



Determina n° 409/2013

Oggetto: avviso indicativo per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "ampliamento casa per anziani Marcellino Cerulli da destinare a comunità alloggio per anziani".  
Approvazione Verbale di Gara

**IL DIRIGENTE F.F.**

Premesso:

- 1) che con determina dirigenziale n. 221/2013 è stato :
  - a) approvato il verbale di gara redatto a seguito di avviso indicativo per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "ampliamento casa per anziani Marcellino Cerulli da destinare a comunità alloggio per anziani";
  - b) ammesso alla fase negoziata di cui all'art 7, ultimo paragrafo, . la SOC. COOP.SOCIALE GESCO – VIA VICINALE S. MARIA DEL PIANTO, 61 – NAPOLI;
  - c) è stato richiesto, con nota prot. 13554/13 in data 20 giugno u.s., all'unico partecipante la produzione della documentazione prevista dal Capitolato speciale di gara previsto per la seconda fase;
- 2) che le attività di gara afferenti la fase negoziata sono state avviate solo a far data dal 19 settembre 2013 e sono state concluse il 26 settembre 2013;
- 3) Che pertanto, occorre procedere all'approvazione del verbale di gara, e successivamente al completamento della fase negoziata, tenuto in debita considerazione le indicazioni espresse dalla commissione di gara;

Visto:

- il D. L.gvo del 18.8.2000 n. 267.

**DETERMINA**

- 4) Di approvare il verbale (all. A alla presente) redatto a seguito della realizzazione della fase prodromica alla procedura negoziata di cui all'art. 7, ultimo paragrafo, dell'Avvisio Indicativo per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "ampliamento casa per anziani Marcellino Cerulli da destinare a comunità alloggio per anziani".
- 5) Di richiedere all'unico partecipante la produzione della documentazione necessario al completamento della procedura negoziata, in conformità alle indicazioni espresse dalla commissione di gara.

Massa Lubrense, 31 ottobre 2013



IL DIRIGENTE  
Dott. Antonio Tramontano

**Certificato di pubblicazione**

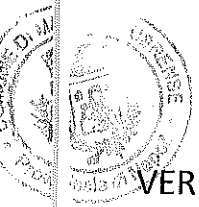
Si certifica che copia della presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio

dal 4 NOV. 2013 ove rimarrà per quindici giorni consecutivi.

**IL RESPONSABILE DELLA MATERIALE AFFISSIONE**

Massa Lubrense, 4 NOV. 2013





## VERBALE DI GARA - N. 1

**OGGETTO:** avviso indicativo per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "ampliamento casa per anziani Marcellino Cerulli da destinare a comunità alloggio per anziani".

L'anno duemilatredici il giorno 19 del mese di settembre alle ore 10.00, presso la Casa Comunale il Dirigente del Settore S1 Dott. Antonio Tramontano, Presidente della commissione di gara, la dott.ssa Filomena Maresca (Commissario) e l'Arch. Luigi Mollo (Commissario), hanno proseguito i lavori connessi alla verifica delle manifestazioni di interesse pervenute.

### PREMESSO:

- che con determina dirigenziale n. 155 del 30.04.13 è stato approvato l'avviso di manifestazione di interesse inerente "bando ricognitivo per la verifica dell'esistenza di manifestazioni di interesse – gara informale ex art. 30 D. Lgs 163/06 – per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "ex ampliamento casa per anziani Marcellino Cerulli" da destinare a comunità alloggio per anziani.
- Che con determina n. 221/2013 in data 18 giugno 2013 è stato approvato il verbale di gara con cui è stato ammessa alla seconda la sola impresa "Gesco Consorzio di Cooperative Sociali – Società Cooperativa Sociale (di seguito denominato Consorzio Gesco), con sede a Napoli, Via Vicinale S.M. del Pianto, 61, la cui documentazione di gara e relativi requisiti sono risultati conformi a quanto richiesto nell'avviso indicativo;
- Che ai sensi dell'art. 7, ultimo comma, dell'avviso indicativo è previsto che *....."l'amministrazione si riserva di procedere alla gara anche qualora abbiano presentato domanda di ammissione meno di cinque concorrenti. Qualora pervenga domanda di partecipazione di un solo candidato, il comune avvierà una trattativa con tale soggetto"..... "Il presente avviso .....non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli per le ditte e/o organismo abilitato che hanno presentato domanda di ammissione e, per l'amministrazione, ai fini della concessione del servizio".*
- Che il Consorzio Gesco, con nota prot 13551/13 in data 20 giugno 2013 è stato invitato a produrre la propria proposta progettuale in conformità all'avviso indicativo e secondo le modalità e condizioni meglio specificate al Capitolato Speciale allegato alla lettera invito;
- Che il Consorzio Gesco ha prodotto la documentazione richiesta con plico protocollato in data 10/07/2013, contrassegnato dal protocollo dell'Ente al numero 15101/2013

