



Comune di Rapone

(Provincia di Potenza)

SETTORE TECNICO

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA “CASA DI RIPOSO PER ANZIANI” DI RAPONE



Tav. 01

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Quadro Economico

Relazione Specialistica

Sommario

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA	3
CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA	3
FINALITA' DEL SERVIZIO SVOLTO NELLA STRUTTURA	4
UTENZA	4
OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E DELLE STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI.	5
CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE	6
VALORE DELLA CONCESSIONE - SISTEMA TARIFFARIO – QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO	6
ELEMENTI DELLA SPESA OCCORRENTI AL NORMALE FUNZIONAMENTO DELLA STRUTTURA	9
ONERI PER LA SICUREZZA - D.U.V.R.I.....	10
PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DELL' APPALTO.....	10
RELAZIONE SPECIALISTICA	11
(Verifica standard dimensionali ai sensi della normativa regionale)	11
PREMESSA	11
REQUISITI GENERALI DELLA STRUTTURA	11
VERIFICA REQUISITI DELLA STRUTTURA.....	15

“CASA DI RIPOSO PER ANZIANI” DI RAPONE

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA

La struttura è ubicata nel Comune di Rapone, in Via del Turismo ed è articolata su 3 livelli di piano, di cui uno seminterrato, con una superficie residenziale totale di mq. 1030,00 circa.

L'edificio localizzato in posizione favorevole, è dotato di spazi esterni, confinante con abitazioni private e servizi pubblici (edificio comunale– ambulatorio medico-punti vendita commerciali, ecc.) che facilitano le relazioni sociali.

La distribuzione degli ambienti interni è così definita, il tutto meglio precisato nelle planimetrie allegate:

Piano Seminterrato

- atrio di distribuzione (in contiguità a detto ambiente si trovano l'ascensore ed il corpo scala di accesso ai piani superiori);
- lavanderia/stireria;
- sala mortuaria (anche con accesso indipendente esterno);
- ambulatorio/sala medica (strutturata per le visite e le cure di prima emergenza con annesso spogliatoio, antibagno e bagno dedicati);
- sala polivalente/sala tv (all'interno della quale potranno essere convissuti i momenti di socializzazione e svago degli ospiti, detta sala è inoltre collegata in maniera diretta e privata con la sala da pranzo);
- disimpegno (con la funzione di filtro per l'accesso alla sala da pranzo ed al servizio igienico strutturato per soggetti diversamente abili);
- sala da pranzo ampiamente dimensionata all'utenza;
- gruppo servizi igienici di pertinenza della sala da pranzo (composti da indipendenti bagni uomini e donne e da dedicati antibagni);
- locale cucina con area lavaggio. Di pertinenza del servizio cucina fanno parte il locale spogliatoio con annesso servizio igienico ed il locale dispensa. Quest'ultimo inoltre (così come il locale cucina) avrà un accesso indipendente posto in connessione diretta con l'esterno in modo da garantire le operazioni di carico e scarico senza interferire con le restanti attività del complesso;
- A pertinenza funzionale del piano e dell'intero fabbricato, rientrano il corpo scala esterno disposto lungo il fronte laterale sinistro (che sarà oggetto di semplice ripristino funzionale), lo speculare corpo scala interno con l'annesso ascensore di distribuzione ai vari livelli.

Piano Terra

- scala esterna di accesso al piano con il livello sottostante (piano seminterrato);
- ingresso/reception connesso al corpo scala interno ed all'ascensore di pertinenza;
- uffici amministrativi con annesso bagno di pertinenza;
- locale per i bagni assistiti con le attrezzature idonei all'uso da parte di soggetti diversamente abili;
- spogliatoio del personale con servizi igienici annessi;
- disimpegno di distribuzione;
- ripostiglio/deposito attrezzi;

- **n. 2 stanze singole** con indipendente servizio igienico completo in ogni suo elemento funzionale (lavabo, w.c., bidet, doccia, armadietto), prospettanti 3 lungo il fronte posteriore;
- **n. 5 stanze doppie** con indipendente servizio igienico completo in ogni suo elemento funzionale (lavabo, w.c., bidet, doccia, armadietto), prospettanti lungo il fronte anteriore dotate di balcone di affaccio;
- terrazzo coperto disposto lungo il fronte laterale sinistro.

Piano primo

- terrazzo esterno di piano, che funzionalmente è connesso con il corpo scala esterno.
- corpo scala di distribuzione interno ai piani.
- Locale attrezzato a palestra;
- stanza per il personale con annesso bagno di pertinenza.
- locale ripostiglio attrezzi;
- locale per i bagni assistiti con le attrezzature idonei all'uso da parte di soggetti diversamente abili;
- salottino di piano con affaccio lungo il fronte anteriore;
- disimpegno di distribuzione (dotato di controsoffitto ospitante gli impianti tecnologici);
- **n. 5 stanze doppie** con indipendente servizio igienico completo di lavabo, w.c., bidet, doccia;
- **n. 3 stanze singole** prospettanti lungo il fronte posteriore e dotate ciascuna di balcone di affaccio, con indipendente servizio igienico completo di lavabo, w.c., bidet.

La struttura ricettiva può ospitare **attualmente 25 anziani**.

FINALITA' DEL SERVIZIO SVOLTO NELLA STRUTTURA

Le attività da svolgere nel presidio devono porre in primo piano la persona, con il criterio della massima disponibilità operativa, al fine di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari degli ospitati, garantendo il rispetto dei loro diritti, della loro riservatezza e della loro personalità, con una particolare cura dell'aspetto psicofisico, della promozione e del rispetto del patrimonio culturale, politico e religioso di ciascun ospite.

