



## AVVISO PUBBLICO

**FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI OFFERTE VOLTE ALL'OTTENIMENTO  
DELLA CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELL'IMMOBILE SITO IN GRATTERI,  
VIA G. FALCONE E P. BORSELLINO, DA DESTINARE A CASA DI RIPOSO  
PER ANZIANI E PERSONE NON AUTOSUFFICIENTI, DENOMINATA CASA DI RIPOSO  
"Benedetta La Martina sotto la protezione di San Giacomo Apostolo"**

In esecuzione alla deliberazione del 12/02/2020 del Consiglio di Amministrazione della Fondazione Laboratorio della Speranza, si invitano le Ditte o Società cooperative sociali interessate, in possesso dei requisiti previsti nel presente avviso ed operanti nel territorio della Diocesi di Cefalù (Comuni di Alia, Alimena, Aliminusa, Blufi, Bompietro, Caltavuturo, Campofelice di Roccella, Castelbuono, Castellana Sicula, Cefalù, Collesano, Gangi, Geraci Siculo, Gratteri, Isnello, Lascari, Montemaggiore Belsito, Petralia Soprana, Petralia Sottana, Polizzi Generosa, Pollina, San Mauro Castelverde, Scillato, Sclafani Bagni e Valledolmo), a presentare offerta finalizzata all'ottenimento della concessione per la gestione dell'immobile sito in Gratteri, Via G. Falcone e P. Borsellino, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, da destinare a Casa di riposo per anziani e persone non autosufficienti.

### 1. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I concorrenti dovranno comprovare il possesso dei requisiti di ordine generale e professionale che seguono:

- Insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016;
- Iscrizione al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. per la Categoria oggetto di appalto; per le Fondazioni o altri soggetti legittimati alla gestione della Casa di Riposo, essere riconosciuti sulla base della legislazione vigente [Art. 83, comma 1°, lett. a) del D. Lgs. 50/2016];
- (*per le società cooperative*): Iscrizione all'Albo delle società Cooperative tenuto dal Ministero delle Attività Produttive ai sensi del D.M. 23/06/2004; per le Cooperative sociali iscrizione all'Albo regionale delle Cooperative sociali ai sensi della legge 381/1991 [Art.83, comma 1°, lett. a) del D. Lgs. 50/2016];
- Iscrizione all'Albo regionale delle istituzioni assistenziali di cui all'art. 26 della L.R. n. 22 del 9 maggio 1986 e s.m.i. [Art.83, comma 1°, lett. a) del D.Lgs. 50/2016]; e/o iscrizioni

Rettoria San Domenico Via Costa, 63 - 90015 Cefalù (PA)

C.F. 96030400822; P. IVA 06836880820

e-mail: [fondazione@lab.dellasperanza@gmail.com](mailto:fondazione@lab.dellasperanza@gmail.com)

pec: [fondazione@lab.dellasperanza@pec.it](mailto:fondazione@lab.dellasperanza@pec.it)

Cellulare: +39 350 073 65 49

all'Albo Regionale Assessorato alla salute per la gestione delle strutture Sanitarie Assistite a favore di anziani inabili secondo le normative vigenti.

## **2. REQUISITI ORGANIZZATIVI E GESTIONALI MINIMI**

Per l'erogazione delle prestazioni di che trattasi, il concessionario dovrà ottenere l'accreditamento da parte della Regione Siciliana per lo svolgimento dell'attività di Casa di Riposo per Anziani e, allo scopo, dovrà munirsi dell'apporto di soggetti che ricoprano tutte le qualifiche professionali richieste dagli standard di dotazione di cui alla legge regionale siciliana n. 22/86 e del Decreto del Presidente della Regione Sicilia 29 giugno 1988, nonché di eventuali future norme in materia, rispettando nella scelta le priorità previste all'art. 7 dello schema di convenzione.

Trattandosi di immobile di nuova realizzazione, il Concessionario dovrà farsi carico, a sue esclusive cure e spese, dell'acquisizione di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni di legge per lo svolgimento delle attività cui è destinato l'immobile, così come specificato all'art. 9 dello schema di convenzione.

## **3. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA**

Le planimetrie, le certificazioni degli impianti, l'inventario dei beni mobili ed il resto della documentazione afferente all'immobile in questione sono visionabili presso la Sede della Fondazione, sita a Cefalù presso la Rettoria San Domenico, in Via Costa n. 63, tutti i martedì (dalle ore 15.30 alle ore 19.00) e venerdì (dalle ore 10.00 alle ore 13.30).

Quant'altro occorrente per la gestione dell'immobile, sia per gli aspetti autorizzativi (*nulla-osta, pareri, ecc*) che per l'arredamento delle camere, degli spazi comuni e di quelli di servizio, così come pure per le attrezzature da cucina, posaterie ecc. non compresi nell'inventario di cui sopra, dovrà essere fornito dal Concessionario a sua cura e spese.

