



**COMUNE DI MORETTA**  
**PROVINCIA DI CUNEO**  
**CASA DI RIPOSO**  
**“VILLA LORETO”**

***RELAZIONE TECNICA  
ILLUSTRATIVA***

***APPALTO PER L'ORGANIZZAZIONE E LA  
GESTIONE DEI SERVIZI***

***SOCIO-SANITARI ASSISTENZIALI, DEI  
SERVIZI ALBERGHIERI E NECESSARI PER IL  
FUNZIONAMENTO DELLA CASA DI RIPOSO***

***“VILLA LORETO” DI MORETTA E ALTRI  
SERVIZI AUSILIARI DI PULIZIE AMBIENTALI E  
SANIFICAZIONE DA EFFETTUARSI NELLA  
CASA DI RIPOSO***

MORETTA, 03 Aprile 2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
ABRATE Rag. Antonella

L'Amministrazione Comunale intende affidare l'Appalto del servizio per l'organizzazione e la gestione dei Servizi socio – sanitari e assistenziali, dei Servizi alberghieri e necessari per il funzionamento della casa di riposo “Villa Loreto” di Moretta

**La Casa di Riposo “Villa Loreto” è complessivamente autorizzata al funzionamento per n. 92 posti così suddivisi:**

fabbricato principale:

- piano terra 12 posti letto tipologia R.A.A.
- primo piano 23 posti letto tipologia R.A. e n. 12 posti letto tipologia R.A.A.
- secondo piano n. 20 posti letto tipologia R.S.A. (convenzionato con le 'A.S.L. della Regione Piemonte) e parte del reparto R.A. a n. 13 posti letto tipologia R.A.

fabbricato minialloggi:

- piano terra n. 6 posti letto tipologia R.A.
- piano primo n. 6 posti letto tipologia R.A.

**3. La Residenza è in possesso:**

- delle autorizzazioni al funzionamento determina ASL CN 1 n. 1412 del 18.11.2014
- della certificazione UNI EN ISO 9001: 2008, in relazione al seguente scopo: Progettazione ed erogazione di servizi assistenziali e socio-sanitari in regime residenziale e semiresidenziale per anziani autosufficienti e non, con erogazione di servizi alberghieri
- dell'accREDITAMENTO definitivo giusta deliberazione del Direttore Generale dell'ASL CN . n. 699 del 28/12/2010.

Il presente d'appalto disciplina l'organizzazione e la gestione dei Servizi socio – sanitari e assistenziali, dei Servizi alberghieri, necessari per il funzionamento della casa di riposo “Villa Loreto” di Moretta e altri servizi ausiliari da effettuarsi presso la casa di riposo.

I succitati servizi dovranno operare sulla base degli indirizzi, delle linee guida e dei percorsi previsti dalle Deliberazioni della Giunta Regionale del Piemonte:

- dalla D.G.R. N. 25 – 12129 del 14 settembre 2009 ad oggetto “ Requisiti e procedure per l'accREDITAMENTO istituzionale delle strutture sociosanitarie” e dovranno garantire le opportune iniziative per assicurare significativi standard di qualità;

- dalla D.G.R. N. 45 – 4248 del 30 luglio 2012 e ss. mm. ii. “Il nuovo modello integrato di assistenza residenziale e semiresidenziale socio sanitaria a favore delle persone anziane non autosufficienti.(...)” integrata con le deliberazioni della Giunta Regionale n. 10-5950 del 17.06.2013 e n. 85-6287 del 02.08.2013

L'appalto deve assicurare:

- il servizio di direzione sanitaria
- il servizio infermieristico
- il servizio socio sanitario assistenziale di assistenza alla persona
- il servizio di fisioterapia
- il servizio di supporto psicologico
- il servizio di animazione
- il servizio parrucchiere
- il servizio di pulizia ambientale, sanificazione giornaliera e periodica presso la struttura e altri edifici
- il servizio di lavanderia e guardaroba
- Coordinatore responsabile tecnico
- la fornitura di tutti i prodotti, i materiali di consumo e le attrezzature per lo svolgimento di tutti i servizi
- lo smaltimento dei rifiuti sanitari
- il costo complessivo di tutto il personale comprensivo degli oneri indiretti e di tutte le tutele previste dagli Enti assicurativi ed assistenziali
- esecuzione degli adempimenti previsti dal D.Lgs 81/2008 e succ. in relazione anche alla formazione Rischio Incendio a Livello Elevato per tutto il personale operante a qualsiasi titolo in Casa di Riposo
- gli indumenti di lavoro nonché i necessari dispositivi di protezione individuali previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza.

