

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Ricordato che

- il comune gestisce direttamente, dal 1<sup>^</sup> luglio del 1981, a seguito dello scioglimento dell'ECA, la locale Casa di Riposo sita, in via Ursinins Piccolo 2, int. 27, in un immobile di proprietà comunale, composto da due piani, più il seminterrato e il sottotetto abitabile;
- la struttura stessa è stata, nel corso degli ultimi anni, completamente adeguata sia dal punto di vista funzionale e di superamento delle barriere architettoniche (spazi di manovra, montalettiga, bagno assistito, saletta di fisioterapia, ambulatorio medico, letti di tipo ospedaliero a sezioni regolabili elettricamente, dispositivi di sollevamento, ecc.), che da quello della sicurezza antincendio (porte tagliafuoco con settori compartimentati, dispositivi di allarme ecc.);
- la struttura è autorizzata per 27 posti letto, di cui 15 per utenti parzialmente autosufficienti e 12 per non autosufficienti;
- a seguito del disciolto ECA il comune ha assorbito il personale in servizio (attualmente n.3 unità), integrandolo nella propria dotazione organica;
- il personale comunale non è mai stato da solo sufficiente alla gestione della Casa di riposo e che si è fatto fronte al carico assistenziale degli ospiti mediante appalti esterni (servizi di assistenza, mensa, pulizia, direzione e servizio infermieristico e fisioterapico ecc.)

Rilevato che già a partire dal 2005 la Casa di riposo è stata caratterizzata da una gestione in perdita, rappresentando un sensibile onere finanziario a carico del bilancio comunale, con dispendio di risorse economiche, che solo in minima parte sono andate a vantaggio della comunità buiese, se si considera che gli ospiti attualmente residenti rappresentano il 33% c.a. degli utenti complessivi della struttura.

Accertato che la considerevole perdita economica è dovuta per lo più ai costi dei vari appalti esterni e valutato tuttavia che anche un appalto integrato dei vari servizi non riuscirebbe ad annullare il disavanzo di gestione, imputabile anche ai limiti dimensionali della struttura: l'esiguo numero dei posti autorizzati, anche con gli aumenti di retta disposti per il 2013 con deliberazione giunta n° 193 del 20/12/2012, non riesce ad assorbire i suddetti costi generali.

Rilevato altresì che la gestione in perdita della Casa di riposo non è più sostenibile nell'ambito del Bilancio complessivo dell'Ente che, a partire dal corrente anno, vedrà ulteriormente contratte le entrate correnti per la riduzione dei trasferimenti regionali (Decreto Direttore Servizio Regionale Finanza locale n° 899 del 12/0/2013 di comunicazione trasferimenti ordinari – 351.000,00 euro c.a. rispetto al 2011) e aggravato il peso dei vincoli del patto di stabilità che, attraverso il meccanismo del saldo di competenza mista, impone la razionalizzazione/riduzione della spesa corrente, al fine del conseguimento di spazi finanziari sul versante della spesa per investimenti, per assicurare almeno il pagamento degli impegni già assunti a fronte degli appalti in essere.

Avuti altresì presenti una serie di difficoltà gestionali e organizzative connesse alla tipologia dell'attività che richiede personale professionalmente specializzato e dedito in maniera esclusiva a tale gestione, anche sotto il profilo amministrativo/contabile;

Considerato pertanto che la situazione sopra descritta evidenzia come non sia più praticabile una gestione diretta della Casa di riposo da parte del Comune, rendendo per converso assolutamente necessario ed urgente valutare modalità gestionali che vanno nel senso dell'esternalizzazione dell'attività;

Atteso che in tal senso i modelli gestionali praticabili sono quelli della cessione o dell'affitto del ramo d'azienda e rilevato che, tra i due, risulta preferibile l'ipotesi dell'affitto, non fosse altro per la circostanza che l'affitto non si caratterizza come una dismissione definitiva, rimanendo in essere la possibilità per l'Ente di riassumere la gestione dell'attività a conclusione del periodo di durata.

Avuto altresì presente che nell'ambito del complesso immobiliare in cui si colloca la suddetta Casa di riposo è presente altro immobile costituito da un "blocco centrale" disposto su due piani comprensivo di n. 15 camere da letto con servizi interni al primo piano e locali comuni al piano terra, che nel tempo non ha avuto una compiuta utilizzazione per le finalità cui era stato destinato al tempo della sua realizzazione, e che al momento si presenta assolutamente inutilizzato al di fuori di alcuni locali del piano terra.

Ritenuto che il suddetto immobile potrebbe essere utilmente impiegato, nel rispetto delle finalità socio-assistenziali dell'intero complesso immobiliare, nell'ambito della gestione esternalizzata e pertanto idoneamente inserito e valorizzato (eventualmente anche quale opzione in corso di contratto) tra gli elementi patrimoniali oggetto di affitto del ramo di azienda;

Ritenuto che tale ipotesi di esternalizzazione dell'attività in oggetto deve comunque essere accompagnata da una serie di garanzie, connesse alla natura e alle finalità pubblicistiche dell'Ente proprietario, che vanno dalla conservazione e dall'integrità della posizione proprietaria, alla tutela dei lavoratori impiegati attualmente nella struttura, degli ospiti ricoverati presso la Casa di riposo e dei futuri ospiti residenti, nonché il mantenimento in capo alla proprietà di poteri di vigilanza e controllo sulla qualità della gestione;

