



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

**AVVISO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA GESTIONE DEL
COMPLESSO SITO IN VIA SARAGOZZA N. 100 A BOLOGNA PER LA
REALIZZAZIONE DI APPARTAMENTI PROTETTI**

*o*o*

1. PREMESSA

La Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna (di seguito "la Fondazione") è proprietaria di un immobile di circa 600 mq in via Saragozza, a Bologna, che intende destinare ad appartamenti protetti per anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti.

Con questa iniziativa, la Fondazione intende realizzare soluzioni abitative che favoriscano l'autonomia delle persone nella terza età e uno stile di vita attivo, offrendo al contempo servizi di supervisione e servizi di supporto in risposta a specifiche esigenze. È inoltre intenzione della Fondazione garantire costi del servizio calmierati per consentire l'accessibilità del servizio ad una fascia ampia di cittadini, contribuendo così a rispondere ai bisogni emergenti della comunità locale in un'ottica di inclusione sociale.

Attualmente è in corso la fase di progettazione per il recupero dell'edificio. Per ottimizzare i tempi e favorire il coinvolgimento del futuro gestore nelle scelte progettuali, la Fondazione intende avviare una procedura volta a raccogliere manifestazioni di interesse da parte di operatori del settore. **L'obiettivo è individuare il soggetto a cui affidare la gestione della struttura per un periodo di 6 anni, rinnovabili.**

L'avvio dei lavori di recupero è previsto entro il 2026, mentre l'inizio della gestione è stimato entro il 2027.

2. PROGETTO

L'ipotesi progettuale prevede la creazione di appartamenti protetti per anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti, con spazi comuni dedicati alla socializzazione degli ospiti, con occasioni di apertura ad utenti esterni.

Si prevede la realizzazione di 9 appartamenti per un totale di 16 posti letto. In particolare, è prevista la realizzazione di 2 monolocali da 1 posto letto, 5 monolocali da 2 posti letto e 2 bilocali da due posti letto, come da planimetria allegata. Gli appartamenti verranno forniti completi di cucina, bagno e corpi illuminanti, mentre



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

sarà facoltà degli ospiti la fornitura degli arredi della camera da letto, tavolo e sedie per la cucina, o in alternativa verrà fornita dal gestore.

Gli spazi comuni verranno forniti di arredi dei seguenti spazi: al piano interrato saranno presenti spazi di servizio tra cui una lavanderia, alcuni ripostigli, magazzini e i servizi; al piano terra spazi di uso comune e di servizio tra cui un ufficio e una spaziosa sala dotata di cucina condivisa. Dal piano terra si accede anche a un'area esterna costituita da un cortile di circa 15 mq collegato, tramite una rampa di scale e/o un elevatore, ad un giardino di 180 mq con relativo deposito attrezzi.

Si specifica che il progetto è in fase di approvazione urbanistica-edilizia e potrebbe pertanto subire leggere modifiche.

3. SERVIZI MINIMI RICHIESTI

L'affidamento della gestione comprende l'assunzione, da parte del Soggetto affidatario, di tutti i servizi necessari alla conduzione del complesso immobiliare e dei servizi socio-assistenziali e di animazione sociale rivolti agli ospiti della struttura. Resta esclusa la manutenzione straordinaria.

All'interno dei servizi di gestione del complesso immobiliare sono ricompresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la pulizia ordinaria degli ambienti, la manutenzione ordinaria degli impianti e delle dotazioni, la gestione delle utenze (compresi gas, energia elettrica, acqua e tassa sui rifiuti), nonché l'organizzazione della raccolta differenziata.

All'interno dei servizi socio-assistenziali e di animazione sociale sono ricompresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: il coordinamento delle attività rivolte agli ospiti, il monitoraggio del benessere e dei bisogni individuali, l'organizzazione di attività di socializzazione e di apertura ad esterni, l'erogazione dei servizi minimi richiesti, nonché la copertura di eventuali danni arrecati agli spazi o alle dotazioni per negligenza, imperizia o imprudenza da parte del gestore, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, così anche in relazione ai servizi erogativi e con riferimento all'utenza.

Si richiede ai proponenti di formulare delle proposte di gestione volte ad offrire agli ospiti un servizio che comprenda sia servizi alla persona, che servizi di gestione immobiliare, compresi nella retta mensile, ed inoltre di prevedere un pacchetto di servizi aggiuntivi a pagamento.



