



**AMBITO TERRITORIALE DI CONVERSANO - COMUNI ASSOCIATI DI  
CONVERSANO (CAPOFILA), POLIGNANO A MARE E MONOPOLI, ASL BA**

Prot.n. 5738

Conversano, 02/03/2017

**Oggetto:** Avviso di avvio di una indagine di mercato finalizzata alla preselezione di operatori economici in possesso di adeguata qualificazione interessati ad essere inclusi nella lista dei soggetti da invitare alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un avviso di gara, attraverso il soggetto aggregatore *EmPulia*, per l'affidamento della concessione di cui all'art.3, comma 1, lettera vv), e parte III, titolo I del Decreto Legislativo 18/4/2016, n.50, per l'avviamento, l'organizzazione e la gestione della *Casa Famiglia con servizi formativi alle autonomie per l'inserimento socio lavorativo di persone con disabilità* e della struttura residenziale socio-assistenziale realizzata nell'immobile di proprietà del Comune capofila di Conversano già "*Casa della G.I.L.*", nell'ambito del progetto denominato "*... DI TESTA PROPRIA*". **Termine di scadenza per l'arrivo delle domande: ore 12,00 del giorno 30 /03/2017.**

Il Comune di Conversano, nella qualità di ente capofila dell'Ambito Territoriale dei Comuni di Conversano, Polignano a Mare e Monopoli, e ASL BA, deve procedere all'affidamento della concessione di servizi di cui all'oggetto previa consultazione, ove esistenti, di almeno cinque operatori economici individuati sulla base della indagine di mercato avviata con il presente avviso.

I servizi oggetto della concessione dovranno essere svolti nell'edificio di proprietà del Comune capofila di Conversano, ubicato alla Via D. Jaia – Via E. De Amicis – Via M. Buonarroti, già "*Casa della G.I.L.*", adeguato con opere di ristrutturazione, riqualificazione architettonica e funzionale, a struttura residenziale socio-assistenziale per la realizzazione del progetto denominato "*... DI TESTA PROPRIA*" (*ex art.60 bis del Regolamento Regione Puglia n.4/2007 integrato con Regolamento Regione Puglia n.19/2008*).

La struttura, unitamente agli impianti, agli elementi di arredo strumentali e dispositivi specifici di cui è dotata, verrà concessa all'operatore economico affidatario della concessione all'esito della procedura di gara, nello stato di fatto, di conservazione e di manutenzione in cui si troverà al momento della consegna del Centro stesso.

Si precisa che la ricettività massima della struttura residenziale della Casa – Famiglia è pari a dodici ospiti; per il Servizio Formativo il numero degli utenti è stabilito in trenta unità, compresi, laddove ne ricorrano le condizioni, gli utenti della Casa – Famiglia stessa.

La ricettività effettiva sarà quella indicata dall'autorizzazione al funzionamento della struttura secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

A fronte della concessione della struttura residenziale, delle relative pertinenze, degli impianti, degli arredi, delle attrezzature e dei dispositivi tecnologici in dotazione, il concessionario deve versare al Comune di Conversano, proprietario dell'immobile, il canone annuo forfetario ed onnicomprensivo fissato in € 7.200,00, soggetto all'aumento che sarà offerto dall'operatore economico aggiudicatario della procedura di gara.

Solo per il primo anno di concessione è prevista l'erogazione a favore del concessionario di un contributo pubblico di avviamento alla gestione stabilito in € 50.000,00.

## AMBITO TERRITORIALE DI CONVERSANO - COMUNI ASSOCIATI DI CONVERSANO (CAPOFILA), POLIGNANO A MARE E MONOPOLI, ASL BA

Il contratto di concessione avrà una durata di dieci anni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di consegna della *Casa famiglia*.

In conformità all'art.106, comma 11, del Decreto Legislativo 50/2016, si informa che l'Ente concedente si riserva la facoltà di avvalersi della "proroga tecnica" del contratto limitatamente al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente e, comunque, per massimo sei mesi. La predetta opzione potrà essere esercitata nel rispetto delle norme vigenti, previa adozione di atto espresso, alle identiche condizioni tecniche ed economiche di aggiudicazione del contratto principale.

