



COMUNE DI PARTINICO
CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO
SETTORE SERVIZI ALLA COMUNITA' E ALLA PERSONA

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI
GESTIONE DELLA CASA DI RIPOSO PER ANZIANI
"CANONICO ANTONINO CATALDO"**

TAVOLA N° 01

- Relazione tecnico-illustrativa
- Quadro economico
- Relazione specialistica

Partinico li _____

Il R.U.P.
Dott.ssa Polizzi Salvatrice



Il Resp.le del settore n. 2
SERVIZI ALLA COMUNITA' E ALLA PERSONA
Ing. Nunzio Lo Grande

CASA DI RIPOSO PER ANZIANI "CAN. A. CATALDO" DI PARTINICO

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA

La struttura è ubicata nel Comune di Partinico, in Viale A. Moro 43/47 ed è articolata su 2 livelli di piano fuori terra, oltre, in parte, uno seminterrato in cui sono ubicati le riserve idriche e impianti antincendio, con una superficie residenziale totale di mq. 2.500,00 circa.

L'edificio localizzato in posizione favorevole, è dotato di spazi esterni costituiti da parcheggio e verde, confinante da due lati con vie pubbliche e dal lato monte con lo stadio comunale che facilitano le relazioni sociali e dal alto est con abitazioni private.

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

Piano Seminterrato (solo una parte dell'intera area di sedime)

- vasche di accumulo riserve idriche e relativi impianti;
- impianto antincendio;
- stanze adibite a deposito;

Piano Terra

- 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) ha 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;
- gruppo servizi igienici di pertinenza della sala da pranzo (composti da indipendenti bagni uomini e donne e da dedicati antibagni);
- sala da pranzo ampiamente dimensionata all'utenza;
- 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);
- reception e disimpegno (con la funzione di filtro per l'accesso alla struttura)
- scala interna ed ascensore per l'accesso ai diversi piani;
- uffici amministrativi e relativi servizi;
- spogliatoio del personale con servizi igienici annessi;
- ripostiglio/deposito attrezzi;
- A pertinenza funzionale del piano e dell'intero fabbricato, rientrano il corpo scala esterno disposto lungo il fronte laterale sud (che sarà oggetto di semplice ripristino funzionale), la rampa strutturata per l'accesso ai soggetti diversamente abili;
- nella parte esterna anteriore ci sono n. 2 accessi da pubblica strada , Viale A. Moro, uno riservato ai pedoni ed uno per accesso a i mezzi;
- nella parte laterale c'è un terzo accesso da pubblica via, via Papa Luciani, riservato all'accesso alle derrate alimentari e servizi;

Piano primo

- terrazzo coperto di piano, che funzionalmente è connesso con il corpo scala esterno e con la lavanderia
- corpo scala di distribuzione interno ai piani.
- chiesa cattolica con annesso salone;
- stanza per il personale/operatori con annesso bagno di pertinenza.
- locale ripostiglio/deposito attrezzi;
- locale per ufficio di piano;
- salottino di piano con affaccio lungo il fronte anteriore;
- disimpegno di distribuzione con accesso ad un lungo balcone coperto;
- **n. 9 stanze per gli ospiti** con indipendente servizio igienico completo di lavabo, w.c., bidet, doccia;

Piano secondo

- terrazzo esterno di piano, che funzionalmente è connesso con il corpo scala esterno.
- corpo scala e ascensore di distribuzione interno ai piani.
- Locale attrezzato a infermeria con annesso bagno e spogliatoio;
- stanza per gli obiettori;
- camera comune con annesso bagno di servizio;
- locale per deposito e magazzino;
- salottino di piano con affaccio lungo il fronte anteriore;
- corridoio disimpegno di distribuzione (dotato di controsoffitto ospitante gli impianti tecnologici);
- **n. 10 stanze per ospiti** con indipendente servizio igienico completo di lavabo, w.c., bidet, doccia;

La struttura ricettiva può ospitare complessivamente **n. 40 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 e non, nei limiti di legge, 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.

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 legge, a sua cura e spese esonerando l'Amministrazione comunale da ogni onere e previo nulla osta del Comune di Partinico (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.

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 possibili 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.

direttamente dal Comune concedente nei cui confronti sarà applicata una agevolazione non inferiore al 20%.

Stima Valore della concessione

Stima del valore della concessione (art. 167 D. Lgs. 50/2016)

	ENTRATE	Importo anno 2018	N° anni	Importo
1	Rette utenti - somme accertate anno 2018 - cap. 480	166.997,52	3	500.992,56
2	Rette dal Comune di Balestrate - anno 2018 - cap. 481	18.852,25	3	56.556,75
2	Rette dal Comune di Partinico - anno 2018 - cap. 481	147.684,24	3	443.052,72
3	Stima rette per n. 10 utenti autosufficienti per completamento capienza	79.752,50	3	239.257,50
4	Stima rette per n. 3 utenti non autosufficienti per completamento capienza	188.522,50	3	565.567,50
	Sommano			1.805.427,03
	Arrotondato			1.800.000,00

TOTALE IN UNO = € 1.800.000,00

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. 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.

Spazi collettivi

a) sala riunione

Posizionata al piano terra, è aperta alla popolazione anziana e non anziana del centro di insediamento, ed è dotata di televisione, poltrone e tavoli per il gioco di società.

Il locale ha una superficie di mq. 70 circa. In prossimità della sala sono ubicati il locale refezione la chiesa nonché i servizi igienici.

E' utilizzabile anche dagli ospiti con ridotte o impedito capacità motorie. La stessa sala può essere utilizzata anche per riunioni del personale.

b) ambulatorio

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

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 agganzi.

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.

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.

VERIFICA REQUISITI DELLA STRUTTURA

Ricettività

Il numero massimo di ospiti è pari a 40 (quaranta).

Alla data del 31/12/2018 sono presenti n. 27 utenti.

Requisiti organizzativi

Si rimanda alle norme in materia e vigenti 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 Partinico (PA) si configura come entità autonoma articolata in unico modulo. Essa è dotata di cucina indipendente e risponde alle norme igieniche in merito.

Si compone di stanze da **letto singole e doppie** con uno spazio notte individuale di non meno di quello previsto dalle norme.

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

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) Chiesa

Il locale chiesa cattolica, adeguatamente attrezzata, localizzata Piano Primo è destinata alla preghiera e al raccoglimento religioso e sociale degli ospiti

