



COMUNE DI VALLO TORINESE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

AREA AMMINISTRATIVA

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

N. 97 DEL 07/07/2026

OGGETTO:

Concessione in gestione della RAA Alberto Olivero : Determinazione a contrarre

L'anno duemilaventisei addì sette del mese di luglio

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal D.L.vo 77/95 e dal regolamento di contabilità il responsabile del servizio determina:

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMMINISTRATIVO/ASSISTENZA

RICHIAMATO il decreto del Sindaco n. 4/2024 avente ad oggetto la nomina del Segretario Comunale Dott.ssa Concetta Chisari a Responsabile del settore amministrativo ed assistenza di questo comune;

PREMESSO CHE

1. Il Comune di Vallo Torinese è proprietario dell'immobile denominato Residenza "Alberto Olivero" sito nel territorio di Vallo Torinese (TO) in Via Fiano n. 21.

2. L'immobile è destinato ad ospitare anziani autosufficienti e non autosufficienti.

Il complesso, la cui superficie coperta è pari a circa mq 743,45, realizzato alla fine degli anni novanta, è stato oggetto di donazione modale del Sig. Alessandro Olivero con l'intento di destinarlo ad ospitare anziani autosufficienti.

Per effetto della donazione e dello Statuto sottoscritto con il donatore la residenza è gestita, direttamente o mediante affidamento a terzi, dal Comune di Vallo Torinese quale legatario della donazione e soggiace, in linea generale e per quanto compatibile con le norme statali e regionali vigenti in materia ed alle norme del presente Capitolato speciale di gara, alle disposizioni dello Statuto e del Regolamento (approvato con DCC. n. 56/2000), depositati presso gli uffici comunali.

3. Con deliberazione Consiliare n. 24 del 7.04.2000 il Consiglio Comunale ha deciso di gestire mediante concessione a terzi.

4. Attualmente la struttura, in seguito ai lavori di modifiche interne eseguiti nel 2018/20, dispone di 32 posti-letto che, con autorizzazione al funzionamento n.465 del 27.04.2021, sono stati così autorizzati: 8 posti letto RA e 24 posti letto RSA di cui n. 4 di "pronta accoglienza" di tipologia RSA.

Il numero dei posti letto convenzionati è pari a n.10 per anziani non autosufficienti.

Tutti i posti sono attualmente coperti.

4. La struttura è attualmente concessa in gestione alla Ditta CM Service srl con contratto scaduto a settembre 2024, prorogato per l'espletamento della gara al 31.01.2025 e comunque fino all'insediamento del nuovo concessionario.

ATTESO CHE dopo attenta analisi della situazione strutturale attuale della residenza di cui trattasi, delle trasformazioni subite negli anni dalla stessa struttura, dell'evoluzione, nel tempo, della richiesta della popolazione anziana, nel maggior rispetto delle volontà del donatore compatibilmente con le preaccennate valutazioni, questa amministrazione con DGC. n. 40 del 3.06.2025 aveva approvato un capitolato speciale d'appalto che prevedeva la durata quinquennale del contratto di gestione, ripetibile per ulteriori 5 anni.

TENUTO CONTO che il codice degli appalti all'art. 182 c.4 e c. 5 dispone .:

4. Il bando indica i requisiti tecnici e funzionali che definiscono le caratteristiche richieste per i lavori o i servizi oggetto della concessione.

5. I bandi e i relativi allegati, ivi compresi, a seconda dei casi, lo schema di contratto e il piano economico-finanziario, sono definiti in modo da assicurare adeguati livelli di bancabilità, intendendosi per tali la reperibilità sul mercato finanziario di risorse proporzionate ai fabbisogni, la sostenibilità di tali fonti e la congrua redditività del capitale investito. I bandi possono anche richiedere che le offerte siano corredate da manifestazioni di interesse dell'istituto finanziatore. Tali avvisi contengono le informazioni di cui all'allegato VI alla direttiva 2014/23/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014.

ATTESO CHE, riscontrate difficoltà oggettive ad avviare l'appalto non riuscendo a formulare il PEF del progetto, con Determinazione n. 174 del 28.10.2025, il Responsabile del settore amministrativo ha ritenuto indispensabile affidare, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.lgs. n. 36/2023, il supporto per la elaborazione del Piano Economico Finanziario (PEF) del servizio di concessione della gestione della RSA Alberto Olivero come sopra descritta per la durata di anni 5, ripetibile per ulteriori anni 5 relativa al fornitore di seguito indicato:

Dr. Stefano BARRERI, commercialista con studio a Torino, C.so Unione Sovietica 560/4

ATTESO CHE alla luce delle risultanze dello studio, consegnato dal commercialista in data 10.03.2026, che ha determinato il valore dell'appalto in €5.356.055,00 per 5 anni, si è ritenuto di:

- rivedere il capitolato e rideterminarne la durata per anni 3 rinnovabile per due ulteriori anni.
- Con DGC. N. 33 del 09.06.2026. si è riapprovato il Capitolato nuovo , contenente i criteri di valutazione dell'offerta tecnica ;
- aggiornare il Piano dei servizi e forniture del DUPS 2026/2028.

