

***Relazione Tecnico-Illustrativa***

***GESTIONE DELLA RESIDENZA***

***SANITARIA ASSISTENZIALE (R.S.A.) PRESSO LA***

***STRUTTURA SITA IN RACCONIGI DENOMINATA “RSA RESIDENZA ANGELO SPADA”***

## Premessa

La “Residenza RESIDENZA ANGELO SPADA”, ubicata in un immobile nel Comune di Racconigi - Via Ormesano n.1, immobile (denominato “Palazzo Spada”) di proprietà dell’A.S.L., è autorizzata ed accreditata per n. 40 p.l. **Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.)**.

Il titolo autorizzativo (di cui alla Determinazione regionale n. 399 del 26.11.2003) e di accreditamento (di cui alla Determinazione regionale n. 452 del 16.11.2010) sono di titolarità dell’A.S.L.; la struttura è attualmente in funzione e gestita da terzi.

Essa è destinata ad accogliere, temporaneamente o permanentemente, **anziani non autosufficienti** che non necessitano comunque di specifiche prestazioni ospedaliere.

## Normativa regionale di riferimento

A titolo non esaustivo si richiamano le seguenti disposizioni regionali che disciplinano la materia

D.G.R. 29 giugno 1992	n. 38-16335
D.G.R. 9 gennaio 1995	n. 41-42433
D.C.R. 22 febbraio 2000	n. 616-3149
D.G.R. 30 marzo 2005	n. 17-15226
D.G.R. 7 febbraio 2000	n. 39-29311
D.G.R. 30 marzo 2005	n. 18-15227
D.G.R. 14 settembre 2009	n. 25-12129
D.G.R. 22 marzo 2010	n. 64-13649
D.G.R. 30 dicembre 2011	n. 66-3253
D.G.R. 30 luglio 2012	n. 45-4248
D.G.R. 2 agosto 2013	n. 85-6287
D.G.R. 21 febbraio 2013	n. 29-5369
D.G.R. 23 maggio 2016	n. 21-3331
D.G.R. 22 marzo 2019	n. 31-8596
D.G.R. 6 agosto 2021	n. 24-3692

## Natura del servizio di residenzialità in RSA

Caratteristica peculiare del servizio è la residenzialità che non sostituisce, nel modo più assoluto, le strutture sanitarie già esistenti e preposte alla cura (ospedali, case di cura, ecc.).

Tra i trattamenti riabilitativi cui è deputata la RSA sono prevalenti quelli di conservazione dello stato di equilibrio raggiunto con l’obiettivo di prevenire aggravamenti ed il decadimento funzionale. La necessità di elevato e continuato supporto assistenziale deve essere soddisfatta con personale qualificato addetto alla persona che assicuri supporti umani ottimali al fine di consentire a tutti i soggetti non autosufficienti di trovare un equilibrio psicofisico.

Poiché le attività svolte nelle Residenze Sanitarie Assistenziali pongono in primo piano la persona, sono essenziali: l’elaborazione di progetti individualizzati; l’integrazione e/o il coordinamento delle diverse figure professionali operanti sul singolo caso; la flessibilità operativa, considerato che il personale sanitario e assistenziale è impegnato insieme a garantire il soddisfacimento dei bisogni primari delle persone, che sono strettamente collegati tra loro.

Particolare attenzione nell’elaborare il progetto individualizzato deve essere posta alle esigenze di tipo relazionale degli ospiti. La Residenza Sanitaria Assistenziale deve garantire alle persone ospiti il rispetto dei loro diritti, la loro riservatezza, il rispetto della loro personalità, anche mediante la personalizzazione degli ambienti, la valorizzazione della persona attraverso una particolare cura dell’aspetto fisico, nonché la promozione del rispetto del patrimonio culturale,

politico e religioso di ciascuno. Globalmente nella Residenza Sanitaria Assistenziale si deve perseguire la qualità delle risposte assistenziali fornite, affinché le attività si conformino il più possibile ai ritmi ed alle abitudini delle persone, compatibilmente con le esigenze di una collettività, attraverso regolamenti rispettosi della dignità della persona.