L'attività assistenziale deve conformarsi il più possibile ai ritmi ed alle abitudini delle persone, compatibilmente con l'organizzazione del servizio e con le esigenze della collettività. La struttura deve garantire una globale ed adeguata assistenza tutelare nell'arco delle 24 ore: aiuto per la vestizione, nutrizione, pulizie personali, accompagnamento nelle stanze di soggiorno, animazione e preparazione al riposo notturno, promuovendo nel contempo le capacità di autonomia residue attraverso interventi di mobilitazione attiva e passiva, cambiamenti di postura, coinvolgimento attivo negli atti della vita quotidiana. Garantire un'adeguata assistenza sanitaria mediante il personale sanitario.

L'attività di animazione deve essere integrata:

- con le attività sanitarie ed assistenziali e con le figure professionali presenti nella struttura;
- con la programmazione di attività di animazione socializzanti, culturali e ricreative, al fine di mantenere attivi gli ospiti e prevenire il decadimento psicofisico;
- prevedendo anche l'eventuale coinvolgimento delle associazioni presenti sul territorio.

UTENZA

Il servizio è rivolto alle persone anziane autosufficienti che ne facciano richiesta.

Pertanto il bacino di utenti potenzialmente interessati al servizio ha platea assai ampia di soggetti. Gli ospiti sono prevalentemente persone la cui degenza è prolungata nel tempo, anche se possono essere previsti ricoveri di sollievo per brevi periodi.

Nella gestione della struttura sarà poi un elemento di forza la possibilità di ampliare ed integrare i servizi esistenti con altri servizi, compatibili con la natura e la finalità della struttura, ampliando così la potenziale utenza così come indicato in sede di offerta tecnica migliorativa (es.: Centro Diurno, ecc.).

Inoltre, il Concessionario avrà la facoltà di incrementare il livello socio/assistenziale tramite la riconversione, in tutto o in parte, della struttura in “Residenza Socio/assistenziale per Anziani” (RASS), in conformità agli standard di cui al “*Manuale per l’autorizzazione dei servizi e delle strutture pubbliche e private che svolgono attività socio/assistenziale e socio/educative*” approvato con DGR di Basilicata n. 1269 del 08/11/2016 e successiva DGR n. 194 del 09 marzo 2017 avente ad oggetto “*Art. 10, comma 1 lettera i) della L.R. n. 4/2007. Approvazione definitiva del manuale per l’autorizzazione dei servizi e delle strutture pubbliche e private che svolgono attività socio-assistenziali e socio-educative dopo il parere n.1872/C della IV commissione consiliare permanente*”, a sua cura e spese esonerando l’Amministrazione comunale da ogni onere e previo nulla osta del Comune di Rapone (a cui sarà evidentemente sottoposto idoneo documento progettuale e di fattibilità) e delle relative autorizzazioni, pareri e/o nulla osta previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia.

OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E DELLE STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI.

La gestione della struttura e del servizio è di grande responsabilità per il concessionario che si aggiudicherà la gara.

Infatti, il Concessionario sarà responsabile della struttura e risponderà in toto del funzionamento di questa, dal punto di vista tecnico/organizzativo, sanitario e in particolare :

- A) Direzione, amministrazione e coordinamento del servizio
- B) Prestazioni infermieristiche
- C) Prestazioni di natura assistenziale
- D) Prestazioni di riabilitazione, mantenimento psicofisico
- E) Attività ricreative, di animazione e di terapia occupazionale

Dovrà inoltre svolgere funzioni ed attività che in sintesi possono essere così descritte:

- Sovrintendere all’accettazione dei nuovi ospiti, ricevendo ed istruendo le relative domande.
- Programmare gli interventi di accoglienza per l’inserimento dei nuovi ospiti in collaborazione con le figure di riferimento.
- Predisporre i progetti integrativi per i singoli utenti, secondo necessità, in collaborazione con le figure professionali che operano presso la struttura e curarne la loro attuazione e verifica.
- Curare i rapporti con gli ospiti e con i familiari, tenendo conto della complessità delle relazioni interpersonali e intrafamiliari.
- Promuovere, condurre e coordinare le riunioni e i gruppi di lavoro.
- Promuovere e curare la formazione permanente del personale operante nella struttura,
- Garantire la tutela del segreto professionale e la riservatezza dovuta agli ospiti.
- Controllare e presiedere, al regolare funzionamento della struttura nel suo complesso, armonizzandone le varie componenti: strutturali, di personale, di servizi, di incarichi, di interventi di realtà esterne, al fine di promuoverne l’ottimale funzionamento e la migliore qualità di vita degli ospiti.
- Organizzare, all’interno di una programmazione generale, i ritmi di vita, le attività da promuovere, i servizi da offrire, nel rispetto sia delle esigenze personali degli ospiti che della salvaguardia delle aspettative e del vissuto individuale degli stessi;
- Organizzare gli spazi comuni e presiedere alla organizzazione degli spazi individuali;

- Organizzare gli incontri multi professionali per la predisposizione dei piani di lavoro individuali che interessano sia gli operatori interni al presidio che, secondo necessità, le figure specialistiche esterne (es. direttore, infermieri, terapeuta della riabilitazione ecc.).
- Promuovere e mantenere positivi rapporti e stimolare l'integrazione della casa anziani con le restanti realtà esterne del territorio (gruppi anziani, associazioni e agenzie di volontariato, istituzioni pubbliche e private, ecc..), promuovendo azioni e interventi positivi che facilitino tale integrazione.
- Garantire l'approvvigionamento tempestivo dei materiali di consumo.
- Gestire il personale dal punto di vista del rapporto di lavoro, della turnazione, dell'attuazione delle normative in materia di sicurezza nei posti di lavoro.
- E' responsabile verso le Autorità sanitarie, nonché della titolarità ed accreditamento alla Regione e ad altri enti pubblici della struttura;
- Collaborare in merito all'autorizzazione del presidio nonché al suo adeguamento agli standard strutturali e gestionali previsti dalla normativa vigente
- Garantire che il servizio sia sempre svolto nel rispetto delle disposizioni di legge che nel tempo si possono susseguire.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE

Il servizio in oggetto sarà affidato in concessione per la durata di **quindici** anni,.

