

# Stato Generale dell'Opera Pia San Giovanni Battista

Relazione del Commissario Amministrativo,  
a chiusura anno 2017

**Settimio Bernocchi**

Torri in Sabina, 19 Dicembre 2017

# Premessa

A chiusura dell'anno 2017, il Commissario Amministrativo Settimio Bernocchi ritiene opportuno informare il Sig. Sindaco, la Giunta, il Consiglio Comunale e l'intera popolazione di Torri in Sabina, riguardo lo *stato generale* dell'Ente "*Opera Pia San Giovanni Battista*"

# Agenda

Nel corso dell'incontro previsto per il giorno 21 Dicembre 2017, verranno esaminate le molteplici attività dell'Ente Opera Pia, con le relative iniziative adottate, raggruppate come segue:

1. **Stato generale** e adeguamenti di natura regolamentare “strutturali”, adottati a tutela dell'Ente;
2. **Gestione ordinaria** (stato generale del servizio interno, fabbisogni, entrate/uscite, ecc);
3. **Casa di Riposo per Anziani** e relative attività (stato del servizio, fabbisogni, previsioni);
4. **Ampliamento Casa di Riposo** (analisi del progetto, analisi dei fabbisogni non considerati nel progetto iniziale, stato generale attuale dei lavori, stato del piano di erogazione del finanziamento regionale, difetti palesi contestati nella realizzazione dell'opera, fabbisogni interni e necessità previste per adeguamento e integrazione tra la vecchia e nuova struttura, necessità di carattere finanziario per la copertura dei costi previsti per avvio delle opere di ristrutturazione, previsioni);
5. **Considerazioni finali e conclusioni.**

1. Stato generale dell'Ente e adeguamenti di carattere "strutturale" adottati a tutela dell'Opera Pia

# 1. Stato generale dell'Ente e adeguamenti di carattere “strutturale” adottati a tutela dell'Opera Pia

Considerazioni iniziali di carattere generale :

- assegnato incarico al nuovo Commissario in data 17 Giugno 2016, con decreto n. 3393 del Sindaco di Torri in Sabina;
- **assunzione dell'incarico, da parte del nuovo Commissario, con particolare attenzione riguardo quanto realizzato nelle gestioni precedenti, nel dovuto rispetto verso i precedenti Commissari Amministrativi per il lavoro da loro svolto;**
- la non disponibilità di “relazioni di fine mandato” precedenti, che illustrassero lo stato generale dell'Ente, ha innanzitutto comportato la necessità di iniziare il nuovo mandato avviando una profonda e dettagliata analisi delle singole attività e dei rispettivi processi, al fine di conoscere le specifiche modalità ed i rischi connessi, per le caratteristiche dell'Ente e per la tipologia delle attività e servizi erogati;
- tematiche prioritarie esaminate:
  - ◆ **singole attività gestionali e relativi regolamenti interni** (procedure delle molteplici attività svolte dall'Opera Pia)
  - ◆ **gestione del patrimonio** (proprietà immobiliari, terreni agricoli ecc)
  - ◆ **gestione della sicurezza** (delle strutture, degli impianti, delle attività, del personale ecc)
  - ◆ **tutele assicurative** (patrimoniale e responsabilità vs terzi),

# il Codice Etico – Delibera n. 114/2016

## Primo atto formale adottato

Premessa:

- tenendo conto che l'Opera Pia San Giovanni Battista eroga molteplici servizi di assistenza, nel rispetto di principi di “**etica sociale**” e di “**accoglienza ai più bisognosi**”, con le finalità previste nello Statuto dell'Ente;
- considerando che tali attività di **servizio sociale**, svolte quotidianamente dall'Ente, sostenute dal più forte spirito di altruismo e solidarietà, hanno da sempre contraddistinto l'Opera Pia come un punto di riferimento per la Comunità di Torri in Sabina e per le Comunità dei Comuni del circondario,

Cosa abbiamo fatto:

**prendendo spunto da quanto previsto dal D.Lgs 231/2001, abbiamo dotato l'Opera Pia, con Delibera n. 114/2016, di un proprio “Codice Etico”, al fine di rendere espliciti i principi etici verso i quali il nostro Ente si ispira da sempre.**

- Il Codice Etico si applica a tutte le attività poste in essere dall'Opera Pia e relativi interlocutori, sia interni che esterni, anche in relazione alle esigenze di prevenzione dei comportamenti non consoni, nel rispetto dei principi etici e morali che da sempre caratterizzano l'Ente.
- Pertanto l'Opera Pia chiede a tutti coloro che, a qualunque titolo, operano in nome e per conto della stessa, impegno ad osservare e a far osservare, nell'ambito delle proprie funzioni e responsabilità, la condivisione dei valori ed il rispetto dei principi stabiliti nello Statuto dell'Ente e nel presente Codice Etico.