La Residenza Sanitaria Assistenziale è strutturata per ospitare anziani non autosufficienti, che non sono in grado di gestire la propria vita quotidiana autonomamente, di alimentarsi, di avere cura della propria persona, di spostarsi, di avere relazioni sociali autonome. Le condizioni di salute dell'Ospite richiedono, di norma, un elevato livello di assistenza infermieristica, di interventi riabilitativi e di supporto sociale, in contrapposizione ad un ridotto impegno di intervento medico. I destinatari sono quindi soggetti anziani in condizioni psicofisiche e di fragilità di grado differente che non consentono il compimento delle attività elementari della persona, nei casi in cui la famiglia ed il servizio sociale territoriale non siano in grado di intervenire garantendo assistenza continua.

### **Oggetto della concessione**

L'aggiudicatario della concessione dovrà assicurare, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, la gestione transitoria, con presa in carico dell'attività, dei 40 p.l. Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) della "Residenza RESIDENZA ANGELO SPADA", in attesa del loro trasferimento in "Villa Biancotti Levis".

Il concessionario, in particolare, dovrà essere in grado di provvedere come più oltre dettagliato:

- alla gestione di assistenza sanitaria, riabilitativa e tutelare, nel rispetto della normativa di riferimento di seguito richiamata e di ogni altra disposizione sopravveniente;
- alla gestione delle attività alberghiere, intendendo per tali quelle relative alla ristorazione, alle pulizie generali, ai servizi di guardaroba e lavanderia e dei servizi amministrativi complementari;
- alla gestione dell'attività amministrativa relativa all'organizzazione del servizio in concessione.
- alla gestione dei servizi di manutenzione ordinaria della struttura e dei relativi impianti (elettrici, tecnologici, riscaldamento etc) delle aree interne ed esterne, degli arredi e delle attrezzature installate.

Per la gestione del servizio il Concessionario usufruisce della struttura situata in Racconigi (CN) Via Via Ormesano n.1, dotata degli arredi, delle attrezzature e di quanto altro necessario per il funzionamento.

L'immobile ed i beni strumentali all'esercizio dell'attività vengono concessi in uso al concessionario, in comodato precario e gratuito, per il periodo di durata della gestione transitoria nello stato di conservazione in cui si trovano.

Prima dell'inizio delle prestazioni contrattuali verrà redatto verbale in contraddittorio tra le parti, nel quale verranno elencate le attrezzature e gli impianti di cui sopra, con la precisazione per ognuno di essi, degli elementi caratteristici funzionali e dello stato. Tale verbale farà parte integrante dei documenti contrattuali.

### **Obblighi del concessionario**

Il concessionario si obbliga ad adottare i requisiti ed i protocolli previste dagli atti (DGR 25/2009; DGR 17/2005; DGR 64/2010 e DGR 31/2019) che disciplinano l'accreditamento delle RSA ed a mantenere inalterati i requisiti autorizzativi

#### Strutturali

D.P.C.M. 22.12.1989; DGR 41- 42433 del 9.1.1995; DCR 616-3149 del 22.2.2000; DGR 39-29311 del 7 2.2000; DGR 45-4248 30.7.2012

## Gestionali

DGR 17-15226 del 30.3.2005

Il concessionario si obbliga inoltre:

- a.) ad adottare strumenti di valutazione e di verifica dei servizi erogati, redigere e mettere a disposizione degli utenti e del Comune LA CARTA DEI SERVIZI (DGR n. 25-12129 del 14/09/2009)
- b.) a redigere e depositare un progetto di gestione del servizio (DGR n. 25-12129 del 14/09/2009)
- c.) a definire strumenti e procedure di rilevamento della qualità percepita e redigere un report annuale di valutazione dei risultati raggiunti nei confronti degli ospiti delle famiglie e dei committenti
- d.) ad esporre il prospetto settimanale dei turni del personale in servizio con il numero e la qualifica degli operatori che devono garantire la presenza
- e.) a garantire la corretta alimentazione delle banche dati regionali e la trasmissione dei flussi informativi previsti.

Il concessionario si obbliga infine al rispetto di tutte le disposizioni impartite da qualsivoglia autorità sanitaria per il contenimento della diffusione del virus Sars-Cov-2 o, comunque, volte a garantire condizioni di sicurezza igienico sanitaria all'interno delle strutture per anziani.

