



Dipartimento Tutela della Salute
e Politiche Sanitarie

AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE
COSENZA



REGIONE CALABRIA

ALLEGATO N°4

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DEGLI ARTT. 176 E SS. DEL D.LGS. N. 36/2023, PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA RSA “S. FRANCESCO DI PAOLA”, SITA NEL COMUNE DI SAN NICOLA ARCELLA (CS), GIÀ AUTORIZZATA, ACCREDITATA E OPERATIVA, CON CAPACITÀ RICETTIVA DI N. 60 POSTI LETTO, COMPRENSIVA DI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO DELLA STRUTTURA, FORNITURA E POSA IN OPERA DI DOTAZIONI, ARREDI E ATTREZZATURE SANITARIE E GESTIONE UNITARIA DEL SERVIZIO, CON TRASFERIMENTO DEL RISCHIO OPERATIVO IN CAPO AL CONCESSIONARIO.

1. Premessa e finalità dell'intervento

La presente relazione tecnica costituisce parte integrante della documentazione posta a base della procedura aperta per l'affidamento in concessione della Residenza Sanitaria Assistenziale "San Francesco di Paola", sita nel Comune di San Nicola Arcella (CS), per complessivi n. 60 posti letto autorizzabili e/o accreditabili, ed è finalizzata a definire il quadro prestazionale minimo degli interventi di riqualificazione, adeguamento funzionale, implementazione tecnologica e gestione integrata della struttura.

La relazione assume funzione di documento tecnico-programmatico e prestazionale ai fini della corretta formulazione dell'offerta tecnica ed economico-finanziaria da parte degli operatori economici concorrenti, in conformità ai principi di trasparenza, proporzionalità, concorrenza, risultato e allocazione del rischio operativo di cui al D.Lgs. n. 36/2023, nonché nel rispetto della disciplina applicabile alle concessioni di servizi ad alta intensità assistenziale e socio-sanitaria.

L'affidamento presenta carattere integrato e complesso e comprende, in maniera unitaria e inscindibile, sia l'esecuzione degli interventi tecnici necessari alla piena rifunzionalizzazione e messa a regime della struttura, sia la gestione economica, organizzativa e operativa dei servizi socio-sanitari, assistenziali, alberghieri, manutentivi e generali connessi all'esercizio della RSA.

In particolare, rientrano nell'oggetto della concessione:

- ☞ l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento edilizio, riqualificazione energetica, messa a norma e implementazione impiantistica della struttura;
- ☞ l'adeguamento funzionale degli spazi sanitari, assistenziali, amministrativi e alberghieri secondo gli standard previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- ☞ la fornitura, installazione e integrazione di arredi sanitari, attrezzature elettromedicali, ausili, dotazioni alberghiere e sistemi tecnologici necessari all'esercizio della struttura;
- ☞ la gestione completa della RSA sotto il profilo sanitario, socio-assistenziale, alberghiero, organizzativo, manutentivo e logistico;
- ☞ l'assunzione integrale del rischio operativo, gestionale, manutentivo ed economico-finanziario da parte del Concessionario, secondo il modello concessorio disciplinato dal D.Lgs. n. 36/2023.

La presente relazione individua pertanto i livelli minimi prestazionali richiesti dalla Stazione Appaltante, fermo restando che ciascun concorrente dovrà sviluppare, nell'ambito della propria proposta tecnica, soluzioni migliorative sotto il profilo organizzativo, energetico, tecnologico, impiantistico, gestionale ed assistenziale, nel rispetto dell'equilibrio economico-finanziario della concessione e della sostenibilità complessiva del Piano Economico Finanziario (PEF).

Gli interventi dovranno essere progettati ed eseguiti in conformità alla normativa vigente applicabile alle strutture socio-sanitarie residenziali, con particolare riferimento:

- alla normativa nazionale e regionale in materia di autorizzazione e accreditamento delle RSA;
- alla normativa tecnica in materia di edilizia sanitaria;
- alla disciplina sulla sicurezza strutturale, antisismica e impiantistica;
- alle disposizioni in materia di prevenzione incendi e sicurezza antincendio;
- al D.Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- alla normativa sul contenimento dei consumi energetici e sull'efficienza energetica degli edifici;
- ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili ai lavori, ai servizi e alle forniture;
- alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, accessibilità universale e fruibilità degli ambienti destinati ad utenza fragile;
- alla disciplina relativa alla protezione dei dati personali, alla cybersicurezza e alla gestione informatizzata dei dati sanitari e socio-assistenziali.

Il Concessionario sarà tenuto ad eseguire tutti gli interventi necessari per garantire il mantenimento o il conseguimento dei requisiti autorizzativi, strutturali, tecnologici, organizzativi ed assistenziali previsti dalla

normativa vigente e dagli standard regionali di accreditamento, assumendosi integralmente ogni responsabilità connessa alla conformità della struttura e dei servizi erogati.

L'immobile sarà assunto in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con obbligo per il concorrente di effettuare preventivamente sopralluogo obbligatorio, verifica tecnico-funzionale degli ambienti, ricognizione dello stato manutentivo, impiantistico ed energetico della struttura, nonché analisi delle condizioni organizzative e prestazionali necessarie per l'attivazione e la gestione della RSA.

La partecipazione alla procedura comporta pertanto piena conoscenza e accettazione delle condizioni strutturali, manutentive e funzionali dell'immobile, nonché delle circostanze tecniche, amministrative e operative rilevabili mediante ordinaria diligenza professionale, con conseguente assunzione da parte del concorrente di ogni valutazione tecnico-economica necessaria ai fini della formulazione dell'offerta.

La presente relazione deve essere interpretata secondo criteri di completezza funzionale, tutela dell'interesse pubblico, continuità assistenziale, sicurezza dell'utenza fragile, sostenibilità gestionale e corretta allocazione del rischio operativo, costituendo documento prestazionale minimo suscettibile di implementazione migliorativa da parte dei concorrenti, ma non derogabile nei livelli essenziali richiesti dalla Stazione Appaltante.

