

**PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 182 DEL D.LGS. 36/2023, PER L'AFFIDAMENTO IN
CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA COMUNITÀ INTEGRATA "GLI ULIVI" DEL
COMUNE DI SINI**

CUI S80007200951202300002 – CUP I59G24000230003 – CIG B54B599719

Verbale di valutazione delle offerte economiche

Seduta del 4 luglio 2025

L'anno duemilaventicinque, il giorno quattro del mese di luglio, negli uffici della Direzione Generale della Centrale Regionale di Committenza presso la Presidenza della Regione siti in Cagliari in Viale Trento 69, si è riunita la Commissione giudicatrice, nominata con determinazione del Direttore del Servizio forniture e servizi della Centrale Regionale di Committenza Rep. n. 421 prot. n. 4515 del 5 maggio 2025, per concludere le operazioni di valutazione delle offerte economiche pervenute in adesione alla procedura aperta, ai sensi dell'art. 182 del D.Lgs. 36/2023, per l'affidamento in concessione del servizio di gestione della Comunità integrata "Gli Ulivi" del Comune di Sini.

La Commissione è così composta:

- dott.ssa Silvia Melis, in qualità di Presidente;
- geom. Giorgio Vacca, in qualità di Commissario;
- dott.ssa Simona Garau, in qualità di Commissario.

Le funzioni di Segretario verbalizzante sono svolte dalla dott.ssa Margherita Cannavera collegata in videoconferenza.

Alle ore 9:45 il Presidente dichiara aperta la seduta.

Dà atto che in data 28 maggio 2025 si è proceduto all'apertura delle offerte economiche formulate dagli operatori economici ammessi alle successive fasi di gara e alla prima lettura dei Piani economici finanziari prodotti a corredo dell'offerta economica. Si precisa al riguardo che, essendo l'attività di verifica di adeguatezza e sostenibilità del Piano economico finanziario antecedente all'attribuzione dei punteggi sull'offerta economica, la Commissione ha analizzato i PEF e ritenuto di dover chiedere dei chiarimenti in merito ad alcune voci del Piano Piano Economico Finanziario presentato dalle società ADI 2009 Società Cooperativa Sociale e Coop Sociale Incontro – Società Cooperative onlus.

Direzione generale della Centrale Regionale di Committenza
Servizio forniture e servizi

I chiarimenti sono stati chiesti alla società ADI 2009 Società Cooperativa Sociale con note prot. n. 5742 del 29/05/2025 e n. 5767 del 30/05/2025 alle quali la società cooperativa ha dato riscontro con nota prot. n. 6168 del 6/06/2025.

I chiarimenti sono stati chiesti alla Coop Sociale Incontro – Società Cooperative onlus con nota prot. n. 6126 del 6/06/2025 e nota prot. n. 6462 del 13/06/2024 ai quali la società cooperativa ha dato riscontro con nota prot. n. 6432 del 12/06/2025 e n. 6592 del 16/06/2025.

Alla luce di quanto esposto nella nota di chiarimenti, la Commissione analizza nuovamente il Piano economico finanziario allegato all'offerta economica di **ADI 2009 Società Cooperativa Sociale** e dichiara l'offerta ~~formulata dal concorrente~~ non sostenibile sul piano economico finanziario e non adeguata per la seguente motivazione.

Nel PEF non sono stati inseriti i costi del personale riferiti alle ore/uomo aggiuntive offerte per le figure professionali di seguito elencate ed indicate nella Relazione tecnica al paragrafo 2:

- "infermieri": 38 ore/settimanali indicate nel progetto tecnico a fronte di 14 ore/settimanali indicate nel PEF;
- "fisioterapista": 38 ore/settimanali indicate nel progetto tecnico a fronte di 4 ore/settimanali indicate nel PEF;
- "coordinatore": 10 ore/settimanali indicate nel progetto tecnico a fronte di 6 ore/settimanali indicate nel PEF;
- nuova figura di "psicologo/assistente sociale" offerta nel progetto tecnico per 4 ore/settimanali non risulta in termini di costi nella Tabella 2.

A tale offerta migliorativa la Commissione ha attribuito il punteggio massimo previsto per il sub-criterio 2.1.