**Il Concessionario si impegna, al momento dell'assunzione del servizio, ad avvalersi del personale già impiegato dall'attuale concessionario nella gestione della R.S.A., qualora il personale medesimo sia in tal senso disponibile e compatibilmente con il proprio modello organizzativo da assumersi al momento dell'assegnazione del servizio oggetto del presente appalto**

Sono fatti salvi tutti gli adempimenti del D. Lgs. n° 81 del 09.04.2008 e s.m.i., con oneri a carico del concessionario.

### **Transizione delle attività in capo al concessionario**

All'assunzione del servizio il Concessionario è chiamato ad organizzare nella Struttura un proprio ufficio operativo diretto da un Responsabile di Struttura ai sensi D.G.R. 30 luglio 2012 n. 45-4248 della Regione Piemonte.

Nei cinque giorni precedenti l'inizio del servizio appaltato, il Concessionario dovrà comunicare all'A.S.L. l'elenco nominativo del personale, che sarà adibito al servizio, compresi i soci – lavoratori se trattasi di società cooperativa; dovrà, inoltre, predisporre un fascicolo personale presso l'ufficio del Responsabile, con gli estremi del documento di riconoscimento, il curriculum, il titolo di studio abilitante, l'eventuale iscrizione ad albo professionale.

In fase di avvio il concessionario dovrà farsi carico di garantire la continuità assistenziale per i pazienti già presenti nella struttura senza ridurre o interrompere l'assistenza. Per tali ospiti al momento dell'aggiudicazione già in regime di convenzione saranno garantite le tariffe in essere al momento dell'aggiudicazione medesima.

L'aggiudicatario perciò dovrà prevedere prima dell'avvio dell'attività, anche un periodo di affiancamento al personale presente per garantire un passaggio di consegne completo ed una conoscenza di ciascun ospite e dell'assistenza ad esso garantita.

### **Rette/Tariffe**

Le tariffe sono determinate a livello regionale, come previsto dalla D.G.R. 30 luglio 2012 n. 45-4248, D.G.R. 85-6287 del 2 agosto 2013 e D.G.R. 24-3692 del 6 agosto 2021 della Regione Piemonte)

In relazione alle tariffe di cui al punto precedente, sono a carico dell'A.S.L. la componente c.d. "sanitaria", mentre viene posta a carico dell'ospite (ovvero suoi familiari se tenuti, ovvero ancora gli Enti gestori dei servizi sociali) la componente c.d. "alberghiera".

Il concessionario potrà riscuotere altri proventi da parte dell'ospite per quelle attività alberghiere e/o di servizio alla persona, non incluse nella tariffa c.d. "alberghiera", ai sensi della normativa vigente. E' fatto obbligo al concessionario di affiggere, in apposita bacheca, facilmente consultabile, il tariffario delle prestazioni non incluse nella tariffa c.d. "alberghiera".

### **Inserimenti**

Gli inserimenti degli ospiti sono disposti dai competenti uffici dell'A.S.L., nell'ambito di una convenzione che verrà all'uopo stipulata tra l'ASL ed il concessionario.

Nei posti non occupati da ospiti inseriti dall'ASL è data facoltà al concessionario, nel rispetto alla capienza massima prevista ed autorizzata, di inserire utenti che ne facciano richiesta come privati paganti l'intera retta senza alcun accollo di oneri all'ASL/Enti gestori dei servizi sociali.

## **GESTIONE DI ASSISTENZA SANITARIA, RIABILITATIVA E TUTELARE**

### **Requisiti gestionali**

Il personale del Concessionario dovrà essere sufficiente a garantire l'effettuazione delle seguenti prestazioni, ai sensi della D.G.R. 30 luglio 2012 n. 45-4248 della Regione Piemonte:

- Responsabile di struttura;
- Direzione attività sanitarie;
- Prestazioni di natura infermieristica;
- Prestazioni di natura tutelare e assistenziale;
- Prestazioni di Fisioterapia e Terapia della riabilitazione;
- Attività ricreative, di Animazione e Terapia occupazionale;
- Prestazioni di natura alberghiera e accessoria

**Responsabile di struttura:** il Concessionario deve garantire un centro di responsabilità del coordinamento gestionale ed organizzativo complessivo.

In ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 6, comma 1, lett. b), del Decreto Ministeriale 21 maggio 2001, n. 308, in base al quale i soggetti gestori di servizi alla persona devono garantire, fra le condizioni minime organizzative, la presenza di un coordinatore responsabile dei servizi, deve essere prevista la figura del Responsabile dei servizi erogati dal presidio.

Il Responsabile deve essere in possesso di comprovati requisiti di professionalità avendo compiti di organizzazione generale delle attività, nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi e la vigilanza sugli aspetti qualitativi e i servizi forniti agli ospiti.

La struttura dovrà prevedere la presenza di un Responsabile secondo quanto previsto dalla DGR 30/7/2012 n.ro 45-4248

Al Responsabile, in possesso di comprovati requisiti di professionalità, sono affidati i compiti di organizzazione generale delle attività, nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi e la vigilanza sugli aspetti qualitativi dei servizi forniti agli ospiti. Compete altresì al Responsabile di Struttura il coordinamento dell'attività di elaborazione, gestione e di monitoraggio dei Piani assistenziali (P.A.I.), nonché il collegamento con i competenti organismi dell'A.S.L. per garantire la costante coerenza fra il progetto individuale ed il relativo P.A.I. esecutivo.

In particolare il Responsabile di struttura:

- è responsabile della gestione del personale in ordine all'applicazione dei contratti di lavoro ed alla copertura dei posti necessari in base agli standard assistenziali previsti;
- è responsabile dell'equipe multidisciplinare interna alla struttura;
- nomina i coordinatori di nucleo o di settore;
- è responsabile della gestione del budget di gestione, nel rispetto delle spese autorizzate.
- deve essere in possesso di titolo di Direttore di Comunità o dei requisiti così come previsto dalla normativa vigente.

**Direzione attività sanitarie** come previsto dalla D.G.R. 30 luglio 2012 n. 45-4248 della Regione Piemonte.

Nelle strutture che erogano anche prestazioni ad alta intensità assistenziale deve essere previsto, data la complessità della casistica e vista la necessità di assicurare un coordinamento delle attività sanitarie, un centro di responsabilità affidato ad un medico preferibilmente specialista in geriatria e/o medicina interna e/o in organizzazione e igiene dei servizi sanitari.

Al Direttore Sanitario competono:

- l'accoglienza dell'ospite con valutazione delle condizioni psico-fisiche all'ingresso nella Struttura;

- verificare l'espletamento dei compiti di rilevanza assistenziale e sanitaria da parte dei vari addetti. In caso di appalto provvede a segnalare al Concessionario eventuali disfunzioni;
- verificare le modalità e la qualità delle prestazioni rese, ai sensi delle vigenti normative, da parte dei medici di medicina generale informando, se del caso, direttamente l'A.S.L. e il distretto sanitario con cui i medici intrattengono il rapporto convenzionale;
- verificare il regolare approvvigionamento di farmaci, presidi, protesi ed ausili per gli ospiti, nonché la regolare tenuta delle relative registrazioni;
- verificare il regolare funzionamento delle apparecchiature ed attrezzature di ambito sanitario;
- garantire che agli ospiti siano rilasciate le certificazioni necessarie;
- garantire l'erogazione degli interventi ritenuti inderogabili per l'interesse del paziente.

**Prestazioni di natura infermieristica:** l'assistenza infermieristica deve essere prestata sulla base delle disposizioni contenute nella D.G.R. 30 luglio 2012 n. 45-4248 della Regione Piemonte e deve essere assicurata dalle seguenti figure professionali:

- una figura di coordinamento delle dotazioni infermieristiche
- infermieri ai sensi del D.M. 14.09.1994 n. 739 e s.m.i.

