

>>> SUD OVEST ENGINEERING S.r.l. (Engineering and Architectural Company - Cagliari - Sardegna - Italia) >>>

casa di riposo Papa Giovanni Paolo II

AFFIDAMENTO MEDIANTE CONCESSIONE DELLA  
STRUTTURA RESIDENZIALE PER ANZIANI DEL  
COMUNE DI DONORI  
COMUNITÀ ALLOGGIO  
"PAPA GIOVANNI PAOLO II"

PROGETTO DEL SERVIZIO

committente: Comune di Donori  
responsabile servizio/settore (PO): Dott.ssa Marcella MATTA  
responsabile unico del procedimento (RUP): Dott.ssa Marcella MATTA

affidatario: Sud Ovest Engineering S.r.l.  
progettista responsabile: Dott. Ing. Andrea LOSTIA

Sud Ovest Engineering S.r.l.  
**SOE**  
Sud Ovest Engineering  
Società di Ingegneria | Architettura | Geologia

**Sud Ovest  
Engineering S.r.l.**

Sud Ovest Engineering S.r.l. - Società di Ingegneria, Architettura e Geologia  
Direttore Tecnico: Dott. Ing. Andrea Lostia      Sede Operativa  
Sede legale: Via Giotto n. 27, 09121 Cagliari      Via G. Peretti n. 2C, 09047 Selargius (CA)  
codice fiscale e partita IVA: 03454150925      Tel./Fax: 070.8571341 - Mobile: (+39)3471485312  
capitale sociale 10.000,00 € i.v.      e.mail: progettazione.soesrl@gmail.com  
Pec: soesrl@legalmail.it      www.sudovestengineering.it



**COMUNE DI DONORI**  
AREA AMMINISTRATIVA - UFFICIO SERVIZI SOCIALI

relazione generale

ELABORATO <b>A1</b>		TAVOLA		SCALA		ALLEGATO
COMMESSA 2408 (2024_08)		APPROVAZIONE		REVISIONE/RIAPPROVAZIONE		APPROVAZIONE DEFINITIVA
livello	emissione	data	redazione	verifica	approvazione	VISTO COMMITTENTE
preliminare	RE00	SET-2024		Ing. A. LOSTIA	Ing. A. LOSTIA	

## INDICE

PREMESSA.....	1
DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA OGGETTO DI CONCESSIONE.....	3
PERSONALE IMPIGATO DALL'ATTUALE GESTORE .....	6
OGGETTO DELLA CONCESSIONE, SUA DURATA E AFFIDAMENTO .....	7
NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....	9
ONERI E DOVERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.....	12
ONERI A CARICO DELL'ENTE CONCEDENTE.....	16
DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI DA INTERFERENZA.....	17

## PREMESSA

La presente relazione è parte integrante del progetto del servizio per l'affidamento in concessione della durata di **anni 14**, ai sensi dell'art. 176 del D.Lgs 36/2023 s.m.i., della struttura residenziale per anziani di proprietà del Comune di Donori denominata: Comunità Alloggio "Papa Giovanni Paolo II" sita in Via Vivaldi a Donori (SU).

La struttura allo stato attuale ha una capacità ricettiva di 16 posti letto destinati a comunità alloggio per utenti anziani ai sensi dell'art. 11 del D.P.G.R. n. 4/2008 di attuazione della L.R. n. 23/2005); oltre ad un modulo socio-educativo diurno per un massimo di n. 9 persone.

Il concessionario dovrà garantire la prosecuzione dell'attuale gestione e la sua sostenibilità economico-finanziaria con oneri a totale carico del concessionario.

Per garantire la sostenibilità economico-finanziaria della gestione il concessionario avrà la facoltà, previa autorizzazione dell'Ente concedente, di poter attivare un modulo di comunità integrata per utenti anziani ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. n. 4/2008 di attuazione della L.R. n. 23/2005, con oneri a totale carico del concessionario.

Il presente progetto ha lo scopo di fornire gli elementi minimi essenziali come progetto guida al quale gli operatori economici si dovranno uniformare per la presentazione del proprio progetto offerta per la gestione della Comunità Alloggio per Anziani di proprietà del Comune di Donori.

Ai sensi del D.Lgs 36/2023 il presente progetto si compone dei seguenti elaborati:

1. Elaborato A1 – relazione generale
2. Elaborato A2 – relazione D.Lgs 201/2022
3. Elaborato B1 – relazione tecnico-economica
4. Elaborato B2 – quadro economico del servizio/concessione
5. Elaborato C1 – schema di contratto
6. Elaborato C2 – capitolato tecnico prestazionale
7. Elaborato D1 – Relazione descrittiva e tecnica dell'immobile
8. Elaborato D2 – Tavole grafiche
9. Elaborato D3 – Documentazione a corredo.