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

Si presenta uno spaccato dei servizi alla persona minimi richiesti, volti a garantire la supervisione, il supporto allo svolgimento delle attività quotidiane e la socialità.

In particolare:

- Supervisione diurna
- Chiamata d'emergenza
- Attività di segretariato sociale (supporto pratiche amministrative)
- Attività di animazione sociale

Il monitoraggio sanitario di base potrà essere svolto dal medico di base.

La retta dovrà comprendere i servizi immobiliari, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo sono ricompresi: la pulizia ordinaria degli ambienti comuni, la pulizia bimestrale degli alloggi, la manutenzione ordinaria degli impianti e delle dotazioni, la gestione delle utenze (compresi gas, energia elettrica, acqua e tassa sui rifiuti), nonché l'organizzazione della raccolta differenziata, assicurazioni e manutenzione del verde.

Devono essere previsti servizi aggiuntivi a pagamento, tra i quali a titolo esemplificativo: supporto all'effettuazione della spesa, servizio lavanderia e sartoria, servizio di trasporto sanitario e trasporto sociale, servizi di cura personale, servizio di ristorazione, pulizie aggiuntive (maggiori rispetto alla cadenza bimestrale), ginnastica dolce.

4. CARATTERISTICHE DEL SOGGETTO PROPONENTE

Saranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse di soggetti proponenti aventi obbligatoriamente le seguenti caratteristiche:

- a) avere la sede all'interno dell'area della Città Metropolitana di Bologna, e/o avere un'operatività, dimostrata attraverso una lista di referenze, all'interno dell'area della Città Metropolitana di Bologna;
- b) avere i requisiti previsti da normativa, in particolare i requisiti di moralità previsti dall'art 36 L.R. N. 11/2018, che prevede il divieto di attività di gestione di case-famiglia, appartamenti protetti e gruppi appartamento per anziani e disabili per i soggetti che:
 - siano stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza;
 - abbiano riportato una condanna con sentenza passata in giudicato per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;



- abbiano riportato una condanna con sentenza passata in giudicato a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, titolo V, VI, IX, XI, XII, XIII del Codice penale;
 - siano stati sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 Sito esterno (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136 Sito esterno), ovvero a misure di sicurezza. Tale divieto permane per la durata di cinque anni dal giorno in cui la pena sia stata scontata o, nel caso si sia estinta in altro modo, dalla data del passaggio in giudicato della sentenza, salvo riabilitazione.
- c) essere giuridicamente riconosciuti, in possesso dei requisiti previsti per lo svolgimento dell'attività oggetto della presente manifestazione di interesse, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- imprese sociali, comunque costituite, iscritte nell'apposita sezione del Registro delle imprese ai sensi del D.lgs. n. 112/2017;
 - cooperative sociali di cui alla Legge 8 novembre 1991, n. 381, iscritte all'albo delle cooperative sociali e nella sezione speciale del Registro delle imprese;
 - enti del Terzo Settore, nel rispetto del D.lgs. n. 117/2017 (Codice del Terzo Settore);
 - Aziende pubbliche di servizi alla persona e altri enti pubblici titolati alla gestione di servizi socioassistenziali;
 - raggruppamenti temporanei o reti di soggetti (ATI, ATS, reti di imprese, consorzi, fondazioni, associazioni temporanee di scopo), anche costituendi, purché nel rispetto della normativa vigente in materia.
- d) avere comprovata esperienza, maturata almeno negli ultimi tre anni, nella gestione di servizi residenziali o abitativi rivolti a persone anziane autosufficienti, parzialmente autosufficienti e/o non autosufficienti, nonché, in via estensiva, a persone in condizione di fragilità sociale, sanitaria o economica (quali persone con disabilità, adulti in difficoltà, soggetti svantaggiati o vulnerabili). L'esperienza dovrà riguardare la gestione diretta di strutture o programmi abitativi con presidio gestionale e responsabilità organizzativa, comprendenti l'erogazione di servizi di tipo assistenziale,



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

sociale o sanitario, anche in collaborazione con enti pubblici o del Terzo Settore.

- e) Progettare e gestire il servizio in coerenza con quanto previsto dalla DGR 564/2000 e successive integrazioni e modifiche, 1423/2015 e 664/2017, garantendo l'erogazione di prestazioni e modalità organizzative conformi agli standard regionali vigenti.

5. OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La presente manifestazione ha come oggetto la presentazione di proposte di gestione del complesso residenziale. La gestione comprenderà:

- il diritto da parte del Concessionario di percepire i corrispettivi economici derivanti dalla gestione dei servizi residenziali assistenziali (rette mensili pagate dagli ospiti);
- l'obbligo per il Concessionario di corrispondere annualmente alla Fondazione un canone fisso, quale controprestazione per la concessione dell'immobile e del diritto di gestire i servizi; tale canone verrà determinato al momento di affidamento della gestione e prevedrà un importo annuale almeno pari a € 60.000,00, definito sulla base di valori di canoni di locazione calmierati per la zona di riferimento.

Ai fini della presentazione della manifestazione di interesse il soggetto proponente dovrà trasmettere la seguente documentazione:

- a) Copia del documento di identità del legale rappresentante del soggetto proponente;
- b) Curriculum dettagliato del soggetto proponente comprovante i requisiti di cui al paragrafo 3, con particolare riferimento all'esperienza nella gestione di servizi residenziali o abitativi rivolti ad anziani e/o persone in condizione di fragilità;
- c) Per proposte promosse da più soggetti aggregati, documentazione attestante l'avvenuta costituzione del partenariato/ATI, o, in caso di non formalizzata costituzione all'atto dell'invio della presente manifestazione, lettera di impegno reciproco tra le parti;
- d) Autodichiarazione in merito al possesso dei requisiti di qualificazione tecnica-professionale, firmata digitalmente dal Legale Rappresentante, conforme al modello proposto nell'Allegato C;



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

- e) Offerta tecnica, firmata digitalmente dal Legale Rappresentante, conforme al modello proposto nell'Allegato D;
- f) Offerta economica, firmata digitalmente dal Legale Rappresentante, conforme al modello proposto nell'Allegato E;
- Modello del quadro economico della gestione, conforme al modello proposto nell'Allegato F;
- Autocertificazione antimafia, conforme al modello proposto nell'Allegato G;
- g) Ultimi tre bilanci di esercizio e, se disponibili, bilanci sociali;
- h) Visura camerale;
- i) Quant'altro ritenuto utile per la valutazione del progetto.

Nel caso di partecipazione in partenariato/ATI, i partner dovranno fornire i documenti di cui ai punti a), d), g), h, i).

6. CONTENUTI DELL'OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica dovrà illustrare i seguenti punti:

- **Progetto sociale e modello gestionale** - nella quale siano illustrate le modalità organizzative e gestionali attraverso cui il soggetto proponente intende realizzare il servizio. In particolare:
 - Descrizione della modalità di erogazione dei servizi minimi inclusi nella retta e a pagamento richiesti nel paragrafo 3 del presente Avviso;
 - Proposta di eventuali servizi aggiuntivi rispetto ai servizi minimi richiesti, sia in riferimento a quelli garantiti nella retta che a quelli richiesti a pagamento;
 - Definizione delle modalità di accesso e selezione degli ospiti;
 - Definizione del dimensionamento e articolazione del personale, con riferimento al presidio quotidiano e al coordinamento delle attività;
 - Descrizione delle attività di socializzazione e le occasioni e modalità con cui si prevede l'organizzazione di attività aperte ad utenti esterni;
 - Le modalità con cui si prevede di intervenire nel caso di sopravvenuta non autosufficienza da parte degli ospiti.
- **Esperienze analoghe** - nella quale siano illustrate un minimo di due esperienze significative maturate dal soggetto proponente negli ultimi cinque anni, relative alla gestione di strutture o servizi rivolti ad anziani autosufficienti, parzialmente



autosufficienti o in condizione di fragilità. Le esperienze descritte dovranno indicare chiaramente il ruolo svolto, la durata, il numero di utenti coinvolti e la relativa età media, oltre alle caratteristiche organizzative del servizio gestito.

- **Integrazione con il sistema territoriale e progettualità già in essere** - nella quale siano specificate le connessioni del progetto con il sistema sociosanitario e di welfare territoriale, oltre che eventuali sinergie con altri servizi, strutture e/o progettualità già sviluppate e gestite nel Comune. In particolare, andranno descritte le collaborazioni attivate o attivabili con i servizi del Distretto Città di Bologna, l'AUSL e altri enti pubblici e del terzo settore, nonché la partecipazione a reti sociali e progettualità esistenti in ambito cittadino e metropolitano.