Il Concessionario, sempre a sue cure e spese, dovrà provvedere a dotare l'immobile della necessaria Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui al D.P.R. n. 151/2011 e successive modifiche e integrazioni, in materia di prevenzione degli incendi.

Il Concessionario, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni da parte del Comune di Gratteri, si obbliga a consentire lo svolgimento dell'attività di "Guardia Medica", a cura dell'ASP Palermo, all'interno del locale adibito ad infermeria, con modalità da concordarsi successivamente con l'Autorità Comunale.

Per le superiori finalità, l'operatore economico **è tenuto a prendere visione dei luoghi** ed a produrre, tra la documentazione di gara, apposita dichiarazione resa ai sensi degli articoli 46, 47 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, attestante appunto "*.....di avere,*

*direttamente o con delega a personale dipendente, esaminato tutta la documentazione tecnica (elaborati, certificazioni e collaudi) riguardante l'immobile, di avere ispezionato tutti i locali costituenti la casa di riposo, di aver preso conoscenza delle condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari suscettibili di influire sulla determinazione dei prezzi, sulle condizioni contrattuali e sull'esecuzione dell'attività e di rinunciare ad ogni e qualsiasi pretesa futura eventualmente attribuibile a carenza di conoscenza dello stato dei luoghi".*

#### **4. DURATA DELLA CONCESSIONE**

L'utilizzazione-gestione dell'immobile potrà essere concessa per un periodo di 10 anni prorogabile di ulteriori anni 5, come previsto all'art. 2 dello schema di concessione. È fatta salva la possibilità, per la Fondazione, di chiedere la restituzione dell'immobile anche prima della scadenza del termine finale, se dovesse ricorrere una delle ipotesi previste dall'art. 10 del presente Avviso Pubblico.

#### **5. DOCUMENTAZIONE**

La proposta, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dalla seguente documentazione:

##### **Busta "A" (Documentazione amministrativa)**

- Istanza di partecipazione (Allegato "1");
- DGUE compilato in ogni sua parte;
- Almeno due certificazioni bancarie attestanti la consistenza economica del proponente;
- Impegno a stipulare idonea polizza fideiussoria a garanzia dell'offerta economica, così come previsto dall'art. 10 dello schema di convenzione;
- Impegno a stipulare, prima dell'immissione nel possesso dell'immobile, una polizza assicurativa con compagnia di primaria importanza a favore della Fondazione, per coprire il valore attuale dell'immobile dato in uso e quello degli arredi ed attrezzature, così come previsto dall'art. 3 dello schema di convenzione.
- Autodichiarazione di impegno ad assumere il personale, in relazione alle qualifiche necessarie alla definizione dell'organico, solo ed esclusivamente dalla long list, già pubblicata dalla Fondazione Laboratorio della Speranza, di cui il soggetto partecipante dovrà prendere cognizione dichiarando, quindi, di conoscerla.

- Autodichiarazione resa ai sensi degli articoli 46, 47 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, attestante appunto “... di avere, direttamente o con delega a personale dipendente, esaminato tutta la documentazione tecnica (elaborati, certificazioni e collaudi) riguardante l’immobile, di avere ispezionato tutti i locali e di ritenerli idonei allo scopo”.

### **Busta “B” (Offerta tecnica)**

Relazione illustrativa contenente:

- profilo del soggetto istante;
- descrizione delle attività svolte dallo stesso fin dalla sua costituzione;
- descrizione dell’organizzazione di impresa e dell’occupazione prevista per la gestione della struttura, con l’indicazione delle risorse umane che verranno impegnate nei vari settori;
- descrizione delle attività e migliorie offerte dal concorrente per il conseguimento dei punteggi relativi all’offerta tecnica.

### **Busta “C” (Offerta economica)**

Offerta economica, contenente la **percentuale unica in aumento**, (espressa in cifre ed in lettere), sul canone annuo che si è disposti ad assicurare alla Fondazione, da corrispondere in due rate semestrali, secondo lo sviluppo temporale seguente per l’intero periodo della durata della concessione:

relativamente ai primi tre anni: canone di gestione annuo soggetto ad aumento €. 18.000,00;

relativamente al periodo intercorrente dal 4° anno al 10° compreso: canone di gestione annuo soggetto ad aumento €. 48.000,00;

relativamente al periodo successivo al 10° anno (ove sia intervenuta la proroga contrattuale) e fino a scadenza: canone di gestione annuo soggetto ad aumento €. 54.000,00 incrementato del 100% della variazione dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertate dall’ISTAT.