Le finalità della Comunità Alloggio per Anziani sono quelle indicate nella Legge Regionale del 23 dicembre 2005, n. 23 e più specificatamente nel suo "Regolamento di attuazione articolo 43 della legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23. Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione", approvato con D.P.Reg. 22.07.2008, n. 4. La Comunità alloggio si impegna in particolare ad assicurare alla persona condizioni di vita adeguate alla sua dignità, garantendo e favorendo:

- il soddisfacimento delle esigenze primarie;
- il mantenimento dell'autosufficienza psico-fisica o il recupero delle capacità residue, attraverso l'organizzazione di adeguati servizi di prevenzione e sostegno;
- il soddisfacimento delle esigenze di relazione e socializzazione;
- la promozione di relazioni interpersonali anche attraverso iniziative culturali che ne stimolino la creatività e la partecipazione;
- la cura e la promozione delle relazioni con i familiari e la comunità circostante;
- il coinvolgimento degli ospiti nella gestione della comunità

Il servizio di accoglienza per gli anziani deve essere parte integrante della Comunità, aperto al territorio, dinamico nella programmazione, partecipe delle iniziative sociali e culturali del paese, affinché gli ospiti non si sentano esclusi ed emarginati dal contesto sociale di appartenenza.

Il concessionario si impegna a conseguire gli scopi sopra enunciati garantendo la necessaria assistenza, ed evitando ogni forma di disadattamento e di emarginazione.

Nella presente relazione si intende illustrare per punti, la tipologia di concessione che deve essere affidata per il servizio di gestione della struttura residenziale nel comune di Donori. Si identificherà in primis l'ubicazione e la tipologia della struttura messa a disposizione per lo svolgimento del servizio da affidare, dettagliando le caratteristiche dell'edificio e lo stato dello stesso, dal punto di vista strutturale architettonico che impiantistico. Si preciserà l'oggetto della concessione e la sua durata, specificando le risorse umane da impiegare nella gestione, corredata dalle indicazioni sulla manutenzione della struttura e oneri a carico del concessionario.

## **DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA OGGETTO DI CONCESSIONE**

La struttura sita in Via Vivaldi denominata Comunità Alloggio per Anziani "Papa Giovanni Paolo II" attualmente ha una capacità totale di 16 posti letto, con destinazione d'uso "Comunità Alloggio", per utenti anziani ai sensi dell'art. 11 del D.P.G.R. n. 4/2008 di attuazione della L.R. n. 23/2005.

L'edificio è ubicato nell'area urbana del Comune di Donori, zona urbanistica S1, ed è dotato di certificato di agibilità come da documenti allegati all'elaborato D3.

L'edificio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Donori al Foglio 25, mappale 1647.

La struttura in oggetto, che risulta attualmente in esercizio con 16 ospiti, 16 posti letto per utenti anziani ai sensi dell'art. 11 del D.P.G.R. n. 4/2008 di attuazione della L.R. n. 23/2005, negli anni ha assunto un ruolo significativo sia in termini occupazionali che di accoglienza, essendo una tra le pochissime strutture del genere in un'area caratterizzata da un rapido invecchiamento della popolazione.

L'attività ha una forte ricaduta occupazionale che interessa anche i comuni circostanti, conta n. 16 dipendenti suddivisi per qualifiche in:

- 1 coordinatore;
- 1 addetto amministrativo;
- 1 infermiera;
- 1 educatori/animatori;
- 10 addetti all'assistenza (OSS);
- 2 addetti generici.

### Elementi descrittivi del fabbricato

L'immobile in oggetto denominato Comunità Alloggio per Anziani "Papa Giovanni Paolo II" e sito in Via Vivaldi a Donori, è un edificio a corpo di fabbrica unico costituente un'unica unità immobiliare con accesso su Via Vivaldi.

La struttura ha origine nei primi anni 2000 con l'ampliamento dell'edificio Ex Esmas, un tempo destinato ad ospitare una scuola materna, e trasformato con vari interventi in struttura residenziale per anziani.

### Descrizione e destinazione dei locali

Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato così composti:

#### **Piano interrato**

- Ingresso e veranda mq.16,37;
- Ufficio-Sala d'attesa mq.22,84;
- Sala tempo libero mq.22,71;
- Disimpegno mq. 8,00;
- Vano scala mq.8,25;
- Lavanderia mq. 7,60;
- Infermeria di mq. 10,36;
- Volume tecnico costituito da 4 vani per: alloggiamento centrale termica, gruppo pressurizzazione impianto idrico, gruppo di pressurizzazione VVFF e gruppo elettrogeno ;

## Piano Terra

### *a) Zona letto con annesse verande:*

- a) n°1 camere doppia mq. 22,20 con WC mq. 6,24;
- b) n° 1 camera doppia mq. 24,56 con WC mq. 6,12;
- c) WC mq. 5,45 per portatori di Handicap;
- d) corridoio mq. 29,90, disimpegno mq. 14,12;
- e) n°1 camera singola mq. 11,55 con WC mq. 5,95;
- f) n°1 camera doppia mq. 19,20 con WC mq. 5,65;
- g) n°1 camera singola mq. 16,13 con WC mq. 5,58;
- h) Disimpegni mq.14,12; mq.29,09; vano scala mq. 11,55;