A dimostrazione dell'insostenibilità dell'offerta si precisa che, a fronte delle suddette ore/uomo aggiuntive, si avrebbe un aumento dei costi del personale tale da compromettere l'equilibrio economico-finanziario del progetto di concessione. Infatti, volendo fare una stima dei costi relativi alle ore aggiuntive proposte e contabilizzate sulla base del costo orario dichiarato dall'operatore economico, gli stessi ammonterebbero a circa € 59.901,92 annui, da sommare ai costi della manodopera indicati nel PEF. Il costo medio orario indicato dall'operatore risulta inferiore, per le varie figure professionali, a quello indicato nelle Tabelle Ministeriali di cui al DM 30/2024 in quanto la cooperativa afferma di beneficiare di agevolazioni fiscali.

A fronte di tali costi aggiuntivi, ferme tutte le altre voci di costo e di ricavo del PEF, si avrebbe una **perdita** per il primo anno stimata pari a € 72.639,14 e per gli anni successivi pari a € 58.449,14; di conseguenza non verrebbe garantito l'equilibrio economico finanziario richiesto.

Direzione generale della Centrale Regionale di Committenza

Servizio forniture e servizi

Il concorrente, nella nota di riscontro ai chiarimenti richiesti (prot. n. 6168/2025), ha dichiarato *“Non sono stati inseriti i costi delle offerte aggiuntive della cooperativa, in quanto sostenuti dalla cooperativa stessa nell’ambito del suo bilancio generale. Si è deciso di non caricare questa specifica commessa di questi costi i cui oneri non saranno sostenuti dalle entrate della struttura ma dalle risorse che la cooperativa ottiene da altre commesse. È interesse della cooperativa, infatti, investire sul territorio con risorse umane nell’organico dell’ente”*.

Tale giustificazione è inammissibile in quanto il PEF deve riportare tutti gli elementi economico-finanziari riferiti al progetto che consentono all’operazione di mantenere l’equilibrio per l’intera durata della concessione.

Si richiama a tal riguardo l’indirizzo più volte sostenuto dalla giurisprudenza amministrativa secondo cui, *pur essendo necessario il trasferimento del rischio operativo in capo al soggetto privato “è necessario pure che siano specificati tutti gli oneri economici che concorrono a definire il rischio che l’operatore economico è chiamato ad assumere. In mancanza non potrà dirsi attendibile l’elaborazione del Piano economico finanziario – nel quale l’amministrazione è tenuta a riportare i costi preveduti e i ricavi possibili di modo da prefigurare l’utile conseguibile ovvero, in sintesi, le condizioni di equilibrio economico – finanziario del servizio – e, di risulta non sarà neppure corretta l’allocazione del rischio”* (ex plurimis cfr. Cons. Stato, n. 795 del 2022, Cons. Stato sez. V, 13.06.2025 n. 5196).

L’offerta pertanto si ritiene non affidabile, inadeguata al progetto e non sostenibile sotto il profilo economico finanziario.

La Commissione, successivamente, analizza il Piano economico finanziario allegato all’offerta economica della **Coop Sociale Incontro – Società Cooperative onlus** alla luce di quanto esposto nelle note di chiarimenti sopra richiamate e dichiara l’offerta formulata dal concorrente affidabile e sostenibile.

Precisa inoltre che, ai fini della dimostrazione dell’equilibrio economico finanziario, non possono essere computati gli sgravi contributivi dichiarati nella nota prot. 6432/2025 previsti dalla Misura *“Programma giovani, donne, lavoro per il periodo 2021-2024 del Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali”* in quanto il personale che la cooperativa si impegna ad assumere in caso di aggiudicazione e che darebbe diritto all’esonero contributivo non è stato contemplato nell’offerta tecnica presentata, né nel Piano di assorbimento allegato e pertanto non è imputabile alla commessa/concessione.

Sulla base degli altri elementi di ricavo e di costo indicati nel PEF, verrebbe garantito l’equilibrio economico finanziario richiesto pertanto l’offerta risulta adeguata e sostenibile.

Direzione generale della Centrale Regionale di Committenza
Servizio forniture e servizi

Da ultimo la Commissione analizza per la seconda volta il Piano economico finanziario allegato all'offerta economica della **Società Cooperativa Insieme – Società Cooperative onlus** e, riscontrato l'equilibrio economico finanziario dello stesso, dichiara l'offerta formulata dal concorrente adeguata e sostenibile.