Ravvisata a tal fine la necessità di specificare come di seguito un adeguato sistema di garanzie che accompagni il processo di esternalizzazione dell'attività mediante affitto di ramo d'azienda:

- a) corretta valorizzazione del valore dell'affitto del ramo d'azienda (comprensivo del valore locativo degli immobili conferiti - eventualmente anche quale opzione in corso di contratto per il "blocco centrale"- nonché degli arredi e attrezzature esistenti), determinato mediante perizia di stima di esperto del settore, con previsione di un canone ridotto per il primo anno;
- b) definizione delle clausole contrattuali con riguardo
  - alla fissazione di un congruo periodo temporale di durata dell'affitto (minimo 10 anni – massimo 15 anni) del ramo aziendale che consenta il riequilibrio della gestione anche con riferimento ad eventuali interventi di manutenzione straordinaria e/o investimenti (compreso il "blocco centrale") da parte dell'affittuario, necessari alla corretta conduzione del ramo d'azienda;
  - divieto di trasferimento dell'attività presso altra sede/immobile del subentrante;
  - decadenza dal rapporto contrattuale in caso di chiusura/sospensione dell'attività, di perdita delle autorizzazioni amministrative e sanitarie, di ogni altra vicenda soggettiva o oggettiva del subentrante incidente sull'esercizio dell'attività;
- c) trasferimento del personale comunale addetto alla Casa di riposo, previo avvio di confronto con le OOSS, con obblighi e garanzie di cui all'art. 2112 del codice civile (per il subentrante garanzia del mantenimento del economico in essere, ed ogni altro obbligo ai sensi della L. 428/90 e succ. mod. ed integraz.);
- d) mantenimento delle rette in essere per un congruo periodo di tempo (almeno due anni) salvo il solo adeguamento ISTAT;
- e) fissazione di rette agevolate e di un numero di posti riservati agli ospiti residenti;

- f) previsione di adeguate forme di controllo del comune sulla qualità del servizio;
- g) ogni altra clausola di garanzia ritenuta opportuna per le finalità sopra indicate.

Ritenuto di formulare nel senso sopra specificato apposito atto di indirizzo alla Giunta Comunale, nonché ai Servizi e Uffici competenti per l'esplicazione della procedura di esternalizzazione dell'attività "Casa di riposo", mediante affitto di ramo d'azienda;

Attesa l'urgenza;

Con voti favorevoli \_\_, contrari \_\_ (...), astenuti \_\_ (.....) su n^ \_\_ consiglieri presenti e votanti;

#### DELIBERA

1) di attivare, per le motivazioni sopra esposte, un percorso di esternalizzazione della gestione della locale Casa di riposo, mediante affitto del relativo ramo d'azienda;

2) di esprimere formale atto di indirizzo nei confronti della Giunta e dei Servizi e Uffici dell'Ente, ognuno per le sue competenze, relativamente al sistema di garanzie e ai criteri cui dovrà uniformarsi il predetto affitto di ramo d'azienda e precisamente:

- a) corretta valorizzazione del valore dell'affitto del ramo d'azienda (comprensivo del valore locativo degli immobili conferiti - eventualmente anche quale opzione in corso di contratto per il "blocco centrale"- nonché degli arredi e attrezzature esistenti), determinato mediante perizia di stima di esperto del settore, con previsione di un canone ridotto per il primo anno;
- b) definizione delle clausole contrattuali con riguardo
  - alla fissazione di un congruo periodo temporale di durata dell'affitto (minimo 10 anni – massimo 15 anni) del ramo aziendale che consenta il riequilibrio della gestione anche con riferimento ad eventuali interventi di manutenzione straordinaria e/o investimenti (compreso il "blocco centrale") da parte dell'affittuario, necessari alla corretta conduzione del ramo d'azienda;
  - divieto di trasferimento dell'attività presso altra sede/immobile del subentrante;
  - decadenza dal rapporto contrattuale in caso di chiusura/sospensione dell'attività, di perdita delle autorizzazioni amministrative e sanitarie, di ogni altra vicenda soggettiva o oggettiva del subentrante incidente sull'esercizio dell'attività;
- c) trasferimento del personale comunale addetto alla Casa di riposo, previo avvio di confronto con le OOSS, con obblighi e garanzie di cui all'art. 2112 del codice civile (per il subentrante garanzia del mantenimento del trattamento economico in essere, ed ogni altro obbligo ai sensi della L. 428/90 e succ. mod. ed integraz.);
- d) mantenimento delle rette in essere per un congruo periodo di tempo (almeno due anni) salvo il solo adeguamento ISTAT;
- e) fissazione di rette agevolate e di assegnazione di posti in via prioritaria agli ospiti residenti;
- f) previsione di adeguate forme di controllo del comune sulla qualità del servizio;
- g) ogni altra clausola di garanzia ritenuta opportuna per le finalità sopra indicate.

3) di rendere la presente, pure con voti favorevoli \_\_, contrari \_\_ (...), astenuti \_\_ (.....) su n^ \_\_ consiglieri presenti e votanti, immediatamente eseguibile, ai sensi art.1, c.19, LR 21/2003 e succ. mod. ed integraz..