



COMUNE DI CONZA DELLA CAMPANIA

83040 Piazza Municipio, n° 1 - Tel. 0827 39013 – Fax 0827 39380

www.comune.conzadellacampania.av.it pec: uff.amm@pec.comuneconzadellacampania.it

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA “CASA ALBERGO PER ANZIANI” CONZA DELLA CAMPANIA (AV)



**TAV - 03
RELAZIONE TECNICA E QUADRO ECONOMICO**



COMUNE DI CONZA DELLA CAMPANIA

83040 Piazza Municipio, n° 1 - Tel. 0827 39013 – Fax 0827 39380

www.comune.conzadellacampania.av.it

pec: uff.amm@pec.comuneconzadellacampania.it

“CASA ALBERGO PER ANZIANI” DI CONZA DELLA CAMPANIA (AV)

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

La costruzione della “ Struttura pluriuso - Casa per Anziani” nel lotto libero situato di fianco alla Cattedrale ha consentito all’ Amministrazione Comunale ed alla comunità di Conza di realizzare un duplice obiettivo: completare, definendolo spazialmente, lo snodo tra la piazza e la villa comunale e dotare il paese di una struttura di alta valenza sociale ed aggregativa, ulteriore tassello di un lungo e faticoso percorso di “generale ricostruzione” che, iniziato con la delocalizzazione a valle del nuovo paese, ha visto, nelle opere messe in atto dopo gli anni caratterizzati dall’impellenza, la precisa e determinata volontà di costruire una nuova identità civile, forte del senso di appartenenza al luogo. Le scelte effettuate in questi anni dall’ Amministrazione, sempre avallate e supportate dalla popolazione attivamente coinvolta, sono state spesso caratterizzate, come in questo caso, da una attenzione verso le fasce sociali più deboli, aprendosi anche alla solidarietà verso gli immigrati ed i rifugiati politici.

La struttura è situata centralmente ed all’ingresso dell’abitato di Conza della Campania e facilmente raggiungibile lasciando la SS Ofantina direttamente allo svincolo, da cui dista circa 800 metri. La posizione del sito è particolarmente favorita dal punto di vista ambientale essendo inserita in un contesto paesaggistico di notevole valore caratterizzato dalla presenza del lago, invaso sul fiume Ofanto, individuata come zona SIC e ZPS all’interno della quale vi è un’oasi WWF. E’ inoltre baricentrica rispetto ai comuni più significativi dal punto di vista della popolazione, in generale e riguardo ai servizi territoriali, quali Lioni, Calitri, ma anche Sant’ Angelo e Caposele. L’ edificio disporrà di un’area di pertinenza per verde attrezzato e di un’area parcheggio già esistente.

Considerate le caratteristiche e la specificità dei requisiti richiesti dalla normativa vigente per la nuova funzione della struttura che si vuole realizzare ed in considerazione anche delle indicazioni progettuali, sia generali che specifiche, è stato necessario procedere ad una nuova e diversa definizione degli elaborati progettuali già riferiti alla realizzazione della “Sala polivalente per conferenze, riunioni, cinema, teatro, ecc.”.

Rispetto alle mere indicazioni date con la progettazione preliminare della Struttura Pluriuso da adibire a Casa per Anziani, con il progetto definitivo sono state apportate alcune rettifiche dimensionali e distributive, necessarie ad adeguare il progetto ai parametri minimi previsti dalla normativa vigente, che hanno comportato una non rilevante modifica della sagoma planimetrica e volumetrica.

La funzione cui sarà destinata prevalentemente la struttura, più precisamente individuata nel progetto definitivo come “**casa albergo per anziani**”, è descritta ai sensi del DM 308/01 quale struttura residenziale a prevalente accoglienza alberghiera caratterizzata da media/alta intensità assistenziale e medio/alto livello di protezione. Posizionare questa struttura in una zona così centrale del paese, di fianco alla chiesa e prospiciente la piazza e la villa comunale, integrandola con una **sala polivalente per riunioni**, cui la struttura per anziani può collegarsi direttamente, è stata una scelta precisa da parte dell’Amministrazione, espressione di una chiara volontà di non emarginare, ma al

contrario perfettamente integrare nella comunità, l'anziano che per scelta o necessità si rivolge ai servizi socio-assistenziali.