### **Criterio di aggiudicazione e modalità di attribuzione dei punteggi.**

**L)** Il criterio di aggiudicazione è quello **dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo** ai sensi dell'art. 95, comma 6, D.Lgs. n. 50/2016, valutata da una Commissione giudicatrice ex art.77, medesimo D.Lgs., sulla base dei seguenti **elementi e sub elementi** e relativi **pesi e sub pesi** elencati in ordine decrescente di importanza e criteri motivazionali:

(prestazione principale + prestazione secondaria):

**a) offerta economica:** max **30** punti

1. prezzo offerto (prestazione principale + prestazione secondaria) formulato mediante il ribasso percentuale unico e uniforme sull'**Elenco Prezzi**.

**b) offerta tecnica:** max **70** punti

prestazione principale

**2.** modalità di presa in carico dell'utenza e progettazione assistenziale, integrazione e interrelazione delle varie figure professionali, flessibilità operativa volta a garantire il soddisfacimento dei bisogni primari degli ospiti, procedure e sistemi per garantire la sicurezza degli ospiti: max 12 punti

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che presentino una descrizione dettagliata delle fasi dell'attività di presa in carico e di assistenza nei confronti di persone non autosufficienti e particolarmente compromesse a livello psicofisico o affette da demenze.

**3.** attività ricreativa e occupazionale che si intende effettuare per stimolare le abilità residue degli ospiti: max 7 punti;

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che presentino una modalità di approccio innovativa e rispettosa degli ospiti, indirizzata anche a persone fragili e compromesse a livello psicofisico.

**4.** metodologia adottata per il controllo interno della qualità prodotta, reportistica, modalità di segnalazione delle non conformità e tempestività nella risoluzione di eventuali non conformità: : max 3 punti;

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che presentino proposte migliorative/integrative rispetto a quanto già previsto dalla normativa UNI EN ISO 9001/2015 per far sì che la qualità erogata sia effettiva e garantita.

**5.** progettualità e protocolli specifici dedicati a: -corretta alimentazione e somministrazione del vitto; -mobilitazione, mantenimento o, ove possibile, recupero delle capacità cognitive: max 4 punti;

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che presentino indicazioni chiare circa la rigorosa applicazione da parte del personale della ditta appaltatrice dei protocolli già in uso della Casa di Riposo "Villa Loreto" (in quanto accreditata) nonché le specifiche modalità progettuali per la messa in pratica dei protocolli e delle istruzioni operative di lavoro.

**6.** progetti volti a mantenere e valorizzare interventi di supporto terapeutico/comportamentale come ad esempio: riabilitazione cognitiva rivolta a ospiti con decadimento cognitivo e disturbi comportamentali: max 6 punti;

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che presentino proposte concrete di iniziative ed attività dirette in particolare a persone affette da demenza e portatrici di seri disturbi comportamentali valutate in seguito a compilazione di scheda A.Di.Co..

**7.** attività di coordinamento (titoli di studio ed esperienze pregresse delle figure previste, monte ore dedicato) e modalità di integrazione collaborazione e supporto con il Comune di Moretta: max 8 punti

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che presentino indicazioni circa la disponibilità del coordinatore ad essere presente in occasione di particolari festività o manifestazioni, anche se cadenti in giorni di sabato e domenica.

**8.** progettualità specifica volta allo sviluppo delle professionalità del personale sia garantendo la sua stabilità nel tempo, sia attraverso investimenti in progetti formativi aggiuntivi rispetto a quanto previsto obbligatoriamente dalle norme vigenti (programma di formazione specifica, tematiche, tempi, modalità e periodicità e professioni coinvolte). Il piano dovrà riferirsi all'intera durata dell'appalto (due anni): max 5 punti;

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che presentino la proposta di piani formativi su materie specifiche riguardanti per lo più le attività e le competenze del personale addetto all'assistenza tutelare e, in particolare sulle modalità relazionali nei confronti delle persone non autosufficienti compromesse a livello psicofisico o affette da demenze.

