



Comune di Milano

DIREZIONE WELFARE E SALUTE

Area Residenzialità

Unità Coordinamento Residenzialità

OGGETTO: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE AI SENSI DELL'ARTT 176 E SEGUENTI DEL D.LGS. 36/2023 DEL SERVIZIO PER LA GESTIONE DELLE RESIDENZE SANITARIE ASSISTENZIALI/CENTRI DIURNI INTEGRATI R.S.A./C.D.I. "FERRARI" E "PER CONIUGI" DI PROPRIETÀ COMUNALE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL DIRETTORE DI AREA E RESPONSABILE DEL PROGETTO

Guido Gandino

Rev.	Data	Descrizione	Red.	Rev.	File
Rev. 0					



UNI EN ISO 9001:2015



CERTIQUALITY È MEMBRO DELLA CONFEDERAZIONE CISQ



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il Comune di Milano è proprietario di cinque strutture a carattere socio - sanitario per l'accoglienza di anziani gravemente non autosufficienti, denominate R.S.A. (Residenze Sanitarie Assistenziali) con annessi C.D.I. (Centri Diurni Integrati); le RSA sono strutture che forniscono assistenza di natura alberghiera e sanitaria nell'arco delle 24 ore giornaliere, mentre i Centri Diurni forniscono analoga assistenza sull'arco della mezza giornata, dalla mattina fino al pomeriggio; tali 5 strutture sono le seguenti:

RSA/CDI	Zona di decentramento	Posti RSA	Posti CDI
Pindaro	2	120	30
Per Coniugi	4	210	30
Gerosa	4	120	30
Ferrari	4	235	22
Famagosta	6	285	30
	Totale	970	142

Le cinque residenze offrono accoglienza complessivamente fino a 970 anziani in RSA e a 142 anziani in CDI;

Il sistema di accoglienza in residenzialità per anziani è costituito dalle suddette 5 strutture di proprietà comunale, affidate in concessione a seguito di procedura di evidenza pubblica di cui alla Deliberazione n. 1003 del 29 maggio 2015, articolata in quattro lotti, mediante contratti sottoscritti con decorrenza dal 1 luglio 2016 e fino al 30 giugno 2021, successivamente prorogata fino al 30 giugno 2024;

In vista della scadenza delle concessioni, e sulla scorta di alcune valutazioni condotte dall'Amministrazione circa le necessita di interventi su strutture e impianti da parte delle competenti Aree tecniche (Area Edilizia Socio-Assistenziale e Area Gestione Impianti), con Deliberazione di Giunta Comunale n. 651 del 6 maggio 2022 sono state approvate le linee di indirizzo per l'avvio di una procedura di partenariato pubblico privato (PPP) ai sensi degli artt. 180 e segg. del D. Lgs. 50/2016, per la gestione e manutenzione straordinaria delle suddette 5 strutture , in 4 lotti:

- lotto 1 RSA/CDI Ferrari e Per Coniugi per complessivi 445 posti RSA e 52 posti CDI;
- lotto 2 RSA/CDI Famagosta per 285 posti RSA e 30 posti CDI;
- lotto 3 RSA/CDI Pindaro 120 posti RSA e 30 posti CDI;
- lotto 4 RSA/CDI Gerosa Brichetto 120 posti RSA e 30 posti CDI.



Tuttavia, a seguito dell'incendio avvenuto tra la notte del 6 e 7 luglio 2023 che ha coinvolto la RSA "Per Coniugi", imponendone la relativa evacuazione della struttura, dichiarata inagibile da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco e sottoposta sequestro da parte degli Ufficiali di Polizia Giudiziaria, si è resa necessaria la sospensione della procedura di PPP sul LOTTO 1 (avente ad oggetto sia l'edificio della RSA/CDI "Per Coniugi" che l'edificio della RSA/CDI "Ferrari") con la conseguente revoca della procedura relativa a tale Lotto dall'originario Partenariato Pubblico Privato.