Ciò premesso:

la commissione procede preliminarmente alla verifica dell'integrità del plico; successivamente il Presidente avvia la fase di disamina della documentazione prodotta, ripercorrendo la proposta progettuale secondo i sub criteri oggetto di valutazione fino al sub criterio contraddistinto dalla lettera b4).

Alle ore 15,00 la Commissione aggiorna la seduta a martedì 24 settembre per procedere nell'ulteriore valutazione della documentazione prodotta e conseguente attribuzione della valutazione dei vari sub elementi costituenti la griglia di valutazione proposta nell'avviso indicativo di gara.

Il Presidente  
Dott. Antonio Tramontano

Arch. Luigi Mollo

I Componenti

Dott.ssa Filomena Maresca



## VERBALE DI GARA - N. 2

**OGGETTO:** avviso indicativo per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "ampliamento casa per anziani Marcellino Cerulli da destinare a comunità alloggio per anziani".

La commissione in data 24 settembre, ore 9,30, nella sala Assessori riprende i lavori inerenti la valutazione dell'unica proposta progettuale ammessa a valutazione, presentata dal *Consorzio Gesco*.

La commissione prosegue nella disamina della proposta a partire dal punto in cui i lavori erano stati interrotti nella precedente sessione di lavoro, adottando la stessa metodologia operativa: il Presidente prosegue la fase di disamina della documentazione prodotta, ripercorrendo la proposta progettuale secondo i sub criteri ancora da analizzare. Conclusa la fase di disamina si ripercorrono tutti i sub criteri oggetto di valutazione e si mappano i giudizi espressi da ciascun componente la commissione, così come analiticamente riportati di seguito :

Elementi oggetto di valutazione	Peso	valutazione	Contributo	Mollo	Maresca	Tramontano
<b>A) Aspetti tecnici</b>	<b>27,00</b>		<b>1,50</b>			
<u>a1) Personale da impiegare e modalità di gestione dello stesso</u>						
* standard di personale espresso in minuti per ospite	1,50	5,00	0,08	5	5	5
* personale che si intende utilizzare (suddiviso per titolo professionale, con la precisazione del monte ore settimanale ed annuale dislocato su ciascun servizio da realizzare)	2,50	7,00	0,18	7	7	7
* modalità di gestione del personale (reclutamento, selezione, sostituzione, strategie di contenimento del turn over)	6,50	3,67	0,24	3	5	3
* gestione dell'emergenza (piano di formazione teorico/pratico, con particolare riferimento alla manovre rapide, e organigramma funzionale)	6,00	3,67	0,22	3	5	3
<u>a2) Formazione del personale con riferimento all'aggiornamento (corsi, convegni, seminari) del personale in base a:</u>			0,00			
* contenuti	1,00	8,33	0,08	7	9	9
* modalità organizzative	1,50	7,00	0,11	7	7	7
* figure professionali coinvolte	2,50	7,67	0,19	7	9	7
* monte ore annuo aggiornamento	3,50	7,67	0,27	7	9	7
<u>a3) Inserimento lavorativo per personale svantaggiato (escluso obbligo di cui alla legge 68/99)</u>	2,00	7,00	0,14	7	7	7
<b>B) Servizi socio assistenziali ed alberghieri</b>	<b>35,00</b>		<b>1,78</b>			
<u>b1) proposte aggiuntive rispetto al contratto di servizi, inerenti l'organizzazione, l'attuazione ed il controllo delle seguenti attività e/o servizi</u>						
* direzione e coordinamento dei servizi	3,00	7,00	0,21	7	7	7
* servizio medico	2,50	5,00	0,13	5	5	5
* servizi amministrativi	1,50	5,00	0,08	5	5	5
* assistenza infermieristica e attività riabilitativa	2,00	6,33	0,13	7	5	7