L'inserimento progettuale nel lotto è stato finalizzato a consentire ad ogni specifica funzione della struttura l'ottimale posizionamento, così da garantire al contempo i necessari collegamenti e standard, i servizi urbani e la giusta privacy. Spazialmente ed architettonicamente la struttura è stata progettata quale unico organismo nel quale sono immediatamente leggibili le diverse funzioni cui è destinata.

Sul lato verso la piazza ed in continuazione della torre campanaria, una **"porta di ingresso"** con porticato, che potrà ospitare un **portale informatico** turistico e dei servizi alla città, farà da filtro tra la piazza e la struttura pluriuso. La sua valenza architettonica ha consentito l'inserimento della struttura nella morfologia della piazza arricchendola di un **elemento fortemente simbolico e caratterizzante**, posto in aderenza e continuità della facciata della cattedrale, della quale si riproporranno alcuni materiali. Attraverso la porta si accederà, passando per una piccola hall, alla **sala riunioni** che potrà collegarsi direttamente ed all'occorrenza alla adiacente casa per gli anziani. L'ingresso alla **casa albergo** è situato sul lato corto del fabbricato, opposto alla piazza, prossimo ad un'area **parcheggio** già esistente e servito da una strada appartata, onde facilitare l'accesso agli ospiti ed ai visitatori della struttura. Da questo stesso lato si potrà accedere in modo indipendente alla cucina, per i rifornimenti, ed ai locali tecnologici. Sul lato lungo del fabbricato prospiciente la villa comunale si affacciano gli ambienti collettivi: al piano terra la sala pranzo ed il soggiorno con zona conversazione ed angolo camino aperti sul giardino d'inverno ed il portico coperto, protesi nel verde che circonda la struttura e verso il vicino giardino comunale; al piano superiore, nella zona notte, un ulteriore spazio multivalente.

La casa albergo per anziani è stata dimensionata per un modulo unico di *16 posti letto*. Sviluppandosi su due piani, si articola in modo da garantire *funzionalità, confort ed il superamento delle barriere architettoniche*. Al piano terra gli ambienti per le *attività giornaliere e ricreative, sala tv, soggiorno e spazio multivalente* sono tra loro perfettamente separati e collegati da un comodo corridoio, all'uopo intercomunicanti. *L'ufficio per la direzione* con archivio è posto all'ingresso e preceduto da una saletta di attesa; *l'ambulatorio*, tra gli uffici e le sale comuni, è dotato di spogliatoio e servizio igienico. Il *locale cucina* ha accesso diretto dall'esterno, ha un capiente *locale dispensa* ed è prossimo alla *sala pranzo*, dotata, questa, di un comodo spazio ripostiglio e guardaroba.

I collegamenti verticali con il piano superiore sono costituiti da un corpo *scala e ascensore*, posizionato centralmente al fabbricato e vicino agli ambienti comuni, servito da un ampio e luminoso spazio di svincolo intorno ad un'*aiuola con verde ed acqua*, su cui affaccia il piano superiore grazie alla doppia altezza. Un gruppo di *servizi con guardaroba*, posto centralmente alle sale comuni, completa il piano terra. Le *otto camere da letto, al piano superiore*, sono tutte per due posti letto e munite di bagno con doccia; sufficientemente spaziose e ben illuminate, ognuna attraverso un balconcino ed una finestra, saranno arredate con guardaroba, angolo salottino e scrivania. Al piano notte troviamo ancora il locale *stanza*, per uno o due posti letto, *per il personale di servizio notturno*, la *lavanderia* con guardaroba ed un ulteriore *spazio multivalente*, di fronte al corpo scala-ascensore, per sala tv e tavoli da gioco. Gli ambienti sono serviti e collegati longitudinalmente da un ampio corridoio centrale che termina su uno dei due lati con l'uscita sulla scala antincendio. La copertura di questo corpo è piana ed ospiterà i *pannelli fotovoltaici*, onde garantirne la autosufficienza energetica.