2. Inquadramento generale della struttura e stato di consistenza

La Residenza Sanitaria Assistenziale "San Francesco di Paola", sita nel Comune di San Nicola Arcella (CS), costituisce una struttura socio-sanitaria residenziale realizzata nell'ambito del programma straordinario di investimenti in edilizia sanitaria finanziato ai sensi dell'art. 20 della Legge n. 67/1988, destinata all'erogazione di prestazioni assistenziali continuative in favore di utenti non autosufficienti o parzialmente non autosufficienti.

Il complesso immobiliare è stato concepito secondo una configurazione distributiva coerente con la destinazione d'uso socio-sanitaria e presenta caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali compatibili con l'esercizio di attività assistenziali residenziali per complessivi n. 60 posti letto, articolati in ambienti di degenza, spazi collettivi, locali di servizio, aree sanitarie, spazi amministrativi e servizi generali di supporto.

La struttura si sviluppa secondo un impianto edilizio che, pur risalente ai primi anni 2000, conserva una sostanziale adeguatezza sotto il profilo statico, distributivo e funzionale, risultando suscettibile di interventi di rifunionalizzazione e adeguamento senza necessità di radicali trasformazioni strutturali o interventi di demolizione e ricostruzione.

Dalle risultanze documentali disponibili, nonché dalle verifiche preliminari effettuate sulla consistenza immobiliare e sugli apparati tecnologici esistenti, emerge uno stato generale di conservazione complessivamente discreto sotto il profilo edilizio e strutturale, anche in considerazione degli interventi manutentivi ordinari eseguiti nel corso degli anni. Tuttavia, il complesso presenta diffuse condizioni di vetustà tecnologica, obsolescenza impiantistica e parziale inadeguatezza prestazionale rispetto ai più recenti standard normativi, energetici, sanitari ed organizzativi richiesti per le moderne strutture residenziali socio-sanitarie.

Le principali criticità rilevabili attengono in particolare:

- all'obsolescenza funzionale degli impianti termici, meccanici, elettrici e speciali;
- alla necessità di miglioramento dell'efficienza energetica dell'involucro edilizio e dei sistemi impiantistici;
- all'adeguamento delle condizioni microclimatiche interne e del comfort termoigrometrico degli ambienti di degenza e degli spazi comuni;
- alla riqualificazione delle reti tecnologiche, telefoniche, dati e dei sistemi digitali di gestione;

-
- all'implementazione dei sistemi di sicurezza attiva e passiva, antincendio, continuità elettrica e controllo accessi;
 - al rinnovo delle finiture interne, dei rivestimenti, dei serramenti e delle dotazioni alberghiere;
 - all'adeguamento funzionale dei locali sanitari, assistenziali e di servizio;
 - al potenziamento delle attrezzature biomedicali, assistenziali e riabilitative;
 - all'aggiornamento della struttura agli standard organizzativi, tecnologici ed autorizzativi previsti dalla normativa regionale vigente in materia di RSA e accreditamento istituzionale.

Sotto il profilo energetico e manutentivo, l'immobile evidenzia la necessità di interventi finalizzati alla riduzione dei consumi, al contenimento dei costi gestionali, al miglioramento della sostenibilità ambientale e all'incremento della resilienza impiantistica, anche mediante l'integrazione di sistemi ad alta efficienza energetica, tecnologie di produzione da fonti rinnovabili e sistemi avanzati di regolazione, monitoraggio e gestione intelligente degli impianti.

Permangono altresì esigenze di riqualificazione connesse alla sicurezza sanitaria ed assistenziale della struttura, con particolare riferimento alla necessità di garantire standard elevati di igiene ambientale, prevenzione del rischio infettivo, sicurezza degli ospiti fragili, accessibilità universale e adeguatezza ergonomica degli ambienti destinati alla residenzialità sanitaria.

La struttura, pur necessitando di significativi interventi di adeguamento e modernizzazione, presenta comunque condizioni tali da consentire un intervento organico di riqualificazione funzionale, tecnologica ed energetica pienamente compatibile con il mantenimento della destinazione socio-sanitaria originaria e con gli obiettivi di attivazione e gestione della RSA previsti dalla presente concessione.

Resta in ogni caso a carico del Concessionario ogni ulteriore verifica tecnica, specialistica e prestazionale ritenuta necessaria ai fini della completa valutazione dello stato dei luoghi, delle condizioni strutturali ed impiantistiche dell'immobile, nonché della definizione degli interventi necessari al pieno conseguimento dei requisiti autorizzativi, funzionali ed organizzativi richiesti dalla normativa vigente e dagli standard qualitativi posti a base della procedura di affidamento.

3. Obiettivi prestazionali degli interventi

Gli interventi oggetto della concessione dovranno essere sviluppati secondo un approccio integrato di tipo manutentivo, funzionale, impiantistico, energetico, gestionale ed organizzativo, finalizzato a garantire il pieno adeguamento della Residenza Sanitaria Assistenziale agli standard qualitativi, tecnologici ed assistenziali richiesti dalla normativa vigente e dagli obiettivi strategici della Stazione Appaltante.

La progettazione esecutiva degli interventi, l'organizzazione delle attività di riqualificazione e la successiva gestione della struttura dovranno essere orientate al perseguimento di elevati livelli di efficienza operativa, sicurezza, sostenibilità e continuità assistenziale, assicurando nel contempo la durabilità delle opere, il contenimento dei costi di esercizio e la qualità complessiva degli ambienti destinati all'utenza fragile.

In particolare, il Concessionario dovrà garantire il mantenimento e l'implementazione della piena funzionalità sanitaria, socio-assistenziale ed alberghiera della RSA, attraverso interventi coerenti con i requisiti strutturali, tecnologici ed organizzativi previsti dalla disciplina nazionale e regionale in materia di autorizzazione ed accreditamento delle strutture residenziali socio-sanitarie.