* assistenza ASA e OSS	2,00	5,00	0,10	5	5	5
* animazione	2,50	4,33	0,11	3	5	5
* ristorazione	3,00	5,00	0,15	5	5	5
* altri servizi generali (lanaderia, stireria, guardaroba, callista, parrucchiere/barbiere, servizi religiosi, servizio trasporto da e per la struttura ...)	3,00	7,00	0,21	5	7	9
* pulizia ordinaria e straordinaria degli ambienti e delle adiacenze della struttura (area a verde attrezzata)	2,50	7,00	0,18	7	7	7
<b>b2) Servizi di manutenzione</b>						
* organizzazione del servizio di manutenzione della struttura, delle attrezzature e degli arredi	1,75	1,67	0,03	1	3	1
* piano di interventi per situazioni di emergenza (idraulico, elettricista)	2,00	3,00	0,06	3	3	3
<b>b3) Ulteriori servizi/progetti proposti</b>						
* progetti finalizzati al miglioramento della qualità di vita dell'utente ospitato nella struttura, con indicazione precisa delle caratteristiche del servizio proposto e sude modalità di fruizione	2,75	3,00	0,08	3	3	3
<b>b4) Sinergie con il tessuto sociale, allo scopo di migliorare il livello di soddisfazione dell'utenza e mantenere alto il livello di inclusione sociale</b>						
	6,50	5,00	0,33	5	5	5



**C) Aspetti economico finanziari**

	<b>30,00</b>		<b>1,02</b>			
c1) canone concessione offerto (offerta a rialzo)	11,50	3,00	0,35	3	3	3
c2) ribasso tariffe offerte su 15 posti riservati a residenti (dove per residente si intende l'utente che vi risiede stabilmente da almeno un quinquennio)	5,00	3,00	0,15	3	3	3
c3) redimento della gestione	4,00	1,00	0,04	1	1	1
c4) durata della concessione richiesta (valutata in diminuzione rispetto al periodo offerto dalla stazione appaltante)	3,00	1,00	0,03	1	1	1
c5) programma d'investimento a carico del concessionario incrementale rispetto a quello stimato dalla stazione appaltante per completare l'attrezzaggio della struttura socio sanitaria in base alla normativa di settore vigente	2,50	7,00	0,18	7	7	7
c6) numero di anni successivo al primo in cui le tariffe proposte per i residenti non saranno gravate da aggiornamento ISTAT (max 4 anni)	4,00	7,00	0,28	7	7	7

**D) Aspetti legali**

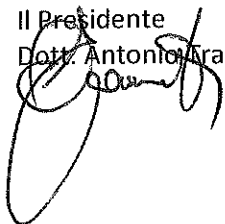
* bozza convenzione		3	-	3	3	3
* bozza contratto individuale per accesso al servizio	3,00	3,00	0,09	3	3	3
* garanzie prestate (oltre a quelle minime di legge in termini di affidabilità)	5,00	3,00	0,15	3	3	3

*[Handwritten signature]*

Sulla scorta delle valutazioni espresse su ciascun sub criterio, il giudizio complessivo è pari a 4,53 punti che rappresentano il 50,37% ca. del punteggio massimo teorico.

La commissione alle ore 13,30 aggiorna i lavori a giovedì 26 settembre per la formulazione di un giudizio secondo la metodologia SWAT a cui fare riferimento la conduzione della successiva fase negoziata con il Consorzio GESCO, in conformità alle previsioni dell'art. 7 dell'avviso indicativo.

