



COMUNE DI DONORI

Città Metropolitana di Cagliari

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

N. 107 Del 29-12-2025	SOSTITUZIONE E RIAPPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE PER N. 14 ANNI DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA COMUNITÀ ALLOGGIO PER ANZIANI PAPA GIOVANNI PAOLO II, SITA IN VIA VIVALDI A DONORI.
--------------------------------------	---

L'anno duemilaventicinque il giorno ventinove del mese di dicembre alle ore 17:30 in Donori nella sede Comunale si è adunata la Giunta Comunale in modalità in videoconferenza per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Sono intervenuti i Signori:

Meloni Maurizio	Sindaco	Presente in videoconferenza
Melis Salvatore	Vice Sindaco	Presente in videoconferenza
Aresu Luca	Assessore	Presente in videoconferenza
Sedda Stefano	Assessore	Presente in videoconferenza
Pantaleo Angela	Assessore	Presente in videoconferenza

e risultano presenti n. 5 e assenti n. 0.

Presiede l'adunanza il Sig. Meloni Maurizio, in qualità di Sindaco, dando atto che i partecipanti sono stati individuati con certezza, ognuno dei partecipanti può seguire la discussione e intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno, ai sensi della deliberazione G.C. n. 23 del 31.03.2022.

Partecipa il Segretario Comunale Dessi' Elena il quale provvede alla redazione del presente verbale.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- che il Comune di Donori è proprietario della struttura residenziale per anziani “Papa Giovanni Paolo II”, ubicata nella Via Vivaldi n. 8, censita al catasto fabbricati NCEU al foglio 25 mappale 1647 sub 1, costituita da un modulo di comunità alloggio e da un centro diurno in grado di accogliere, rispettivamente, n. 16 e n. 8 persone anziane autosufficienti e/o parzialmente autosufficienti;
- che la suddetta struttura residenziale è destinata ad ospitare persone anziane autosufficienti o parzialmente autosufficienti, le quali non intendono vivere autonomamente presso il proprio nucleo familiare, o per le quali la permanenza nel nucleo familiare sia contrastante con le esigenze assistenziali, o sono prive del necessario supporto familiare;
- con Deliberazione G.C. n. 21 del 29.02.2024 sono stati forniti gli indirizzi per la concessione del servizio pubblico di gestione della Comunità Alloggio per anziani Papa Giovanni Paolo II del Comune di Donori;
- che attualmente il servizio è gestito dalla Assistance Life srls;
- che il contratto di concessione scaduto il 31 marzo 2024, è attualmente in proroga fino al 30 marzo 2026 nelle more della indizione della nuova procedura di affidamento in concessione del servizio di cui trattasi;

DATO ATTO:

- che il Comune di Donori, non disponendo delle risorse umane e strumentali necessarie a gestire e fornire direttamente i servizi in argomento, ha individuato da tempo l'esternalizzazione a terzi quale modalità di gestione della comunità alloggio suddetta;
- che l'affidamento a terzi risulta essere, ad oggi, la sola modalità di gestione perseguibile, visto che il Comune non dispone di adeguata dotazione di risorse umane e strumentali per poter gestire direttamente detto servizio;

VISTA la deliberazione della Giunta comunale n. 21 del 29-02-2024 recante “Concessione del servizio pubblico di gestione della comunità alloggio per anziani “Papa Giovanni Paolo II” del Comune di Donori – indirizzi”;

DATO ATTO che l'Amministrazione Comunale, a seguito di ulteriori e approfondite valutazioni, ha ritenuto necessario procedere alla revisione della durata originariamente prevista per l'affidamento, pari a 20 anni, al fine di conformarla alle attuali capacità programmatiche, finanziarie e organizzative dell'Ente;

CONSIDERATO che la durata ventennale non risulta pienamente rispondente agli obiettivi di sostenibilità, flessibilità e adeguato controllo gestionale che l'Amministrazione intende garantire a un servizio di rilevanza strategica e di particolare delicatezza per la comunità, ritenendo più congruo e coerente limitarne la durata a 14 anni;

VISTA la Deliberazione C.C. n. 34 del 23.12.2025 “*Modifica della Deliberazione C.C. n. 36 del 25.09.2024 recante “Servizi pubblici locali di rilevanza economica. Approvazione relazione illustrativa della scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale (d. lgs. 201/2022, art. 14, commi 2 e 3) Comunità alloggio Papa Giovanni Paolo II sita in Donori”. Approvazione della nuova relazione di cui all'art. 10, comma 5, D.lgs. n. 201/2022, recante durata del servizio pari a 14 anni.*”, che ha modificato e integrato la Deliberazione C.C. n. 36 del 25 settembre 2025;

