



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 1– Politiche Sociali, Pubblica Istruzione, Promozione Culturale e Sportiva

Concessione mista (lavori/servizio) del servizio avente ad oggetto attività ludico-ricreative presso la struttura ubicata in Via Metastasio loc. Su Planu

Progetto del Servizio

1. Relazione tecnica descrittiva del progetto

L'appalto ha per oggetto la concessione di una struttura, da ristrutturare e da arredare, da adibire allo svolgimento di attività ludiche ricreative a favore della generalità della popolazione bambini, giovani, ed anziani per favorire l'aggregazione, la socializzazione e contrastare l'isolamento, nel rispetto della Legge Regionale n° 23 del 2005, del regolamento di esecuzione della stessa legge DPGR 4 del 2008, delle deliberazioni della Giunta Regionale della Regione Autonoma Sardegna n°62/24 del 14.11.2008 e alle condizioni previste nel capitolato d'onori ed a quelle sotto riportate. Alla luce dell'investimento che il concessionario dovrà sopportare per la realizzazione dei lavori e della necessità di garantire l'equilibrio economico - finanziario della gestione, la durata della concessione, come stabilito dall'art. 63, comma 2 del vigente regolamento comunale per la gestione del patrimonio mobiliare e immobiliare, avrà durata di 5 anni, con possibilità di rinnovo per ulteriori tre anni sulla base di quanto stabilito dall'art. 63, comma 5 del D.Lgs. 50/2016. Codice CPV 85312100-0 (servizi forniti da centri diurni)

2. Indicazioni per la stesura dei documenti inerenti la sicurezza

Non vi è l'obbligo previsto dall'art. 26, comma e del D.Lgs. 81/2008 in quanto non sono sussistenti rischi da interferenza. In ogni caso il concessionario dovrà porre in essere tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 in materia di valutazione dei rischi.

3. Metodo di scelta del contraente

Procedura negoziata ai sensi dell'art. 36, 2° comma lett. b) del D.lgs. 50/2016 previa consultazione, ove disponibili sulla base della manifestazione di interesse, di almeno dieci operatori economici individuati sulla base di indagine di mercato, con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come previsto dall'art. 95 del D.Lgs n° 50/2016.

4. Importo della concessione

Sulla base di quanto stabilito nell'art 167 del D.Lgs n° 50/2016, il calcolo relativo all'importo della concessione è stato determinato in considerazione del fatturato totale del concessionario per tutta la durata del contratto, compreso l'eventuale rinnovo, al netto dell'IVA, ricomprendendo il flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti per i servizi

in concessione e il vantaggio finanziario conferito dall'Ente mediante la riduzione del 30% dell'importo dovuto per il canone concessorio.

Tale valore è presunto in quanto subordinato a circostanze non prevedibili (numero iscritti, importo retta mensile, capacità imprenditoriale del concessionario, canone concessorio offerto, ecc.).

Considerato che:

- nella struttura possono essere previsti n° 30 utenti contemporaneamente;
- i potenziali fruitori del servizio ludico ricreativo, relativamente all'ambito territoriale della struttura (*Comune di Selargius loc. Su Planu*), sono circa n° 272 (anziani, adulti, giovani, bambini), come da tabella allegata (all.a);
- nell'ambito territoriale della struttura è presente n° 1 struttura privata autorizzata al funzionamento di ludoteca;
- la struttura potrebbe attirare potenzialmente ulteriore utenza dalle zone limitrofe all'ambito territoriale della struttura: *zona Ospedale Brotzu, Mulinu Becciu del comune di Cagliari*;
- per calcolare il costo stimato della concessione si prevede un bacino di utenza di n° 272 utenti, pari complessivamente al 6,4% dei potenziali fruitori che risiedono nella zona di Su Planu (n° 4251), che mensilmente e a rotazione usufruiscono dei servizi offerti, prevedendo prudenzialmente una retta mensile di € 22,00;
- si presume che il concessionario, al fine di garantire la copertura delle spese, sfrutti economicamente la struttura attraverso lo svolgimento di servizi proposti nell'offerta tecnica (art. 6 del Capitolato Tecnico), nel rispetto della normativa regionale. I servizi ludico ricreativo possono essere offerti alla generalità dei cittadini (*bambini, giovani, adulti e anziani*);
- il "Regolamento di gestione e amministrazione del patrimonio mobiliare ed immobiliare del Comune di Selargius", approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 2 del 24/01/2017, prevede il pagamento da parte del concessionario di un canone il cui valore mensile è determinato, ai sensi dell'art. 61 del citato regolamento, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e che per la struttura oggetto della concessione è pari a € 950,00 mensile;
- che in merito alla concessione in oggetto la Giunta Comunale, nell'atto di indirizzo del 28/03/2017, in considerazione che l'attività che verrà espletata nella struttura favorisce la promozione e lo sviluppo della zona di Su Planu, nonché il progresso economico della stessa comunità, ha previsto che il canone verrà ridotto di una percentuale del 30%, pari a € 285,00 mensile;
- il canone così determinato (pari ad € 665,00 mensili) verrà scomputato, fino a concorrenza, dal costo complessivo dei lavori, al netto dell'IVA, così come previsto dagli indirizzi della Giunta Comunale. Il concessionario potrà però, in sede di offerta, sulla base del piano economico finanziario e del progetto di gestione, offrire un canone per il quale gli verrà attribuito il relativo punteggio (vedi successivo punto 9);
- il concessionario dovrà provvedere alla fornitura degli arredi necessari al funzionamento della struttura;
- la ditta concessionaria dovrà eseguire i lavori di messa a norma della struttura, specificati al punto 4, entro 8 mesi dalla firma del contratto;