La **sala riunioni - auditorium** costituisce spazialmente l'elemento di passaggio tra la casa albergo e la porta verso la piazza. E' stata dimensionata per ospitare circa 80 posti a sedere ed è preceduta da uno spazio hall verso il portico della porta. All'occorrenza può essere posta in comunicazione direttamente con lo spazio multivalente della casa per anziani consentendo in questo modo agli ospiti della struttura una partecipazione attiva alla vita della comunità di Conza.

Il sito su cui si è realizzata la struttura è del tutto *urbanizzato* e servito da tutte le reti infrastrutturali, primarie e secondarie. Rampe di accesso costruite nel terreno intorno al fabbricato consentiranno il facile accesso alla struttura anche ai *portatori di handicap*.

Dal punto di vista strettamente strutturale, l'organismo edilizio è stato concepito in modo da soddisfare in modo ottimale la normativa antisismica che include il comune di Conza della Campania tra quelli di prima categoria. Per ragioni legate al terreno di fondazione il piano di fondazione è stato previsto su pali e a quota superiore alla rete fognaria. La maglia strutturale è regolare e ordita con un asse di simmetria, interrotta nella lunghezza da un giunto tecnico. Relativamente alla casa albergo per anziani, l'interpiano è previsto di ml. 3,00.

Nella progettazione particolare attenzione è stata posta nel prevedere gli impianti, nell'adottare le tecnologie e nell'uso dei materiali al fine di soddisfare e rispondere ai criteri della sostenibilità ambientale. Oltre i parametri volti al risparmio energetico sono stati utilizzati parametri strettamente legati ai principi della bioarchitettura, dell'eco-efficienza, della rinnovabilità dei materiali e del riciclo dei rifiuti", nell'ottica necessaria di uno sviluppo in Italia della "**Green Economy**".

- Gran parte dell'energia elettrica sarà prodotta dai moduli fotovoltaici.
- L'illuminazione avverrà con lampade a led dal consumo minimo ed una durata illimitata.
- Le pareti esterne ed interne sono state trattate con materiali non inquinanti (dalla fase di produzione a quella dello smaltimento), intonaci a base calce e pitture ai silicati, che garantiscono al contempo la massima traspirabilità delle stesse, onde evitare problemi di condensa e garantire confort ambientale interno.
- Il cappotto esterno per la coibentazione acustica e termica è stato realizzato con pannelli isolanti in cemento e legno demineralizzato, finito con intonaci e colori non acrilici.
- E' stato realizzato un vespaio, areato attraverso cupole e condotti verso l'esterno, che permette l'isolamento dei piani terra, nel nostro caso abitabili, da umidità e da eventuali emissioni dal sottosuolo di gas radon.

Per ragioni derivanti dal limite di spesa previsto dall'Amministrazione, come da computo metrico, sono stati previsti materiali, impianti e tecnologie, comunque a norma e con prestazioni soddisfacenti; pur tuttavia, visto il maggiore costo necessario, non è stato possibile raggiungere una piena e completa eco-efficienza del manufatto.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Lotto mq. 1.800,00

CASA PER ANZIANI (s.u.)

Primo livello

pranzo	mq.	27,50
attività giornaliera	mq.	36,00
giardino d'inverno	mq.	18,00
uffici	mq.	32,00
ambulatorio	mq.	23,00
cucina, dep.	mq.	42,00
servizi igienici	mq.	31,00

atrio, disimp. e scale	mq.	52,00
------------------------	-----	-------

Secondo livello

Camere n°8	Mq.	178,00
------------	-----	--------

camere per personale	mq.	22,00
----------------------	-----	-------

guardaroba, lavanderia	mq.	22,00
------------------------	-----	-------

spazio multivalente	mq.	28,00
---------------------	-----	-------

disimpegni	mq.	52,00
------------	-----	-------

Locale auditorium, servizi e Hall mq. 135,00

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 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 così come indicato in sede di offerta tecnica migliorativa (es.: Centro Diurno, ecc.). 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 cui al "Manuale per l'autorizzazione dei servizi e delle

strutture pubbliche e private che svolgono attività socio/assistenziale e socio/educative a sua cura e spese esonerando l'Amministrazione comunale da ogni onere e previo nulla osta del Comune di Conza della Campania (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.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE

Il servizio in oggetto sarà affidato in concessione per la durata di **12** anni.