I due edifici sopra menzionati ("Ferrari" e "Per Coniugi") sono due strutture comunicanti e dotate di un unico centro cucina, un'unica Area Impianti, ambedue collocate nel piano semiinterrato della R.S.A./C.D.I. "Per Coniugi"; pertanto la soluzione della separazione delle due strutture ("Ferrari" e "Per Coniugi") per quanto riguarda gli impianti in modo da renderle perfettamente autonome non è stata ritenuta percorribile sia in termini di tempi che di costi.

Attualmente, a seguito dell'incidente di cui sopra, la RSA "Per Coniugi" non è al momento utilizzabile e ha necessità di importanti interventi manutentivi, salvo che nelle parti adibite alle attività diurne, segnatamente con riguardo all'Area Uffici e al Centro Diurno Integrato; si ritiene, pertanto, necessario procedere all'avvio di una nuova procedura di concessione di servizi per la sola R.S.A./C.D.I. "Ferrari" e C.D.I. "Per Coniugi", secondo le modalità meglio indicate nel capitolato speciale di concessione.

Stante la necessità di garantire l'operatività di dette strutture e continuare ad assicurare il servizio di accoglienza ed assistenza agli anziani, si è dunque previsto che il 60% dei posti disponibili sia riservato agli utenti individuati dal Comune di Milano, mentre il restante 40% potrà essere gestito in modo autonomo dai soggetti aggiudicatari.

Dall'andamento del numero di inserimenti in RSA che si è consolidato negli anni, emerge infatti che la quota di riserva del 60% appare adeguata a soddisfare la richiesta proveniente dalla città.

Si provvederà quindi attraverso una procedura di evidenza pubblica, procedura aperta, rivolta a soggetti pubblici e privati in possesso dei requisiti di adeguata capacità tecnica ed economico-finanziaria.

L'aggiudicazione avverrà mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in considerazione della tipologia delle prestazioni richieste, per le quali non si può prescindere dalla valutazione del progetto.

La procedura di gara prevede che l'operatore economico, a fronte dell'opzione di affidamento per quattro anni della gestione della RSA "Ferrari" e CDI "Ferrari" e "Per Coniugi" si assuma altresì l'impegno della gestione della R.S.A "Per Coniugi".



La durata della concessione per la R.S.A./C.D.I. "Ferrari" e del C.D.I. "Per Coniugi" è prevista, in 4 (quattro) anni; per quanto riguarda, invece, la R.S.A. "Per Coniugi", la stessa decorrerà a partire dal termine dei lavori necessari per garantirne la funzionalità, sino al termine dei 4 (quattro) anni previsti per la concessione relative le altre strutture (RSA/CDI Ferrari e CDI "Per Coniugi").

La data stimata di termine lavori è il 30 giugno 2026 con avvio delle attività per la RSA Per Coniugi dal 1° luglio 2026.

La concessione del servizio in oggetto pone a carico del concessionario il rischio economico complessivo della gestione delle Residenze Sanitarie Assistenziali/Centri Diurni Integrati sia per la quota di posti riservata al Comune (60%) che per la quota lasciata nella disponibilità dei concessionari (40%).

Per la sola quota di posti riservata al Comune, l'Amministrazione corrisponderà ai Concessionari un prezzo non remunerativo di tutte le prestazioni richieste, che risulterà dal ribasso sull'importo posto a base di gara, effettuato dal concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa. Tale prezzo, sarà corrisposto dal Comune al Concessionario, per la sola quota del 60% dei posti riservati all'Amministrazione, sia per le R.S.A. che per i C.D.I., sulla base dell'effettiva presenza giornaliera di anziani nelle strutture.

L'Amministrazione effettuerà tutti i controlli ritenuti opportuni sulla gestione delle strutture da parte del concessionario

Il servizio dovrà essere svolto dal soggetto aggiudicatario secondo le condizioni prescritte nel Capitolato speciale e proposte nell'offerta tecnica.

La spesa indicativa per la sottoscrizione e registrazione del contratto compresa la spesa per le marche da bollo è di € 87.950.