



CITTÀ DI VELLETRI

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

AREA 3 - Ufficio per le Politiche abitative - Servizio casa

**SERVIZIO DI EMERGENZA ABITATIVA INDIRIZZATO A SOGGETTI DISAGIATI
ECONOMICAMENTE E SOCIALMENTE
PERIODO 2023-2025.**

RELAZIONE DI PROGETTO

(art. 23 del D. Lgs. n. 50/2016)

1) PREMESSA

L'amministrazione comunale intende realizzare un progetto di aiuto e sostegno in favore di persone e nuclei familiari motivato dal diffuso disagio abitativo che caratterizza il territorio del Comune di Velletri, determinato dalla onerosità dell'offerta di alloggi in locazione ed ulteriormente aggravato dall'attuale situazione economica che ha causato l'impoverimento di ampie fasce della popolazione del ceto c.d. "medio". Tale scelta è motivata anche dalla consapevolezza che i tradizionali strumenti di politica abitativa, quali l'assegnazione di alloggi E.R.P., sono caratterizzati da staticità e consentono di intercettare solo alcune tipologie di soggetti con disagio abitativo.

Il Comune di Velletri, nell'ottica di dare una concreta risposta alle problematiche connesse all'emergenza abitativa, intende acquisire proposte relative alla disponibilità di servizi di accoglienza e sostegno a favore di persone o nuclei familiari residenti, in situazione di sfratto esecutivo o in grave situazione di emergenza abitativa, riconosciuta dai Servizi Sociali, attraverso la presa in locazione di appartamenti di uno o più vani, dotati di servizi igienici, di cucina ed ubicati sul territorio comunale, arredati o non ed attraverso la presa in carico del nucleo familiare, nella ricerca di situazioni di autonomia economica ed alloggiativa, prevedendo contestualmente la definizione di un progetto individualizzato finalizzato a favorire l'autonomia del nucleo preso in carico.

Il progetto individualizzato, predisposto dai Servizi Sociali del Comune, indicherà i tempi di permanenza all'interno dell'immobile. In ogni caso la permanenza non dovrà superare i dodici mesi, prorogabili per altri dodici solo se l'ospite collabora fattivamente nel superamento delle sue difficoltà e nel pagamento del contributo previsto nel progetto individuale, ai sensi di quanto previsto nel Regolamento comunale, approvato con deliberazione di C.C. n. 75 del 30/11/2020. Tale contributo dovrà essere corrisposto entro i primi cinque giorni del mese.

Costituisce parte essenziale del presente progetto, posto a base del suddetto affidamento, la seguente documentazione:

- A. Relazione tecnico-illustrativa e calcolo degli importi per l'acquisizione dei servizi;
- B. Capitolato Speciale d'Appalto;
- C. Schema di Contratto.

2) OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto, cui la presente relazione si riferisce, ha per oggetto il servizio di emergenza abitativa indirizzato ai soggetti fragili individuati dall'art. 5 del citato Regolamento comunale e l'aggiudicatario dovrà stipulare con i nuclei familiari individuati dai Servizi Sociali e presenti in una apposita lista di attesa, adeguati contratti temporanei di sublocazione, in base alle tempistiche stabilite nel progetto individualizzato elaborato dai Servizi Sociali comunale. L'aggiudicatario dovrà invece stipulare con il proprietario dell'immobile apposito contratto di locazione, la cui copia dovrà essere trasmessa al Servizio Casa comunale prima della consegna dell'immobile ai nuclei familiari.

Con riferimento al vocabolario comune per gli appalti pubblici (CPV), la prestazione oggetto dell'appalto risulta come di seguito descritta:

CPV 85311000-2 -Servizi di assistenza sociale con alloggio

3) DURATA DELL'APPALTO

La durata del contratto, cui la presente relazione si riferisce, è prevista in 31 (trentuno) mesi decorrenti presumibilmente dal primo giugno 2023 e, comunque, dalla data indicata nel verbale di avvio dell'esecuzione del contratto di cui all'art. 19 del D.M. n. 49/2018.

Il contratto si intenderà risolto alla scadenza del termine stabilito senza necessità di preventiva disdetta.

Il Comune avrà la facoltà di prorogare il contratto, ai sensi dell'art. 106 - comma 11 - del D. Lgs. n. 50/2016 (proroga tecnica), alle condizioni e con le modalità ivi previste, nelle more dell'espletamento di una nuova gara d'appalto e per la durata massima di mesi sei.

4) FINALITÀ DELL'AFFIDAMENTO

L'affidamento è finalizzato a individuare le condizioni più vantaggiose, dal punto di vista economico e sociale, per l'Ente, individuando gli operatori economici in grado di garantire la continuità del servizio di emergenza abitativa indirizzato a soggetti disagiati economicamente e socialmente.

I concorrenti partecipanti dovranno attenersi a quanto stabilito dalle disposizioni definite con Regolamento Comunale per l'Emergenza Abitativa: elaborare e realizzare un progetto di politiche abitative sulla scorta del progetto individualizzato redatto dai Servizi Sociali, affinché nuclei familiari e singoli possano disporre di una gamma di interventi per affrontare l'emergenza abitativa, soprattutto nelle situazioni di sfratto esecutivo e di messa all'asta giudiziaria della propria abitazione. Devono essere considerate, altresì, le persone senza tetto residenti nel Comune di Velletri e previsti percorsi ad hoc per il disagio abitativo.