Con l'atto di concessione del servizio, il concessionario acquista il diritto all'esercizio della concessione e alla gestione del servizio e nel contempo il dovere di organizzare e far funzionare il servizio assunto autorganizzandosi, sottostando ai controlli della pubblica amministrazione e delle autorità sanitarie competenti.

Con la concessione il Comune trasferisce al concessionario anche le prerogative della pubblica amministrazione in materia di gestione del servizio e riscossione delle somme dovute dagli utenti.

Il periodo contrattuale previsto consente al concessionario di garantire delle economie di scala che dovrebbero riflettersi positivamente sulle tariffe agli utenti e sull'organizzazione e qualità del servizio.

Nello stesso tempo il Comune, con la salvaguardia prevista dalla verifica al termine di un primo eventuale periodo di tre anni, si riserva la facoltà di prolungare la concessione qualora il servizio svolto sia sempre stato puntuale, impegnando così il concessionario ad una gestione regolare ed efficiente per essere confermato.

Nel capitolato speciale d'appalto sono previste tutte le caratteristiche tecniche e le modalità di svolgimento del servizio, che in ogni caso può essere soggetto a migliorie e/o possibile variazioni compatibilmente con quanto già atteso.

I soggetti che potranno partecipare alla gara d'appalto dovranno essere in possesso di adeguata capacità economica e tecnica. Sarà richiesta la presentazione di un progetto di gestione del servizio in aderenza a quanto previsto nel capitolato speciale d'appalto e nei restanti documenti di gara.

Il progetto che i concorrenti presenteranno dovrà anche descrivere le modalità organizzative ed il sistema che sarà adottato per la gestione.

Il concessionario dovrà tenere costanti rapporti con l'amministrazione comunale e con le autorità competenti per una migliore gestione del servizio e delle criticità che possono emergere nel tempo.

VALORE DELLA CONCESSIONE - SISTEMA TARIFFARIO – QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

Il valore stimato della concessione (art. 167, D.lgs. 50/2016) basato sull'importo totale pagabile per l'intero periodo di concessione, al netto dell'IVA, comprensivo del canone concessorio a base di gara e comprendente l'intero flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti per la massima capacità

ricettiva (Casa di Riposo) e quelli che eventualmente si presume verranno pagati per i servizi in favore di utenti esterni (Centro Diurno, Servizio di preparazione e distribuzione pasti) per tutta la durata prevista (**15 anni**), ammonta a **complessivi 8.000.000,00 circa**.

Importo a base d'asta concessione

Canone Concessorio

Per l'affidamento in concessione della struttura predetta è dovuto un canone concessorio fisso annuale a base di gara quantificato in **€ 18.000,00 IVA ESCLUSA** (Euro diciottomila) soggetto ad unico rialzo percentuale.

Il Canone è stato quantificato dai valori medi di mercato e dei valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate su piattaforma OMI.

Il suddetto canone annuale, ovvero quello migliorativo offerto in sede di gara, dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate a partire dalla data di sottoscrizione del contratto. Detto canone sarà soggetto all'indicizzazione ISTAT – FOI annuale, a partire dall'anno successivo, come determinata e comunicata dal Comune concedente.

Eventuali ritardi nei pagamenti del canone di concessione comporteranno il calcolo degli interessi legali.

Nel caso di ritardo di oltre tre mesi il Comune concedente potrà rivalersi sulla cauzione definitiva per il corrispondente importo maggiorato del 10% a titolo di penale, con l'obbligo per il concessionario di reintegrare immediatamente detto deposito. Il mancato reintegro costituisce grave inadempimento contrattuale e comporta la decadenza della concessione.

Sistema tariffario

Per le prestazioni rese agli utenti il concessionario incamererà direttamente dagli utenti o dai loro familiari (obbligati in solido), le rette dovute per l'ospitalità nella Casa di Riposo, secondo gli importi che verranno stabiliti dal contratto e risultanti dalla migliore offerta che risulterà dall'espletamento della procedura.

La retta a carico dell'ospite, comprensivo di tutte le prestazioni previste nel capitolato, e le tariffe per i servizi di mensa, ammonteranno a quelle sotto riportate, ovvero a quelle migliorative offerte in sede di gara.

L'importo mensile delle rette è così determinato:

Casa di Riposo Anziani:

- **€ 1.200,00 (€ 40,00/giorno), compreso IVA, in camera doppia**, riferita a posto letto, per anziano autosufficiente alla quale si applicherà la percentuale di ribasso offerta in sede di gara, gli utenti saranno inseriti nella struttura secondo le modalità stabilite nel regolamento di funzionamento;
- **€ 1.400,00 (€ 46,66/giorno), compreso IVA, in camera singola**, riferita a posto letto, per anziano autosufficiente alla quale si applicherà la percentuale di ribasso offerta in sede di gara, gli utenti saranno inseriti nella struttura secondo le modalità stabilite nel regolamento di funzionamento;

Centro Diurno Socio-Assistenziale per Anziani (cfr. art.23):

- **€ 650 (€ 21,66/giorno), compreso IVA**, riferita a singolo anziano autosufficiente fruitore esterno, alla quale si applicherà la percentuale di ribasso offerta in sede di gara, gli utenti saranno inseriti nella struttura secondo le modalità stabilite nel regolamento di funzionamento;

Servizio mensa (interni/esterni – cfr. art. 24): € 7,00, compreso IVA. Su tale importo si dovrà proporre il ribasso, specificando che l'importo è inteso per ogni singolo pasto.