Il valore del contratto di concessione, determinato nel rispetto dell'art.167, del Decreto Legislativo 50/2016, è stato computato, sulla base degli elementi oggettivi indicati nella seguente tabella, in € 2.710.532,00, oltre l'I.V.A., compreso il contributo pubblico di avviamento pari ad € 50.000,00 e il valore della eventuale "proroga tecnica" del contratto.

Casa Famiglia con servizi formativi alle autonomie per l'inserimento socio lavorativo di persone con disabilità "... di testa propria" - Struttura residenziale socio-assistenziale a carattere familiare (ex art.60 bis del R.R. 4/2007 integrato con R.R. 19/2008) localizzata presso l'immobile ex G.I.L. di proprietà del Comune di Conversano - Stima del valore della concessione		
<b>A</b> <b>Struttura Residenziale Casa Famiglia</b>		
1	N. apertura giorni/anno del Centro	365
2	N. utenti (massima presenza)	12
3	Tariffa giornaliera (al netto dell'I.V.A. 5%) come da deliberazione Giunta Regione Puglia 3032/2010 * Centro ex art.60 bis RR.RR. 4/2007 e 19/2008	€ 43,47
4	Tariffa giornaliera base (al netto dell'I.V.A. )	€ 43,47
5	Totale valore dei ricavi/anno	€ 190.384,00
6	Durata della concessione anni	10
7	Totale valore dei ricavi 10 anni	€ 1.903.840,00
8	Contributo pubblico avviamento primo anno	€ 50.000,00
9	Totale valore concessione per la "Struttura Residenziale Casa Famiglia"	€ 1.953.840,00
<b>B</b> <b>Servizi formativi alle autonomie</b>		
1	N. mesi servizi formativi (12 mesi meno chiusure di agosto, Natale, Pasqua, Festività Infrasettimanale. Le chiusure sono valutate complessivamente in 2 mesi)	10
2	N. utenti (massima presenza)	30
3	Contributo mensile forfetario ed omnicomprensivo anche dei servizi mensa e trasporto (al netto dell'I.V.A. come per Legge se dovuta)	€ 210,00
4	Totale valore dei ricavi/anno	€ 63.000,00
5	Durata della concessione anni	10
6	Totale valore della concessione per i Servizi formativi alle autonomie	€ 630.000,00
<b>C</b> <b>Determinazione del valore complessivo del contratto (Casa Famiglia + Servizi formativi)</b>		
1	Valore del contratto (Struttura Residenziale Casa Famiglia + Servizi Formativi alle autonomie) per la durata di 10 anni	€ 2.583.840,00
3	Valore della proroga tecnica del contratto complessivamente considerato nelle more dell'espletamento nuova procedura di gara, e comunque per la durata massima di sei mesi [(A5+B4)/2]	€ 126.692,00
4	Valore complessivo della concessione	€ 2.710.532,00

Si ritiene opportuno rimarcare che la stima del valore della concessione non costituisce alcun impegno per l'ente concedente atteso che i ricavi della concessione stessa (attivo) provengono esclusivamente dalla vendita dei servizi resi agli utenti della struttura residenziale Centro Famiglia e dei Servizi Formativi, e che non è prevista la corresponsione al concessionario da parte dell'Ambito di Conversano di alcun altro prezzo né di altro contributo pubblico oltre a quello forfetario ed omnicomprensivo di avviamento per il primo anno di concessione, pari ad € 50.000,00. La concessione, inoltre, non usufruisce di alcuna garanzia pubblica né di al-

**AMBITO TERRITORIALE DI CONVERSANO - COMUNI ASSOCIATI DI  
CONVERSANO (CAPOFILA), POLIGNANO A MARE E MONOPOLI, ASL BA**

cuna forma o meccanismo di finanziamento a carico della pubblica amministrazione in generale e dell'ente concedente in particolare. Non è prevista, quindi, alcuna altra remunerazione per la concessione dei servizi in questione e per la gestione della struttura residenziale atteso che il corrispettivo a favore del concessionario consiste esclusivamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente i servizi erogati all'utenza dalla ridetta struttura residenziale, fermo restando la possibilità per il concessionario di poter intercettare durante il rapporto contrattuale risorse pubbliche e/o private per il finanziamento della struttura medesima e dei servizi offerti all'utenza, nel rispetto delle vigenti disposizioni di Legge.