### *b) Zona giorno*

- i) Salone tempo libero mq. 30,50;
- j) Sala pranzo mq. 47,06;
- k) Servizio assistito mq. 9,40;
- l) Spogliatoi inservienti mq. 14,28 (8,00+6,28) con annessi WC mq. 6.30 (3.60 +2,70);
- m) Locale preparazione cibi (cucina) mq. 11,53;
- n) Dispensa mq. 4,35;
- o) Sala lavaggio piatti-stoviglie mq. 7,60
- p) Disimpegni mq. 10,20, mq.2,72, mq. 8,65;

## Piano Primo

### *a) Zona letto con annesse verande*

- n°1 camera singola mq. 11,55 con WC mq. 5,95;
- n° 1 camera doppia mq.19,20 con WC mq. 5,65;
- n° 1 camera singola mq.16,13 con WC mq. 5,58;
- Disimpegno mq. 14,12;
- Vano scala- ascensore mq.11,55;

## Piano Secondo

### *b) Zona letto con annesse verande*

- n°1 camera singola mq. 11,55 con WC mq.5,95;
- n°1 camera doppia mq. 19,20 con WC mq.5,65;
- n° 1 camera singola mq. 16,13 con WC mq.5,58;
- disimpegno mq. 14,12;
- Vano scala – ascensore mq.11,55;

### Documentazione del fabbricato

L'intera struttura è dotata di certificato di agibilità rilasciato dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale in data 09.06.2006.

Si rimanda all'elaborato D3.



### Ubicazione



Al fine di una migliore comprensione e conoscenza dei luoghi, il concorrente dovrà prendere visione dei luoghi oggetto dei servizi compresi nella concessione e, in tale occasione, assumere tutte le informazioni riguardanti lo stato delle autorizzazioni per la continuità delle attività ivi svolte con i vari enti pubblici preposti. I beni, le attrezzature, le migliorie ed addizioni in corso di esecuzione della concessione restano di esclusiva proprietà comunale.

La struttura verrà consegnata al concessionario nello stato in cui si trova, in esercizio a cura dell'attuale gestore, con tutte le utenze disponibili energia elettrica, servizio idrico integrato, telefono e internet; restano a carico del concessionario la voltura di tutte le utenze con relative spese e l'eventuale allaccio dell'utenza telefonica, e il subentro nella gestione della struttura. Restano comunque a carico del concessionario tutti gli oneri necessari al corretto funzionamento della struttura concessa.

## **PERSONALE IMPIGATO NELL'ATTUALE GESTIONE**

L'organizzazione del servizio si basa sull'utilizzo di risorse con professionalità differenti, rispondenti a quanto previsto dalla L.R. 23/2005, D.G.R. 17/06 del 07/05/2021 e D.G.R. 22/023 DEL 17/06/2021 e s.s.m.i.i.

Nella comunità alloggio anziani:

- Un coordinatore di struttura presente almeno 6 ore settimanali;
- Operatori socio-sanitari (OSS) in numero adeguato in base alle necessità degli ospiti anziani e comunque non inferiore ad un operatore socio-sanitario ogni 8 ospiti.
- Personale ausiliario addetto ai servizi igienici generali (pulizie, cucina, lavanderia, stireria, guardaroba, portineria, manutenzione impianti, ecc...), nel numero di 2 unità.
- Educatori Professionali con presenza programmata per le attività più significative della vita comunitaria per almeno 30 ore settimanali.
- Presenza durante le ore notturne di un operatore.

Nel modulo Centro socio-educativo diurno:

- Un coordinatore del servizio per almeno 12 ore a settimana;
- Una figura professionale funzionale alla realizzazione delle attività ogni 10 utenti (Educatore professionale, OSS, Animatore o altra figura utile in relazione agli interventi programmati),
- Personale addetto ai servizi generali.



## OGGETTO DELLA CONCESSIONE, SUA DURATA E AFFIDAMENTO

L'oggetto della presente procedura consiste nell'aggiudicazione di un contratto di concessione, ai sensi del comma 2, dell'art. 176, del D.Lgs. n. 36/2023, per la gestione della Struttura per Anziani, di proprietà del Comune di Donori, e nello specifico la struttura sita in Via Vivaldi denominata Comunità Alloggio per anziani "Papa Giovanni Paolo II" con una capacità totale di 16 posti letto, per utenti anziani ai sensi dell'art. 11 del D.P.G.R. n. 4/2008 di attuazione della L.R. n. 23/2005, oltre ad un numero massimo di 9 persone modulo socio-educativo diurno.

Il concessionario dovrà garantire la prosecuzione dell'attuale gestione e la sua sostenibilità economico-finanziaria con oneri a totale carico del concessionario.