# 1. Stato generale dell'Ente e adeguamenti di carattere “strutturale” adottati a tutela dell'Opera Pia

## Gestione della sicurezza

Analisi dei rischi e fabbisogni

**Tema di grande importanza e delicatezza, per i molteplici risvolti, con impatti diretti sulla gestione dell'Ente, per gli obblighi previsti dalle molteplici prescrizioni e normative vigenti.**

Si è pertanto proceduto, da subito, con una attenta analisi dei rischi, al fine di conoscere lo stato dell'arte di tale “*compliance*” e valutarne gli eventuali fabbisogni e criticità:

- ★ **verifica della disponibilità del previsto “Piano per la Sicurezza”** in dotazione all'Ente, riguardante il rispetto degli obblighi previsti per la sicurezza della struttura e degli impianti, di totale responsabilità dell'Opera Pia, che prevedesse, in particolare:
  - ◆ sicurezza antincendio, con obbligo di verifica da parte dell'Ente del rispetto delle disposizioni previste dal DM 9/4/94 e del DM 6/10/2013, tenendo conto che il rispetto di tali normative è indispensabile per la presentazione della SCIA ai VVF, necessaria per ottenere il “Certificato Prevenzione Incendi” - CPI, con particolare riferimento alle seguenti componenti:
    - ✓ collegamento dei NASPI previsti (acquedotto o serbatoio con adeguata riserva idrica e potenza)
    - ✓ separazione delle attività non pertinenti (Scuola d'infanzia con Casa di Riposo)
    - ✓ adeguamento delle strutture, con rispetto dei requisiti di resistenza al fuoco (pareti, porte delle camere, mobilio camere e locali di intrattenimento, accessori ecc)
    - ✓ separazione dei locali servizi, cucine, ripostiglio, lavanderia, deposito, ecc, che abbiano requisiti di resistenza al fuoco
    - ✓ porte di separazione locali che siano dotate di dispositivo di “auto-chiusura”
  - ◆ locali Scuola dell'infanzia, rispetto della normativa antincendio prevista per le scuole (DM 26/8/92)
  - ◆ centrale termica,
    - ✓ se unica per l'intera struttura, dovrà rispettare i requisiti previsti da DM 12/4/96, ai fini di presentazione SCIA
    - ✓ se invece rimarranno in esercizio anche le attuali 5 caldaie, anche queste dovranno essere adeguate al suddetto DM, ai fini della presentazione SCIA ai VVF
  - ◆ verifica della presenza dell' impianto chiamata emergenza dai posti letto della nuova struttura (allarme cartellini posti letto)
  - ◆ verifica del “documento valutazione dei rischi”
  - ◆ verifica del “piano di emergenza”
  - ◆ verifica delle planimetrie con piano fughe
  - ◆ verifica della eventuale necessità di adeguamento Impianto elettrico
  - ◆ verifica dell'impianto allarme antincendio
- ★ riguardo il personale di servizio, relativamente agli obblighi previsti dal DLgs 81/08, non avendo l'Opera Pia lavoratori in organico alle dirette dipendenze (essendo le Suore Salvatoriane delle volontarie, mentre gli operatori servizi, infermiere, inservienti e cuoche, sono forniti in outsourcing dalla Cooperativa Servizi che adempie direttamente al rispetto del suddetto D Lgs). L'Opera Pia, in qualità di committente, **ha solo l'obbligo di verifica dei “requisiti tecnico-professionali” della Cooperativa**

# 1. Stato generale dell'Ente e adeguamenti di carattere “strutturale” adottati a tutela dell'Opera Pia

## Gestione della sicurezza

### Considerazioni:

- le molteplici verifiche hanno evidenziato importanti criticità riguardo la sicurezza (manca di documentazione specifica, ad iniziare dal Piano di Sicurezza e relative docs previste dalle normative vigenti)

### Pertanto:

- vista la delicatezza del tema e tenendo conto degli obblighi normativi previsti dal D.Lgs 09/04/2008 n 81 “*..in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro*”, che impartisce disposizioni circa la gestione della prevenzione dei luoghi di lavoro con particolare riferimento alla valutazione dei rischi, alle misure generali di tutela, alla formazione dei lavoratori e all'istituzione del Servizio di prevenzione e protezione;
- considerando l'art 32 del suddetto D.Lgs, che dettaglia le competenze e conoscenze necessarie per tali adempimenti, il tutto finalizzato alla riduzione degli infortuni sul luogo di lavoro;
- dato atto che l'affidamento esterno del Servizio di Prevenzione e Protezione, ai sensi del suddetto D.Lgs è attività OBBLIGATORIA dell'Ente, non essendo presenti all'interno dell'organico tecnico dell'Ente figure professionali idonee e specificamente formate e specializzate per tali scopi;
- considerando il carattere di urgenza per i suddetti adempimenti, effettuate le dovute verifiche e valutazioni tecnico - economico e relative convenienze, si è avviata una informale trattativa con la Ditta già incaricata di analogo servizio da parte del Comune di Torri in Sabina;