L'ente concedente trasferisce all'operatore economico concessionario, il rischio operativo legato alla gestione dei servizi sia sul lato della domanda sia sul lato dell'offerta.

L'operatore economico aggiudicatario della concessione, con la stipula del contratto di concessione assume a proprio intero ed esclusivo carico, il suddetto rischio operativo, atteso che, in condizioni operative normali, non è garantito al concessionario stesso il recupero degli investimenti effettuati e/o dei costi sostenuti per gli interventi e le forniture fatti dal concessionario medesimo nella fase di allestimento ed avviamento della struttura residenziale e/o per la gestione dei servizi oggetto della concessione.

Rimangono, inoltre, ad intero ed esclusivo carico del concessionario:

- a) il rischio legato al ritardo nei tempi di rilascio dell'autorizzazione al funzionamento della struttura residenziale da parte del competente Ufficio pubblico e delle ulteriori licenze/autorizzazioni previste dal capitolato d'oneri, al non rispetto degli standards della struttura, all'aumento dei costi e ad inconvenienti di tipo tecnico che dovessero intervenire durante e/o a seguito dell'istruttoria finalizzata al conseguimento della autorizzazione stessa ovvero in conseguenza dell'ottenimento dell'autorizzazione medesima;
- b) il rischio di disponibilità legato alla capacità, da parte dell'operatore economico concessionario, di erogare i servizi della struttura residenziale e le prestazioni contrattuali conseguenti ai servizi stessi pattuiti nella concessione, sia per volume che per standards di qualità previsti;
- c) il rischio di domanda legato ai diversi volumi di domanda di servizi che l'operatore economico concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa.

I ricavi di gestione del contratto di concessione provengono in maniera preponderante, se non addirittura esclusiva, fatta eccezione per il ridetto contributo di avviamento iniziale innanzi indicato, dalla vendita dei servizi resi agli utenti del Centro, con conseguente trasferimento del rischio operativo e degli ulteriori rischi connessi alla gestione stessa in precedenza declinati, riferiti alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi ed ai ricavi oggetto della concessione incidano negativamente sull'equilibrio del piano economico finanziario della concessione stessa presentato al momento della partecipazione alla procedura di gara.

Il concessionario sarà individuato mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara ai sensi e per gli effetti dell'art.36, comma 2, lettera b), del Decreto

## AMBITO TERRITORIALE DI CONVERSANO - COMUNI ASSOCIATI DI CONVERSANO (CAPOFILA), POLIGNANO A MARE E MONOPOLI, ASL BA

Legislativo n.50/2016 e delle Linee Guida n.4 dell'A.N.AC. approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n.1097 del 26/10/2016, poiché:

- ✚ trattasi di affidamento di contratto di concessione di servizi del valore massimo di € 2.710.532,00 (considerati l'importo della eventuale opzione in precedenza definite) oltre l'I.V.A. e, quindi, di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 35, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo n.50/2016, pari ad € 5.225.000,00, avente ad oggetto la gestione della struttura residenziale Casa – Famiglia con servizi formativi alle autonomie per l'inserimento socio lavorativo di persone con disabilità, disciplinati dall'art.60 bis del Regolamento Regione Puglia n.4/2007 integrato con Regolamento Regione Puglia n.19/2008 ed indicati nel progetto approvato dall'ente concedente denominato "... DI TESTA PROPRIA", nelle fasi di organizzazione, avviamento e gestione dei servizi e della struttura per l'intera durata del contratto, inizialmente prevista in cinque anni;
- ✚ la predetta procedura ad evidenza pubblica oltre ad essere espressamente indicata quale modalità per l'affidamento di concessione di servizi sotto soglia dal citato art.36, comma 2, lettera b, del codice dei contratti pubblici, consente la selezione dell'operatore economico affidatario attraverso la valutazione comparativa di più offerte, con maggiore speditezza rispetto alle "cd. procedure ordinarie", essendo ispirata a criteri di massima semplificazione e rapidità procedimentale, pur salvaguardando i principi di trasparenza e imparzialità della gara;
- ✚ trattasi, peraltro, di servizi alla persona caratterizzati da prestazioni di particolare specialità e complessità, da affidare a soggetti qualificati in settori operativi specifici distinti da elementi peculiari sotto il profilo sia della capacità professionale sia della capacità organizzativa.