La durata della concessione è fissata in **anni 14 (quattordici)**, con decorrenza dalla data di consegna della struttura all'aggiudicatario, che dovrà essere constatata attraverso la sottoscrizione di apposito verbale di consegna.

La durata della concessione viene fissata ad un minimo di **anni 14 (quattordici)** per consentire al Concessionario di attuare gli investimenti strutturali obbligatori, che consentano di abbattere i costi fissi di gestione, quali:

- ammodernamento degli arredi;
- miglioramento della qualità e fruibilità degli spazi;
- tutti quelli interventi che il Concessionario ritenga necessari per attuare il proprio piano economico-finanziario di gestione.

L'Ente proprietaria delle strutture si impegna ad autorizzare tutti gli interventi proposti e a rilasciare al Concessionario tutti i permessi e nulla osta di propria competenza.

Il concessionario è tenuto a dare inizio alle attività garantendo la continuità e congruità dei servizi esistenti, in modo da non arrecare alcun disagio agli ospiti della struttura, nei tempi stabiliti al momento dell'aggiudicazione definitiva.

Ai sensi dell'art. 189 del D.Lgs. n. 36 del 2023, qualora alla scadenza del contratto di concessione l'Amministrazione non avesse già provveduto all'aggiudicazione per il periodo successivo, il Concessionario uscente sarà obbligato a garantire l'erogazione dei servizi oggetto del presente affidamento agli stessi prezzi e alle medesime condizioni vigenti al momento della scadenza del contratto, o più favorevoli, per il tempo strettamente necessario ad esperire la procedura per il nuovo affidamento della concessione.

L'affidamento della concessione è disciplinato dagli articoli da 176 a 192 del D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i., dalle Linee Guida ANAC applicabili obbligatoriamente, dalla L.R. 23/2005 e dal relativo Regolamento di attuazione contenuto nel D.P.G.R. n. 4 del 22.08.2008; sarà affidata, ai sensi del D.Lgs. 36/2023, attraverso procedura aperta con pubblicazione di bando di gara ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023, col criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 185 del D.Lgs. n. 36/2023, secondo gli elementi qualitativi e quantitativi dell'offerta presentata, come di seguito specificato.

La concessione verrà aggiudicata all'operatore economico che a seguito delle risultanze di gara avrà presentato la migliore offerta economicamente più vantaggiosa, ossia che avrà conseguito il miglior punteggio sul massimo attribuibile di 100/100 così ripartito:

- 85 punti all'offerta tecnica
- 15 punti all'offerta economica.

Il punteggio di 85 punti da attribuire all'offerta tecnica sarà così strutturato:

<b>Criteri di valutazione della qualità</b>	<b>Punteggio max</b>
<b>A1 – Organizzazione e gestione del servizio</b>	<b>30</b>
A1.1 – analisi degli aspetti socio-assistenziali	5
A1.2 – organizzazione dei servizi offerti all’utenza	5
A1.3 – miglioramento delle condizioni di vita	5
A1.4 – organizzazione della struttura e dei relativi spazi	5
A1.5 – programmazione delle attività	5
A1.6 – soluzioni innovative per la gestione al fine di migliorare il servizio offerto	5
<b>A2 - Personale, qualifiche e relativa gestione</b>	<b>25</b>
A2.1 – descrizione del personale impiegato, gestione e organizzazione	15
A2.2 – curriculum, qualifiche e attestati del personale responsabile della gestione	10
<b>A3 – Investimenti strutturali proposti</b>	<b>5</b>
A3.5 - interventi che il concorrente reputa necessari per il miglioramento della gestione e dei servizi offerti (sostituzione arredi, attrezzature etc.)	5
<b>A4 - Presentazione del soggetto proponente</b>	<b>14</b>
A4.1 – descrizione dell’azienda	2
A4.2 – organigramma aziendale	2
A4.3 – curriculum servizi similari svolti, fino ad un massimo di 5 servizi (2 punti per servizio)	10
<b>A5 – Certificazioni di qualità (non possono essere oggetto di avvalimento)</b>	<b>9</b>
A5.1 – possesso della certificazione complementare, UNI 10881	2
A5.2 – possesso della certificazione di qualità ISO 14001 - ambiente	2
A5.3 – possesso della certificazione di qualità BS OHSAS 18001 – sicurezza e salute sui luoghi di lavoro	2
A5.4 – possesso della certificazione di qualità UNI EN ISO 22000 – Sistemi di Gestione per la Sicurezza Alimentare	2
A5.5 – possesso della certificazione etica SA 8000 – responsabilità sociale	1
<b>A6 – Cura e manutenzione della struttura</b>	<b>2</b>
A6.1 - programma degli interventi di manutenzione ordinaria e controllo della struttura	1
A6.2 - soluzioni gestionali innovative volte alla riduzione dei costi di manutenzione	1

<b>Punteggio totale</b>	<b>85</b>
-------------------------	-----------

Il punteggio di 15 punti da attribuire all'offerta economica sarà così strutturato:

<b>Criteri di valutazione della qualità</b>	<b>Punteggio max</b>
<b>B1 – Importo della retta media mensile per ospite</b>	<b>10</b>
Offerta con importo retta media mensile per ospite più bassa	10
<b>B2 – Canone annuo da riconosce all'Ente proprietario delle strutture</b>	<b>5</b>
Offerta con importo canone annuo più alto (base d'appalto 20.400,00 euro/anno)	5
<b>Punteggio totale</b>	<b>15</b>

In sede di offerta l'operatore economico dovrà presentare il proprio progetto di dettaglio del servizio di gestione della struttura così composto:

**COMPONENTE TECNICA (facente parte dell'offerta tecnica)**

L'offerta tecnica che costituisce il progetto di dettaglio del servizio offerto, dovrà contenere:

- relazione illustrativa e tecnica che dovrà sviluppare dettagliatamente i punti da A1 ad A6 previsti per l'attribuzione del punteggio;
- regolamento interno di gestione e funzionamento della struttura;
- carta dei servizi offerti.

**COMPONENTE ECONOMICA (facente parte dell'offerta economica)**

All'offerta economica si dovrà allegare:

- relazione economica, con l'analisi del contesto socio-economico e del mercato di riferimento, che illustra il piano economico finanziario a dimostrazione della fattibilità del progetto di gestione offerto e della sostenibilità economica dello stesso con l'indicazione degli investimenti strutturali proposti e del relativo piano di ammortamento con le relative fonti di finanziamento.
- piano economico finanziario;
- relazione che descriva la solidità economica e finanziaria del proponente, e delle fonti di finanziamento per gli investimenti proposti.

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il presente progetto del servizio della concessione trova fondamento nella seguente normativa:

- D.Lgs 36/2023 s.m.i.;
- D.M. MIT 49/2018 s.m.i.;
- D.Lgs n. 81/2008 s.m.i..
- Direttiva UE n. 23/2014
- Legge n. 328/2000 (legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di servizi sociali).
- Decreto Legislativo 23.12.2022 n. 201, riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica;
- D.M. 17/01/2018: Norme tecniche delle costruzioni e s.m.i.;
- Circolare 617 del 02/02/2009: "Istruzioni per l'applicazione delle Norme Tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008".
- D.P.R. 380/2001 s.m.i..
- Legge 01/03/1968, n. 186: "Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchi, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici" e s.m.i.;
- Decreto del Presidente della Repubblica 22/10/2001, n. 462: "Omologazione impianti elettrici e verifiche periodiche" e s.m.i.;
- Decreto Legislativo 22/01/2008, n. 37: "Regolamento concernente l'attuazione dell'art. 11 quaterdecies comma 13 lettera a) della legge n. 248 del 02/12/2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici" e s.m.i.;
- Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81: "Attuazione dell'art. 1 della Legge 03/08/2007 n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e s.m.i.;
- Norma CEI 64-8: "Impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1000 V in corrente alternata e a 1500 V in corrente continua";
- Norma CEI EN 62305: "Norme per la protezione contro i fulmini";
- Norma CEI EN 61439: "Apparecchiature assiemate di protezione e manovra per bassa tensione";
- Norma CEI 70-1: "Gradi di protezione degli involucri (Codice IP)";
- Testo integrato delle connessioni attive TICA ARERA;
- CEI EN 60904: Dispositivi fotovoltaici;
- CEI EN 61215: Moduli fotovoltaici in silicio cristallino per applicazioni terrestri. Qualifica del progetto e omologazione del tipo;
- CEI EN 50380: Fogli informativi e dati di targa per moduli fotovoltaici;
- CEI 0-21: "Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti BT delle imprese distributrici di energia elettrica";
- Norme UNI/ISO, per le strutture meccaniche di supporto e di ancoraggio dei moduli fotovoltaici.
- Legge 10/1991 e s.m.i.
- D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e D.P.R. 59/2009 e
- D.M. 26.06.2009 Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;
- Legge 09.01.1989 n. 13 e s.m.i. e D.M. 236/1989;
- Legge regionale 23.12.2005 n. 23;
- D.P.G.R. n. 4 del 22 luglio 2008
- DPCM n. 308 del 21/05/2001 Regolamento concernente "Requisiti minimi strutturali e organizzativi per l'autorizzazione all'esercizio dei servizi e delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale, a norma dell'articolo 11 della legge 8 novembre 2000, n. 328".