Gli interventi dovranno perseguire il miglioramento complessivo delle performance dell'edificio sotto il profilo energetico ed impiantistico, mediante soluzioni tecniche finalizzate alla riduzione dei consumi energetici ed idrici, all'ottimizzazione dei sistemi di climatizzazione estiva ed invernale, alla razionalizzazione dei carichi elettrici e all'incremento dell'efficienza dei sistemi tecnologici installati.

Particolare rilevanza dovrà essere attribuita al miglioramento delle condizioni di comfort ambientale, termoigrometrico, acustico e illuminotecnico degli ambienti di degenza e degli spazi collettivi, tenendo conto delle specifiche esigenze assistenziali, relazionali e psicofisiche dell'utenza anziana e non autosufficiente.

Gli interventi dovranno altresì garantire l'innalzamento dei livelli di sicurezza strutturale, impiantistica ed antincendio della struttura, assicurando la conformità alle normative vigenti in materia di prevenzione incendi, continuità elettrica, sicurezza degli impianti tecnologici, gestione delle emergenze e protezione degli ospiti e degli operatori.

Il progetto tecnico dovrà inoltre perseguire obiettivi di durabilità, manutenibilità e sostenibilità dell'intervento nel medio-lungo periodo, privilegiando l'impiego di materiali, componenti, apparecchiature e soluzioni tecnologiche ad elevata affidabilità, ridotto impatto ambientale e bassi costi manutentivi lungo l'intero ciclo di vita della concessione.

Nella definizione delle soluzioni progettuali dovranno essere adottati criteri conformi ai principi DNSH ("Do No Significant Harm"), ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili ai lavori, servizi e forniture, nonché agli obiettivi di transizione ecologica, efficientamento energetico e sostenibilità ambientale previsti dalla normativa nazionale ed europea.

Il Concessionario dovrà inoltre assicurare la piena accessibilità, fruibilità e sicurezza degli ambienti, mediante l'eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche, l'adeguamento dei percorsi interni ed esterni e l'adozione di soluzioni coerenti con i principi della progettazione inclusiva e dell'accessibilità universale.

Costituisce altresì obiettivo essenziale della concessione l'implementazione della digitalizzazione organizzativa, gestionale e sanitaria della struttura, attraverso l'introduzione di sistemi informativi integrati, piattaforme di gestione informatizzata delle attività assistenziali, sistemi di tracciabilità delle prestazioni, reti dati evolute, strumenti di monitoraggio tecnologico e soluzioni interoperabili con i sistemi sanitari regionali e nazionali.

Tutti gli interventi dovranno essere pianificati ed eseguiti secondo criteri di compatibilità con la continuità operativa dei servizi socio-sanitari e con la particolare natura della struttura, adottando ogni misura tecnica, organizzativa e procedurale necessaria a minimizzare interferenze, rischi e disagi per gli ospiti, il personale e l'organizzazione assistenziale.

Resta fermo che le soluzioni proposte dai concorrenti potranno prevedere interventi migliorativi rispetto ai livelli minimi richiesti dalla presente relazione, purché compatibili con il quadro normativo vigente, con la sostenibilità economico-finanziaria della concessione e con il mantenimento dell'equilibrio complessivo del Piano Economico Finanziario asseverato.

4. Interventi edilizi e opere civili

4.1 Interventi sull'involucro edilizio e sulle componenti esterne

Gli interventi edilizi posti a carico del Concessionario dovranno essere finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio sotto il profilo manutentivo, energetico, prestazionale e funzionale, con particolare riferimento al miglioramento delle condizioni di sicurezza, durabilità, sostenibilità e comfort ambientale della struttura.

Le opere sull'involucro edilizio dovranno essere progettate ed eseguite secondo criteri di efficientamento energetico, riduzione delle dispersioni termiche, mitigazione dei ponti termici, protezione dagli agenti atmosferici e incremento della resilienza manutentiva dell'immobile, nel rispetto della normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, prestazioni energetiche degli edifici ed edilizia sanitaria.

Il Concessionario dovrà procedere preliminarmente ad una completa ricognizione tecnico-diagnostica dello stato conservativo delle componenti edilizie esterne, comprensiva di verifiche visive, strumentali e manutentive relative a facciate, balconi, frontalini, cornicioni, parapetti, coperture, impermeabilizzazioni, serramenti, sistemi oscuranti, elementi metallici, rivestimenti e superfici esterne.

Gli interventi dovranno comprendere tutte le lavorazioni necessarie al ripristino delle condizioni di sicurezza, stabilità, tenuta e funzionalità delle componenti edilizie esistenti, mediante eliminazione dei fenomeni di

degrado superficiale e profondo, delle infiltrazioni, dei distacchi di materiali, delle ossidazioni e degli ammaloramenti derivanti da usura, esposizione atmosferica o vetustà.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alla riqualificazione energetica dei serramenti esterni, che dovranno garantire livelli prestazionali coerenti con i requisiti vigenti in materia di trasmittanza termica, permeabilità all'aria, isolamento termoacustico, sicurezza, durabilità e comfort ambientale.

Gli eventuali nuovi infissi dovranno essere conformi alle normative UNI ed alle prescrizioni energetiche nazionali e regionali applicabili, assicurando elevate prestazioni in termini di contenimento delle dispersioni energetiche, controllo dell'irraggiamento solare, facilità manutentiva e compatibilità con l'utilizzo sanitario-assistenziale della struttura.

Le opere sulle coperture e sulle impermeabilizzazioni dovranno essere finalizzate alla risoluzione di eventuali criticità di tenuta idraulica, al miglioramento della protezione termoigrometrica dell'edificio ed alla predisposizione degli spazi eventualmente destinati all'installazione di impianti tecnologici e sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili.