## **6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Le proposte, complete di tutta la documentazione indicata negli articoli precedenti, dovranno pervenire, a pena di inammissibilità, in plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all’esterno la dicitura **“Avviso Pubblico per la concessione**

*dell'immobile sito in Gratteri, Via G. Falcone e P. Borsellino, da destinare a Casa di riposo per anziani e persone non autosufficienti", presso la sede della Fondazione Laboratorio della Speranza, sita in Cefalù alla Via Costa n. 63 (ex Rettoria San Domenico), aperta nei giorni di martedì dalle ore 15.30 alle 19.00 e venerdì dalle ore 10.00 alle 13.30.*

**Il termine ultimo per la presentazione delle istanze di partecipazione è previsto inderogabilmente per le ore 13.00 di venerdì 31 luglio 2020.**

Le istanze di adesione incomplete o pervenute oltre il termine perentorio di cui sopra saranno considerate inammissibili.

La commissione giudicatrice sarà composta da tre componenti esperti in materia scelti dalla Fondazione Laboratorio della Speranza, assistiti da un altro soggetto con funzioni di segretario.

La commissione giudicatrice si riunirà in seduta pubblica in data 11/09/2020, alle ore 10,00, presso i locali della Fondazione siti in Cefalù alla Via Costa, 63 (ex Rettoria San Domenico).

#### **7. CRITERI DI AMMISSIBILITA'**

Non saranno ammesse alla valutazione tecnico-economica le istanze non corredate dalla documentazione di cui al precedente punto 5, né quelle pervenute dopo la data di scadenza indicata nel presente avviso pubblico.

#### **8. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Le proposte giudicate ammissibili saranno valutate dalla Commissione di gara, che attribuirà a ciascuna offerta un punteggio complessivo massimo di 100 punti, quale risultante dalla sommatoria delle seguenti valutazioni espresse in punti:

**- VALORE ECONOMICO;**

**- VALORE TECNICO.**

A ciascuno dei parametri è assegnato il relativo peso:

Valore economico Pt = MAX 30 PUNTI;

Valore tecnico Pt = MAX 70 PUNTI.

#### **Valutazione Economica**

Percentuale di aumento, al netto di I.V.A.

Si precisa che il punteggio attribuibile al valore economico sarà calcolato, secondo la seguente formula:

$X = \frac{PO \times C}{Pi}$	<p>ove X = punteggio attribuito al concorrente;</p> <p>C = coefficiente variabile (punti 30);</p> <p>Pi = percentuale più alta;</p> <p>PO = percentuale offerta.</p>
------------------------------	--

### Punteggio Tecnico

Il punteggio tecnico è suddiviso in sub-pesi, come indicato nella seguente tabella:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		Pesi (max)
<b>1.1</b>	<b>Valutazione complessiva del soggetto proponente</b>	<b>35</b>
a.	Esperienza pregressa vantata dal soggetto proponente nella gestione di case di riposo, comunità alloggio e case-famiglia. <u>Il punteggio relativo al predetto criterio verrà così attribuito:</u> - 2 punti per ogni semestre di esperienza pregressa analoga dimostrata; non verranno valutate le eventuali frazioni temporali inferiori ai sei mesi.	
b.	Adeguatezza delle competenze possedute dal soggetto proponente in termini di conoscenza e capacità tecnico-professionali del proprio personale dipendente. <u>Il punteggio relativo al predetto criterio prenderà in esame un massimo di cinque curricula vitae, ai quali verrà attribuito un punteggio massimo di 3 punti per un totale quindi di 15 punti e verrà così attribuito:</u> - <u>Curriculum vitae sufficiente = 1 punto;</u> - <u>Curriculum vitae buono = 2 punti;</u> - <u>Curriculum vitae ottimo = 3 punti.</u>	
<b>1.2</b>	<b>Qualità delle materie prime impiegate</b>	<b>10</b>
a.	Filiera corta  <u>Il punteggio relativo al predetto criterio verrà così attribuito:</u> Sarà valutato il minor numero complessivo di passaggi tra produttori e consumatori ( <i>cosiddetta filiera corta</i> ) che l'offerente garantisce in relazione a queste tipologie di	

	prodotti. L'offerente deve fornire una dichiarazione del legale rappresentante con la quale si attesta e si descrive ( <i>con indicazione dei fornitori coinvolti nella filiera</i> ) il numero complessivo di passaggi tra produttori e consumatori.	
<b>1.3</b>	<b>Comunicazione, trasparenza e informazione</b>	<b>15</b>
a.	Modalità di raccordo con la rete locale dei servizi alla persona, con particolare riferimento ad eventuali partnership con associazioni di volontariato e gruppi locali da coinvolgere nella gestione.	
b.	Iniziative di carattere sociale socio-sanitario, socio-educativo, culturale, ecc., con ricaduta sulla qualità di vita degli ospiti della CRA, sulle relazioni con i familiari, sulla coesione sociale del territorio e sulle relative modalità attuative.	
c.	Realizzazione diffusione ed aggiornamento della Carta dei servizi.	
<b>1.4</b>	<b>Servizi aggiuntivi</b>	<b>10</b>
a.	Servizi aggiuntivi che si intendono erogare	
	<b>TOTALE</b>	<b>70</b>