- REGOLAMENTO DEL 10.7.2008 di attuazione dell'articolo 43 della Legge Regionale 23 dicembre 2005 n. 23. Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione.
- DELIBERAZIONE N. 33/36 DEL 8.8.2013 "Requisiti specifici per le singole tipologie di strutture sociali ai sensi del Regolamento di attuazione della L.R. 23 dicembre 2005 n. 23, art. 28, comma 1 ai fini dell'autorizzazione al funzionamento e art. 40, comma 3 ai fini dell'accreditamento".
- D.P.R. 01.08.2011 n. 151
- Decreto Ministro dell'Interno 18 settembre 2002 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private".
- Deliberazione G.R. n. 38/14 del 24.7.2018, approvazione LINEE GUIDA Strutture sociali, Requisiti specifici per le tipologie di strutture sociali di cui all'articolo 4, comma 1, lett. a), b), d) ed e) del Decreto del Presidente della Regione n. 4 del 2008, ai sensi dell'articolo 28, comma 1, dello stesso D.P.Reg. ai fini dell'autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento.
- Deliberazione G.R. n. 53/7 del 29.10.2018, integrata dalla Deliberazione G.R. 22/31 del 14.07.2022 e dalla Deliberazione G.R. 10/37 del 16.03.2023 "Modifiche alla Delib. G.R. n. 53/7 del 29.10.2018, recante "Requisiti specifici per le singole tipologie di strutture sociali e disposizioni su autorizzazioni, accreditamento. Linee guida. L.R. 23 dicembre 2005, n. 23 e Decreto del Presidente della Regione n. 4/2008". Approvazione definitiva".

## **ONERI E DOVERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario si impegna a custodire ed a mantenere in buono stato ed efficienti, con interventi di manutenzione ordinaria, i beni ad esso concessi in uso, ad utilizzare gli stessi per il servizio di cui al titolo di gara e a consegnare detti beni al Comune alla scadenza o comunque alla revoca del contratto, in buone condizioni (cioè compatibili con la normale usura).

In particolare dovrà essere garantita la manutenzione della struttura, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi.

La manutenzione ordinaria, deve essere effettuata secondo le procedure e modalità previste dalla vigente normativa e comunque in modo tale da assicurare la regolare funzionalità della struttura e degli impianti.

Essa dovrà essere effettuata nel rispetto della regola d'arte e comunque sulla base di un programma di manutenzione periodica che dovrà essere portato preventivamente a conoscenza del concedente.

Il Concessionario ha l'obbligo di individuare e nominare a proprie spese il responsabile degli impianti termici ai sensi del D.P.R. 412/1993 s.m.i. ed a darne comunicazione al Concedente, nonché a richiedere per gli stessi le visite periodiche di legge all'Ente di competenza.

Il Concessionario dovrà, ai sensi dell'articolo 15 del D.P.R. 162/1999 affidare la manutenzione dell'impianto di ascensore "a persona munita di certificato di abilitazione o a ditta specializzata".

Il Concessionario relativamente all'esercizio dell'impianto di condizionamento dovrà adottare tutte le procedure e misure previste nel D.P.R. n. 43 del 27.01.2012, nei Regolamenti CE 842/2006, CE 1516/2007, e dotarsi di libretto di impianto in conformità al D.M. 10.02.2014.

Per le strutture la cui attività è soggetta alla normativa di prevenzione incendi è a carico del concessionario, in qualità di responsabile dell'attività, ogni onere e spesa necessaria al mantenimento dei presidi antincendio e di quanto previsto dalla SCIA Antincendio e dalla relativa normativa di settore.

L'obbligo di mantenere funzionanti gli impianti ascensore, garantendone la manutenzione periodica mediante affidamento a ditta specializzata e munita di personale abilitato ai sensi del D.P.R. 162/1999 e della Direttiva 95/16/CE, secondo le seguenti regole generali:

- affidare a un'azienda specializzata la manutenzione ordinaria da eseguire almeno ogni sei mesi
- sottoporre ogni due anni l'ascensore a una verifica da parte dell'ASL (che sostituisce il ruolo un tempo svolto dall'ENPI, Ente Nazionale Prevenzione Infortuni) o di una società di certificazione abilitata.

Il Concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza delle aree assegnate.

Per manutenzione ordinaria si intendono:

- gli interventi programmati per la verifica periodica del buono ed efficiente stato della struttura e degli impianti;
- gli interventi a carattere di urgenza per la riparazione di guasti o di inconvenienti occorsi ai medesimi, comprensivi di manodopera ed eventuale necessaria sostituzione di parti o pezzi.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- manutenzione dell'impianto di climatizzazione/riscaldamento, dell'impianto idrico-sanitario, dell'impianto elettrico, gas, etc.;
- effettuazione dei controlli e manutenzione dei dispositivi antincendio;
- manutenzione dei manufatti edili ed elementi di finitura, tinteggiatura degli ambienti interni;
- manutenzione dell'impianto ascensore;



- piccole riparazioni, verniciatura portoni di ingresso, cambio vetri rotti, riparazione rubinetteria, sostituzione lampadine, sostituzione cinghie di avvolgibili ed elementi danneggiati di taparelle etc.;
- manutenzione e cura delle aree verdi e cortilizie: pulizia periodica, sfalcio dell'erba, potatura degli alberi, degli arbusti e delle siepi, pulizia caditoie di scolo delle acque, verniciatura di recinzioni e cancellate etc..;
- sostituzione di complementi di arredo, degli arredi danneggiati etc..;
- manutenzione dei locali mensa e refettorio e delle relative attrezzature e arredi;
- sostituzione di attrezzature e arredi danneggiati e/o non funzionanti e loro implementazione.