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 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.

VALORE DELLA CONCESSIONE - SISTEMA TARIFFARIO - QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

Il valore stimato della concessione (art. 167, D.lgs. 50/2016) basato sull'importo totale pagabile per l'intero periodo di concessione, al netto dell'IVA, comprensivo del canone concessorio a base di gara e comprendente l'intero flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti per la massima capacità ricettiva (Casa Albergo) e quelli che eventualmente si presume verranno pagati per i servizi in favore di utenti esterni (Centro Diurno, Servizio di preparazione e distribuzione pasti) per tutta la durata prevista (**12 anni**), ammonta a **complessivi € 4.073.520,00 circa**.

Importo a base d'asta concessione

Canone Concessorio

Per l'affidamento in concessione della struttura predetta è dovuto un canone concessorio fisso annuale a base di gara quantificato in **€ 16.000,00 oltre Iva se dovuta** (Euro sedicimila) soggetto ad unico rialzo percentuale.

Il Canone è stato quantificato dai valori medi di mercato e dei valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate su piattaforma OMI.

Il suddetto canone annuale, ovvero quello migliorativo offerto in sede di gara, dovrà essere

corrisposto in rate trimestrali anticipate a partire dalla data di sottoscrizione del contratto. Detto canone sarà soggetto all'indicizzazione ISTAT – FOI annuale, a partire dall'anno successivo, come determinata e comunicata dal Comune concedente.

Eventuali ritardi nei pagamenti del canone di concessione comporteranno il calcolo degli interessi legali.

Nel caso di ritardo di oltre tre mesi il Comune concedente potrà rivalersi sulla cauzione definitiva per il corrispondente importo maggiorato del 10 % a titolo di penale, con l'obbligo per il concessionario di reintegrare immediatamente detto deposito. Il mancato reintegro costituisce grave inadempimento contrattuale e comporta la decadenza della concessione.

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 Albergo, secondo gli importi che verranno stabiliti dal contratto.

Servizio mensa (interni/esterni – cfr. art. 24): € 7,00. Su tale importo si dovrà proporre il ribasso, specificando che l'importo è inteso per ogni singolo pasto.

Al termine del primo anno, le rette e le tariffe (fatta salva la disciplina regionale accreditati/convenzionati) possono essere annualmente aggiornate entro il limite massimo degli indici ISTAT. Il Concessionario resta obbligato, comunque, a notificare l'aggiornamento tariffario al Comune di Conza della Campania.

Inoltre, costituirà elemento di valutazione in sede di offerta economica, secondo i criteri all'uopo previsti, l'impegno di una riduzione percentuale delle rette per gli ospiti della Casa Albergo e della tariffa per gli ospiti.

Nel caso in cui il Comune decidesse di introdurre agevolazioni per il pagamento delle rette, il Concessionario avrà diritto al pagamento, da parte del Comune stesso, delle somme conseguenti alle minori entrate relative alle rette.

Qualora il Concessionario ammette la fruizione dei servizi in favore di persone non in grado di pagare l'intera retta dovuta, dovrà accollarsi la residua quota, salvo che la richiesta di ospitalità venga inoltrata direttamente dal Comune concedente nei cui confronti sarà applicata una agevolazione non inferiore al 20%.