Dovranno inoltre essere verificate e, ove necessario, adeguate le condizioni di sicurezza e funzionalità delle aree esterne pertinenziali, dei percorsi pedonali, delle pavimentazioni, delle recinzioni, delle aree verdi e degli spazi destinati alla fruizione degli ospiti, nel rispetto dei requisiti di accessibilità, sicurezza ed utilizzo assistito propri delle strutture socio-sanitarie residenziali.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti con materiali certificati, durevoli, facilmente manutenzionabili, sanificabili e conformi ai CAM applicabili ai lavori edilizi ed alle forniture per ambienti sanitari e socio-assistenziali.

4.2 Opere interne di riqualificazione funzionale e sanitaria

Gli interventi di riqualificazione interna dovranno essere orientati al miglioramento complessivo delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, manutentive, ergonomiche ed alberghiere della RSA, con l'obiettivo di garantire ambienti sicuri, confortevoli, pienamente accessibili e coerenti con le esigenze assistenziali dell'utenza fragile.

In particolare, il Concessionario dovrà provvedere alla rimozione delle condizioni di degrado esistenti mediante interventi di risanamento delle superfici murarie deteriorate, ripristino degli intonaci ammalorati, eliminazione di fenomeni di umidità, revisione delle finiture interne e riqualificazione delle superfici soggette ad elevata usura.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti dovranno essere verificati sotto il profilo manutentivo, prestazionale ed igienico-sanitario, prevedendo la sostituzione o il rifacimento delle porzioni deteriorate, non conformi o non più adeguate agli standard richiesti per strutture socio-sanitarie ad elevata intensità assistenziale.

I materiali impiegati dovranno garantire elevata resistenza all'usura, facilità di pulizia e sanificazione, proprietà antibatteriche, comportamento antiscivolo, resistenza ai detergenti ed idoneità all'utilizzo continuativo in ambienti sanitari e socio-assistenziali.

Le tinteggiature interne dovranno essere eseguite con prodotti certificati a basse emissioni di VOC, lavabili, sanificabili ed idonei all'utilizzo in ambienti destinati ad utenza fragile, privilegiando soluzioni tecniche orientate al benessere percettivo, alla luminosità degli ambienti ed alla qualità del comfort interno.

Dovrà essere altresì prevista la revisione, sostituzione o integrazione delle porte interne e delle compartimentazioni non conformi, con particolare attenzione ai requisiti di accessibilità, sicurezza antincendio, resistenza all'urto, manovrabilità assistita e compatibilità con l'utilizzo sanitario-assistenziale degli spazi.

Il Concessionario potrà prevedere eventuali modifiche distributive interne, purché compatibili con la configurazione strutturale dell'immobile e con la normativa vigente, finalizzate all'ottimizzazione dei percorsi

assistenziali, alla separazione dei flussi pulito/sporco, al miglioramento della funzionalità organizzativa della struttura ed alla razionalizzazione degli spazi operativi e sanitari.

Dovranno inoltre essere adeguati i locali destinati ad ambulatori, infermerie, depositi sanitari, locali tecnici, spazi riabilitativi, servizi igienici assistiti, aree comuni e ambienti destinati al personale, garantendo conformità ai requisiti autorizzativi regionali ed agli standard previsti per le strutture residenziali socio-sanitarie.

Tutti gli interventi interni dovranno essere progettati ed eseguiti secondo criteri di sicurezza, continuità assistenziale, riduzione delle interferenze con le attività socio-sanitarie e minimizzazione dei disagi per ospiti ed operatori, adottando soluzioni tecniche coerenti con la natura sanitaria della struttura e con le esigenze di tutela dell'utenza fragile.

5. Impianti meccanici, termici, idrico-sanitari e trattamento aria

5.1 Riqualficazione del sistema termo-meccanico e climatizzazione ambientale

Gli impianti meccanici, termici e di climatizzazione a servizio della RSA dovranno essere oggetto di una complessiva attività di verifica tecnica, diagnosi prestazionale, adeguamento normativo e riqualficazione funzionale, finalizzata a garantire livelli elevati di affidabilità, continuità di esercizio, efficienza energetica, sicurezza sanitaria e comfort ambientale, in coerenza con la destinazione socio-sanitaria della struttura e con la durata pluriennale della concessione.

Il Concessionario dovrà procedere, preliminarmente, all'esecuzione di un'approfondita ricognizione dello stato di consistenza degli impianti esistenti, comprensiva di verifiche funzionali, rilievi termo-fluidodinamici, controlli di efficienza energetica, analisi manutentive e valutazione del ciclo di vita residuo delle principali componenti impiantistiche. Tale attività dovrà consentire la definizione di un piano organico di interventi volto al conseguimento della piena conformità normativa, del miglioramento delle prestazioni energetiche e della riduzione dei costi di gestione e manutenzione nel corso della concessione.

Gli interventi dovranno garantire il mantenimento continuativo delle condizioni microclimatiche interne compatibili con l'utilizzo sanitario e assistenziale degli ambienti, assicurando adeguati parametri di temperatura, umidità relativa, qualità dell'aria e ricambio d'aria, sia nei locali di degenza che negli spazi comuni, ambulatoriali, riabilitativi, amministrativi e di servizio.

Il sistema impiantistico dovrà pertanto essere progettato e gestito secondo criteri di affidabilità, ridondanza funzionale, continuità operativa e facilità manutentiva, prevedendo soluzioni tecniche orientate all'efficientamento energetico, alla regolazione automatizzata dei consumi ed alla minimizzazione dei guasti e delle interruzioni di servizio.

Nell'ambito della riqualficazione impiantistica il Concessionario dovrà prevedere, ove necessario, la sostituzione, integrazione o adeguamento delle principali componenti dell'impianto termo-meccanico, comprese le centrali tecnologiche, i sistemi di produzione caldo/freddo, le reti di distribuzione, i terminali ambiente, i sistemi di regolazione climatica e le apparecchiature di trattamento aria.