Al termine del primo anno, le rette e le tariffe (fatta salva la disciplina regionale accreditati/convenzionati) possono essere annualmente aggiornate entro il limite massimo degli indici ISTAT. Il Concessionario resta obbligato, comunque, a notificare l'aggiornamento tariffario al Comune di Rapone.

Inoltre, costituirà elemento di valutazione in sede di offerta economica, secondo i criteri all'uopo previsti, l'impegno di una riduzione percentuale delle rette per gli ospiti della Casa di Riposo e della tariffa per gli ospiti.

Nel caso in cui il Comune decidesse di introdurre agevolazioni per il pagamento delle rette, il Concessionario avrà diritto al pagamento, da parte del Comune stesso, delle somme conseguenti alle minori entrate relative alle rette.

Qualora il Concessionario ammette la fruizione dei servizi in favore di persone non in grado di pagare l'intera retta dovuta, dovrà accollarsi la residua quota, salvo che la richiesta di ospitalità venga inoltrata direttamente dal Comune concedente nei cui confronti sarà applicata una agevolazione non inferiore al 20%.

Stima Valore della concessione

Canone Concessorio

€ 18.000,00/annuo (iva esclusa) X 15 anni = € 270.000,00

Sistema tariffario

RETTE Casa di Riposo Anziani:

- € 1.200,00 (€ 40,00/giorno), compreso IVA, in camera doppia :
€ 1.200,00 X 20 utenze X 12 mesi X 15 anni = € 4.320.000,00
- € 1.400,00 (€ 46,66/giorno), compreso IVA, in camera singola :
€ 1.400,00 X 5 utenze X 12 mesi X 15 anni = € 1.260.000,00

Centro Diurno Socio-Assistenziale per Anziani :

- € 650 (€ 21,66/giorno), compreso IVA :
€ 650 X 8 utenze/media X 12 mesi x 15 anni = € 936.000,00

Servizio mensa (interni/esterni -): € 7,00, compreso IVA :

- € 7,00 X 32 utenze/media/giorno X 360 gg. X 15 anni = € 1.209.600,00

TOTALE IN UNO = € 7.995.600,00

In cifra tonda = € 8.000.000,00

Quadro economico riepilogativo**A. Valore stimato della Concessione :**

a.1	Canone concessorio	= €	270.000,00
a.2	Rette Casa di Riposo Anziani	= €	5.580.000,00
a.3	Centro diurno	= €	936.000,00
a.4	Servizio mensa	= €	<u>1.209.600,00</u>

Totale A)		= €	7.995.600,00
	In cifra tonda	= €	<u>8.000.000,00</u>

B. Somme a Disposizione :*Costi gestione appalto :*

b.1	spese pubblicazione gara	= €	3.000,00
b.2	ANAC	= €	1.000,00
b.3	Commissione di gara	= €	<u>1.000,00</u>
	<i>Totale Costi gestione</i>	= €	<u>5.000,00</u>

b.4*	art. 113 D.Lgs. 50/2016*	= €	<u>6.000,00</u>
------	--------------------------	-----	-----------------

Totale B)	= €	<u>11.000,00</u>	= €	<u>11.000,00</u>
-----------	-----	------------------	-----	------------------

TOTALE GENERALE IN UNO		= €	<u>8.011.000,00</u>
-------------------------------	--	-----	---------------------

(* = Le somme dovute al personale comunale impegnato a vario titolo e per le rispettive competenze e attribuzioni nelle varie fasi della programmazione, della progettazione, dell'affidamento, dell'esecuzione, così come indicate nel quadro economico del progetto, sono, altresì, a carico del Comune che provvederà alla relativa liquidazione in occasione del pagamento della prima rata del canone concessorio da parte del concessionario).

ELEMENTI DELLA SPESA OCCORRENTI AL NORMALE FUNZIONAMENTO DELLA STRUTTURA

Per il normale funzionamento della struttura devono essere sostenute tutte le spese relative a:

- personale;

- fornitura del materiale di consumo;

- servizi per l'assistenza agli ospiti;

che non vengono qui quantificate, in quanto il loro valore è molto variabile e determinato in relazione alla programmazione e all'organizzazione del servizio che ciascun gestore autonomamente compie.

Vi sono però altre spese di funzionamento che possiamo definire di carattere fisso, quali le utenze dei consumi di luce, gas, acqua, ecc., ovvero le manutenzioni ordinarie che sono a carico del concessionario.

E' opportuno, al fine di avere un quadro più completo degli oneri a carico del concessionario, rappresentare in un allegato specifico denominato "Piano Economico Finanziario - tipo" l'ammontare delle potenziali voci di spesa a cui far fronte, a cui, dunque, si rimanda.

ONERI PER LA SICUREZZA - D.U.V.R.I

La gestione della struttura viene svolta da un unico soggetto in qualità di concessionario del servizio, il quale è obbligato ad ottemperare alla normativa in materia di sicurezza sul lavoro.

Il servizio in argomento per la sua natura ed unicità di gestione da parte del soggetto affidatario, non necessita della predisposizione di un D.U.V.R.I da parte del Comune, ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. n 81/2008.

Non sussistono perciò costi in ordine alla sicurezza per interferenza, fermi restando i costi della sicurezza relativi all'esercizio dell'attività svolta dal concessionario.

Il concessionario dovrà, prima della stipula del contratto, presentare il documento di valutazione dei rischi in ordine al servizio concesso.

Per la riduzione al minimo o l'eliminazione dei rischi da interferenza da imprese che potrebbero sovrapporsi con l'attività svolta dal concessionario, sarà cura di quest'ultimo predisporre il D.U.V.R.I., ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. N. 81/2008 e alle normative vigenti in materia.

PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO

La concessione del servizio, ai sensi dell'art. art. 3, comma 1, lett. vv) e zz) del DLgs. 50/2016, avverrà secondo le disposizioni contenute negli atti di gara, nel rispetto dei principi generali in materia di contratti pubblici, e del D. Lgs. 50/2016, solo ove espressamente richiamate, con procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs 50/2016, con presentazione di offerte al rialzo sul canone concessorio e secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 commi 2 e 3 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per la concessione d'uso della struttura.

In questo senso, data la particolarità del servizio pare ragionevole dare un peso maggiore per l'aspetto tecnico-progettuale rispetto alla valutazione economica.

RELAZIONE SPECIALISTICA

(Verifica standard dimensionali ai sensi della normativa regionale)

PREMESSA

La Casa di Riposo per Anziani di Rapone (Pz), dotata delle necessarie intese, pareri, autorizzazioni e/o nulla osta che la legge nazionale e regionale richiede per tali strutture, viene di seguito sottoposta a verifica degli standard strutturali e dimensionali, in conformità al “*Manuale per l'autorizzazione dei servizi e delle strutture pubbliche e private che svolgono attività socio/assistenziale e socio/educative*” approvato con DGR n. 1269 del 08/11/2016 e secondo quanto raccomandato dall’*Allegato 1 “Standard Strutturali dei Servizi”* di cui al Piano Regionale Socio Assistenziale, tuttora vigente, approvato con DCR n. 1280 del 21/12/1999.

E’ stato acquisito, infine, il parere preventivo favorevole della ASP – Servizio Sanitario Regionale di Basilicata - Azienda Sanitaria Locale di Potenza – Dipartimento di Prevenzione Collettiva Salute Umana – U.O.C. Igiene Sanità Pubblica in data 25/01/2017 prot. n. 20170010239.

REQUISITI GENERALI DELLA STRUTTURA

La Casa di Riposo per Anziani di Rapone (Pz) è una struttura residenziale a prevalenza accoglienza alberghiera destinata ad ospitare, temporaneamente o permanentemente, anziani autosufficienti che per scelta preferiscono avere servizi collettivi anziché gestire in maniera autonoma la propria vita o che hanno dei limitati condizionamenti di natura economica o sociale nel condurre una vita autonoma, ovvero privi di altro supporto familiare.

Si rimanda agli allegati grafici per una migliore visione dell’articolare del compendio immobiliare, oltre che ai restanti elaborati di progetto la relativa descrizione analitica degli ambienti interni ed esterni.

La struttura immobiliare garantisce :

- a) condizioni di stabilità in situazioni normali o eccezionali (terremoti, alluvioni, ecc.) in conformità a quanto previsto dalle norme vigenti;
- b) condizioni di sicurezza degli impianti;
- c) difesa dagli incendi, secondo le disposizioni generali e locali vigenti.
- d) La struttura è conforme alle vigenti norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e rispetta tutte le norme contenute nei Regolamenti locali di igiene.

Localizzazione

La struttura è localizzata in ambito urbano a destinazione residenziale e come tale anche all'uopo riservato dagli strumenti urbanistici ed inserito in contesto urbano già consolidato, in modo da essere inserita in centri di vita attiva, dotata cioè di elementi essenziali per rendere più possibile varia, completa e organizzata la vita degli utenti.

Tale localizzazione è individuata anche in funzione della necessità di raccordo con l'organizzazione dei servizi socio-sanitari di zona quali:

- i servizi sanitari di base;
- i servizi di riabilitazione;
- tutti quei servizi rientranti nell'area degli interventi a carattere socializzante (attività culturali, ricreative, sportive, del tempo libero, ecc.).

La struttura è inserita all'interno della rete di pubblici trasporti, al fine di favorire la continuità dei rapporti familiari e sociali.

Accessibilità alla Struttura

La larghezza e la pendenza dei percorsi pedonali, i raccordi tra questi e il livello stradale, i materiali e le caratteristiche costruttive ad essi connessi, le aree di parcheggio e gli accessi alla struttura edilizia rispettano quanto normato dagli dalle vigenti norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e/o privati aperti al pubblico.

Articolazione della Struttura

L'articolazione della struttura, così come meglio rappresentata dagli allegati grafici di progetto, ai vari piani non presenta variazioni di livello, né tantomeno gradini al loro interno. In caso contrario questi sono superati mediante rampe; i percorsi e gli spazi sono facilmente leggibili e caratterizzati da immagini e colori che esprimano chiaramente la loro funzione.

La struttura deve articolarsi sui seguenti elementi in modo organico con i requisiti in appresso indicati.

Spazi collettivi

a) palestra di riabilitazione

Posizionata all'ultimo livello di piano (1° Piano), è' aperta alla popolazione anziana e non anziana del centro di insediamento, per la prevenzione e la rieducazione funzionale e motoria.

Il locale ha una superficie di mq. 38 circa. In prossimità della palestra sono ubicati il locale spogliatoio, i servizi igienici. La palestra dovrà contenere attrezzature idonee per la pratica (vedi voce attrezzature).

b) ambulatorio

L'ambulatorio medico è' localizzato al piano terreno con superficie di mq. 20 circa destinato alle visite e medicazioni. E' previsto un annesso spazio di attesa e un servizio igienico dedicato.

c) sala per riunioni

E' prevista una sala polivalente per riunioni, soggiorno e socializzazione della superficie di circa 100,00 mq.. E' utilizzabile anche dagli ospiti con ridotte o impedito capacità motorie. La stessa sala può essere utilizzata anche per riunioni del personale.

d) sala da pranzo

E' previsto un locale per il pranzo, la cui dimensione è di mq. 68,00 circa, di gran lunga superiore, dunque, al rapporto minimo di almeno mq. 1,5 per utente pari a : $1,50 \times 25 = \text{mq. } 37,50$.

