

COMUNE DI GRUMENTO NOVA

Provincia di Potenza



SETTORE I

AMM./CONT.

**GARA APERTA PER LA GESTIONE DELLA “STRUTTURA COMUNALE
“CASAPER ANZIANI (RSA)”**

RELAZIONE

**Il Responsabile del Settore I
AMM./CONT.
Dott.ssa Pasqualina SAMA’**

RELAZIONE

PREMESSE E NORME DI RIFERIMENTO

- D.G.R. n. 661 del 23 settembre 2020 Presa d'atto parere espresso dalla quarta commissione consiliare permanente e conferma d.g.r. n. 170 del 12 marzo 2020. Avente per oggetto:
"approvazione manuale per l'accreditamento istituzionale delle strutture socio
- D.G.R. n. 170 del 12 marzo 2020 Approvazione manuale per l'accreditamento istituzionale delle strutture sociosanitarie previsto dall'art. 8 quater D.Lgs. 502/92 e s.m.i .
- D.G.R. n. 680 del 19 luglio 2018 DGR n.15/2018: Differimento termine provvedimento
- D.G.R. n. 217 del 16 marzo 2018 Disposizioni in materia di autorizzazione delle strutture sociosanitarie di cui all'art.3 comma 2 della LR n.28/2000 e s.m.i. e all'art. 62 della LR n.5/2016.

Indirizzi applicativi

- D.G.R. n. 15 del 12 gennaio 2018 Disposizione in materia di strutture sociosanitarie.
La Regione Basilicata con deliberazione n. 194 del 09/03/2017 ha approvato il manuale per l'autorizzazione dei servizi e delle strutture pubbliche e private che svolgono attività socio assistenziale e socio educative dopo il parere n. 1872/C della IV Commissione Consiliare Permanente.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Grumento Nova concede in uso, dietro corresponsione di un canone, una struttura attrezzata e arredata, in possesso di tutti i requisiti in applicazione della vigente normativa nazionale e regionale in materia, destinata a ospitare la "Casa Alloggio per anziani".

La struttura possiede i requisiti organizzativi, strutturali e funzionali stabiliti dal Decreto Ministeriale 21 maggio 2001 n.0308, sintetizzati nell'allegato A di seguito riportato, e dal Piano Socio Assistenziale della Regione Basilicata, pubblicato sul B.U.R. n.8 del 14 febbraio 2000. In data 27/01/2011 prot. 785 è stato acquisito il parere preventivo favorevole dell'ASP (allegato).

La struttura è ubicata in uno stabile, di proprietà comunale, sito alla Via Cappuccini e riportato in catasto al Fg. n° 58 particella 130.

2. La struttura è edificata su due piani costituiti dalle seguenti fasce funzionali:

- PIANO TERRA:

- Mensa;
- Cucina;
- Deposito;
- Spogliatoio
- Lavanderia;
- Sala Polifunzionale;
- Disimpegno;
- Camera doppia;

- Infermeria;
- Ufficio Amministrativo;
- Portineria;
- Servizi igienici;

- **PIANO PRIMO:**

- 9 camere doppie con annessi servizi;
- 2 camere triple con annessi servizi;
- Locale per il personale;
- Zona relax;

Come più dettagliatamente indicato nelle planimetrie che fanno parte del presente capitolato.

All'atto dell'avvio delle attività verrà redatto lo stato di consistenza degli immobili, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature contenente tutti gli elementi utili a documentare lo stato di fatto e diritto in cui si trovano.

Tutte le parti degli edifici oggetto dell'appalto saranno consegnate all'Appaltatore nello stato in cui si trovano. Nessuna riserva e/o obiezione potrà essere sollevata all'atto della consegna circa lo stato dei locali. La ditta, in ogni caso, dà atto di essere a perfetta conoscenza della ubicazione, della estensione e della natura dei locali ove dovrà essere effettuato il servizio, nonché di essere edotta di ogni altra circostanza di luogo e di fatto inerente i locali stessi. Conseguentemente nessuna obiezione potrà essere sollevata per qualsiasi difficoltà che dovesse insorgere nel corso del servizio in relazione ad una pretesa ed eventuale imperfetta acquisizione di ogni elemento utile alla formazione dell'offerta.

RECETTIVITA'

La struttura attualmente può ospitare, a piano terra, un massimo di 22 persone autosufficienti.

La struttura è ubicata nel Comune di Grumento Nova in via Cappuccini, individuata in catasto urbano al foglio di mappa n. 58 particella 264, sub 1-2, ed è articolata su due livelli di piano, di cui un piano terra di mq. 657,54 e un primo piano di mq. 694,17, con una superficie residenziale totale di mq. 1.351,17 circa.

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

- Piano terra: la zona sud dello stabile è destinato agli uffici amministrativi e reception, mentre nei tre ambienti di dimensioni più grandi sono stati realizzati spazi comuni: soggiorno-sala TV, sala polivalente – biblioteca-sala di lettura. Completano gli ambienti la lavanderia-la stireria, i servizi e due impianti ascensori, uno a servizio degli ospiti e l'altro a servizio del personale. Sono ricavati inoltre gli ambienti per la mensa, la cucina, dispense e locali spogliatoi per il personale;
- Piano primo: è prevista la zona notte con camere (doppie) con attigui servizi, per un numero complessivo di 22 posti letto, una zona relax pluriuso e i locali per il personale;

I locali sono completamente arredati.

La struttura è dotata di allaccio di energia elettrica, idrico, fognario.

ARTICOLAZIONE DELLA STRUTTURA.