Il Concessionario dovrà garantire le prestazioni manutentive sopra indicate, e tutte le altre, se pur non esplicitamente menzionate, che si renderanno necessarie per il mantenimento della piena efficienza del corpo edilizio, degli impianti o l'adeguamento degli stessi alle normative e adempimenti tecnici, e di tutti i beni oggetto del Capitolato.

Presso la struttura deve essere tenuto e aggiornato un registro dove saranno annotati gli interventi sopra indicati, con l'indicazione della data in cui è stato effettuato l'intervento, il nominativo dell'impresa che lo ha eseguito e la firma del Responsabile della Struttura e/o suo delegato.

Il Concessionario avrà l'obbligo di gestire tutti i rifiuti prodotti nella gestione secondo le prescrizioni del regolamento comunale di gestione dei rifiuti e più in generale secondo le disposizioni del D.Lgs 152/2006.

All'atto della consegna della struttura il Concessionario prende in carico tutte le dotazioni ivi presenti e tutte le attrezzature.

In tale sede verrà redatto in contraddittorio un inventario-verbale di ricognizione nel quale dovrà essere precisato lo stato d'uso delle attrezzature e degli arredi e suppellettili.

Il Concessionario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria delle attrezzature o arredi o suppellettili.

Il Concessionario ha l'obbligo di dare al referente del Comune comunicazione preventiva alla dismissione dei beni ricevuti, per la loro alienazione/smaltimento.

Il Concessionario ha l'obbligo di dotarsi delle ulteriori attrezzature necessarie al corretto svolgimento delle attività previste dal Capitolato qualora quelle ricevute in consegna non siano ritenute sufficienti.

Al termine della Concessione le attrezzature acquistate dal Concessionario saranno cedute gratuitamente al Comune e diverranno di sua proprietà.

È fatto divieto al Concessionario di apportare modifiche, sostituzioni o trasformazioni degli arredi, degli elettrodomestici e delle attrezzature senza avere acquisito preventivamente l'autorizzazione a procedere da parte dell'Amministrazione proprietaria.

Al termine della concessione il Concessionario deve redigere un inventario, da consegnarsi all'Amministrazione Comunale, di tutti gli arredi e le attrezzature della struttura con l'indicazione dello stato di conservazione e di funzionamento dei medesimi.

Deve altresì assumersi gli oneri per ripristinare quei presidi eventualmente mancanti o danneggiati. Qualora il Concessionario ottenga contributi economici inerenti gli interventi di miglioria dell'immobile, da parte di soggetti pubblici o privati, dovrà obbligatoriamente darne comunicazione al Comune.

Il Concessionario deve provvedere direttamente a sue spese a tutte le prescrizioni previste dal Capitolato utilizzando mezzi, attrezzature, prodotti conformi alle vigenti norme di legge.

Tutti i materiali occorrenti per l'esecuzione del servizio, sono a carico del Concessionario.

Sono a totale carico del Concessionario:

- tutte le spese di personale nessuna esclusa;