### Metodo per il calcolo del punteggio tecnico

La commissione procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio di cui al punto 1.1 della tabella che precede, come ivi previsto, mentre per i criteri di cui ai punti 1.2 – 1.3 e 1.4 si procederà secondo il metodo "aggregativo compensatore" e cioè con l'applicazione della seguente formula:

$P_i = C_{ai} \times P_a + C_{bi} \times P_b + \dots + C_{ni} \times P_n$	<i>dove</i>
	P <sub>i</sub> = punteggio concorrente i
	C <sub>ai</sub> = coefficiente criterio di valutazione a, del concorrente i
	C <sub>bi</sub> = coefficiente criterio di valutazione b, del concorrente i
	C <sub>ni</sub> = coefficiente criterio di valutazione n, del concorrente i
	P <sub>a</sub> = peso criterio di valutazione a
	P <sub>b</sub> = peso criterio di valutazione b
P <sub>n</sub> = peso criterio di valutazione n	

Al risultato della suddetta operazione verranno sommati i punteggi tabellari, già espressi in valore assoluto per il criterio di cui al punto 1.1, ottenuti dall'offerta del singolo concorrente.

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, qualora nel singolo criterio nessun concorrente ottenga il punteggio massimo, tale punteggio sarà riparametrato. La c.d. "riparametrazione" si applica ai criteri di natura qualitativa nonché a quei criteri di natura quantitativa la cui formula non consenta l'attribuzione del punteggio massimo. La Commissione procederà ad assegnare al concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto su un singolo criterio il massimo punteggio previsto per lo stesso e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

La "riparametrazione" opererà allo stesso modo con riferimento al punteggio tecnico complessivo, nell'ipotesi in cui nessun concorrente ottenga il punteggio massimo.

## **9. CONVENZIONE**

Il concorrente che avrà superato la selezione con il punteggio complessivo più alto, secondo le modalità di cui al superiore art. 8, sarà successivamente chiamato a stipulare, al fine di disciplinare i rapporti con il soggetto proponente, apposita convenzione, il cui schema si allega al presente avviso pubblico per farne parte integrante e inscindibile.

## **10. RISOLUZIONE ANTICIPATA DELLA CONVENZIONE**

Si procederà alla risoluzione immediata della convenzione nei seguenti casi:

- Gravi inadempienze di carattere amministrativo-gestionale, ivi comprese quelle relative alla tutela dei diritti dei lavoratori;
- Mancata corresponsione di due canoni semestrali consecutivi;
- Modifica della destinazione d'uso dell'immobile;
- Innovazioni e modifiche all'immobile e alle sue pertinenze non concordate con la Fondazione;
- Uso dell'immobile per finalità diverse da quelle concesse;
- Subconcessione o sublocazione a terzi dell'immobile;
- Mancato rispetto dell'impegno, dichiarato in sede di gara, di attingere dalla long list per l'assunzione del personale necessario alla definizione dell'organico della struttura, entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione.



La Fondazione tuttavia, in presenza di specifica e motivata richiesta da parte del concessionario, sempre che si tratti di circostanze sopravvenute dopo l'aggiudicazione e non imputabili a dolo o colpa del concessionario stesso, potrà, a suo insindacabile giudizio, sentito anche il Comune di Gratteri, proprietario del bene, prorogare il suddetto termine di ulteriori mesi sei.

## **11. NORME FINALI**

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si rimanda alla normativa vigente in materia di contratti pubblici e alla normativa relativa all'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato.

La mera presentazione della manifestazione di interesse non attribuisce alcun diritto al soggetto proponente in merito alla concessione per la gestione della struttura e non costituisce impegno alcuno per la Fondazione Laboratorio della Speranza, la quale si riserva, in maniera insindacabile, ogni valutazione circa la bontà della proposta presentata, anche in ossequio alle finalità perseguite dalla medesima.

Ciascun richiedente si assume la piena responsabilità civile, penale e patrimoniale derivante da dichiarazioni incomplete, false o mendaci contenute nell'istanza di partecipazione e negli allegati.

Costituisce allegato del presente avviso, facendone parte integrante e inscindibile, lo schema di convenzione per la concessione dell'immobile.

**Cefalù, li 30/06/2020**

**IL PRESIDENTE**

*Don Giuseppe Licciardi*