Attualmente sono stati presi in locazione numero dodici alloggi per famiglie disagiate, l'aggiudicatario dovrà garantire la prosecuzione del servizio in essere, assicurando ai dodici nuclei beneficiari gli alloggi occupati.

5) IMPORTO DEL SERVIZIO – QUADRO ECONOMICO DI SPESA

Il servizio verrà affidato previo espletamento di gara d'appalto con procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D. Lgs. n. 50/2016.

L'Ente ha raccolto informazioni al fine di individuare un costo complessivo del servizio da porre a base di gara che possa tenere conto delle dinamiche del mercato immobiliare nonché delle criticità emerse dai precedenti affidamenti.

Alla luce di quanto sopra, il costo complessivo del servizio può essere determinato, in via presuntiva, come di seguito indicato:

L'importo a base di gara pari ad **€ 240.250,00** inclusa IVA al 5%.

Il costo effettivo sarà rideterminato a seguito dell'espletamento della gara, sulla scorta della valutazione delle offerte pervenute.

La stazione appaltante può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea, analogamente la stazione appaltante potrà procedere all'affidamento anche nel caso in cui pervenga una sola offerta valida.

6) ONERI DI SICUREZZA AZIENDALI

Gli oneri aziendali della sicurezza afferenti all'esercizio dell'attività svolta da ciascun operatore economico sono relativi sia alle misure per la gestione del rischio dell'operatore economico, sia alle misure operative per i rischi legati alle lavorazioni e alla loro contestualizzazione, comunque riconducibili alle spese generali. Detti oneri aziendali sono contenuti nella quota parte delle spese generali prevista dalla norma vigente e non sono riconducibili ai costi stimati per le misure di sicurezza legati alla riduzione dei rischi relativi alle sole attività interferenti.

La determinazione concreta degli oneri di sicurezza aziendali rispecchia l'impegno economico che l'appaltatore dovrà sostenere in relazione alle prestazioni per le quali presenta offerta. Gli oneri della sicurezza indicati dall'operatore economico nella propria offerta saranno sottoposti alla verifica di congruità, rispetto all'entità e alle caratteristiche dei servizi in appalto, nell'ambito del procedimento di verifica dell'anomalia ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. n. 50/2016.

Il Comune procederà alla verifica di congruità attraverso l'utilizzo della formula di seguito riportata che consente la determinazione del parametro Oneri Aziendali Presunti (OAP) da assumere a riferimento per la verifica di congruità degli oneri indicati in offerta:

$$OAP = (OTSA) \times (IOSA)$$

dove:

OAP: Oneri Aziendali Presunti

OTSA: Incidenza Oneri totali della sicurezza aziendale storici presunti, assunta pari a:

$$OTSA = 0,009$$

corrispondente ad una quota del 3% sull'importo delle spese generali valutate in misura pari al 30%.

IOSA: Importo contrattuale relativo allo specifico appalto come risultante dall'applicazione del ribasso offerto in sede di gara

Ai fini della verifica di congruità dovrà risultare:

$$ISO \geq OAP$$

essendo ISO l'importo degli oneri della sicurezza aziendali indicati nell'offerta economica:

- se ISO risulterà superiore/coincidente ad OAP si attesterà ragionevolmente la congruità degli oneri indicati rispetto all'offerta, con la conseguente conclusione positiva della procedura di verifica della congruità;
- qualora venga riscontrato uno scostamento dell'ISO significativo in diminuzione (> 2%) rispetto ad OAP, verrà richiesto per iscritto, nei termini di cui all'art. 97 del D. Lgs. n. 50/2016 ed in conformità alle previsioni dei documenti di gara, la presentazione dei giustificativi relativi agli importi indicati al fine di proseguire nell'iter di verifica di congruità degli oneri della sicurezza aziendali attraverso l'analisi di dettaglio dei giustificativi forniti.

7) VALUTAZIONE DEL COSTO DELLA MANODOPERA

Ai sensi dell'art. 95 – comma 10 – del D. Lgs. n. 50/2016 ogni concorrente dovrà indicare nell'offerta i propri costi della manodopera in relazione ai quali il Comune, prima dell'aggiudicazione, procederà alla verifica di congruità ai sensi dell'art. 95, comma 5 – lett. d), del medesimo D. Lgs. n. 50/2016.

Ai fini della valutazione preliminare di detti costi, prevista dall'art. 23 - comma 16 - del D Lgs.n. 50/2016, si assume:

- a) incidenza dell'utile di impresa: 10%
 - b) incidenza delle spese generali: 30%
 - c) incidenza degli oneri aziendali della sicurezza: 0,9%
 - d) incidenza costi contratti di locazione: circa 50%
- si può determinare il seguente valore minimo del costo della manodopera:

$$M.O. \cong 10,00 \% \times \text{€ } 228.809,52 \cong \text{€ } 22.880,95$$

Tale importo sarà assunto a base delle verifiche di congruità su indicate qualora dall'offerta si riscontrino scostamenti in diminuzione superiori al 5,00% (cinque per cento).

Il RUP
dott.ssa Carol Domenica Bonomo