA sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 173 del d.lgs. n. 50/2016 e in ragione delle caratteristiche dei servizi oggetto della stessa, con attribuzione dei seguenti macro-pesi ponderali alle componenti dell'offerta:

Parte tecnico-qualitativa	90 punti/100
Parte economica	10 punti/100

L'offerta economica è calcolata con formula proporzionale in rapporto al valore offerto in aumento (rialzo) per il Canone concessorio posto a gara.

Il sistema dei criteri di valutazione delle offerte è riportato in allegato.