Rientrano a titolo esemplificativo tra le prestazioni di natura infermieristica le seguenti:

- pianificazione, gestione e valutazione dell'intervento assistenziale infermieristico;
- tenuta e aggiornamento della cartella del piano individualizzato di assistenza;
- azione professionale individuale e in collaborazione con gli altri operatori sanitari e sociali;
- supervisione del personale di assistenza in merito all'esecuzione dei compiti relativi agli atti della vita quotidiana;
- corretta applicazione delle prescrizioni diagnostico – terapeutiche;
- svolgimento di tutte le mansioni previste dal D.M. 14.9.1994 n. 739 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le prestazioni infermieristiche dovranno essere effettuate da personale in possesso del diploma di Infermiere acquisito ai sensi delle vigenti norme di legge in materia (D.M. 14.09.1994 n.739 e s.m.i.) e iscritto al relativo Collegio professionale.

La dotazione di personale in servizio nelle 24 ore dovrà garantire almeno i minuti di assistenza al giorno per ospite previsti nella D.G.R. 30 luglio 2012 n.45-4248 della Regione Piemonte.

Occorre prevedere, nell'ambito della dotazione infermieristica così determinata, una figura di coordinamento.

**Prestazioni di Assistenza alla persona:** il servizio di assistenza alla persona dovrà essere prestato da operatori in possesso della qualifica idonea, secondo quanto previsto dalla D.G.R. 30 luglio 2012 n. 45-4248 della Regione Piemonte.

La dotazione di personale in servizio nelle 24 ore dovrà garantire almeno i minuti di assistenza al giorno per ospite previsti nella D.G.R. 30 luglio 2012 n.45-4248

Il numero degli operatori deve essere tale da garantire l'ottimizzazione del clima lavorativo e lo svolgimento regolare e ciclico dei turni di lavoro.

Il coordinamento del servizio deve essere garantito mediante l'individuazione di personale presente nella fascia oraria dalle ore 7.00 alle ore 21.00 con specifico incarico.

Rientrano a titolo esemplificativo tra le prestazioni di assistenza alla persona le seguenti:

- interventi rivolti all'assistenza diretta alla persona (aiuto durante l'igiene personale e i pasti, pulizia ordinaria degli ambienti di vita, arredi ed attrezzature dell'ospite);
- interventi di protezione della persona (controllo e sorveglianza);
- interventi generali di natura assistenziale (prestazioni di carattere assistenziale volte a seguire l'evoluzione delle condizioni dell'ospite, rapporti con la famiglia e l'esterno, ecc.).

**Prestazioni di Fisioterapia e Terapia della riabilitazione;**

l'attività di riabilitazione deve essere prestata sulla base delle disposizioni contenute nella D.G.R. 30 luglio 2012 n. 45-4248 della Regione Piemonte e deve essere assicurata in primis da Terapisti della riabilitazione ai sensi del D.M. 14.09.1994 n. 741 e s.m.i.

La dotazione di personale in servizio nelle 24 ore dovrà garantire almeno i minuti di assistenza al giorno per ospite previsti nella D.G.R. 30 luglio 2012 n. 45-4248 della Regione Piemonte.

Le attività previste saranno effettuate nella palestra, nelle sale preposte, sia in forma individuale che di gruppo, ma saranno anche effettuate direttamente nella stanza dell'ospite, a seconda delle condizioni cliniche.

**Attività ricreative, di Animazione e Terapia occupazionale** il Concessionario dovrà assicurare attività di animazione e terapia occupazionale, secondo i progetti individuali tramite operatori in possesso di specifica professionalità secondo la D.G.R. 30 luglio 2012 n. 45-4248 della Regione Piemonte. I programmi giornalieri saranno collettivi e individuali e terranno conto delle preferenze e delle possibilità di stimolazione fisica e mentale degli ospiti.

L'attività di animazione deve prevedere l'apertura della Struttura all'esterno con attività programmate coinvolgenti scuole, centri sociali, artistici, ecc.

I costi derivanti dal materiale e le attrezzature per l'animazione e terapia occupazionale restano a carico del Concessionario.

## GESTIONE DELLE ATTIVITÀ ALBERGHIERE

Il Concessionario dovrà assicurare le seguenti attività:

- Ristorazione per gli utenti e/o familiari;
- Pulizia e Sanificazione;
- Lavanderia e Guardaroba;
- Servizi amministrativi, portineria e centralino;
- Servizi complementari (Giardinaggio e manutenzione aree verdi - Parrucchiere - Assistenza religiosa e onoranze funebri);

### **Ristorazione per gli utenti e/o familiari**

Il Concessionario dovrà garantire all'interno della R.S.A. un servizio di ristorazione che risponda alle indicazioni contenute dal SIAN dell'ASL CN1.