QUADRO ECONOMICO

A	STIMA VALORE DELLA CONCESSIONE		
A.1	Canone Concessorio		€ 192 000,00
	€ 16.000,00/anno (IVA Esclusa) x 12 Anni		

B	SISTEMA TARIFFARIO		
B.1	Rette Casa Albergo Anziani		€ 2 764 800,00
	€ 1.200,00 al mese compreso di IVA		
	€ 1.200,00 x 16 utenze x 12 mesi x 12 anni		

B.2	Centro Diurno Socio-Assistenziale per Anziani		€ 748 800,00
	€ 650,00 al mese compreso di IVA		
	€ 650,00 x 8 utenze x 12 mesi x 12 anni		

B.3	Servizio Mensa Interni/Esterni		€ 367 920,00
	€ 7,00 al pasto compreso di IVA		
	€ 7,00 x 12 utenze x 365 mesi x 12 anni		

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

C	VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE		
A.1	Canone Concessorio		€ 192 000,00
B.1	Rette Casa Albergo Anziani		€ 2 764 800,00
B.2	Centro Diurno Socio-Assistenziale per Anziani		€ 748 800,00
B.3	Servizio Mensa Interni/Esterni		€ 367 920,00
TOTALE C			€ 4 073 520,00

D	SOMME A DISPOSIZIONE		
D.1	Spese Pubblicità e Gara		€ 5 000,00
D.2	ANAC		€ 2 000,00
D.3	Commissione Gara		€ 3 000,00
D.4	Spese Tecniche e Generali Compresa IVA e Cassa		€ 20 000,00
TOTALE D			€ 30 000,00

TOTALE GENERALE C + D		€ 4 103 520,00
------------------------------	--	-----------------------

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, ecc., 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 in un allegato specifico denominato "Piano Economico Finanziario - tipo" l'ammontare delle potenziali voci di spesa a cui far fronte, a cui, dunque, si rimanda.

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. 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.

ELAZIONE SPECIALISTICA
(Verifica standard dimensionali ai sensi della normativa regionale)

PREMESSA

La Casa Albergo per Anziani di Conza della Campania (AV), dotata delle necessarie intese, pareri, autorizzazioni e/o nulla osta che la legge nazionale e regionale richiede per tali strutture, viene di seguito sottoposta a verifica degli standard strutturali e dimensionali, in conformità.

REQUISITI GENERALI DELLA STRUTTURA

La Casa Albergo per Anziani di Conza della Campania (AV) è una struttura residenziale a prevalenza accoglienza alberghiera destinata ad ospitare, temporaneamente o permanentemente, anziani autosufficienti che per scelta preferiscono avere servizi collettivi anziché gestire in maniera autonoma la propria vita o che hanno dei limitati condizionamenti di natura economica o sociale nel condurre una vita autonoma, ovvero privi di altro supporto familiare.

Si rimanda agli allegati grafici per una migliore visione dell'articolare del compendio immobiliare, oltre che ai restanti elaborati di progetto la relativa descrizione analitica degli ambienti interni ed esterni.

La struttura immobiliare garantisce:

- a) condizioni di stabilità in situazioni normali o eccezionali (terremoti, alluvioni, ecc.) in conformità a quanto previsto dalle norme vigenti;
- b) condizioni di sicurezza degli impianti;
- c) difesa dagli incendi, secondo le disposizioni generali e locali vigenti.
- d) La struttura è conforme alle vigenti norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e rispetta tutte le norme contenute nei Regolamenti locali di igiene.

LOCALIZZAZIONE

La struttura è localizzata in ambito urbano a destinazione residenziale e come tale anche all'uopo riservato dagli strumenti urbanistici ed inserito in contesto urbano già consolidato, in modo da essere inserita in centri di vita attiva, dotata cioè di elementi essenziali per rendere più possibile varia, completa e organizzata la vita degli utenti.

Tale localizzazione è individuata anche in funzione della necessità di raccordo con l'organizzazione dei servizi socio-sanitari di zona quali:

i servizi sanitari di base;

i servizi di riabilitazione;

tutti quei servizi rientranti nell'area degli interventi a carattere socializzante (attività culturali, ricreative, sportive, del tempo libero, ecc.).

La struttura è inserita all'interno della rete di pubblici trasporti, al fine di favorire la continuità dei rapporti familiari e sociali.