Particolare attenzione dovrà essere riservata:

- alla riqualficazione dei sistemi di emissione e distribuzione del calore e del raffrescamento;
- all'ottimizzazione dei rendimenti energetici stagionali;
- all'adozione di sistemi di regolazione evoluta e contabilizzazione dei consumi;
- alla riduzione delle dispersioni energetiche;
- al contenimento della rumorosità impiantistica;
- alla continuità di funzionamento anche in condizioni emergenziali;
- alla semplificazione delle attività manutentive;
- alla compatibilità degli impianti con eventuali future implementazioni tecnologiche.

Il Concessionario dovrà inoltre garantire il corretto trattamento e rinnovo dell'aria indoor mediante sistemi idonei a prevenire fenomeni di contaminazione microbiologica, accumulo di umidità, formazione di muffe o condizioni di discomfort ambientale, nel rispetto della normativa tecnica vigente, delle linee guida sanitarie

applicabili alle strutture residenziali socio-assistenziali e dei requisiti prestazionali richiesti per ambienti destinati ad utenza fragile.

Gli eventuali impianti di ventilazione meccanica controllata e trattamento aria dovranno essere dimensionati in funzione dei carichi effettivi della struttura e dotati di adeguati sistemi di filtrazione, regolazione e monitoraggio dei parametri ambientali, garantendo livelli di salubrità, silenziosità ed efficienza coerenti con la destinazione sanitaria dell'immobile.

Dovrà altresì essere assicurata la completa integrazione tra gli impianti meccanici e gli altri sistemi tecnologici dell'edificio, con particolare riferimento agli impianti elettrici, ai sistemi di supervisione energetica, agli impianti fotovoltaici, ai sistemi antincendio e alle piattaforme di gestione tecnica centralizzata (BMS – Building Management System), ove previste nel progetto gestionale.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., del D.P.R. n. 74/2013, della normativa UNI e CEI applicabile, dei requisiti CAM di cui al D.M. 23 giugno 2022, nonché delle disposizioni regionali vigenti in materia di autorizzazione ed accreditamento delle strutture socio-sanitarie.

Il Concessionario resterà integralmente responsabile della corretta conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, verifica periodica e conservazione in efficienza di tutti gli impianti termo-meccanici per l'intera durata della concessione, assumendo a proprio carico ogni obbligo tecnico, economico e manutentivo necessario a garantire la continuità del servizio e la piena funzionalità della struttura.

5.2 Impianti idrico-sanitari, produzione ACS e sicurezza igienico-sanitaria

Gli impianti idrico-sanitari a servizio della struttura dovranno essere sottoposti a completa verifica tecnica, funzionale ed impiantistica, finalizzata all'accertamento dello stato di conservazione, dell'efficienza prestazionale, della sicurezza sanitaria e della conformità alle normative vigenti applicabili alle strutture socio-sanitarie residenziali.

Il Concessionario dovrà procedere alla ricognizione integrale delle reti di adduzione, distribuzione e scarico, dei sistemi di accumulo e produzione di acqua calda sanitaria, delle apparecchiature di trattamento, dei gruppi di pressurizzazione, dei dispositivi di intercettazione e sicurezza, nonché delle reti di smaltimento reflui, individuando eventuali condizioni di vetustà, sottodimensionamento, inefficienza o non conformità normativa.

Gli interventi dovranno essere orientati al conseguimento dei seguenti obiettivi prioritari:

- continuità e affidabilità del servizio idrico-sanitario;
- sicurezza igienico-sanitaria delle reti;
- riduzione delle dispersioni e dei consumi idrici;
- efficientamento energetico della produzione di acqua calda sanitaria;
- prevenzione del rischio legionellosi;
- facilità di gestione e manutenzione;
- miglioramento della durabilità delle componenti impiantistiche.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alla prevenzione del rischio biologico e microbiologico correlato alla proliferazione della *Legionella* spp., mediante l'adozione di idonei sistemi di controllo, monitoraggio, trattamento e gestione delle temperature dell'acqua sanitaria, nel rispetto delle Linee Guida nazionali per la prevenzione e il controllo della legionellosi, della normativa sanitaria vigente e delle prescrizioni regionali applicabili alle RSA.

Il Concessionario dovrà pertanto garantire l'implementazione di specifici protocolli di gestione del rischio idrico-sanitario, comprensivi di monitoraggi periodici, registrazione delle attività manutentive, controlli microbiologici, procedure di sanificazione e sistemi di prevenzione della contaminazione delle reti.

Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità e l'adeguatezza degli impianti rispetto ai fabbisogni effettivi della struttura, con particolare riferimento ai servizi assistenziali, ai nuclei di degenza, ai servizi igienici assistiti, alle aree sanitarie, alle cucine, alle lavanderie e ai locali tecnologici.

Gli eventuali interventi di riqualificazione potranno comprendere la sostituzione o integrazione di tubazioni, valvole, gruppi di regolazione, sistemi di accumulo, apparecchi sanitari, dispositivi antiriflusso, sistemi di trattamento acqua, reti di scarico e componenti terminali deteriorate o non conformi.

Tutti i materiali impiegati dovranno risultare idonei all'utilizzo in ambienti sanitari e conformi ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza, igiene, durabilità e compatibilità ambientale, anche con riferimento ai CAM applicabili.

Il Concessionario resterà integralmente responsabile della gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, verifica periodica e conservazione in efficienza degli impianti idrico-sanitari per tutta la durata della concessione, assicurando la continuità del servizio senza interruzioni incompatibili con l'attività socio-sanitaria della struttura.

6. Impianti elettrici, impianti speciali, sistemi tecnologici e digitalizzazione della struttura

L'intero sistema elettrico e tecnologico della RSA dovrà essere oggetto di approfondita verifica tecnica, adeguamento normativo, riqualificazione energetica e implementazione funzionale, al fine di garantire elevati livelli di sicurezza, affidabilità, continuità di esercizio, efficienza energetica e supporto alle attività socio-sanitarie ed assistenziali svolte all'interno della struttura.