Il servizio dovrà comunque essere adeguato sotto il profilo dietetico nutrizionale e della sicurezza alimentare, che rappresenta un presupposto di basilare importanza sia per il mantenimento ed il recupero delle condizioni di salute degli ospiti sia per favorire, nella fase di distribuzione e somministrazione degli alimenti, lo sviluppo di momenti di socializzazione ed integrazione ambientale.

Il Concessionario è chiamato a gestire direttamente ed in piena autonomia il servizio, avendo diritto a selezionare a propria discrezione i fornitori ed a provvedere tra l'altro a quanto di seguito specificato:

- servizio completo di ristorazione, intendendo per tale tutte le fasi della filiera alimentare, dall'approvvigionamento al servizio in camera, sulla base di tabelle dietetiche e nutrizionali prestabilite e approvate dalla competente Struttura dell'A.S.L.;
- predisposizione dei menù con piatti non ripetitivi oltre i tre giorni e suddivisi per stagionalità;
- consegna pasti nell'apposita sala pranzo della struttura o nella camera dell'Ospite;
- riassetto e pulizia dei locali, delle eventuali attrezzature e di tutte le stoviglie utilizzate per la preparazione ed il consumo dei pasti;
- predisposizione del piano di autocontrollo ai sensi della normativa HACCP (D.Lgs. 155/97), concernente le modalità di preparazione, conservazione degli alimenti e del trasporto pasti.

I menù saranno definiti in rapporto alla possibilità di consentire una larga scelta da parte degli ospiti, sia in regime normale che in regime dietetico.

Si precisa che, in considerazione delle caratteristiche tecniche ed architettoniche della R.S.A., la predisposizione dei pasti può essere attuata anche mediante utilizzo dei locali attualmente non attrezzati della cucina interna alla struttura medesima, con conseguente preparazione diretta dei pasti e comunque previa installazione delle attrezzature e messa a disposizione degli arredi da parte della concessionaria.

A titolo esemplificativo la giornata alimentare sarà così composta:

**prima colazione del mattino:** latte, caffè, thè, camomilla, pane, fette biscottate, marmellata, miele, succhi di frutta, biscotti;

**pranzo:** primo piatto, secondo, contorno, pane, frutta, bevande (presenza di alternative);

**merenda:** spremute d'agrumi, succhi di frutta, caffè, thè, camomilla, frutta fresca, bevande;

**cena:** primo piatto, secondo, contorno, pane, frutta, bevande (presenza di alternative).

L'A.S.L., a suo insindacabile giudizio, potrà effettuare i controlli sanitari, igienici, chimici e batteriologici che riterrà più opportuni sui pasti e loro componenti, avvalendosi degli Organismi competenti accedendo con proprio personale alla struttura.

### **Pulizia e sanificazione**

Il servizio dovrà essere svolto dal Concessionario, con propri mezzi tecnici, attrezzature ed organico e dovrà riguardare sia le aree interne che le aree esterne di pertinenza della R.S.A. Sono a carico del Concessionario tutti i prodotti occorrenti per l'esecuzione del servizio di pulizia dei locali, quali detersivi, deodoranti, disinfettanti, ecc., come pure gli attrezzi quali scope, stracci, macchine lavapavimenti, aspirapolvere, scale, ecc.

Il servizio dovrà essere svolto a perfetta regola d'arte per il raggiungimento dei seguenti fini:

- salvaguardare lo stato igienico-sanitario dell'ambiente;
- mantenere integro l'aspetto estetico e lo stato dei locali;
- salvaguardare le superfici sottoposte alle pulizie.

Tutti i prodotti impiegati dovranno essere pertanto adeguati alle varie strutture e materiali.

La **pulizia dei locali** è comprensiva delle pulizie dei pavimenti, soffitti, corrimani, ringhiere, muri, porte maniglie, zoccoli, infissi e serramenti, doghe, controsoffitto, radiatori, pilastri, pareti, ascensori, davanzali e materiale di arredamento, vetri e finestre ecc. con prodotti igienizzanti biodegradabili nel rispetto della vigente normativa.