ACCESSIBILITÀ ALLA STRUTTURA

La larghezza e la pendenza dei percorsi pedonali, i raccordi tra questi e il livello stradale, i materiali e le caratteristiche costruttive ad essi connessi, le aree di parcheggio e gli accessi alla struttura edilizia rispettano quanto normato dagli dalle vigenti norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e/o privati aperti al pubblico.

ARTICOLAZIONE DELLA STRUTTURA

L'articolazione della struttura, così come meglio rappresentata dagli allegati grafici di progetto, ai

vari piani non presenta variazioni di livello, né tantomeno gradini al loro interno. In caso contrario questi sono superati mediante rampe; i percorsi e gli spazi sono facilmente leggibili e caratterizzati da immagini e colori che esprimano chiaramente la loro funzione.

La struttura deve articolarsi sui seguenti elementi in modo organico con i requisiti in appresso indicati.

SPAZI COLLETTIVI

a) palestra di riabilitazione

Posizionata a piano terra è aperta alla popolazione anziana e non anziana del centro di insediamento, per la prevenzione e la rieducazione funzionale e motoria.

Il locale ha una superficie di mq. 38 circa. In prossimità della palestra sono ubicati il locale spogliatoio, i servizi igienici. La palestra dovrà contenere attrezzature idonee per la pratica (vedi voce attrezzature).

b) ambulatorio

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

c) sala per riunioni

È prevista una sala polivalente per riunioni, soggiorno e socializzazione della superficie di circa 100,00 mq. È utilizzabile anche dagli ospiti con ridotte o impedito capacità motorie. La stessa sala può essere utilizzata anche per riunioni del personale.

d) sala da pranzo

È previsto un locale per il pranzo, la cui dimensione è di mq. 58,00 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

È 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 agganci.

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.

Il profilo del gradino presenta un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado, e formante con esso un angolo di circa 75°-80°.

Il primo gradino della scala è arretrato di cm. 60 dal filo del corridoio o dello spazio nel quale si immette per evitare il pericolo di cadute a persone e carrozzelle; inoltre non è di fronte all'uscita dell'ascensore.

Non sono presenti gradini a zampa d'oca.

Le scale sono dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto ha un'altezza di m. 1,00.

Il corrimano appoggiato al parapetto non presenta soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scale e la successiva.

Il corrimano è posto ad un'altezza di 0,90 m., e sistemato su ambedue i lati della scala. E' sicuro alla presa, con sezione circolare di diametro circa di cm.4, staccato di cm. 6 dalla parete.

Il corrimano deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

E' opportuno prevedere un cordolo o scamillo di altezza di cm. 15-20 sul quale inserire la ringhiera.

In ogni caso non sono lasciati spazi liberi tra gradini e ringhiera, al fine di evitare la fuoriuscita dei piedi in caso di cadute.

SERVIZI GENERALI

a) 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.

IMPIANTI

a) impianto antincendio

L'impianto deve essere previsto sulla base dei requisiti della normativa vigente.

b) Impianto di sollevamento verticale

Il collegamento interno verticale dei livelli di piano è garantito da un ascensore con le caratteristiche di legge per il superamento delle barriere architettoniche.

c) Impianto elettrico

L'impianto elettrico rispetta le norme vigenti in materia di sicurezza.

Le prese sono installate ad un'altezza non inferiore a cm. 40, e i dispositivi di comando (interruttori, pulsanti) sono facilmente individuabili e azionabili, sono posti ad un'altezza di cm. 90 dal pavimento ed è bene che siano luminescenti per la loro individuazione anche al buio.

Il livello d'illuminazione deve essere il più possibile uniforme in tutti gli ambienti e generalmente superiore a quello normale. Le fonti luminose non devono abbagliare.

d) Impianto di riscaldamento

I radiatori devono possedere caratteristiche tali da non provocare traumi o scottature.

E' previsto anche un sistema di riscaldamento ad aria calda, più idoneo sotto il profilo della sicurezza, della possibilità di rinnovo e di umidificazione dell'aria dei locali.

La temperatura dei locali utilizzati dagli ospiti deve essere superiore a quella stabilita per legge in via ordinaria, in relazione alle particolari necessità dei soggetti non deambulanti.

