



# COMUNE DI VOLVERA

10040 - Provincia di TORINO

Ufficio contratti e Ufficio patrimonio - e-mail [scuola@comune.volvera.to.it](mailto:scuola@comune.volvera.to.it)

## **AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA RESIDENZA ASSISTENZIALE PER ANZIANI “SOGGIORNO MARIUCCIA**

### **RELAZIONE PROGETTUALE TECNICO - ILLUSTRATIVA**

Allegato alla Determinazione R.G. n. 295 del 23/10/2013



# COMUNE DI VOLVERA

10040 - Provincia di TORINO

Ufficio contratti e Ufficio patrimonio - e-mail [scuola@comune.volvera.to.it](mailto:scuola@comune.volvera.to.it)

## **CARETTERISTICHE DELLA STRUTTURA “SOGGIORNO MARIUCCIA”.**

La struttura denominata “Soggiorno Mariuccia” è stata realizzata nel 1985 ed è destinata all'accoglienza, all'ospitalità ed assistenza degli anziani.

E' stata poi autorizzata al funzionamento con deliberazione del Direttore Generale del 8/7/1999 n. 01035 dell'A.S.L. 5 per n. 20 posti letto R.S.A e n. 20 posti letto R.A..

L'immobile è disposto su tre piani fuori terra, oltre ad un'ampia area verde ed è ubicato in Volvera, Via San Sebastiano 11.

Esso è suddiviso in due nuclei:

- nucleo R.S.A. con capienza di n. 20 posti letto;
- nucleo R.A. con capienza n. 20 posti letto.

Il Soggiorno Mariuccia, aderendo al “Progetto di Progressione Regionale” necessario per poter accedere al nuovo albo di “Accreditamento Regionale”, ha provveduto ad una profonda riorganizzazione che ha portato la struttura ad essere accreditata dalla Regione Piemonte con Determinazione del Direttore Generale dell'A.S.L. TO3 n. 151 del 30/12/2009, ai sensi del D.G.R. del 25-12129 del 14/9/2009.

La struttura ed il conseguente servizio nasce dall'esigenza di soddisfare situazioni di disagio e sofferenza delle persone anziane autosufficienti o non più autosufficienti.

La direzione e la gestione della struttura è attualmente svolta dalla Società Volvera 2000 srl, costituita in data 20/11/2000, con socio di maggioranza il Comune di Volvera con il 70% delle quote e socio privato con il 30% delle quote.

## **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.



# COMUNE DI VOLVERA

10040 - Provincia di TORINO

Ufficio contratti e Ufficio patrimonio - e-mail [scuola@comune.volvera.to.it](mailto:scuola@comune.volvera.to.it)

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 o non più autosufficienti che ne facciano richiesta.

Pertanto il bacino di utenti potenzialmente interessati al servizio ha platea assai ampia di soggetti. Tant'è che negli ultimi anni i posti disponibili nella struttura sono quasi sempre stati occupati nella loro totalità.

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 numero dei posti letto oggi esistenti, dopo aver eseguito i lavori di ristrutturazione e ampliamento, come da progetto preliminare approvato con deliberazione della G.C. n. 77 del 12/5/2009, che potrà aumentare la capacità ricettiva dagli attuali n. 40 posti letto a n. 46.

## 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



# COMUNE DI VOLVERA

10040 - Provincia di TORINO

Ufficio contratti e Ufficio patrimonio - e-mail [scuola@comune.volvera.to.it](mailto:scuola@comune.volvera.to.it)

- 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 ne 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 sanitario, infermieri, psicologo, psichiatra, 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.



# COMUNE DI VOLVERA

10040 - Provincia di TORINO

Ufficio contratti e Ufficio patrimonio - e-mail [scuola@comune.volvera.to.it](mailto:scuola@comune.volvera.to.it)

## CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE

Il servizio in oggetto sarà affidato in concessione per la durata di quindici, prorogabile di eventuali altri quattro anni, qualora nel corso del primo periodo non siano state accertate gravi irregolarità nello svolgimento del servizio stesso.

A questo periodo va, inoltre, aggiunto un ulteriore periodo di anni cinque, qualora il Concessionario esegua i lavori di ristrutturazione della struttura di cui al progetto preliminare già approvato dal Comune di Volvera.

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 del primo periodo di quindici 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.