7. CRITERI DI PREMIALITÀ

Valutata l'ammissibilità delle proposte, in ottemperanza ai requisiti indicati nel presente Avviso, le manifestazioni di interesse pervenute saranno ulteriormente valorizzate sulla base dei seguenti criteri premiali:

- **Qualità della proposta**
 - a) La chiarezza e coerenza complessiva della proposta tecnica, in particolare nella sua capacità di rispondere agli obiettivi del progetto e alle caratteristiche specifiche del complesso di Via Saragozza;
 - b) L'attenzione alla qualità della vita degli ospiti, anche attraverso la definizione di servizi aggiuntivi;
 - c) La previsione di iniziative di animazione sociale.
- **Esperienza nel settore dei servizi alla terza età**
 - a) La pregressa esperienza del soggetto proponente nella gestione di servizi rivolti ad anziani;
 - b) La pregressa esperienza nella conduzione di servizi volti a valorizzare l'autonomia e l'indipendenza dell'individuo, anche tramite attività volte alla creazione e consolidamento di reti sociali.
- **Radicamento nel territorio della Città Metropolitana di Bologna**
 - c) L'esistenza di collaborazioni strutturate con enti pubblici e del terzo settore locali, utili a garantire continuità assistenziale e presidio territoriale;
 - d) L'attitudine a sviluppare sinergie e co-progettazioni con altri attori della comunità, anche al di fuori del perimetro strettamente sociosanitario.



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

L'offerta economica dovrà presentare il **valore delle rette da offrire agli utenti**, indicando l'importo offerto della retta mensile degli utenti, suddivisa per:

- a) Retta mensile monolocale_1 (per la tipologia "monolocale 1 p.l.")
- b) Retta mensile monolocale_2 (per la tipologia "monolocale 2 p.l.")
- c) Retta mensile bilocale (per la tipologia "bilocale 2 p.l.")

CRITERI DI VALUTAZIONE ECONOMICA		PUNTEGGIO MASSIMO
Retta mensile per gli utenti	Monolocale 1 p.l.	25
	Monolocale 2 p.l.	
	Bilocale 2 p.l.	
TOTALE		25

La valutazione delle offerte economiche premierà le rette più basse in base alle offerte ricevute.

Il punteggio attribuito alle offerte economiche per quanto riguarda la componente delle rette applicate agli utenti verrà calcolato sulla base della seguente formula:

$$PRetta = PRetta_{max} \times \frac{Retta_{min}}{Retta}$$

In cui:

- **PRetta** = punteggio da attribuire all'offerta economica del concorrente per le rette applicate agli utenti;
- **PRetta_{max}** = punteggio massimo attribuibile per l'offerta riguardante le rette applicate agli utenti (25);
- **Retta_{min}** = migliore valore ottenuto dal calcolo della voce **Retta** su tutte le offerte dei concorrenti;
- **Retta** = media ponderata delle rette mensili indicate dal Concorrente, calcolata utilizzando il numero di locali della struttura come pesi. Di seguito viene descritta la formula:

$$Retta = \frac{n. monocali_1 \times Retta_{mono1} + n. monocali_2 \times Retta_{mono2} + n. bilocali \times Retta_{bilocale}}{n. monocali_1 + n. monocali_2 + n. bilocali}$$

Si specifica che la Retta va indicata ad alloggio e non a posto letto.

Il punteggio sarà arrotondato al più prossimo valore intero.



8. PUNTEGGI

L'offerta tecnica e l'offerta economica saranno valutate a insindacabile giudizio della Fondazione, secondo le modalità di seguito indicate:

Elementi di valutazione		Punteggio massimo
1	Offerta tecnica	75
2	Offerta economica	25
TOTALE		100

L'offerta tecnica sarà valutata secondo i seguenti sotto punteggi:

Sezione	Punteggio
PROGETTO SOCIALE E MODELLO GESTIONALE	40
ESPERIENZE ANALOGHE	25
INTEGRAZIONE CON IL SISTEMA TERRITORIALE E PROGETTUALITÀ GIA IN ESSERE	10
TOTALE	75