Pertanto la temperatura ottimale deve essere di 24°C per i bagni e di 22°C per i restanti spazi fruiti dagli ospiti.

e) impianto citofonico o di segnalazione

Le camere da letto, i servizi igienici e gli altri locali frequentati dagli ospiti sono dotati di particolari attrezzature di comunicazione (citofoni, campanelli) idonee a segnalare agli operatori o a chiunque sia 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;

Attrezzi nelle palestre:

- pesi mobili;
- ciclette;
- scala a due altezze;
- ruota per le spalle;
- gradoni;
- vogatori;
- spalliere;
- parallele per deambulazione;
- specchi quadrettati;
- attrezzi per la correzione dell'andatura;
- tappeti imbottiti.

VERIFICA REQUISITI DELLA STRUTTURA Ricettività

Il numero massimo di ospiti e pari a 16 (sedici).

REQUISITI STRUTTURALI

La Casa Albergo per Anziani di Conza della Campania (AV) si configura come entità autonoma articolata in unico modulo.

Si compone di stanze da **letto doppio** con uno spazio complessivamente non inferiore a 16 mq. 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 dotato di zona spogliatoio e servizio igienico accessibile direttamente dall'ambulatorio, preceduto da una zona di attesa;

– una **palestra** adeguatamente attrezzata destinata all'esercizio fisico degli ospiti con spogliatoio e servizio igienico attigui alla palestra;

servizio igienico e spogliatoio per il personale;

uffici amministrativi;

lavanderia/stireria;

sala mortuaria;

a) camere da letto

Nella Casa Albergo le camere da letto sono a 2 letti.

Piano primo :

- **n. 8 stanze doppie** con indipendente servizio igienico completo di lavabo, w.c., bidet, doccia;

di:

- mq. 18 per le camere a 2 letti, oltre al servizio igienico.

In fase di allestimento delle attrezzature si deve tenere conto anche degli spazi tra mobile e mobile e tra mobile e muro. Detti spazi non devono essere inferiori a cm. 70.

Se nella stanza è prevista la presenza di persone in sedia a ruote, gli spazi tra mobile e mobile e tra mobile e muro non devono essere inferiori a cm. 95. Si devono inoltre prevedere opportuni spazi di manovra.

Per la rotazione di 360° di una sedia a ruote è necessario uno spazio la cui superficie sia pari a quella di un cerchio di diametro di m. 1,70; mentre per una rotazione di 180° è necessario uno spazio minimo di m. 1,40 x m. 1,80.

Tutte le camere saranno attrezzate di:

- letti;

- comodini;

- tavolino/i con sedia/e o poltroncina/e;

- armadi in numero uguale al numero degli ospiti della camera.

Le misure consigliate sono:

letto:

- per validi altezza cm. 45;
- per motulesi altezza cm. 60;

tavolo:

- altezza per validi cm. 78;
- altezza per motulesi cm. 80/83;

sedia:

- altezza sedile cm. 45;

poltroncina:

- altezza sedile cm. 40/45. Le poltroncine devono essere munite di braccioli per facilitare l'anziano ad alzarsi e sedersi;

armadio:

- tubo appendiabiti per validi altezza cm. 170;
- tubo appendiabiti per motulesi altezza cm. 150;
- piano più alto per validi altezza cm. 170;
- piano più alto per motulesi altezza cm. 135;
- piano più basso altezza cm. 30.

b) servizi igienici di pertinenza delle camere da letto

La costruzione prevede servizi igienici collegati direttamente con le camere (singole e/o doppie) e questi sono concentrati in alcuni punti.

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) Palestra attrezzata

Il locale palestra, adeguatamente attrezzata, localizzata all'ultimo livello (Piano Primo) è destinata all'esercizio fisico degli ospiti con spogliatoio e servizio igienico. La superficie è di circa mq. 40,00.

CONCLUSIONI

Dalla suesposta rassegna e dalla restante documentazione di progetto, si evince il rispetto dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari disciplinanti la materia.

Conza della Campania