Dovrà contenere tavoli di materiale lavabile a quattro posti e/o simili e seggiolini con braccioli. In prossimità di tale locale è previsto un gruppo di servizi igienici.

Spazi di collegamento

a) ingresso e piattaforme di distribuzione

La superficie minima dell'ingresso e di tutte le piattaforme di distribuzione è di almeno mq. 6 con il lato minore non inferiore a m. 2,00.

La funzione delle piattaforme di distribuzione è quella di collegare i percorsi orizzontali con quelli verticali. Ogni piattaforma di distribuzione sarà dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da essa raggiungibili.

b) spazio di accoglimento ingresso e centralino telefonico

E' previsto un vano accanto all'ingresso per accogliere il portiere e/o centralinista.

c) Corridoi e disimpegni

La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi è di circa m. 2,00.

Lungo i corridoi non vi sono pilastri e lesene sporgenti che ne diminuiscano la larghezza e/o che possano diventare fonti di pericolo.

I corridoi e/o i passaggi non presentano variazioni di livello.

I corridoi avranno i corrimani su ambedue i lati con le testate piegate sino al muro per non costituire pericolosi agganci.

Il corrimano deve essere posto ad un'altezza di m. 0,90 da terra, deve essere sicuro alla presa, preferibilmente avere una sezione circolare di diametro di circa cm. 4, staccato di cm. 6 dalla parete.

d) scale

Il vano scala è immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione e separato dagli altri spazi mediante una porta.

Le rampe di scala hanno lunghezza uguale, ovvero contengono lo stesso numero di gradini.

I pianerottoli intermedi hanno una profondità variabile da m. 1,20 a m. 1,65 circa.

Le rampe delle scale non hanno più di dieci gradini e sono staccate di cm. 30 e sfalsate di un gradino per ottenere la continuità del corrimano.

La larghezza delle rampe è di m. 1,20 per permettere il contemporaneo passaggio di due persone.

I gradini delle scale hanno pedata minima cm. 30, alzata massima cm. 16.

Il profilo del gradino presenta un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado, e formante con esso un angolo di circa 75°-80°.

Il primo gradino della scala è arretrato di cm. 60 dal filo del corridoio o dello spazio nel quale si immette per evitare il pericolo di cadute a persone e carrozzelle; inoltre non è di fronte all'uscita dell'ascensore.

Non sono presenti gradini a zampa d'oca.

Le scale sono dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto ha un'altezza di m. 1,00.

Il corrimano appoggiato al parapetto non presenta soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scale e la successiva.

Il corrimano è posto ad un'altezza di 0,90 m., e sistemato su ambedue i lati della scala. E' sicuro alla presa, con sezione circolare di diametro circa di cm.4, staccato di cm. 6 dalla parete.

Il corrimano deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

E' opportuno prevedere un cordolo o scamillo di altezza di cm. 15-20 sul quale inserire la ringhiera.

In ogni caso non sono lasciati spazi liberi tra gradini e ringhiera, al fine di evitare la fuoriuscita dei piedi in caso di cadute.

Servizi generali

a) uffici

Per quanto riguarda gli uffici per attività di direzione, amministrative, sono localizzati in prossimità dell'atrio e dotati di servizi igienici.

Gli altri locali destinati a servizi generali, spogliatoi con servizi igienici per il personale, cucina, guardaroba, magazzini, depositi e locali per servizi tecnici, sono dimensionati in rapporto alla capacità ricettiva e alle modalità gestionali della struttura, fermi restando i generali requisiti d'abitabilità richiesti dalla normativa vigente.

b) Lavanderia e stireria

La presenza della lavanderia e della stireria al piano seminterrato, assicura un servizio di cura alla persona di notevole portata.

La lavanderia ha una superficie di circa mq. 33,00 con annesso locale per lo sporco di mq. 6,00 circa.

La stireria, a diretto contatto con la lavanderia, è di mq. 19,00 circa.

Impianti

a) impianto antincendio

L'impianto deve essere previsto sulla base dei requisiti della normativa vigente.

b) Impianto di sollevamento verticale

Il collegamento interno verticale dei 3 livelli di piano è garantito da un ascensore con le caratteristiche di legge per il superamento delle barriere architettoniche.

c) Impianto elettrico

L'impianto elettrico rispetta le norme vigenti in materia di sicurezza.

Le prese sono installate ad un'altezza non inferiore a cm. 40, e i dispositivi di comando (interruttori, pulsanti) sono facilmente individuabili e azionabili, sono posti ad un'altezza di cm. 90 dal pavimento ed è bene che siano luminescenti per la loro individuazione anche al buio.

Il livello d'illuminazione deve essere il più possibile uniforme in tutti gli ambienti e generalmente superiore a quello normale. Le fonti luminose non devono abbagliare.

d) Impianto di riscaldamento

I radiatori devono possedere caratteristiche tali da non provocare traumi o scottature.

E' previsto anche un sistema di riscaldamento ad aria calda, più idoneo sotto il profilo della sicurezza, della possibilità di rinnovo e di umidificazione dell'aria dei locali.

La temperatura dei locali utilizzati dagli ospiti deve essere superiore a quella stabilita per legge in via ordinaria, in relazione alle particolari necessità dei soggetti non deambulanti.

Pertanto la temperatura ottimale deve essere di 24°C per i bagni e di 22°C per i restanti spazi fruiti dagli ospiti.

e) impianto citofonico o di segnalazione

Le camere da letto, i servizi igienici e gli altri locali frequentati dagli ospiti sono dotati di particolari attrezzature di comunicazione (citofoni, campanelli) idonee a segnalare agli operatori o a chiunque sia addetto al controllo degli utenti le richieste di aiuto e assistenza. Per il posizionamento e le altezze delle prese e dei dispositivi di comando si veda quanto precedentemente specificato al punto: "impianto elettrico".