- l'acquisto di generi alimentari e quant'altro necessario per la fornitura dei pasti relativi alla prima colazione, pranzo, merenda e cena agli ospiti della Comunità;
- le spese di lavanderia, stireria e guardaroba;
- l'acquisto di tutti i materiali di consumo per la pulizia e disinfezione di tutti i locali;
- le spese per la fornitura del gas, spese relative al telefono, energia elettrica, acqua, spese per lo smaltimento dei rifiuti, combustibile per il riscaldamento etc.;
- le spese per gli allacci e/o vulture necessari (energia elettrica, gas, acqua, telefono ecc.) nonché il pagamento degli oneri relativi ai consumi;
- entro trenta giorni dal verbale di consegna di consegna delle strutture e avvio dei servizi, il Concessionario è tenuto a presentare all'Ente proprietario copia delle richieste di intestazione a proprio nome di tutte le utenze;
- le spese per gli approvvigionamenti di qualsiasi genere;
- dotazione di materiali e attrezzature indispensabili per garantire interventi di pronto soccorso;
- i costi relativi alla manutenzione ordinaria della struttura, delle attrezzature, degli arredi e delle suppellettili;
- spese per i materiali di consumo di qualsiasi genere e/o pezzi di ricambio;
- tutte le spese di gestione, anche contabili e/o finanziarie, del servizio effettuato nella struttura secondo la rispettiva finalità, comprese tutte le tasse, tributi e/o imposte se ed in quanto dovute per legge o regolamento per la gestione dell'immobile preso in concessione;
- le spese di vigilanza e custodia degli immobili in concessione, pulizia delle aree di pertinenza e di tutti gli annessi e quelle tecniche necessarie al funzionamento degli stessi. In particolare il Concessionario dovrà fronteggiare le spese, compreso il materiale e prodotti di consumo, per la pulizia e diserbo delle aree e spazi esterni alla struttura che dovranno essere curati e tenuti in ottimo stato di decoro;
- le spese di Assicurazione per responsabilità civile;
- le spese di pubblicizzazione e promozione della struttura attraverso una corretta e capillare informazione dei servizi offerti;
- le spese connesse alla stipula del contratto;
- ogni spesa comunque connessa alla gestione;
- tutte le spese connesse alla gestione degli impianti e ai relativi adempimenti normativi delle verifiche periodiche e relative denunce agli Enti preposti (gestione impianti antincendio e rinnovo CPI – gestione impianti termici – gestione impianti elettrici e denuncia impianti di messa a terra – gestione impianto ascensore e relative denunce ISPEL – gestione impianti idrico-sanitari – etc.);
- tutte le spese necessarie per la sostituzione e ammodernamento di arredi (armadi-letti etc.), attrezzature e macchinari;
- ogni altra spesa accessoria necessaria alla piena funzionalità della struttura e del servizio. I detergenti, disinfettanti ed ogni altro prodotto chimico utilizzato devono essere altamente biodegradabili, non nocivi alla salute umana, conformi alle vigenti norme di legge in materia ed usati con le modalità di impiego e dosaggio previste dai produttori. Per ogni prodotto utilizzato devono essere conservate le relative schede di sicurezza per l'eventuale consultazione (in caso di visite ispettive, controlli da parte del Comune, ecc.);
- annualmente il Concessionario dovrà depositare al Comune, entro il 31 gennaio dell'anno successivo, il piano finanziario della gestione annuale con il relativo prospetto dei costi e dei ricavi e relativi piani di ammortamento, compreso l'elenco del personale impiegato e degli ospiti presenti.

L'impiego di attrezzi e macchinari, la loro scelta, le caratteristiche tecniche devono essere rispondenti allo svolgimento degli interventi programmati nella struttura; devono essere tecnicamente efficienti, mantenuti in perfetto stato e dotati di tutti gli accessori atti a proteggere e salvaguardare l'operatore e i terzi da eventuali infortuni, nonché dotati del contrassegno dell'Impresa.

Tutte le attrezzature dovranno essere conformi a quanto previsto dalle normative antinfortunistiche vigenti.

Il Concessionario sarà responsabile della custodia sia delle macchine e attrezzature tecniche che dei prodotti utilizzati.

Il Comune non sarà responsabile nel caso di eventuali danni o furti delle attrezzature e dei prodotti.

## **ONERI A CARICO DELL'ENTE CONCEDENTE**

Restano a carico dell'Ente proprietario i soli interventi di manutenzione straordinaria della struttura ed esclusivamente gli interventi relativi a opere murarie e modifiche strutturali, adeguamento impiantistico di tipo pesante consistente nel rifacimento di tutto l'impianto interessato dall'intervento, e interventi che si dovessero rendere necessari per adeguare la struttura ad intervenute disposizioni di legge che in caso contrario ne pregiudicano l'esercizio e la gestione dell'attività da parte del concessionario.

Negli interventi di manutenzione straordinaria a carico dell'Ente sono da escludere tutti quelli e relativi oneri derivanti da danni conseguenti a negligenza, nonché a un uso improprio della struttura da parte del Concessionario.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al miglioramento dell'immobile o richiesti per legge, che si rendessero necessari in corso di contratto dovranno essere concordati preventivamente con il Comune, che si farà carico, per quelli richiesti per legge, direttamente della loro realizzazione o autorizzerà l'effettuazione degli interventi sulla base delle proposte presentate dal Concessionario assumendone il relativo onere.

Ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere concordato con il Concessionario.

Qualora per eventi imprevisti si rendesse necessario un pronto intervento onde eliminare i possibili ostacoli all'espletamento delle normali attività della Comunità o pericoli alle persone o alle cose, il Concessionario dovrà eseguire i lavori del caso per conto del Comune, anche se dovessero costituire manutenzione straordinaria, e ne darà notizia al Comune entro 48 ore dal verificarsi dell'evento.

Il Concessionario deve dare immediata comunicazione scritta al Comune di qualsiasi inconveniente che possa dar luogo alla necessità di interventi straordinari entro due giorni dall'avvenuta conoscenza.

## **DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI DA INTERFERENZA**

Non è prevista la predisposizione del documento unico di valutazione dei rischi da interferenze, di cui all'art. 26 del D.lgs. 81/2008 (DUVRI), in quanto non sono stati riscontrati rischi di interferenza, tenuto conto che il servizio si svolge presso la struttura sociale data in concessione, senza sovrapposizione fisica e produttiva rispetto ad altre attività svolte dall'Ente. Sarà cura della ditta aggiudicataria dotarsi della documentazione prevista dalla normativa in vigore.

Il Progettista  
Sud Ovest Engineering S.r.l.  
Dott. Ing. Andrea Lostia