

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.



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 tecnica-descrittiva dell'immobile

ELABORATO D1		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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	1
REQUISITI STRUTTURALI	4
<i>Requisiti generali</i>	5
<i>Organizzazione degli ambienti interni</i>	5
<i>Capacità ricettiva</i>	6
<i>Conformità della struttura</i>	6
ALLEGATI E CERTIFICAZIONI	6

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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. dipendenti suddivisi per qualifiche in:

- coordinatore;
- addetto amministrativo;
- fisioterapista.
- educatori/animatori;
- addetti all'assistenza (OSS);
- addetti al servizio sanificazione.

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.

REQUISITI STRUTTURALI

I requisiti delle strutture sociali devono rispettare il seguente dettato normativo:

- 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 quattredicesimo 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 25.01.1988 n. 4;
- 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".

Requisiti generali

- a) Sede nel territorio regionale.
- b) Ubicazione in luoghi abitati, facilmente raggiungibili con l'uso di mezzi pubblici e, comunque, tale da permettere la partecipazione degli utenti alla vita sociale della comunità e facilitare le visite agli ospiti delle strutture.
- c) Requisiti logistici, moduli organizzativi e soluzioni fornite dalla domotica per soddisfare tutte le esigenze derivanti dalle condizioni personali degli utenti e per consentire loro di acquisire livelli di autonomia.
- d) Climatizzazione dell'ambiente che garantisca condizioni termoigrometriche adeguate in ogni periodo dell'anno; fornitura di acqua calda in tutti i sanitari presenti nella struttura.
- e) Adozione di soluzioni architettoniche e suddivisione degli spazi interni che tengano conto delle caratteristiche dell'utenza a cui è destinata la struttura, al fine di garantire la funzionalità e lo svolgimento delle attività ed assenza di barriere architettoniche.
- f) Manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici, della struttura interna ed esterna per il mantenimento costante del suo stato a regola d'arte (es. assenza di infiltrazioni, macchie di umidità, screpolature degli intonaci e della pittura, ecc.).
- g) Nelle tipologie di servizi erogati dalle strutture di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 3 del DPG 4/2008 possono coesistere due moduli all'interno di uno stesso immobile quando i servizi erogati sono della stessa tipologia o simili (es: due comunità per anziani autosufficienti; comunità per anziani autosufficienti + comunità integrata per anziani non autosufficienti). I due moduli possono avere in comune i servizi generali che non comportano commistione tra gli ospiti quali, ad esempio, uffici, magazzini, cucine, dispense. Possono essere condivisi anche i servizi come, ad esempio, l'ambulatorio e la relativa sala d'aspetto, la sala pranzo, ma in momenti differenti della giornata. La sala soggiorno, gli spazi all'aperto e per lo svolgimento di attività specifiche (laboratorio) devono essere separati.

Organizzazione degli ambienti interni

Non essendo ad ora normati Requisiti Strutturali specifici per le Comunità Integrate per anziani, è sufficiente per questa funzione la rispondenza dei requisiti generali per le strutture socio sanitarie.

- a) Nelle Comunità alloggio devono essere garantiti spazi adeguati per i momenti di vita individuale e di attività comuni degli ospiti. La distribuzione interna degli spazi deve permettere facilità di movimento e di circolazione. Non devono essere presenti barriere architettoniche per l'accesso e la mobilità interna.
- b) Ogni Comunità è dotata di una cucina, anche quando è prevista la scelta di usufruire di pasti trasportati dall'esterno. È necessario prevedere livelli di flessibilità spaziale e organizzativa in modo da promuovere, ove fattibile, la più ampia partecipazione possibile da parte degli ospiti alla preparazione del menù e dei cibi e del servizio a tavola.
- c) Le camere da letto devono essere arredate in modo confortevole e familiare e avere una superficie minima di: 11 mq, 16 mq, 24 mq, per uno, due, tre posti letto. Non sono ammessi i letti a castello.
- d) I servizi igienici devono essere presenti nella misura minima di uno ogni quattro ospiti e devono disporre di doccia o vasca, wc, bidet e lavabo. Inoltre, deve essere previsto un servizio igienico destinato al personale.
- e) Per le strutture a più piani deve essere garantito un servizio igienico doppio, distinto per uomini e donne, ad uso collettivo, opportunamente attrezzato e deve essere previsto l'ascensore per favorire gli spostamenti interni.
- f) In ogni struttura, come servizi generali, dovranno essere predisposti locali per il pranzo e soggiorno, che permettano lo svolgimento delle attività individuali e collettive, con una superficie minima di mq 5 per ogni ospite. Inoltre devono essere organizzati e articolati altri spazi dedicati ai servizi generali in modo tale da garantire lo svolgimento di funzioni di cucina, lavanderia e deposito magazzino.

Capacità ricettiva

L'art. 28 del D.P.Reg 4/2008 definisce i requisiti specifici per le singole tipologie di strutture: "Le strutture con capacità ricettiva superiore a quella prevista dal presente regolamento, devono organizzare la loro attività in unità autonome (moduli) non superiori a due. Tali unità possono condividere i servizi generali".

L'art. 11 Riguardante comunità alloggio per Anziani.

L'art. 13 comma 2 Riguardante comunità integrate per Anziani.

L'art. 40 disciplina le procedure e i requisiti per l'accreditamento.

Conformità della struttura

La struttura denominata Comunità Alloggio per Anziani "Papa Giovanni Paolo II" sita in Via Vivaldi a Donori, ha una capacità ricettiva 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, oltre ad un modulo socio-educativo diurno per un massimo di n. 9 persone.

La struttura è in possesso di tutti i requisiti strutturali secondo la vigente normativa per l'attuale funzionamento.

ALLEGATI E CERTIFICAZIONI

Si rimanda agli elaborati D2 e D3.

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