Il Concessionario dovrà procedere alla verifica complessiva dello stato degli impianti elettrici esistenti, dei quadri generali e di zona, delle dorsali di distribuzione, delle linee terminali, dei sistemi di illuminazione ordinaria e di emergenza, degli impianti speciali e delle reti di alimentazione dedicate alle apparecchiature elettromedicali e ai servizi essenziali della struttura.

Gli interventi dovranno essere finalizzati al conseguimento della piena conformità alla normativa CEI applicabile agli ambienti sanitari, con particolare riferimento ai requisiti di sicurezza elettrica, continuità dell'alimentazione, protezione contro i contatti diretti e indiretti, prevenzione incendi, protezione dalle sovratensioni e continuità operativa dei servizi essenziali.

Nell'ambito della riqualificazione impiantistica dovranno essere previsti tutti gli interventi necessari all'adeguamento tecnologico della struttura, inclusi:

- la revisione o sostituzione dei quadri elettrici generali e secondari;
- la verifica e l'eventuale rifacimento delle linee di distribuzione deteriorate o sottodimensionate;
- l'adeguamento delle protezioni elettriche;
- l'implementazione dei sistemi di continuità elettrica e gruppi UPS;
- l'adeguamento degli impianti a servizio delle apparecchiature elettromedicali;
- la verifica e integrazione dell'impianto di terra e del sistema di protezione contro le scariche atmosferiche;
- l'adeguamento dell'illuminazione di sicurezza;
- l'ottimizzazione energetica dei sistemi di illuminazione mediante tecnologia LED ad alta efficienza.

Particolare attenzione dovrà essere riservata ai locali classificabili ad uso medico ed assistenziale, per i quali dovranno essere garantiti i livelli di sicurezza e affidabilità previsti dalle norme CEI per ambienti medici, incluse le alimentazioni privilegiate e le misure di protezione specifiche richieste dalla normativa tecnica vigente.

Le camere di degenza dovranno essere dotate di sistemi testaletto conformi alle esigenze assistenziali della struttura, comprensivi di illuminazione funzionale, prese energia dedicate, chiamata infermieristica, predisposizione dati e alimentazioni protette per eventuali dispositivi medicali e di monitoraggio sanitario.

Il Concessionario dovrà inoltre garantire la realizzazione o l'implementazione di un'infrastruttura digitale integrata a servizio della gestione sanitaria, assistenziale, amministrativa e tecnica della RSA, assicurando adeguati livelli di connettività, interoperabilità, sicurezza informatica e tracciabilità dei dati.

La rete dati e fonia dovrà garantire copertura integrale della struttura e adeguata capacità trasmissiva per il funzionamento dei sistemi gestionali, sanitari e di comunicazione interna. Dovranno essere previste soluzioni idonee a supportare:

- la gestione informatizzata delle cartelle socio-sanitarie;
- i sistemi di chiamata ospite/infermiere;
- la tracciabilità delle prestazioni assistenziali;
- i sistemi di controllo accessi e videosorveglianza, ove previsti;

-
- le piattaforme di telemedicina e teleassistenza;
 - l'integrazione con eventuali sistemi informativi regionali o aziendali;
 - la gestione centralizzata degli impianti tecnologici mediante sistemi BMS o equivalenti.

I sistemi informatici dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di cybersicurezza, protezione dei dati personali, continuità operativa e conservazione dei dati sanitari, con particolare riferimento al Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) ed alle disposizioni nazionali applicabili al trattamento dei dati sanitari.

Tutti gli interventi dovranno essere progettati ed eseguiti in modo compatibile con la continuità operativa della struttura e con le esigenze di tutela dell'utenza fragile, minimizzando interferenze, disservizi e interruzioni delle attività assistenziali.

7. Efficientamento energetico, sostenibilità ambientale e fonti energetiche rinnovabili

Il Concessionario dovrà sviluppare ed attuare un programma organico di efficientamento energetico dell'intero complesso immobiliare, finalizzato alla riduzione strutturale dei consumi energetici ed idrici, al contenimento dei costi di esercizio, al miglioramento della sostenibilità ambientale della struttura ed all'innalzamento delle prestazioni energetiche complessive dell'edificio e degli impianti.

Gli interventi dovranno essere progettati secondo criteri di integrazione impiantistica, sostenibilità nel ciclo di vita, durabilità manutentiva e ottimizzazione gestionale, nel rispetto della normativa vigente in materia di prestazione energetica degli edifici, dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili e degli obiettivi di transizione ecologica previsti dalla disciplina nazionale ed europea.

Il Concessionario dovrà procedere preliminarmente all'analisi energetica dell'immobile e degli impianti esistenti, mediante attività di audit energetico e diagnosi prestazionale, finalizzate all'individuazione degli interventi più efficaci sotto il profilo tecnico-economico e gestionale.

Gli interventi dovranno perseguire, in particolare, i seguenti obiettivi:

- riduzione dei fabbisogni energetici della struttura;
- miglioramento del rendimento degli impianti tecnologici;
- contenimento delle dispersioni termiche;
- ottimizzazione dei sistemi di regolazione e controllo;
- incremento della quota di energia prodotta da fonti rinnovabili;
- riduzione delle emissioni climalteranti;
- miglioramento della sostenibilità ambientale complessiva della gestione;
- contenimento dei costi di esercizio per l'intera durata della concessione.

Nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico è prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico con potenza nominale non inferiore a 70 kWp, da installarsi preferibilmente sulle superfici di copertura maggiormente esposte all'irraggiamento solare, previa verifica della compatibilità statica, manutentiva ed impiantistica delle strutture esistenti.