La procedura negoziata sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art.95, comma 2 e comma 3, lettera a), del Decreto Legislativo n.50/2016 e delle Linee Guida n.2 dell'A.N.AC. approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n.1005 del 21/9/2016, con il metodo aggregativo – compensatore, sulla base dei criteri e dei fattori ponderali che figureranno nel capitolato d'oneri che verrà allegato alla lettera invito a presentare offerta.

L'aggiudicazione della gara avverrà anche in presenza di una sola offerta. Ai sensi dell'art.95, comma 12, del Decreto Legislativo 50/2016, non si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara se alcuna offerta sia stata ritenuta dalla commissione di aggiudicazione conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Gli operatori economici di cui all'art.45, del Decreto Legislativo n.50/2016, interessati ad essere invitati alla suddetta procedura negoziata, devono presentare, nel rispetto delle modalità previste nel presente avviso, apposita domanda conforme al facsimile predisposto dalla stazione appaltante allegato al presente avviso, attestando, mediante dichiarazione sostitutiva di cui al D.P.R. n.445/2000, di essere in possesso sin dalla data di presentazione della richiesta di

## AMBITO TERRITORIALE DI CONVERSANO - COMUNI ASSOCIATI DI CONVERSANO (CAPOFILA), POLIGNANO A MARE E MONOPOLI, ASL BA

partecipazione<sup>1</sup>, dei requisiti minimi di ordine generale, di idoneità professionale, di capacità economica e finanziaria nonché di capacità tecniche e professionali, di seguito precisati:

### I - Requisiti di ordine generale

- a) Inesistenza delle cause di esclusione dagli appalti pubblici indicate all'art.80, del Decreto Legislativo 50/2016, nonché delle ulteriori situazioni soggettive che comportino l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti norme in materia.

### II - Requisiti di idoneità professionale

- b) 1. Iscrizione alla competente Camera del Commercio per attività rientrante nello stesso settore di attività dei servizi oggetto della concessione.
- b) 2. Le cooperative sociali di tipo A ed i relativi consorzi devono essere anche iscritte negli appositi Albi Nazionale e/o Regionale previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

### III - Requisiti di capacità economica finanziaria

- c) Idonee referenze bancarie (almeno due) o idonea copertura assicurativa relativa ai rischi di impresa per un massimale unico di garanzia non inferiore ad € 1.500.000,00 per ciascun rischio assicurato.
- d) Realizzazione, negli ultimi tre esercizi, per le motivazioni indicate nella nota a piè pagina<sup>2</sup> di un fatturato specifico non inferiore complessivamente ad € 500.000,00, oltre l'I.V.A., proveniente dalla gestione diretta o appalti o concessione di struttura residenziale socio-assistenziale a carattere familiare rientranti nella tipologia prevista dall'art.60 bis del R.R. 4/2007 s.m.i.<sup>3</sup>.

### IV - Requisiti di capacità tecniche e professionali

- e) Competenza, efficienza, esperienza ed affidabilità dell'operatore economico concorrente per aver gestito, ovvero, avere in corso di gestione, negli ultimi tre anni, regolarmente e

<sup>1</sup> cfr. § 4.1, punto 11, delle citate Linee Guida n.4

<sup>2</sup> Si indicano di seguito, in ossequio all'art.83, comma 5, secondo periodo, del Decreto Legislativo 50/2016, le ragioni che motivano la richiesta del fatturato minimo:

- a) la prescrizione del requisito in questione risponde ad esigenze di fornire in concreto maggiori garanzie di affidabilità alla stazione appaltante in termini di solidità finanziaria e di capacità economica degli operatori economici partecipanti alla gara, considerato l'importo e la durata del contratto di concessione in affidamento;
- b) il requisito in argomento rispetta il limite della logicità, proporzionalità e ragionevolezza, e, cioè, della pertinenza e congruità dello scopo perseguito con riguardo all'oggetto della concessione ed alle specifiche peculiarità dei servizi alla persona da affidare;
- c) il ridetto requisito è strettamente funzionale a garantire il prioritario interesse della stazione appaltante alla corretta gestione dei servizi di che trattasi.