Con cadenza periodica e/o straordinaria, da specificare in sede di offerta progettuale, dovrà essere effettuata la pulizia a fondo di tutti i locali arredi ed attrezzature presenti nella struttura compresi infissi interni ed esterni, avvolgibili, vetrate ecc.

Il Concessionario dovrà assicurare gli interventi periodici di **derattizzazione, disinfestazione, deblattizzazione, giardinaggio e manutenzione del verde**, da eseguirsi nei locali di pertinenza interni e sulle aree esterne. Per tali interventi il Concessionario potrà avvalersi di ditte esterne, previa autorizzazione da parte dell'A.S.L.

Il Concessionario è altresì tenuto alla **spalatura della neve** in caso di necessità.

In conformità a quanto sopra si dovrà presentare un piano organico di tutte le operazioni di pulizia e sanificazione previste presso la R.S.A.

Il progetto prevedrà nel dettaglio la frequenza e le modalità di espletamento delle prestazioni di cui sopra individuando specificamente le unità di personale e le attrezzature utilizzate, che dovranno essere compatibili con il normale svolgimento delle attività sanitarie e d'assistenza ed evitare, nel limite del possibile, disturbo agli ospiti.

E' a carico del Concessionario anche la gestione dei rifiuti assimilabili agli urbani nonché la tassa per lo smaltimento degli stessi

Circa la **produzione e lo smaltimento dei rifiuti speciali** delle Residenze Sanitarie Assistenziali il Concessionario assume a suo carico tutte le responsabilità previste a carico del "produttore" dalla normativa vigente.

Relativamente a tale Servizio di raccolta, trasporto e smaltimento di rifiuti speciali, il Concessionario sarà tenuto a fornire, su richiesta dell'A.S.L., copia del relativo contratto.

### **Servizio di lavanderia e guardaroba**

Il servizio consiste:

- nel lavaggio, asciugatura, stiratura, rammendo e sistemazione della biancheria piana e confezionata;

- nel lavaggio, asciugatura, stiratura, rammendo e sistemazione della biancheria personale e degli indumenti degli ospiti.
- nello smontaggio, lavaggio, stiratura e rimontaggio degli eventuali tendaggi;
- nella fornitura, lavaggio e disinfezione dei materassi e dei guanciali.

### **Servizi complementari**

#### **Attività amministrative, centralino e reception:**

Includono le attività amministrative, di segreteria, di portineria e telefonia, come previsto dalla D.G.R. 30 luglio 2012 n. 45-4248 della Regione Piemonte.

Il Concessionario dovrà farsi carico di tutte le pratiche amministrative e di tutte le necessità inerenti il buon funzionamento della struttura compresi la contabilità, il servizio cassa e la custodia valori degli ospiti.

L'orario di accesso ai visitatori sarà stabilito concordemente con l'A.S.L.

#### **Giardinaggio e manutenzione aree verdi:**

Il servizio dovrà prevedere adeguati interventi di giardinaggio e manutenzione di tutte le aree verdi. Tali attività comprendono, tra l'altro, la potatura stagionale degli alberi e un numero di sfalci periodici atti a garantire comunque il decoro delle aree.

#### **Parrucchiere/barbiere:**

Include le attività connesse con l'igiene personale (lavaggio, asciugatura e taglio) secondo le modalità prescritte dalla D.G.R. 30 luglio 2012 n.45-4248 della Regione Piemonte.

#### **Servizio di Assistenza religiosa e onoranze funebri:**

Nel rispetto della libertà di culto della collettività sono previsti accordi con le autorità religiose; inoltre il Concessionario dovrà provvedere ai servizi personali ai defunti. Dovrà essere in particolare garantita la libertà di scelta delle imprese funebri evitando forme di monopolio o di esclusiva.

## **GESTIONE DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Il concessionario dovrà:

- 1) provvedere ad assicurare in ogni momento il perfetto stato dei locali e delle attrezzature in uso, assicurando la manutenzione ordinaria di beni mobili, arredi, attrezzature, immobili e impianti;
- 2) gestire tutti gli impianti e forniture a rete (gas, acqua, scarichi, emissioni, elettricità, telefonia, ecc...) con volturazione delle utenze;
- 3) presentare l'istanza completa e regolare per la volturazione dell'autorizzazione al funzionamento e accreditamento dell'RSA entro n. 20 giorni dall'aggiudicazione.