Arredi e Attrezzature

Tutti gli arredi devono possedere caratteristiche tali da consentire agevoli operazioni di pulizia da parte del personale e garantire adeguate condizioni di sicurezza per gli utenti.

Per attrezzature si intendono tutti quegli ausili fissi o mobili che servono a migliorare l'autonomia degli anziani e a facilitare il lavoro del personale.

Di seguito è fornito un elenco di attrezzature consigliate.

Attrezzi nelle camere da letto:

- letti normali con sponde;
- letti antidecubito;
- maniglie per alzarsi dal letto;
- sollevatori per letto.

Attrezzi nei servizi igienici:

- maniglioni e montanti;
- appoggi per water;
- erogatori speciali d'acqua;
- impugnature per vasche da bagno;
- sedili per docce;
- riduttori per vasche da bagno;
- sollevatori per vasche da bagno.

Attrezzi negli spazi di distribuzione:

- piani inclinati per piccoli dislivello interni;
- corrimani sui due lati delle scale, delle rampe e dei corridoi;
- maniglie speciali per porte.

Attrezzi nelle palestre :

- pesi mobili;
- ciclette;
- scala a due altezze;
- ruota per le spalle;
- gradoni;
- vogatori;
- spalliere;
- parallele per deambulazione;
- specchi quadrettati;
- attrezzi per la correzione dell'andatura;
- tappeti imbottiti.

VERIFICA REQUISITI DELLA STRUTTURA

Ricettività

Il numero massimo di ospiti e pari a 25 (venticinque).

Requisiti organizzativi

Si rimanda al “*Manuale per l'autorizzazione dei servizi e delle strutture pubbliche e private che svolgono attività socio/assistenziale e socio/educative*”, approvato con DGR n. 1269 del 08/11/2016, e al Piano Regionale Socio Assistenziale, tuttora vigente, approvato con DCR n. 1280 del 21/12/1999, per la quantificazione minima del personale necessario da impiegare per garantire il servizio di che trattasi (salvo offerte tecniche migliorative come proposte dai concorrenti in sede di gara di appalto).

Requisiti strutturali

La Casa di Riposo per Anziani di Rapone (Pz) si configura come entità autonoma articolata in unico modulo.

Si compone di stanze da **letto singole** con uno spazio notte individuale di non meno di 10 mq., o **doppie** con uno spazio complessivamente non inferiore a 16 mq..

Ogni **camera da letto** è dotata di un **locale per servizi igienici** direttamente comunicante, ad uso esclusivo per gli ospiti della stessa camera ed attrezzato per l'igiene quotidiana completa degli ospiti.

La struttura comprende, altresì, una **sala pranzo**, una **cucina con dispensa**, uno **spazio** destinato alle **attività giornaliere e ricreative**, una **linea telefonica** abilitata a disposizione degli ospiti. E' dotata di un **servizio igienico doppio**, distinto per uomini e donne, **ad uso collettivo**,

opportunamente attrezzato, ed un **servizio igienico e spogliatoio riservato per il personale** e di **condizionatori d'aria** in tutti gli **ambienti** utilizzati dagli ospiti.

E' presente, inoltre, nella struttura :

- un **ambulatorio**, collocato in apposito locale dove possono essere praticate, oltre alle cure normali, le consultazioni e le visite periodiche. L'ambulatorio, di dimensioni adeguate, contiene un lavabo con acqua calda e fredda, sarà attrezzato con scrivania, lettino, armadio farmaceutico, diafanoscopio, e dotato di zona spogliatoio e servizio igienico accessibile direttamente dall'ambulatorio, preceduto da una zona di attesa;
- una **palestra** adeguatamente attrezzata destinata all'esercizio fisico degli ospiti con spogliatoio e servizio igienico attigui alla palestra;
- **servizio igienico e spogliatoio** per il personale;
- **uffici amministrativi**;
- lavanderia/stireria;
- sala mortuaria;

a) camere da letto

Nella Casa di Riposo le camere da letto sono a 1 o 2 letti.

Piano Terra :

- **n. 2 stanze singole** con indipendente servizio igienico completo in ogni suo elemento funzionale (lavabo, w.c., bidet, doccia, armadietto), prospettanti 3 lungo il fronte posteriore dell'edificio;
- **n. 5 stanze doppie** con indipendente servizio igienico completo in ogni suo elemento funzionale (lavabo, w.c., bidet, doccia, armadietto), prospettanti lungo il fronte anteriore dell'edificio e dotate di balcone di affaccio;

Piano primo :

- **n. 5 stanze doppie** con indipendente servizio igienico completo di lavabo, w.c., bidet, doccia;
- **n. 3 stanze singole** prospettanti lungo il fronte posteriore e dotate ciascuna di balcone di affaccio, con indipendente servizio igienico completo di lavabo, w.c., bidet.

Le superfici minime delle camere da letto sono rispettivamente di:

- mq. 10 per la camera a 1 letto, oltre al servizio igienico;
- mq. 16 per le camere a 2 letti, oltre al servizio igienico.

In fase di allestimento delle attrezzature si deve tenere conto anche degli spazi tra mobile e mobile e tra mobile e muro. Detti spazi non devono essere inferiori a cm. 70.

Se nella stanza è prevista la presenza di persone in sedia a ruote, gli spazi tra mobile e mobile e tra mobile e muro non devono essere inferiori a cm. 95. Si devono inoltre prevedere opportuni spazi di manovra.

Per la rotazione di 360° di una sedia a ruote è necessario uno spazio la cui superficie sia pari a quella di un cerchio di diametro di m. 1,70; mentre per una rotazione di 180° è necessario uno spazio minimo di m. 1,40 x m. 1,80.