Conclusa la fase di analisi dei Piani economico finanziari, la Commissione attribuisce i punteggi alle offerte economiche formulate dagli operatori economici secondo le modalità indicate al paragrafo 18.3 del Disciplinare di gara. Nella tabella allegata vengono indicati, per ciascun operatore economico, i ribassi offerti per le rette degli ospiti residenti e i rialzi offerti per il canone di concessione, nonché i relativi punteggi.

Si mette a verbale che la società Cooperativa Incontro ha erroneamente indicato nell'offerta economica un valore della retta che non coincide con quello ottenuto applicando il ribasso formulato alla base d'asta prevista per le rette degli ospiti residenti nel Comune di Sini. L'errore si desume anche dalla lettura del PEF nel quale i ricavi derivanti dalle rette sono ottenuti moltiplicando il valore corretto della retta offerta, pari a € 1.885,77, per il numero degli utenti della struttura e il periodo considerato. Ai sensi di quanto previsto nel Disciplinare di gara al paragrafo 17 lettera b) *“il valore della retta offerta per gli ospiti residenti (in cifre e in lettere) è ottenuto sottraendo alla base d'asta pari a € 2.150,00 mensili il ribasso offerto di cui alla lettera a)”*.

Vengono successivamente determinati, per ciascun operatore economico, i punteggi complessivi relativi alle offerte economiche formulate e caricati a sistema sulla Piattaforma SardegnaCAT. Sommando i punteggi economici ottenuti con quelli tecnici si ottiene il punteggio complessivo per ciascun concorrente.

I punteggi sono riportati nella tabella seguente, la quale costituisce la graduatoria di gara:

	Punteggio offerte tecniche	Punteggio offerte economiche	Punteggio complessivo
ADI 2009 Società Cooperativa Sociale	73,54	20,000	93,540
Coop. Sociale Incontro – Società Cooperativa Onlus	70,23	19,567	89,797
Insieme Società Cooperativa Sociale Onlus	65,17	18,177	83,347



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PRESIDÈNZIA
PRESIDENZA

Direzione generale della Centrale Regionale di Committenza

Servizio forniture e servizi

Conclusi i lavori di valutazione delle offerte la Commissione propone:

- l'esclusione di ADI 2009 Società Cooperativa Sociale, prima classificata, in quanto non ha proposto un'offerta adeguata e sostenibile per le motivazioni sopra riportate;
- l'aggiudicazione della procedura in concessione a favore della Coop. Sociale Incontro – Società Cooperativa Onlus, seconda classificata che ha formulato un'offerta congrua e sostenibile che garantisce un equilibrio economico finanziario.

Alle ore 10.30 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il presente verbale composto fin qui di n. 5 (cinque) pagine, viene letto, approvato e sottoscritto in calce.

Il Presidente

Il Commissario

Il Commissario

Il Segretario verbalizzante

Silvia Melis

Giorgio Vacca

Simona Garau

Margherita Cannavera

TABELLA PUNTEGGI OFFERTA ECONOMICA			
RETTA			
Operatori economici	ribasso offerto (%)	Valore della retta mensile dei residenti (importo massimo ribassato) in cifre in €	Punteggio
ADI 2009 Società Cooperativa Sociale	13,50%	1859,75	14,000
Coop. Sociale Incontro – Società Cooperativa Onlus	12,29%	1885,77	13,807
Insieme Società Cooperativa Sociale	0,55%	2138,18	12,177
Val min		1859,75	
CANONE			
Operatori economici	rialzo offerto (%)	Valore del canone annuo (Importo maggiorato della percentuale di rialzo) in cifre in €	Punteggio
ADI 2009 Società Cooperativa Sociale	25,00%	7500,00	6,000
Coop. Sociale Incontro – Società Cooperativa Onlus	20,00%	7200,00	5,760
Insieme Società Cooperativa Sociale Onlus	25,00%	7500,00	6,000
Val max		7500,00	
Informazioni: Importo massimo retta mensile residenti 2.150,00 € Importo minimo canone annuo 6.000,00 € Punteggio massimo retta 14 Punteggio massimo canone 6			