L'ASL dovrà essere manlevata da qualsiasi responsabilità civile o danno provocato durante la gestione dei fabbricati per tutta la durata della gestione transitoria.

Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni del codice civile disciplinanti la materia e in particolare quelle di cui agli artt. 1804, 1805, 1806, 1807, 1812.

Sono a carico del Concessionario tutti gli arredi e le attrezzature ritenuti necessari al corretto svolgimento dell'attività che non sono stati forniti in comodato d'uso a cura dell'ASL ovvero che debbano essere sostituiti e/o che il Concessionario intende utilizzare per lo svolgimento del servizio.

Il Concessionario deve garantire, per le attrezzature che intende fornire ex-novo, il rispetto delle norme di legge vigenti in materia.

La manutenzione ordinaria delle preesistenti attrezzature e/o di quelle fornite ex novo è a totale carico del Concessionario, inclusa l'eventuale sostituzione di apparecchiature o componenti di esse, che si dovessero rendere necessarie a causa di usura o danneggiamento. Qualsiasi intervento o dismissione di beni ASLCN1 deve essere reso noto al servizio Patrimoniale dell'ASL mediante opportuna comunicazione scritta.

Alla scadenza del periodo di gestione transitoria, previa ricognizione dei beni patrimoniali esistenti, gli immobili, gli arredi, le attrezzature forniti in comodato d'uso (compresi gli elementi eventualmente migliorati dal Concessionario) dovranno essere riconsegnati all'A.S.L. e rientreranno nella sua piena disponibilità. Di tali operazioni verrà redatto apposito verbale.

La corretta tenuta delle attrezzature in idonei locali ed adeguate condizioni di conservazione è affidata al Concessionario.

Sarà onere del Concessionario provvedere alla pulizia quotidiana dei locali e delle macchine ed alla loro periodica disinfezione.

Il Concessionario dovrà altresì assicurare la manutenzione ordinaria corrente, intendendosi per manutenzione ordinaria quella necessaria a mantenere i locali, le attrezzature ed i beni mobili utilizzati in perfetto stato d'uso.

La fornitura e l'impiego dei prodotti occorrenti per la pulizia e manutenzione di cui sopra saranno a carico del Concessionario, il quale avrà anche la responsabilità degli interventi effettuati.

Sarà inoltre a carico del Concessionario la manutenzione ordinaria degli ascensori e montacarichi, a tale riguardo, la stessa dovrà garantire un'adeguata manutenzione effettuata o dalla ditta costruttrice degli impianti, o da primaria ditta certificata. Dovrà essere assicurata, oltre alla manutenzione che garantisca un corretto funzionamento degli impianti, la tenuta e l'aggiornamento del libretto di immatricolazione con annotazione dei risultati delle verifiche, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, e dovrà essere assicurato un servizio con personale dedicato al soccorso delle persone che potranno restare imprigionate all'interno delle

cabine, con garanzia di un tempo di intervento immediato e comunque non superiore a 30 minuti.

Il Concessionario sarà inoltre tenuto alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti connessi alla prevenzione incendi (estintori, idranti, rilevatori di fumo, lampade di emergenza e di sicurezza, porte REI, ecc.) ed alla centrale termica.

Dovrà provvedere alle verifiche periodiche di sicurezza delle apparecchiature e degli impianti (es. verifiche ai sensi delle norme CEI degli elettromedicali).

E' comunque in facoltà della ASL attraverso le proprie Strutture Operative, a cadenza periodica, verificare l'esatta esecuzione delle opere manutentive e in caso di inadempimento di disporre l'esecuzione mediante ordine di servizio.

### **Riscaldamento**

Così come indicato nella DGR 29 giugno 1992 n. 38-16335, il Concessionario dovrà garantire una temperatura di 22° centigradi.. La tolleranza massima garantita dall'art. 8 del D.P.R. 28.06.1977 n. 1052 e s.m.i, alla temperatura di cui sopra, è di +/- 1° centigrado.