DATO ATTO che la suddetta “nuova relazione” – redatta dal soggetto incaricato del supporto tecnico-amministrativo, la società Sud Ovest Engineering – conferma integralmente l'impianto già approvato, precisando che:

DELIBERA DI GIUNTA n.107 del 29-12-2025 COMUNE DI DONORI

- permane la qualificazione del servizio quale servizio pubblico locale di rilevanza economica;
- resta confermata la scelta della gestione mediante concessione a terzi mediante procedura ad evidenza pubblica, senza modifiche agli obblighi di trasparenza, agli elementi tecnici e ai criteri generali della procedura;
- vi è una variazione riguardante la **durata dell'affidamento**, che viene fissata in **14 anni** anziché 20;
- per quanto concerne il canone concessorio, lo stesso sarà determinato nell'ambito della procedura di gara: ciascun operatore economico indicherà, nel proprio piano economico-finanziario, l'importo del canone offerto, che concorrerà alla formazione del punteggio economico. L'offerta dovrà partire da una base minima di € 20.400,00 annui, individuata sulla base del piano economico-finanziario predisposto dalla stazione appaltante, ed è ammissibile al rialzo

VISTA la determinazione del Responsabile del Servizio amministrativo n. 44 del 21.03.2024 recante "Procedura di affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, co. 1, lett. b), del D. Lgs. n. 36/2023, del "Servizio di redazione di un piano economico finanziario e supporto al RUP per l'affidamento in concessione del servizio di gestione della Comunità Alloggio per anziani Papa Giovanni Paolo II" - CIG B0EA0D2475 - Assunzione impegno di spesa in favore dell'O.E Sud Ovest Engineering Srl con sede legale in Via Giotto 27 - 09121 Cagliari, codice fiscale e partita I.V.A. 03454150925 per un importo contrattuale netto di € 3.600,00 oltre ad € 144,00 per contributi CNPAIA ed € 823,68 per I.V.A. al 22%, così per complessivi € 4.567,68;

RICHIAMATA la Deliberazione G.C. n 26 del 21.03.2025 con la quale è stato approvato il progetto relativo all'affidamento per vent'anni, mediante concessione della struttura residenziale per anziani del Comune di Donori Comunità Alloggio "Papa Giovanni Paolo II" l'O.E Sud Ovest Engineering Srl, con sede in Cagliari;

DATO ATTO che alla luce di quanto sopra esposto, l'O.E Sud Ovest Engineering Srl, ha rimodulato il progetto approvato con la suddetta Deliberazione G.C. 26/2025 adeguandolo ad una durata della concessione di 14 anni;

VISTO il "nuovo progetto rimodulato" relativo all'affidamento mediante concessione della struttura residenziale per anziani del Comune di Donori Comunità Alloggio "Papa Giovanni Paolo II" composto dai seguenti elaborati:

1. Elaborato A1 – relazione generale
2. Elaborato A2 – relazione D.Lgs. 201/2022
3. Elaborato B1 – relazione tecnico-economica
4. Elaborato B2 – quadro economico del servizio
5. Elaborato C1 – schema di contratto
6. Elaborato C2 – capitolato tecnico prestazionale
7. Elaborato D1 – relazione tecnica-descrittiva dell'immobile
8. Elaborato D2 – tavole grafiche
9. Elaborato D3 – documentazione a corredo

il cui quadro economico ammonta complessivamente a € 6.269.760,00 così distribuito:

DESCRIZIONE	IMPORTI
-------------	---------

Importo stimato della concessione	6.269.760,00
Oneri della sicurezza derivanti dal DUVRI	0,00
Somma importo della concessione - anni 7	6.269.760,00
SOMME A DISPOSIZIONE	
Spese tecniche per progettazione concessione compreso oneri previdenziali	3.744,00
Iva 22% su spese tecniche	823,68
Spese per pubblicità	3.000,00
Iva 22% su spese pubblicità	660,00
Incentivo per funzioni tecniche (art. 45 D. Lgs 36/2023)	62.697,60
Contributo ANAC e altre spese generali	880,00
Arrotondamento	194,72
Sommano somme a disposizione	72.000,00
TOTALE	6.341.760,00

TENUTO CONTO:

- che le necessarie dotazioni per il finanziamento del progetto definitivo-esecutivo per l'affidamento in concessione del servizio di gestione della Comunità Alloggio per anziani Papa Giovanni Paolo II, trovano copertura nel Bilancio comunale anno 2025, ai seguenti capitoli:
 - € 52.000,00 Cap. 10501/1 "INCENTIVI SPETTANTI ALLA GARA D'APPALTO COMUNITA' ALLOGGIO" -codice di bilancio 12.03-1.01.01.01.004
 - € 15.902,00 Cap. 10501/0 "INCENTIVI SPETTANTI ALLA CENTRALE DI COMMITENZA PER REALIZZAZIONE GARA D'APPALTO";

DATO ATTO che è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica e il parere favorevole del Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile ai sensi del D. Lgs n. 267 del 18.02.2000;

VISTI:

DELIBERA DI GIUNTA n.107 del 29-12-2025 COMUNE DI DONORI

- il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D. Lgs n. 267 del 18.8.2000;
- il D.Lgs. n. 36/2023;
- lo Statuto comunale;

con votazione unanime espressa in forma palese

DELIBERA

DI DARE ATTO che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DI APPROVARE il progetto definitivo-esecutivo per l'affidamento in concessione del servizio di gestione della Comunità Alloggio per anziani Papa Giovanni Paolo II, predisposto dall'O.E Sud Ovest Engineering Srl, con sede in Cagliari, che sostituisce quello approvato con Deliberazione G.C. n 26 del 21.03.2025, composto dai seguenti elaborati:

1. Elaborato A1 – relazione generale
2. Elaborato A2 – relazione D.Lgs. 201/2022
3. Elaborato B1 – relazione tecnico-economica
4. Elaborato B2 – quadro economico del servizio
5. Elaborato C1 – schema di contratto
6. Elaborato C2 – capitolato tecnico prestazionale
7. Elaborato D1 – relazione tecnica-descrittiva dell'immobile
8. Elaborato D2 – tavole grafiche
9. Elaborato D3 – documentazione a corredo

il cui quadro economico ammonta complessivamente a € 6.269.760,00 così distribuito:

DESCRIZIONE	IMPORTI
Importo stimato della concessione	6.269.760,00
Oneri della sicurezza derivanti dal DUVRI	0,00
Somma importo della concessione - anni 7	6.269.760,00
SOMME A DISPOSIZIONE	
Spese tecniche per progettazione concessione compreso oneri previdenziali	3.744,00
Iva 22% su spese tecniche	823,68
Spese per pubblicità	3.000,00
Iva 22% su spese pubblicità	660,00

Incentivo per funzioni tecniche (art. 45 D. Lgs 36/2023)	62.697,60
Contributo ANAC e altre spese generali	880,00
Arrotondamento	194,72
Sommano somme a disposizione	72.000,00
TOTALE	6.341.760,00

DI DARE ATTO che il progetto approvato con il presente atto sostituisce quanto approvato con deliberazione G.C. n. 26 del 21.03.2025;

DI DARE ATTO:

che le necessarie dotazioni per il finanziamento del progetto definitivo-esecutivo per l'affidamento in concessione del servizio di gestione della Comunità Alloggio per anziani Papa Giovanni Paolo II, trovano copertura nel Bilancio comunale anno 2025/2027:

- € 52.000,00 Cap. 10501/1 “INCENTIVI SPETTANTI ALLA GARA D’APPALTO COMUNITA’ ALLOGGIO” -codice di bilancio 12.03-1.01.01.004
- € 15.902,00 Cap. 10501/0 “INCENTIVI SPETTANTI ALLA CENTRALE DI COMMITENZA PER REALIZZAZIONE GARA D'APPALTO”

DI DISPORRE inoltre la pubblicazione del presente atto all’Albo pretorio informatico e nella apposita sezione “Amministrazione trasparente” del sito istituzionale dell’Ente;

Successivamente, con votazione unanime espressa in forma palese

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4 comma del T.U. 267/2000, stante l’urgenza di provvedere in merito.

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 267 DEL 18 AGOSTO 2000

Parere Favorevole in ordine alla Regolarità Tecnica in merito alla proposta di cui alla presente deliberazione.

23-12-2025

**IL RESPONSABILE
DELL'AREA AMMINISTRATIVA**
Marcella Matta

Parere Favorevole in ordine alla Regolarità Contabile in merito alla proposta di cui alla presente deliberazione.

29-12-2025

**IL RESPONSABILE
DELL'AREA FINANZIARIA**
Cinzia Cardia

Il presente processo verbale viene sottoscritto come segue:

IL Sindaco
Maurizio Meloni

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dessi' Elena

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dessi' Elena

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione digitale (D.Lgs. 82/2005).