**9.** servizi aggiuntivi e migliorativi per la qualità e l'organizzazione del servizio stesso da intendersi ricompresi nel prezzo dell'offerta e, quindi, senza alcun onere economico aggiuntivo a carico del Comune di Moretta: max 8 punti;

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che presentino la proposta di un'attività di supporto alla Direzione nelle pratiche di gestione, verifica e controllo del Sistema Qualità della struttura

**10.** integrazione con il territorio: - integrazione con gli altri servizi sociali e sanitari del territorio; - promozione della struttura come luogo aperto alla Comunità locale; -modalità di coinvolgimento delle famiglie: max 2 punti;

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che presentino idee e proposte per una ulteriore apertura della struttura (che già partecipa a "RSA Aperta") pensata come "centro servizi".

prestazione secondaria

**11.** Metodologie tecnico-operative per lo svolgimento ed il controllo del servizio di pulizia e sanificazione: max 4 punti., così suddivise:

Piano gestionale del servizio, con particolare riferimento a: - contenimento degli impatti ambientali; -raccolta differenziata dei rifiuti; -minimizzazione dei consumi energetici; reportistica sul servizio: max 3 punti

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che presentino un buon rapporto quali - quantitativo delle misure di gestione ambientale che l'offerente si impegna ad adottare nel corso dell'esecuzione del servizio, con riferimento particolare ai sistemi di dosaggio e alle tecniche di pulizia, alle azioni per la riduzione dei rifiuti e per la minimizzazione dei consumi energetici e dell'acqua e alla reportistica

Sistema di verifica e controllo delle attività: metodologia; frequenza; raccolta, gestione dei dati e reportistica: max 1 punti

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che presentino un aggiornamento costante della reportistica periodica e una facilità di accesso ai relativi dati.....

**12. Attrezzature e prodotti: max 6\_ punti., così suddivisi:**

Tipologia e numero di attrezzature utilizzate: max 2 punti

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che indichino la dotazione completa di attrezzature e , con riguardo alle attrezzature elettriche di pulizia, le caratteristiche e la periodicità di sostituzione dei filtri di aspirazione.  
.....

Utilizzo di disinfettanti registrati PMC (presidio medico chirurgico) : max 1 punti

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che presentino l'elenco completo dei prodotti disinfettanti che si intende utilizzare nell'esecuzione delle pulizie periodiche o straordinarie, indicando la registrazione/autorizzazione del Ministero della Salute

Metodologia di impiego delle attrezzature e relativi benefici: max 2 punti

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che illustrino le modalità di contenimento del consumo dell'acqua e, con riguardo alle attrezzature elettriche, le modalità di contenimento dei livelli di consumo di energia. ....

Tipologia e numero di prodotti: max 1 punti

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che elenchino in maniera completa i tipi e la funzione dei prodotti da utilizzare con minore impatto ambientale. ....

**13. Sistema organizzativo per lo svolgimento del servizio di pulizia e sanificazione ambientale: max 3\_ punti., così suddiviso:**

Organizzazione servizi giornalieri e periodici: max 2 punti

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che specifichino i tempi di attività e prevedano un sistema organizzativo che non interferisca con le ore di riposo degli ospiti.....

Modalità e tempi di sostituzione degli addetti assenti: max 1 punti

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che indichino rapidi ed efficienti sistemi di sostituzione degli addetti .....

**14. Tipo e sicurezza delle macchine utilizzate: max 2\_ punti., così suddivisi:**

Tipologia di macchine utilizzate per la pulizia di arredi, pavimenti, sedie, poltrone, vetri: max 1 punti

Criterio motivazionale: si riterranno più adeguate le offerte che prevedano l'utilizzo di macchine che consentano il risparmio di tempi di utilizzo, che abbiano un limitato impatto acustico e che aiutino il contenimento del consumo energetico.....

Soluzioni e procedure per la gestione degli aspetti inerenti la sicurezza e la salute delle persone sui luoghi di lavoro: max 1 punti

Criterio motivazionale: ..... si riterranno più adeguate le offerte che specifichino le misure adottate dal personale circa le precauzioni d'uso da parte dei lavoratori (quali il divieto di mescolare prodotti pericolosi, il divieto di depositare tali prodotti in aree accessibili agli ospiti) e i modi di intervento, a tutela anche degli ospiti, in caso di sversamenti o di contatti accidentali

**II.)** Le modalità di attribuzione dei punteggi sono le seguenti:

a) “Prezzo”: max 30 punti

Sarà applicata la seguente formula (cfr. “Linee Guida” ANAC n. 2, approvate con Delibera in data 21.9.2016, n. 1005):

$C_i$  (per  $A_i \leq A_{soglia}$ ) =  $X * A_i / A_{soglia}$

$C_i$  (per  $A_i > A_{soglia}$ ) =  $X + (1,00 - X) * [(A_i - A_{soglia}) / (A_{max} - A_{soglia})]$

dove

$C_i$  = **coefficiente** attribuito al concorrente *iesimo*, da moltiplicare per il valore ponderale pari a 30 (trenta)

$A_i$  = **valore** dell'offerta (*ribasso percentuale*) del concorrente *iesimo*