I corrispettivi pagabili dagli utenti ed il vantaggio finanziario conferito dall'Ente sono stati calcolati nel modo seguente:

1. per il n° 272 di potenziali utenti: 22,00 (tariffa mensile) x 272 (*n° utenti*) x 12 (*n° mesi di apertura della struttura*) = € 71.808,00;

2. per il primo anno di validità della concessione l'importo di cui al punto 1, in considerazione del fatto che le attività dovranno essere avviate entro 8 mesi dalla firma del contratto, verranno svolte per 4 mesi, pertanto il corrispettivo pagabile dagli utenti è pari a: 22,00 (tariffa mensile) x 272 (*n° utenti*) x 4 (*n° mesi di apertura della struttura*)= € 23.936,00;
3. vantaggio finanziario conferito dall'Ente pari all'importo ordinario dovuto per il canone concessorio, corrispondente all'importo annuale di € 11.400,00 (canone mensile pari a 950,00x 12 mesi).

Pertanto:

- a) il valore della prima annualità della concessione è pari alla somma degli importi di cui ai punti 2 e 3 del precedente comma = **€ 35.336,00**, oltre iva di legge;
- b) il valore annuale della concessione è pari alla somma degli importi di cui ai punti 1 e 3 del precedente comma = **€ 83.208,00** (oltre iva di legge);
- c) il valore per 5 anni della concessione ammonta a complessivi **€ 368.168,00**, oltre IVA di Legge, (€ 83.208,00x4+€ 35.336,00);
- d) il valore per 8 anni della concessione (5+3 anni di rinnovo) ammonta a complessivi **€ 617.792,00**, arrotondato per eccesso, oltre Iva di legge € 83.208,00x4+€ 35.336,00).

Ai sensi di quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 167 del D.Lgs. 50/2016, se il valore della concessione al momento dell'aggiudicazione è superiore al 20% del valore stimato, la stima valida è costituita dal valore della concessione al momento dell'aggiudicazione.

Costo contributo ANAC a carico dell'Amministrazione: € 375,00

Costo contributo ANAC a carico del concessionario: € 70,00

Si dà atto che non sussistono rischi di interferenza e che, pertanto, non si rende necessaria la predisposizione di apposito DUVRI (Documento Unico di Valutazione dei rischi da interferenze) ai sensi dell'art. 26 D.Lgs. 81/2008.

4. Oneri a carico del concessionario - cronoprogramma

La ditta aggiudicataria della concessione dovrà:

- 1) presentare un cronoprogramma delle attività da svolgere nella struttura comprendente: la previsione dei tempi dei lavori da eseguire, della fornitura dei mobili, della richiesta di autorizzazione al funzionamento, dell'inizio delle attività. **Tutte le informazioni di carattere tecnico necessarie per la predisposizione della proposta progettuale attinenti i lavori da eseguire verranno fornite in occasione del sopralluogo al quale dovrà obbligatoriamente partecipare un tecnico incaricato dall'operatore economico partecipante;**
- 2) eseguire i lavori di manutenzione straordinaria della struttura oggetto di concessione necessari per la messa a norma della stessa, provvedendo a garantire la progettazione, la realizzazione delle opere, la messa a norma dell'impianto elettrico, il trasporto in discarica autorizzata dei materiali da risulta, il collaudo statico, l'agibilità, la certificazione energetica, l'accatastamento dell'intero edificio come indicato nell'art. 2 del capitolato d'onere, e quant'altro necessario;

- 3) provvedere, successivamente alla conclusione dei lavori di ristrutturazione e all'ottenimento dell'agibilità da parte dei competenti uffici tecnici comunali, alla fornitura degli arredi e delle attrezzature necessarie per il funzionamento della struttura, fermo restando che i beni acquistati, allo scadere della concessione, rimarranno in proprietà al Comune di Selargius;
- 4) provvedere alla richiesta di autorizzazione al funzionamento della struttura, secondo quanto previsto dalla L.R. 23 del 2005 e dal regolamento di attuazione della stessa contenuto nel DPGR 4 del 2008 per lo svolgimento di attività ludiche ricreative a favore della generalità della popolazione bambini, giovani, ed anziani e favorire l'aggregazione, la socializzazione e contrastare l'isolamento e dotarsi del personale necessario al funzionamento della struttura.