L'assegnazione dei punteggi di natura qualitativa di cui sopra avverrà, per ciascun elemento dell'offerta tecnica così come sinteticamente rappresentato, sulla base di punteggi discrezionalmente attribuiti dalla Fondazione e secondo i seguenti coefficienti di valutazione:

Coefficiente	Criterio di valutazione
OTTIMO = da 0,76 a 1	Le informazioni offerte superano ampiamente i requisiti e le attese della Fondazione e dimostrano un livello di qualità del servizio ottimo.
BUONO = da 0,51 a 0,75	Le informazioni offerte superano i requisiti e le attese della Fondazione e dimostrano un livello di qualità del servizio buono.
SUFFICIENTE = da 0,26 a 0,50	Le informazioni offerte soddisfano i requisiti e le aspettative della Fondazione in maniera sufficiente.



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

APPREZZABILE = da 0,01 a 0,25	Le informazioni offerte, sebbene possano essere prese in considerazione, non soddisfano pienamente i requisiti e le aspettative della Fondazione.
INSUFFICIENTE = 0	Le informazioni offerte sono inadeguate a soddisfare i requisiti e le aspettative della Fondazione.

I coefficienti saranno moltiplicati per i rispettivi punteggi massimi; la somma dei prodotti determinerà il punteggio totale dell'offerta tecnica.

9. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Il presente avviso è rivolto all'acquisizione di manifestazioni di interesse da inviarsi, utilizzando il modulo di cui all'Allegato A, unicamente via PEC a **fondazionecarisbo@legalmail.it** entro il **20/04/2026 alle ore 13:00**.

La manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta con firma digitale del Legale Rappresentante e contenere quanto specificato nell'Allegato A.

Il presente avviso e la ricezione di manifestazioni di interesse non comportano alcun obbligo della Fondazione nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto di qualsivoglia prestazione da parte della Fondazione. Le manifestazioni di interesse non risulteranno comunque impegnative e non comportano obblighi alla gestione da parte degli interessati. Il presente avviso non costituisce un invito a presentare offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c.

In esito alla ricezione delle proposte tecnico-economiche, Fondazione procederà alla loro valutazione a suo insindacabile giudizio riservandosi la possibilità di negoziare con uno o più proponenti eventuali migliorie/adequamenti per rispondere a puntuali esigenze di Fondazione.

I dati personali raccolti saranno trattati, anche se con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito in cui viene resa la dichiarazione, in conformità alle norme vigenti in materia di protezione dei dati personali e ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR), nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza, con le modalità previste dall'informativa completa consultabile sul sito della Fondazione (<https://fondazionecarisbo.it/privacy-e-gdpr>).

Gli esiti della selezione verranno resi noti **entro il mese di giugno 2026**.



FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

10. RICHIESTE DI APPROFONDIMENTO E SOPRALLUOGO

I proponenti potranno indirizzare richieste di chiarimento e approfondimento alla Fondazione a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso e sino al giorno **10/04/2026**, esclusivamente via e-mail all'indirizzo: **saragozza@sinloc.com**.

Qualora si desideri prendere visione del complesso, in via preliminare all'eventuale manifestazione di interesse, è necessario rivolgersi al medesimo indirizzo e-mail indicando la volontà a effettuare un sopralluogo che verrà svolto il giorno il 18/03/2026 a orario da concordare.

Sempre rivolgendosi all'indirizzo e-mail di cui sopra è possibile richiedere la calendarizzazione di un incontro individuale in modalità on line in data e orario da concordare, per eventuali necessità di chiarimenti relativi al presente Avviso e ai suoi allegati.

11. ALLEGATI

Il presente avviso è corredato dai seguenti allegati:

- Allegato A – Manifestazione di interesse;
- Allegato B – Planimetrie;
- Allegato C – Modello di Autodichiarazione di possesso dei requisiti di qualificazione tecnico-professionale;
- Allegato D – Modello di dichiarazione di offerta tecnica;
- Allegato E – Modello di dichiarazione di offerta economica;
- Allegato F – Modello quadro economico di gestione.
- Allegato G – Modello di Autocertificazione antimafia



SINLOC
Sistema Iniziative Locali

Il presente avviso è stato redatto con l'advisory di SINLOC
– Sistema Iniziative Locali S.p.A.