$A_{soglia}$  = **media aritmetica** dei valori delle offerte (*ribasso percentuale*) dei concorrenti

$X = 0,90$

$A_{max}$  = **valore** dell'offerta (*ribasso percentuale*) più conveniente.

a) “Offerta tecnica” max 70 punti: per quanto riguarda i criteri di valutazione di natura *qualitativa* quali: “modalità di presa in carico dell'utenza e progettazione assistenziale, integrazione e interrelazione delle varie figure professionali, flessibilità operativa volta a garantire il soddisfacimento dei bisogni primari degli ospiti, procedure e sistemi per garantire la sicurezza degli ospiti”; “attività ricreativa e occupazionale che si intende effettuare per stimolare le abilità residue degli ospiti”; “metodologia adottata per il controllo interno della

*qualità prodotta, reportistica, modalità di segnalazione delle non conformità e tempestività nella risoluzione di eventuali non conformità”; “progettualità e protocolli specifici dedicati a: -corretta alimentazione e somministrazione del vitto; - mobilitazione, mantenimento o, ove possibile, recupero delle capacità cognitive”; “progetti volti a mantenere e valorizzare interventi di supporto terapeutico/comportamentale come ad esempio: riabilitazione cognitiva rivolta a ospiti con decadimento cognitivo e disturbi comportamentali;”; “attività di coordinamento (titoli di studio ed esperienze pregresse delle figure previste, monte ore dedicato) e modalità di integrazione collaborazione e supporto con il comune di Moretta”; “progettualità specifica volta allo sviluppo delle professionalità del personale sia garantendo la sua stabilità nel tempo, sia attraverso investimenti in progetti formativi aggiuntivi rispetto a quanto previsto obbligatoriamente dalle norme vigenti (programma di formazione specifica, tematiche, tempi, modalità e periodicità e professioni coinvolte). Il piano dovrà riferirsi all’intera durata dell’appalto (due anni)”; “servizi aggiuntivi e migliorativi per la qualità e l’organizzazione del servizio stesso da intendersi ricompresi nel prezzo dell’offerta e, quindi, senza alcun onere economico aggiuntivo a carico del Comune di Moretta”; “integrazione con il territorio: - integrazione con gli altri servizi sociali e sanitari del territorio; - promozione della struttura come luogo aperto alla Comunità locale; -modalità di coinvolgimento delle famiglie”; “metodologie tecnico-operative per lo svolgimento ed il controllo del servizio di pulizia e sanificazione/Piano gestionale del servizio, con particolare riferimento a: - contenimento degli impatti*

*ambientali; -raccolta differenziata dei rifiuti; -minimizzazione dei consumi energetici; reportistica sul servizio”; “metodologie tecnico-operative per lo svolgimento ed il controllo del servizio di pulizia e sanificazione/Sistema di verifica e controllo delle attività: metodologia; frequenza; raccolta, gestione dei dati e reportistica”; “attrezzature e prodotti/Tipologia e numero di attrezzature utilizzate”; “attrezzature e prodotti/Utilizzo di disinfettanti registrati PMC (presidio medico chirurgico)”; “attrezzature e prodotti/Metodologia di impiego delle attrezzature e relativi benefici”; “attrezzature e prodotti/Tipologia e numero di prodotti”; “sistema organizzativo per lo svolgimento del servizio di pulizia e sanificazione ambientale/Organizzazione servizi giornalieri e periodici”; “sistema organizzativo per lo svolgimento del servizio di pulizia e sanificazione ambientale/Modalità e tempi di sostituzione degli addetti assenti”; “Tipo e sicurezza delle macchine utilizzate/Tipologia di macchine utilizzate per la pulizia di arredi, pavimenti, sedie, poltrone, vetri”; “Tipo e sicurezza delle macchine utilizzate/Soluzioni e procedure per la gestione degli aspetti inerenti la sicurezza e la salute delle persone sui luoghi di lavoro” attraverso la trasformazione in coefficienti variabili tra zero ed uno della somma dei valori attribuiti dai singoli commissari mediante il "confronto a coppie", seguendo le linee guida.sotto riportate.*

Una volta terminati i “confronti a coppie”, si sommano i valori attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari. Tali somme provvisorie vengono trasformate in coefficienti definitivi, riportando ad uno la somma più alta e proporzionando a tale somma massima le somme provvisorie prima calcolate.