L'impianto dovrà essere completo di tutte le opere, apparecchiature e componenti necessarie al corretto funzionamento e all'integrazione con gli impianti della struttura, comprese le opere elettriche, i sistemi di conversione, protezione e monitoraggio, le strutture di sostegno, i dispositivi di sicurezza, i quadri di interfaccia e le opere accessorie eventualmente necessarie per la connessione alle reti tecnologiche esistenti.

Il sistema dovrà essere progettato in modo da garantire:

- elevati livelli di rendimento energetico;
- affidabilità e continuità di esercizio;
- facilità di gestione e manutenzione;
- integrazione con i consumi elettrici della struttura;
- monitoraggio continuo della produzione energetica;
- sicurezza elettrica e protezione delle apparecchiature.

Costituiranno elementi migliorativi dell'offerta l'eventuale introduzione di sistemi di accumulo energetico, piattaforme di monitoraggio intelligente dei consumi, sistemi di energy management, tecnologie di

regolazione automatizzata dei carichi elettrici e ulteriori soluzioni orientate alla riduzione dell'impatto ambientale della gestione.

Il Concessionario dovrà inoltre valutare l'opportunità di introdurre ulteriori interventi migliorativi di efficientamento dell'involucro edilizio e degli impianti, quali sistemi di schermatura solare, isolamento termico localizzato, pompe di calore ad alta efficienza, sistemi di recupero energetico, regolazione climatica evoluta e tecnologie a basso impatto ambientale compatibili con le caratteristiche della struttura.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., del D.Lgs. n. 199/2021, dei CAM edilizia di cui al D.M. 23 giugno 2022, delle norme UNI e CEI applicabili e delle disposizioni regionali vigenti in materia energetica ed ambientale.

Il Concessionario assumerà integralmente gli obblighi manutentivi, gestionali e prestazionali relativi agli impianti e alle opere di efficientamento energetico per tutta la durata della concessione, garantendone la piena efficienza, funzionalità e sicurezza.

8. Riqualificazione delle aree esterne, pertinenze e spazi di fruizione collettiva

Le aree esterne e le pertinenze della RSA dovranno essere oggetto di interventi di riqualificazione funzionale, manutentiva ed ambientale finalizzati al miglioramento delle condizioni di sicurezza, accessibilità, decoro, comfort e fruibilità terapeutica degli spazi aperti a servizio degli ospiti, dei visitatori e del personale.

Il Concessionario dovrà procedere alla verifica complessiva dello stato manutentivo delle sistemazioni esterne, delle recinzioni, delle aree pavimentate, dei percorsi carrabili e pedonali, delle aree verdi, dell'illuminazione esterna e degli elementi di arredo pertinenziale, individuando le criticità presenti e programmando gli interventi necessari al ripristino delle condizioni di piena funzionalità e sicurezza.

Gli interventi dovranno essere progettati secondo criteri di accessibilità universale, sicurezza dei percorsi, facilità manutentiva, integrazione paesaggistica e compatibilità con le esigenze assistenziali e riabilitative proprie della struttura socio-sanitaria.

In particolare, il Concessionario dovrà garantire:

- il ripristino e la manutenzione delle recinzioni e dei sistemi di delimitazione dell'area;
- la revisione funzionale dei cancelli di accesso carrabile e pedonale;
- il risanamento e la messa in sicurezza delle pavimentazioni esterne;
- l'eliminazione di discontinuità, barriere architettoniche e situazioni di pericolo;
- il miglioramento dell'illuminazione esterna e dei sistemi di sicurezza;
- la sistemazione e manutenzione del verde ornamentale e funzionale;
- l'integrazione di arredi esterni destinati alla permanenza e socializzazione degli ospiti;
- il miglioramento dei percorsi di mobilitazione e fruizione assistita.

Le aree verdi e gli spazi aperti dovranno essere valorizzati anche sotto il profilo terapeutico, relazionale e riabilitativo, mediante l'organizzazione di ambienti esterni idonei allo svolgimento di attività ricreative, sociali, occupazionali e di stimolazione motoria degli ospiti, con particolare attenzione alle esigenze delle persone fragili e non autosufficienti.

Dovranno pertanto essere privilegiati criteri progettuali orientati alla creazione di spazi esterni sicuri, facilmente accessibili, adeguatamente ombreggiati e compatibili con l'utilizzo assistito da parte degli utenti della struttura.

Il Concessionario dovrà inoltre garantire l'adeguata regimentazione delle acque meteoriche, il mantenimento delle condizioni di pulizia e decoro delle pertinenze esterne e la costante manutenzione delle aree verdi e delle sistemazioni paesaggistiche per tutta la durata della concessione.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, abbattimento delle barriere architettoniche, sostenibilità ambientale, tutela paesaggistica e CAM applicabili alle opere edilizie e manutentive.

9. Arredi, attrezzature sanitarie, apparecchiature biomedicali e dotazioni funzionali

Il Concessionario dovrà garantire, per l'intera durata della concessione, la piena disponibilità, funzionalità, integrazione ed efficienza delle dotazioni alberghiere, sanitarie, assistenziali e tecnologiche necessarie al

corretto esercizio della Residenza Sanitaria Assistenziale, provvedendo alla fornitura, installazione, sostituzione, implementazione e manutenzione delle attrezzature e degli arredi necessari al mantenimento degli standard qualitativi, organizzativi ed assistenziali richiesti dalla normativa vigente e dagli atti di gara.

Le forniture dovranno essere coerenti con la destinazione socio-sanitaria della struttura, con il livello assistenziale previsto per gli ospiti non autosufficienti e con i requisiti autorizzativi ed organizzativi stabiliti dalla normativa nazionale e regionale applicabile alle RSA.

Il Concessionario dovrà procedere alla verifica dello stato di consistenza, conservazione e funzionalità delle dotazioni esistenti, individuando le componenti obsolete, usurate, non conformi o inadeguate sotto il profilo assistenziale, ergonomico, manutentivo o normativo, prevedendone la sostituzione o integrazione nell'ambito del progetto gestionale e tecnico presentato in sede di gara.