RITENUTO, quindi, di avviare le necessarie procedure concorsuali per l'affidamento della concessione in oggetto seguendo le procedure definite dalla parte II Titolo 1 del nuovo codice dei contratti Dlgs.36/2023 .;

RITENUTO di individuare, quale procedura di scelta del contraente, la procedura aperta sotto soglia comunitaria ma sopra soglia per l'affidamento diretto di cui all'art. 71 d.lgs. 36/2023, da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo, come previsto dall'art. 193, comma 3, d.lgs. 36/2023 cit.;

RICHIAMATO che con deliberazione di Consiglio Comunale con cui questo Comune ha approvato lo schema di convenzione per l'affidamento all'Unione dei comuni delle Valli di Lanzo, Ceronda e Casternone delle funzioni di centrale unica di committenza.

RITENUTO pertanto di avvalersi di tale Ente per le attività inerenti alla procedura di gara;

DATO ATTO CHE, ai sensi della Convenzione sopra richiamata, l'espletamento delle attività per conto del Comune aderente è affidato alla struttura organizzativa interna competente in materia di gare e contratti, il cui responsabile assume le funzioni proprie del responsabile unico di progetto limitatamente alla fase di aggiudicazione dell'appalto, rimanendo in capo al Comune la stipulazione del contratto con il soggetto aggiudicatario e la successiva gestione della fase esecutiva del contratto;

DATO ATTO che, spetta a questo Comune l'adozione della determina a contrarre, mentre l'Unione , nella funzione di Stazione appaltante, è tenuta a curare per conto del Comune la gestione della procedura di gara e la redazione degli atti di gara, fino all'aggiudicazione efficace dell'appalto;

VISTO l'art. 17 commi 1 e 2 del d.lgs. 36/2023 ai sensi dei quali prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte e, in caso di affidamento diretto, l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico- professionale;

VISTO che anche l'art. 192 comma 1 del d.lgs. 267/2000, prevede che prima della stipulazione dei contratti deve essere emessa apposita determinazione indicante:

- a) il fine che con il contratto si intende perseguire;
- b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
- c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base.

CONSIDERATO di trasmettere all'Unione montana – Stazione appaltante per conto del Comune di Vallo Torinese :

- il presente atto concernente l'affidamento della CONCESSIONE DELLA GESTIONE RSA ALBERTO OLIVERO DI VALLO T.SE VIA FIANO N. 21 mediante procedura aperta di cui all'art. 71 d.lgs. 36/2023, da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più

vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo, come previsto dall'art. 193, comma 3, d.lgs. 36/2023 cit., secondo i criteri di cui all'Allegato A Capitolato speciale d'appalto - parte integrante e sostanziale del presente atto - Sezione 2 – “CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI”, e di ammettere alla procedura i soggetti di cui all'art. 65 d.lgs. n. 36/2023, ai sensi e alle condizioni di cui ai successivi artt. 67 e 68, in possesso dei requisiti di legge;

CONSIDERATO CHE la concessione è costituita da un unico Lotto poiché riguarda una prestazione unica, che non si presta a suddivisione in lotti per motivi di tipo organizzativo e di responsabilità in tema di legislazione, consentendo all'ente una gestione unitaria, uniforme e flessibile dei servizi;

CONSIDERATO di prevedere l'integrazione del contenuto dell'offerta economica con l'indicazione, da parte dei concorrenti, del costo previsto per gli oneri di sicurezza aziendali e del costo previsto per la manodopera da impiegarsi nell'appalto;

CONSIDERATO CHE i contratti collettivi applicati sono i seguenti: Cooperative Sociali del settore socio-sanitario-assistenziale-educativo e di inserimento lavorativo.

RIUTENUTO di prevedere il sopralluogo obbligatorio preordinato sostanzialmente a garantire la conoscenza e la comprensione, da parte di ciascun concorrente, della complessità del servizio da assegnare in relazione allo stato dei luoghi, al fine di consentirgli di calibrare, essenzialmente nell'interesse dell'amministrazione procedente, un'offerta tecnica seria e consapevole e la preclusione della proposizione da parte dell'affidatario di ogni eccezione o contestazione sullo stato dei luoghi in fase esecutiva;

DATO ATTO CHE ai sensi della succitata Convenzione stipulata tra gli Enti, il Comune all'esito della procedura dovrà:

- rimborsare all'Unione le spese vive dalla stessa sostenuta per:
 - il pagamento del contributo ANAC;
 - per la costituzione e funzionamento della Commissione Giudicatrice;
- rimborsare all'Unione eventuali ulteriori spese che si rendessero necessarie per il regolare svolgimento della procedura;

VISTO il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 05 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii. per le parti ancora in vigore;

Visto il DUPS 2025/2027

VISTO il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici) e ss.mm.ii.