Tutte le camere saranno attrezzate di:

- letti;
- comodini;
- tavolino/i con sedia/e o poltroncina/e;
- armadi in numero uguale al numero degli ospiti della camera.

Le misure consigliate sono:

letto:

- per validi altezza cm. 45;
- per motulesi altezza cm. 60;

tavolo:

- altezza per validi cm. 78;
- altezza per motulesi cm. 80/83;

sedia:

- altezza sedile cm. 45;

poltroncina:

- altezza sedile cm. 40/45. Le poltroncine devono essere munite di braccioli per facilitare l'anziano ad alzarsi e sedersi;

armadio:

- tubo appendiabiti per validi altezza cm. 170;
- tubo appendiabiti per motulesi altezza cm. 150;
- piano più alto per validi altezza cm. 170;
- piano più alto per motulesi altezza cm. 135;
- piano più basso altezza cm. 30.

b) servizi igienici di pertinenza delle camere da letto

La costruzione prevede servizi igienici collegati direttamente con le camere (singole e/o doppie) e questi sono concentrati in alcuni punti.

I servizi igienici sono dotati di aerazione forzata. In questo caso l'apparecchio è messo in moto automaticamente con l'accensione della luce e si arresta dopo un congruo periodo dallo spegnimento.

I servizi igienici contengono un vaso, un lavabo, un bidè e una doccia.

Le dimensioni minime dei servizi igienici, sono variabili con moduli di m. 1,70 x 2,25 pari a mq. 3,76 e moduli di m. 1,90 x m. 2,25 pari a mq. 4,24 circa.

Il lavabo è sostenuto in modo sicuro, perché l'anziano possa appoggiarvi con tutto il peso, ha l'altezza del bordo superiore a cm. 80, è abbastanza grande da ridurre lo spargimento dell'acqua sul pavimento.

Il rubinetto è di agevole utilizzo da parte degli ospiti e del tipo a croce o a leva; la bocca di erogazione dell'acqua non costituisce impedimento all'uso ed è posta ad almeno cm. 40 dal fondo del lavabo.

Il vaso ha un'altezza di circa cm. 50 (maggiore dell'altezza usuale) ottenibile sia con un basamento in muratura sia con particolari assi.

E' opportuno prevedere un maniglione a muro, montanti verticali o appoggi di comodo al fine di agevolare i movimenti dell'anziano. In prossimità del vaso deve essere previsto il campanello elettrico del tipo a cordone. Il bidet deve avere un'altezza di cm. 50 (maggiore dell'altezza usuale) ottenibile con un basamento in muratura.

E' opportuno prevedere un maniglione a muro o un montante verticale per agevolare i movimenti dell'anziano.

Il piatto doccia è incassato nel pavimento e la soprastante griglia calpestabile è a filo pavimento.

La doccia deve essere dotata di un apposito seggiolino ribaltabile e di un erogatore d'acqua del tipo a telefono montato su un'asta verticale che ne consenta il funzionamento a diverse altezze; la rubinetteria deve essere posta ad un'altezza di cm. 90.

I servizi igienici di pertinenza delle camere da letto non contengono le vasche da bagno, in quanto esse possono risultare pericolose e scomode.

E' prevista la fornitura centralizzata di acqua calda.

c) servizi igienici comunitari

Ogni 15 posti letto deve essere previsto ad ogni piano un apposito locale per i bagni assistiti.

Difatti sia al Piano Terra che al Primo Piano vi è un bagno assistito della superficie complessiva di circa mq. 12,43 ciascuno (m. 3,05 x m. 4,09).

Tale locale è attrezzato con una vasca da bagno isolata su tre lati, appoggiata cioè solo con una delle testate corte alla parete, in modo da permettere al personale di assistere adeguatamente gli ospiti. Detta vasca è munita di tutte le attrezzature: maniglioni, lifter, ecc.

Nel medesimo locale è situato un vaso, un bidet e un lavabo.

Annessi a tale locale sono previsti uno spazio per l'attesa e il riposo.

d) uffici

Per quanto riguarda gli uffici per attività di direzione, amministrative, sono localizzati in prossimità dell'atrio e dotati di servizi igienici.

Gli altri locali destinati a servizi generali, spogliatoi con servizi igienici per il personale, cucina, guardaroba, magazzini, depositi e locali per servizi tecnici, sono dimensionati in rapporto alla capacità ricettiva e alle modalità gestionali della struttura, fermi restando i generali requisiti d'abitabilità richiesti dalla normativa vigente.

e) Lavanderia e stireria

La presenza della lavanderia e della stireria al piano seminterrato, assicura un servizio di cura alla persona di notevole portata.

La lavanderia/stireria ha una superficie di circa mq. 20,00 con annesso locale per lo sporco.

f) Ambulatorio medico

L'ambulatorio medico, collocato in apposito locale al Piano terra dove possono essere praticate, oltre alle cure normali, le consultazioni e le visite periodiche, ha dimensioni adeguate per una superficie di mq. 20,00 circa. L'ambulatorio, contiene un lavabo con acqua calda e fredda, sarà attrezzato con scrivania, lettino, armadio farmaceutico, diafanoscopio, e dotato di zona spogliatoio e servizio igienico accessibile direttamente dall'ambulatorio, preceduto da una zona di attesa

g) Palestra attrezzata

Il locale palestra, adeguatamente attrezzata, localizzata all'ultimo livello (Piano Primo) è destinata all'esercizio fisico degli ospiti con spogliatoio e servizio igienico. La superficie è di circa mq. 40,00.

Conclusioni

Dalla suesposta rassegna e dalla restante documentazione di progetto, si evince il rispetto dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari disciplinanti la materia.

Rapone, _____

Il Responsabile del Settore Tecnico
Geom. Roberto C. Capobianco