Le camere di degenza dovranno essere dotate di arredi sanitari e alberghieri idonei all'utilizzo in ambienti socio-sanitari ad elevata intensità assistenziale, caratterizzati da requisiti di sicurezza, ergonomia, robustezza, facilità di sanificazione, resistenza all'usura e comfort per l'utenza fragile.

Le dotazioni delle camere dovranno garantire adeguati livelli di funzionalità assistenziale e comfort alberghiero, anche in relazione alle esigenze di mobilitazione, sorveglianza sanitaria, assistenza alla persona e permanenza prolungata degli ospiti.

Dovranno inoltre essere garantite adeguate dotazioni per:

- aree ambulatoriali e infermieristiche;
- locali riabilitativi e fisioterapici;
- palestre e spazi per attività occupazionali;
- cucine e locali di supporto alimentare;
- lavanderia, stireria e guardaroba;
- uffici amministrativi e locali del personale;
- spazi comuni e aree di socializzazione;
- depositi sanitari e farmaceutici;
- locali tecnici e di servizio.

Il Concessionario dovrà altresì assicurare la disponibilità di apparecchiature biomedicali, ausili assistenziali e dispositivi di supporto adeguati ai bisogni clinici e assistenziali degli ospiti, in numero e tipologia coerenti con il livello di intensità assistenziale della struttura.

Le dotazioni sanitarie dovranno comprendere, ove necessario, sistemi per la movimentazione assistita degli ospiti, dispositivi per la prevenzione del rischio da immobilizzazione, apparecchiature per il monitoraggio clinico di base, dispositivi per la gestione delle emergenze sanitarie e ausili destinati al supporto della non autosufficienza.

Tutte le apparecchiature elettromedicali e i dispositivi medici dovranno essere conformi alla normativa europea e nazionale vigente in materia di sicurezza, marcatura CE, dispositivi medici e gestione delle tecnologie sanitarie, nonché corredati dalla documentazione tecnica, certificativa e manutentiva prevista dalla legge.

Il Concessionario dovrà inoltre garantire:

- la corretta installazione e messa in esercizio delle attrezzature;
- la formazione del personale addetto all'utilizzo;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle apparecchiature;
- le verifiche periodiche di sicurezza elettrica e funzionale;
- la tracciabilità manutentiva dei dispositivi;
- la sostituzione tempestiva delle dotazioni non funzionanti o obsolete.

Le forniture dovranno rispettare i Criteri Ambientali Minimi applicabili, con particolare riferimento ai CAM per arredi per interni, ai requisiti di sostenibilità ambientale dei materiali impiegati, alla durabilità dei prodotti e alla riduzione dell'impatto ambientale lungo il ciclo di vita delle forniture.

Il Concessionario assumerà integralmente gli obblighi relativi alla gestione, conservazione, manutenzione e reintegro delle dotazioni funzionali della struttura per tutta la durata della concessione, garantendone costantemente l'efficienza operativa e la conformità agli standard normativi e assistenziali vigenti.

9. Considerazioni conclusive, finalità strategiche dell'intervento e principi generali di esecuzione della concessione

L'intervento oggetto della presente concessione assume carattere unitario ed integrato, comprendendo contestualmente attività di riqualificazione edilizia ed impiantistica, adeguamento normativo e tecnologico, efficientamento energetico, implementazione delle dotazioni sanitarie e gestione complessiva dei servizi socio-sanitari, assistenziali, alberghieri e manutentivi della Residenza Sanitaria Assistenziale.

La concessione è finalizzata alla realizzazione di un modello gestionale evoluto, sostenibile e tecnologicamente adeguato, idoneo a garantire elevati livelli di qualità assistenziale, sicurezza sanitaria, continuità operativa e tutela dell'utenza fragile, nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, sostenibilità e corretta allocazione del rischio operativo previsti dal D.Lgs. n. 36/2023.

Il Concessionario sarà pertanto chiamato a sviluppare un'organizzazione tecnico-gestionale capace di integrare in modo coerente:

- la sostenibilità economico-finanziaria della gestione;
- la qualità e continuità delle prestazioni assistenziali;
- l'efficienza energetica ed ambientale della struttura;
- la sicurezza sanitaria ed impiantistica;
- la durabilità manutentiva delle opere e delle forniture;
- l'innovazione tecnologica e digitale dei servizi;
- la corretta gestione del rischio operativo;
- la piena conformità normativa e autorizzativa della RSA.

L'intero modello concessorio dovrà essere improntato a criteri di programmazione, prevenzione manutentiva, monitoraggio continuo delle performance e miglioramento progressivo dei livelli qualitativi della struttura e dei servizi erogati.

Gli interventi edilizi, impiantistici e tecnologici dovranno essere eseguiti secondo criteri di elevata qualità tecnica, minimizzazione delle interferenze con le attività assistenziali, sicurezza dei luoghi di lavoro, sostenibilità ambientale e contenimento dei disagi per utenti, operatori e familiari.

Particolare rilevanza assumeranno le capacità organizzative e gestionali del Concessionario nel garantire la continuità operativa del servizio pubblico essenziale rappresentato dalla RSA, anche durante le fasi di esecuzione degli interventi di adeguamento e riqualificazione della struttura.

Tutte le attività dovranno essere svolte nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici, edilizia sanitaria, sicurezza nei luoghi di lavoro, prevenzione incendi, tutela ambientale, efficientamento energetico, accreditamento socio-sanitario, protezione dei dati personali e tutela della salute degli ospiti.

Il Concessionario resterà integralmente responsabile, per tutta la durata del rapporto concessorio, della piena funzionalità della struttura, della qualità dei servizi erogati, della conservazione del patrimonio affidato, della sicurezza degli utenti e del mantenimento degli standard tecnico-organizzativi dichiarati in sede di gara, assumendo integralmente il rischio operativo connesso alla gestione della concessione ai sensi della disciplina vigente in materia di concessioni di servizi.