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.



# COMUNE DI VOLVERA

10040 - Provincia di TORINO

Ufficio contratti e Ufficio patrimonio - e-mail [scuola@comune.volvera.to.it](mailto:scuola@comune.volvera.to.it)

## SISTEMA TARIFFARIO VIGENTE E VALORE DELLA CONCESSIONE

Il sistema tariffario attualmente vigente prevede due tipologie di tariffe:

- A) Retta giornaliera per ospite R.A. € 48,10  
B) Retta giornaliera per ospite R.S.A. € 93,74, di cui € 50,62 a carico dell'ASL per l'anno 2013.

Dalla nota integrativa al bilancio al 31/12/2012 della Società Volvera 2000 srl, l'ammontare complessivo del fatturato del servizio (rette) è stato il seguente:

- Anno 2010 € 1.109.319,21;
- Anno 2011 € 1.164.429,24;
- Anno 2012 € 1.158.731,71.

Gli incassi derivanti dal pagamento delle tariffe costituiranno il relativo corrispettivo che spetta all'aggiudicatario per il servizio affidato e per la copertura di tutti gli oneri a suo carico.

Essendo il servizio affidato in concessione, e quindi avendo il concessionario il diritto di conseguire i vantaggi economici derivanti dalla gestione del servizio, il corrispettivo del servizio verrà introitato direttamente dall'aggiudicatario.

### Valore della concessione a tariffe vigenti

#### Introito annuo

n. 20 ospiti R.A. x n. 365 giorni x € 48,10 = € 351.130,00  
n. 20 ospiti R.S.A x n. 365 giorni x € 93,74 = € 683.352,00

Totale annuo € 1.035.432,00

#### Introito per la durata minima della concessione

€ 1.035.432,00 x n. 15 anni = € 15.531.480,00

#### Eventuale proroga

€ 1.035.432,00 x n. 4 anni = € 4.141.728,00

Per un valore complessivo presunto di € 19.673.208,00.

A tale somma va aggiunta una ulteriore importo derivante dal valore dei beni immateriali e materiali che il concessionario dovrà pagare alla Società Volvera 2000 srl, proprietaria degli stessi, per l'acquisto delle attrezzature, mobili ed impianti in dotazione alla struttura e funzionali alla gestione del servizio; importo quantificato in € 100.000,00 dalla valorizzazione effettuata dagli uffici comunali.



# COMUNE DI VOLVERA

10040 - Provincia di TORINO

Ufficio contratti e Ufficio patrimonio - e-mail [scuola@comune.volvera.to.it](mailto:scuola@comune.volvera.to.it)

Il valore del contratto può così essere fissato in via presuntiva in €. 19.773.208,00.

A tale importo potrebbe ancora aggiungersi il valore, peraltro di difficile quantificazione, nell'ipotesi di aggiudicazione della concessione con l'obbligo di esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, con incremento dei posti disponibili per un periodo oggi non determinabile e a tariffe certamente diverse dalle attuali.

## 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 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 qui di seguito l'ammontare delle spese sostenute negli ultimi tre anni relative alle utenze (che saranno volturare a carico del medesimo) e delle manutenzioni ordinarie.

	2010	2011	2012
luce	7.434,55	9.205,81	11.739,21
gas	16.024,41	15.099,76	13.597,44
acqua	4.593,87	5.122,51	5.871,36
manutenzioni ordinarie	32.171,11	21.366,53	12.871,59
TOTALE	60.223,94	50.794,61	44.079,60

## 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.



# COMUNE DI VOLVERA

10040 - Provincia di TORINO

Ufficio contratti e Ufficio patrimonio - e-mail [scuola@comune.volvera.to.it](mailto:scuola@comune.volvera.to.it)

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. 30 del D. Lgs 163/2006, avverrà secondo le disposizioni contenute negli atti di gara, nel rispetto dei principi generali in materia di contratti pubblici, e del D. Lgs. 163/2006, solo ove espressamente richiamate, con procedura aperta ai sensi dell'art. 54 e 55 del D.Lgs. 163/2006, con affidamento con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 83 del decreto stesso, anche in presenza di una sola offerta valida.

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

Volvera, 15 ottobre 2013

In originale f.to  
Il Responsabile dei Servizi Amministrativi  
Luciano Menon