Qualora le offerte da valutare siano inferiori a tre, i coefficienti sono determinati con il seguente metodo: *la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari; una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procede a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.*

Si precisa che, all'esito dell'attribuzione di tutti i punteggi tecnici relativi agli elementi di natura *qualitativa*, i singoli punteggi ottenuti saranno **riparametrati** al punteggio massimo previsto per lo specifico criterio di valutazione. La somma dei punteggi così ottenuti sarà soggetta alla c.d. seconda riparametrazione, per l'assegnazione dei punteggi massimi complessivamente assegnabili (70 tecnica-30 economica), in modo tale da distribuire integralmente e proporzionalmente i 70 punti previsti per l'aspetto tecnico (v. al riguardo "Linee Guida" ANAC n. 2 approvate in data 21.9.2016, delibera n. 1005), e in modo tale da garantire il rispetto del peso rispettivo dei due criteri di valutazione (ovvero 70 punti per l'offerta tecnica, 30 punti per l'offerta economica).

Anche qualora le offerte da valutare siano inferiori a tre, la commissione giudicatrice procederà alla **riparametrazione** di cui sopra.

## QUADRO ECONOMICO

Il corrispettivo dell'appalto per i due anni di contratto ammonta a:

1. Gestione dei servizi socio -assistenziali e alberghieri	Importo €.	1.829.940,00
2. Servizi secondari di pulizia ambientale	Importo €.	193.796,00
<b>IMPORTO A BASE D'ASTA</b>		<b>€ 2.023.736,00</b>

3. Oneri per la sicurezza DUVRI	Importo €	3.030,00
---------------------------------	-----------	----------

**IMPORTO NON SOGGETTO A RIBASSO € 3.030,00**

**IMPORTO TOTALE APPALTO € 2.026.766,00**

Somme a disposizione Amministrazione

4. IVA 22%	Importo €	445.888,52
------------	-----------	------------

5..spese tecniche per il fondo progettazione e l'innovazione

art.113, comma 3, D.Lgs.50/2016	Importo €	32.428,26
---------------------------------	-----------	-----------

6.acquisto di beni strumentali e tecnologie funzionali a progetti di

innovazione art.113, comma 4, D.Lgs.50/2016	Importo €	8.107,06
---	-----------	----------

7.. spese per pubblicità	Importo €	8.000,00
--------------------------	-----------	----------

8.. spese ANAC	Importo €	600,00
----------------	-----------	--------

9.. spese per supporto tecnico legale	Importo €	10.080,00
---------------------------------------	-----------	-----------

10. spese imprevidite	Importo €	2.130,16
-----------------------	-----------	----------

**IMPORTO COMPLESSIVO 2.534.000,00**

## QUADRO ECONOMICO

Il corrispettivo dell'appalto per i due anni di contratto più eventuale proroga ammonta a:

1. Gestione dei servizi socio -assistenziali e alberghieri	Importo €.	2.287.427,50
2. Servizi secondari di pulizia ambientale	Importo €.	242.242,50
<b>IMPORTO A BASE D'ASTA</b>		<b>€ 2.529.670,00</b>

3. Oneri per la sicurezza DUVRI	Importo €	3.787,50
---------------------------------	-----------	----------

**IMPORTO NON SOGGETTO A RIBASSO € 3.787,50**

**IMPORTO TOTALE APPALTO € 2.533.457,50**

Somme a disposizione Amministrazione

4. IVA 22%	Importo €	556.527,40
------------	-----------	------------

5..spese tecniche per il fondo progettazione e l'innovazione

art.113, comma 3, D.Lgs.50/2016	Importo €	40.535,32
---------------------------------	-----------	-----------

6.acquisto di beni strumentali e tecnologie funzionali a progetti di

innovazione art.113, comma 4, D.Lgs.50/2016	Importo €	10.133,83
---	-----------	-----------

7.. spese per pubblicità	Importo €	8.000,00
--------------------------	-----------	----------

8.. spese ANAC	Importo €	600,00
----------------	-----------	--------

9.. spese per supporto tecnico legale	Importo €	10.080,00
---------------------------------------	-----------	-----------

10. spese impreviste	Importo €	2.665,95
----------------------	-----------	----------

**IMPORTO COMPLESSIVO 3.162.000,00**

## ELABORATI DI PROGETTO

- Relazione Tecnica Illustrativa
- Documento unico di valutazione dei rischi
- Capitolato speciale d'appalto
- Bozza di contratto
- Elenco prezzi
- Elenco macchinari
- Elenco strumenti
- Pianta Casa di Riposo Piano Terra
- Pianta Casa di Riposo Primo Piano
- Pianta Casa di Riposo Secondo Piano
- Pianta Casa di Riposo Terzo Piano

-