<sup>3</sup> Si precisa che i risultati economico-finanziari devono essere desumibili dal conto economico del bilancio di ogni anno alla voce "ricavi delle vendite e prestazioni" e non dal conto patrimoniale. Si sottolinea, inoltre, che, alla data di approvazione del capitolato d'onere, sono effettivamente utilizzabili gli esercizi finanziari 2015, 2014 e 2013 per i quali i dati di bilancio, ovvero, delle dichiarazioni fiscali dell'operatore economico concorrente sono stati approvati e depositati/presentati agli uffici pubblici competenti.

**AMBITO TERRITORIALE DI CONVERSANO - COMUNI ASSOCIATI DI  
CONVERSANO (CAPOFILA), POLIGNANO A MARE E MONOPOLI, ASL BA**

con buon esito, per la durata continuativa e per lo stesso committente pubblico o privato per almeno ventiquattro mesi (*contratto di punta*) in gestione diretta, appalto o concessione di struttura residenziale socio-assistenziale a carattere familiare rientranti nella tipologia prevista dall'art.60 bis del R.R. 4/2007 s.m.i.

- f) Possesso del certificato del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9001:2008, rilasciato da un soggetto accreditato ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, nei servizi rientranti nel settore di attività oggetto dell'appalto (servizi di gestione strutture residenziali).

Alla domanda <sup>4</sup> dovrà essere allegata la fotocopia non autenticata del documento di identità del legale rappresentante del soggetto richiedente, nei termini di validità.

Le domande complete delle dichiarazioni e dei dati richiesti nonché del documento di identità del dichiarante, devono essere trasmesse al Comune di Conversano – ente capofila dell'Ambito Territoriale di Conversano – Piazza XX Settembre n.25 – 70014 Conversano (Ba)– **esclusivamente in formato digitale** entro e non oltre le ore **12,00 del giorno 30/03/ 2017 all'indirizzo di posta elettronica certificata:**

**[assistentesociale.comune.conversano.ba@pec.rupar.puglia.it](mailto:assistentesociale.comune.conversano.ba@pec.rupar.puglia.it)**

Le domande dovranno essere firmate dal legale rappresentante dell'operatore economico richiedente in modalità diretta (*firma sul documento e successiva scannerizzazione dello stesso in formato .PDF*) oppure dovranno essere firmate digitalmente.

Gli inviti a presentare offerta unitamente all'ulteriore documentazione di gara saranno trasmessi attraverso la *piattaforma telematica EmpULIA*. Le offerte insieme alla documentazione prescritta per la partecipazione alla procedura negoziata dovranno essere inoltrate dagli operatori economici concorrenti attraverso il suddetto *servizio telematico EmpULIA* nell'ambito della quale verranno effettuate tutte le operazioni di gara. ***È, pertanto, indispensabile che gli operatori economici siano iscritti al portale telematico EmpULIA.***

Per ulteriori informazioni ed eventuali chiarimenti in ordine al presente avviso contattare il recapito telefonico +39 080 4958238.

Si precisa quanto segue:

1. la presente indagine di mercato non ingenera negli operatori economici alcun affidamento sul successivo invito alla procedura;
2. di conseguenza il presente avviso non è vincolante per il Comune capofila di Conversano;
3. saranno invitati tutti gli operatori che presenteranno istanza di partecipazione ed in possesso dei requisiti richiesti;

---

<sup>4</sup> Costituisce, pertanto, parte integrante del presente avviso il modello di domanda di partecipazione, contenente le dichiarazioni prescritte, predisposto dal Comune per agevolare e semplificare la presentazione delle domande da parte dei soggetti interessati secondo un formulario standardizzato ed unificato che gli operatori economici potranno utilizzare



**AMBITO TERRITORIALE DI CONVERSANO - COMUNI ASSOCIATI DI  
CONVERSANO (CAPOFILA), POLIGNANO A MARE E MONOPOLI, ASL BA**

4. l'Ambito Territoriale si riserva la facoltà di estendere l'invito ad altri operatori economici regolarmente iscritti su *Empulia* nella categoria merceologica di interesse, se presenti, qualora non dovessero essere pervenute cinque richieste di partecipazione.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO DI PIANO  
(DOTT.SSA FRANCESCA TARULLI)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FT', written over the printed name of the official.