La struttura dovrà essere operativa nei tempi indicati dal concessionario in sede di gara ed in ogni caso entro 8 mesi dalla stipula del contratto di concessione della struttura; pertanto il cronoprogramma dovrà rappresentare essenzialmente l'andamento nel tempo massimo di 8 mesi di tutti i lavori da eseguire, riassunti nei punti di cui sopra, comprensivi delle certificazioni di legge.

7. Capitolato speciale

Allegato alla presente

8. Schema di contratto

Allegato alla presente

9. Criteri dell'offerta economicamente più vantaggiosa

Procedura negoziata ai sensi dell'art. 36, 2° comma lett. b) del D.lgs. 50/2016 previa consultazione, ove disponibili sulla base della manifestazione di interesse, di almeno quindici operatori economici individuati sulla base di una manifestazione di interesse, con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come previsto dall'art. 95, comma 3 del D.Lgs n° 50/2016 prendendo in considerazione i seguenti elementi:

A. Progetto delle opere da realizzare nella struttura Massimo 30 punti

Il progetto è composto al massimo di n° 40 pagine con l'utilizzo, nella parte descrittiva, del carattere Times New Roman 12, deve indicare, nell'ordine che segue:

1	Proposta progettuale relativa alla realizzazione dei lavori di manutenzione	Max 20 punti	Descrizione della struttura	Punteggio max 5 punti
			Descrizione del progetto	Punteggio max 5 punti

	straordinaria della struttura oggetto di concessione, contenente: progettazione, computo metrico, realizzazione delle opere, trasporto in discarica autorizzata dei materiali da risulta, collaudo statico, agibilità e l'accatastamento		Descrizione cronoprogramma contenente: le date della presentazione della progettazione, della realizzazione delle opere, del trasporto in discarica autorizzata dei materiali da risulta, del collaudo statico, dell'agibilità e dell'accatastamento, della richiesta di autorizzazione al funzionamento, dell'inizio delle attività	Punteggio max 5 punti
			Elaborati tecnici-computo metrico	Punteggio max 5 punti
2	Fornitura degli arredi e delle attrezzature necessarie per il funzionamento della struttura	Max 10 punti	Descrizione arredi e attrezzature	Punteggio max 10 punti

B. Progetto organizzativo del servizio massimo 50 punti

3	Organizzazione e funzionamento della struttura-dotazione personale	Max 30 punti	Descrizione dell'organizzazione per il funzionamento e per la gestione della struttura	Punteggio max 14 punti
			Descrizione della dotazione organica della struttura, modalità di partecipazione e coinvolgimento degli utenti	Punteggio max 10 punti
			Eventuale impegno ad assumere personale residente a Selargius, per il quale verranno attribuiti 2 punti per ciascuna unità proposta	Punteggio massimo 6 punti
4	Piano economico per la gestione	Max 10 punti	Completezza e dettaglio delle voci economiche (N.B.: indicare tutte le voci di spesa e di entrata	Punteggio max 10 punti

5	Essere in possesso di certificazione del Sistema di Qualità UNI EN ISO 9001:2008 rilasciata da Ente accreditato per servizi oggetto della concessione o per servizi analoghi a quello oggetto del presente appalto.	Max 10 punti	In caso di certificazione	Punteggio 10 punti
---	---	--------------	---------------------------	--------------------

C. Offerta economica: max 20 punti attribuiti per gli elementi di seguito punti indicati:

1) **offerta canone concessorio annuale:** 10 punti da attribuire come segue:

canone annuale proposto	punteggio
€ 11.400,00	10
€ 9.000,00	8
€ 7.000,00	6
€ 5.000,00	4
€ 2.500,00	2
€ 0,00	0

2) **offerta sconto percentuale agli utenti residenti a Selargius sul costo di iscrizione e frequenza** del servizio per tutte le tipologie dei servizi offerti: max 10 punti da attribuire come segue:

percentuale di sconto offerta per i residenti	punteggio
0%	0
5%	4
10%	8
20%	10

L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto la cui offerta abbia conseguito il punteggio complessivo più elevato risultante dalla somma dei punteggi attribuiti per gli elementi sopra indicati.

A parità di punteggio complessivo l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Selargius, _____ 2017

Il Direttore Area 1- Politiche Sociali,
Pubblica Istruzione, Promozione Culturale e Sportiva
Dott.ssa Maria Laura Giancaspro