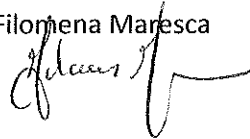
Il Presidente  
Dott. Antonio Tramontano



I Componenti  
Arch. Luigi Mollo



Dott.ssa Filomena Maresca



### VERBALE DI GARA - N. 3

**OGGETTO:** avviso indicativo per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "ampliamento casa per anziani Marcellino Cerulli da destinare a comunità alloggio per anziani".

La commissione in data 26 settembre 2013, ore 10,30, nella sala Assessori riprende i lavori inerenti la valutazione dell'unica proposta progettuale ammessa a valutazione, presentata dal *Consorzio Gesco*.

La commissione avendo completato la valutazione del progetto secondo la metodologia meccanicistica delineata nell'avviso indicativo, potendosi procedere a termini di bando ad una procedura negoziata con l'unico partecipante ammesso, all'avviso indicativo, avvia la disamina del progetto anche secondo il metodo SWOT - strenght, weekness, opportunities and Treats : a seguito della quale emergono le seguenti considerazioni qualitative :

**Punto di forza:**

- La proposta formulata risulta essere innovativa in quanto sembra mettere nello stesso ambiente fisico, attività tra loro funzionali: attività di poliambulatorio e mensa aperte anche al mercato non captive, il cui tema centrale sono sempre gli anziani.
- Social Housig, aperto sia agli anziani che alle giovani coppie;
- Proposta di servizio inclusiva e non ghettizzante, con il gioco degli opposti.

**Debolezza :**

- Trovare il giusto equilibrio tra le varie anime del servizio proposto, che contemperando il giusto mix di servizio fruibile dall'utenza, consenta di raggiungere un equilibrio economico finanziario sostenibile nel medio-lungo periodo;
- Necessità di meglio delineare i profili tariffari che si immagina di applicare per diversi bacini di utenza;
- Necessità di dover meglio definire i profili contrattuale dei servizi propostii;
- Necessità di dover rappresentare in modo più esauriente le problematiche connesse alle opere da realizzare e alla struttura economico finanziaria posta a sostegno dell'iniziativa;

**Opportunità :**

- Poter dare un servizio di qualità all'utenza, sia residenziale che non residenziale, poliambulatorio ed altri servizi;
- Poter attivare terze economie che in prospettiva possono rappresentare un volano per l'economia massese;
- Rendere possibile la fruizione di una risorsa immobiliare importante per il territorio e per la cittadinanza peninsulare, proponendo servizi coerenti con i bisogni attuali espressi dal bacino di utenza, nonostante le criticità determinate da una progettualità fisica degli ambienti obsoleta, in quanto datata oltre un ventennio.

*[Handwritten signature]*



Minacce :

- la mancanza di sinergie e collegamento tra i vari servizi potrebbe negare in radice quelle che sono le opportunità del progetto innovativo prospettato;
- l'offerta non riguarderebbe sempre servizi ma cessione di spazi fisici a terzi.

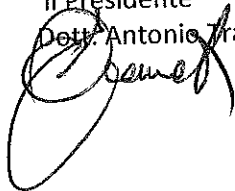
La commissione, esaurita la disamina di cui sopra, nel ritenere la stessa non confliggente rispetto ai giudizi espressi a livello quantitativo nelle precedenti sessioni di lavoro, ritenendo opportuno procedere nel percorso della procedura negoziata per rendere il progetto quanto più aderente possibile ai bisogni dell'utenza, fermo restando gli obblighi di legge e gli indirizzi già forniti dall'Amministrazione, invita il presidente a formulare apposita richiesta di chiarimenti al Consorzio Gesco.

Tali chiarimenti consentiranno lo svolgimento della trattativa prevista dal bando.

Si precisa che il presente verbale non comporta l'aggiudicazione provvisoria della concessione, in quanto è previsto dal bando lo svolgimento di una trattativa con l'unico concorrente.

Il Presidente

Dott. Antonio Tramontano



I Componenti

Arch. Luigi Mollo



Dott.ssa Filomena Maresca