RITENUTO pertanto di provvedere in merito per quanto di propria competenza,

Per le motivazioni espresse in narrativa,

D E T E R M I N A

- 1) DI PRENDERE ATTO delle premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) DI INDIVIDUARE quale procedura di scelta del contraente per l'affidamento della CONCESSIONE, , DELLA GESTIONE DELLA RSA ALBERTO OLIVERO DI VALLO T.SE

VIA FIANO N. 21– mediante procedura aperta sotto soglia comunitaria di cui all’art. 71 d.lgs. 36/2023, da aggiudicarsi secondo il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo, come previsto dall’art. 193, comma 3, d.lgs. 36/2023 cit., secondo i criteri di cui all’Allegato A - parte integrante e sostanziale del presente atto CAPITOLATO SPECIALE- Sezione 2 – “CRITERI PER L’ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI”, e di ammettere alla procedura i soggetti di cui all’art. 65 d.lgs. n. 36/2023, ai sensi e alle condizioni di cui ai successivi artt. 67 e 68, in possesso dei requisiti di cui al suddetto Allegato – Sezione 1. - “REQUISITI DI PARTECIPAZIONE”, durata della concessione: anni 3 rinnovabile per ulteriori anni2 a decorrere dalla firma della convenzione;

- 3) di disporre che l’offerta economica dovrà essere integrata con l’indicazione, da parte dei concorrenti, del costo previsto per gli oneri di sicurezza aziendali e del costo previsto per la manodopera da impiegarsi nell’appalto;
- 4) DI INDIVIDUARE ai sensi del combinato disposto dell’art. 17 commi 1 e 2 del d.lgs. 36/2023 e dell’art. 192 comma 1 del d.lgs. 267/2000 i seguenti elementi essenziali:
 - a) FINE PUBBLICO DA PERSEGUIRE: gestione struttura residenziale ed assistenziale per anziani;
 - b) OGGETTO DEL CONTRATTO: gestione della RSA comprensiva dei servizi di ristorazione;
 - c) FORMA DEL CONTRATTO: atti pubblico informatico;
 - d) CLAUSOLE ESSENZIALI: contenute nella documentazione di gara
 - e) PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE: procedura aperta sotto soglia comunitaria di cui all’art. 71 del d.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;
 - f) CRITERIO DI SELEZIONE DELLE OFFERTE: offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo;
- 5) DI DARE ATTO che la gara sarà svolta dalla Unione montana di comuni delle Valli di Ianzo Ceronda e Casternone – Stazione appaltante per conto del Comune, come precisato in parte narrativa, tramite piattaforma telematica di negoziazione “TRASPARE” di proprietà della stessa;
- 6) DI DISPORRE la trasmissione alla CUC dell’Unione del presente atto dei relativi allegati e della proposta di finanza di progetto formata dai seguenti elaborati:
 - 1) Capitolato speciale con rette in vigore e piante della struttura
 - 2) Elenco del personale in servizio
 - 3) Elenco attrezzature di proprietà della ditta uscente.
 - 4) Piani economici finanziari con fatturato , spese e costo del personale.
 - 5) Bozza del contratto
- 7) DI DARE ATTO che ai sensi della succitata Convenzione stipulata tra gli Enti, il Comune all’esito della procedura dovrà:
 - rimborsare alla CUC dell’Unione montana le spese vive dalla stessa sostenuta per:
 - il pagamento del contributo ANAC;
 - per la costituzione e funzionamento della Commissione Giudicatrice;
 - rimborsare alla CUC eventuali ulteriori spese che si rendessero necessarie per il regolare svolgimento della procedura;

e che pertanto si procederà, con successivo provvedimento, al corrispondente impegno di spesa;

- 8) DI PRECISARE che il Codice di Identificazione Gara (CIG) dei lavori in oggetto sarà richiesto dalla Unione montana e che, ad aggiudicazione efficace avvenuta, sarà attuata la variazione di competenza dell'amministrazione/del centro di costo, mediante l'utilizzo di apposita procedura messa a disposizione dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC);
- 9) DI PRECISARE, altresì, che il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa da parte del Comune di Vallo Torinese con oneri a carico dell'aggiudicatario;
- 10) DI DARE ATTO che la presente determinazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune per 15 giorni consecutivi.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Firmato Digitalmente
F.to: Dott.ssa Concetta CHISARI

E' copia conforme all'originale firmato digitalmente, consentiti dalla legge.
Lì, 07/07/2026 Il Segretario Comunale Dott.ssa Concetta CHISARI