Si allega planimetria

VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione viene calcolato per l'intero periodo di gestione (anni sei), al netto dell'IVA, che comprende il canone concessorio a base di gara, e l'intero flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti per la massima capacità ricettiva (Casa alloggio per anziani), che di seguito viene esplicitato:

Importo a base d'asta concessione - Canone Concessorio

Per il valore del canone concessorio si fa riferimento all'importo che attualmente viene versato dal gestore della struttura, che risulta pari ad € 26.400,00/annuo.

E' stato calcolato: tenendo conto della superficie lorda della struttura per i due livelli di piano, e dei valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate su piattaforma OMI - tabella banca dati delle quotazioni immobiliari I semestre - anno 2017- allegata come **sub "A"**,

Piano terra 657,54 mq. x 1.2 (valore locazione €/mq x mese) x 12 mesi = € **9.468,58**

Primo Piano 694,17 mq. x 1.7 (valore locazione €/mq x mese) x 12 mesi = € **14.161,07**

Totale canone Concessorio annuale € **23.629,25**

Il suddetto canone annuale, ovvero quello migliorativo offerto in sede di gara, dovrà essere corrisposto al comune, secondo le modalità stabilite nel bando di gara, a partire dalla data di sottoscrizione del contratto.

Detto canone sarà soggetto all'indicizzazione ISTAT-FOI annuale, a partire dall'anno successivo, come determinato e comunicato dal Comune concedente.

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 Alloggio per anziani, 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 d'appalto, ammonteranno a quelle sotto riportate, ovvero a quelle migliorative offerte in sede di gara.

L'importo mensile delle rette è così determinato:

Casa Alloggio: € 1.450,00 oltre l'IVA se dovuta, riferita a posto letto, per personale 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 Capitolato d'Appalto;

Servizio mensa: € 7,00 oltre IVA se dovuta. Su tale importo si dovrà proporre il ribasso, specificando che l'importo è inteso per ogni singolo pasto.

Totale - Stima

Canone Concessorio

€ 26.400,00/anno (iva esclusa) x 6 anni = € 158.400,00

Sistema tariffario

RETTE Casa alloggio per anziani:

€ 1.450,00/mese, (iva esclusa) in camera doppia:

€ 1.450,00 x 22 utenze x 12 mesi x 6 anni = € 2.296.800,00

TOTALE

= € 2.307.888,00

I ricavi di esercizio

La retta relativa ai posti di casa di riposo è prudenzialmente posta pari a **1.450,00 €/mese/persona**.

La struttura, a regime, prevede l'accreditamento di 22 posti.

Il ricavo annuo atteso è pari a circa 382.800,00 euro/anno.

Inoltre è previsto il servizio di centro diurno per ospiti esterni, che comprende 1 pasto al giorno e una merenda per 264 giorni l'anno. Il ricavo previsto per tale attività, prevedendo un prezzo giornaliero di € 7,00 è pari ad 1.848,00 euro/anno.

I costi di gestione

I costi a carico del Concessionario sono costituiti dai costi necessari per la gestione tecnica e funzionale della struttura nonché per l'erogazione dei servizi socio- assistenziali.

La stima dei costi di gestione è effettuata sulla base delle prescrizioni previste ed indicati dalla Regione Basilicata.

Sono stati stimati in € 52.000,00/anno (specificati nell'allegato)

Costi per il personale

È noto agli operatori del settore che la maggior parte dei costi sostenuti in una struttura socio-assistenziale è attribuibile alle risorse umane impiegate.

La normativa regionale, di cui alla DGR n 194 del 2017 indica i seguenti requisiti minimi per l'accreditamento di strutture di R.A.S.:

- 1 Infermiere professionale per 4h/gg;
- 4 OSS a tempo pieno;
- 1 Educatore per 12h/settimanali.
- 1 Animatore per 8h/settimanali.
- 1 Assistente sociale per 12h/settimanali

Al suddetto personale va aggiunto:

il personale amministrativo per 18h/sett

- n. 1 cuoco tempo pieno
- n. 1 aiuto cuoco a tempo pieno
- n. 1 addetto pulizie a tempo pieno

Sono stati calcolati in € 218.500,86/anno (specificati nell'allegato)

I salari sopra indicati sono rilevati dal C.C.N.L. (contratto collettivo nazionale lavoratori)

Istituzioni socio – assistenziali – AGIDAE – TESTO consolidato del CCNL 27.12.2021 per i dipendenti degli istituti operanti nelle aree del sociale, socio-sanitario-assistenziale-educativo, per attività educative, di assistenza e beneficenza, nonché di culto o religione dipendenti dall'autorità ecclesiastica.

Decorrenza 1.1.2020 – scadenza 31.12.2022

Costi per i pasti

Altra spesa importante è rappresentata dai pasti quotidiani. È stato previsto l'affidamento del servizio di preparazione e distribuzione degli stessi a ditta esterna convenzionata.

Il costo è stato quantificato in una media di € 7,00 compreso colazione e merenda.

Considerando 2 pasti al giorno, la colazione e una merenda per 365 giorni l'anno per i 22 ospiti in R.A.S. e considerando 1 pasto al giorno e una merenda per 264 giorni l'anno per gli ospiti del centro diurno, si prevede una spesa per i pasti pari a circa **58.058,00** euro l'anno.

Quadro economico		
Dettaglio	Costi/anno	Ricavi
Personale	€ 218.200,86	
Mensa	€ 58.058,00	
Utenze	€ 12.500,00	
Spese varie	€ 10.500,00	
Imposte/tasse	€ 2.600,00	
canone	€ 26.400,00	
totale	€ 328.258,86	€ 382.800,00
Margine annuale		€ 56.389,14
Costi totali della concessione		€ 1.971.053,13
Ricavi totali della concessione		€ 2.307.888,00
Margine		€ 336.834,82
Incentivo RUP 2% a base di gara (€ 2.387.088,00)		€ 44.541,98

Si allega l'analisi di sostenibilità della concessione e planimetria.