### Cosa abbiamo fatto:

**con deliberazione n.115/2016 è stata affidata alla Ditta *CBF Servizi* di Forano l'incarico di RSPP esterno, oltre tutti i servizi di gestione e consulenza della “sicurezza” dell'Ente Opera Pia, per il triennio partire dal 1 Dicembre 2016, che ha assunto la responsabilità specifica su tale attività**



# 1. Stato generale dell'Ente e adeguamenti di carattere “strutturale” adottati a tutela dell'Opera Pia

## Copertura Assicurative

Stato dell'arte trovato dal nuovo Commissario e analisi dei fabbisogni

**Altro tema di particolare delicatezza e importanza, per i molteplici impatti sulle “responsabilità” dell'Ente Opera Pia, la necessità di assicurare i rischi legati alla “Responsabilità Civile Generale” e alla “RC Patrimoniale”.**

Da una prima verifica, anche questa effettuata nei primi mesi dopo l'assunzione incarico (tra fine agosto e settembre 2016), è emerso quanto segue:

- ★ n. 3 polizze attive da tempo (2 RCT e 1 infortuni) stipulate unicamente per assicurare le Suore (nominalmente identificate), operanti presso la Casa di Riposo, NON comprensive delle più ampie e specifiche esigenze dell'Ente Opera Pia (oltretutto, le tre polizze con massimali molto modesti e con carenze importanti, non coprono tutte le Suore presenti)
- ★ necessità di prevedere un piano di assicurazione rischi **RCTO per Responsabilità Civile Generale**, per tutti i danni materiali e personali diretti provocati da “terzi”, per i quali l'Ente risponde in forma diretta o indiretta (come responsabilità in solido per essere “committenza di lavori, servizi e gestioni”)
- ★ necessità di un piano assicurativo per **RC Patrimoniale**, per danni patrimoniali arrecati a terzi, ad Amministrazioni Pubbliche o all'Opera Pia stessa (danni erariali) questioni attinenti la Corte dei Conti, il TAR ed altri tribunali ed Autorità Pubbliche.

NOTA: **tale copertura assicurativa è oltretutto OBBLIGATORIA per gli EE.PP, comprese le IPAB, quindi compresa l'Opera Pia**

- ★ necessità di prevedere una tutela legale, per spese legali (difesa attiva e passiva), in sede civile, penale, amministrativa e contabile
- ★ necessità di copertura assicurativa incendio, a tutela dell'integrità patrimoniale dell'Ente verso danni che dovessero subire le proprietà immobiliari e mobiliari dell'Opera Pia (compreso il rischio di catastrofe da terremoto)

# 1. Stato generale dell'Ente e adeguamenti di carattere “strutturale” adottati a tutela dell'Opera Pia

## Coperture assicurative

Cosa abbiamo fatto:

Innanzitutto, vista la delicatezza e la complessità del tema e considerando le urgenti necessità dell'Ente Opera Pia, al fine di procedere con la copertura assicurativa dei rischi civile e patrimoniale, con Avviso Pubblico protocollo n. 80/2017 abbiamo avviato una “ricerca di mercato” pubblica, al fine di individuare operatori economici interessati all'esecuzione del servizio di “brokeraggio”, con i seguenti compiti:

- ✓ Individuazione, analisi e quantificazione dei rischi connessi all'attività istituzionale;
- ✓ Ricognizione, analisi e valutazione delle polizze esistenti;
- ✓ Monitoraggio dell'evoluzione dei rischi, affinché la situazione assicurativa dell'Ente mantenga nel tempo la sua efficacia tecnica e l'equilibrio dei costi;
- ✓ Attività di supporto tecnico all'Ente per la predisposizione dei capitolati e documenti di gara;
- ✓ Assistenza nella gestione delle polizze con particolare riguardo ai sinistri attivi e passivi;
- ✓ Presentazione di report annuale sullo stato dei sinistri e del programma assicurativo;
- ✓ Assistenza continuativa con operatore dedicato, su tutte le problematiche assicurative dell'Ente conseguenti alla gestione delle polizze sottoscritte dall'Ente
- ✓ Formazione ed aggiornamento del personale dell'Ente incaricato alla gestione dei programmi assicurati

Esito della ricerca:

viste le 4 risposte ricevute da altrettante aziende di brokeraggio interessate alla nostra ricerca, la migliore in termini tecnici ed economici, che ha ottenuto il miglior punteggio, è risultata la società **Studio Garulli Insurance Broker** alla quale è stato assegnato incarico con *Delibera n. 42/2017*

*Nota: il costo del Broker è a totale carico delle Compagnie di Assicurazioni prescelte*

# 1. Stato generale dell'Ente e adeguamenti di carattere “strutturale” adottati a tutela dell'Opera Pia

## Coperture assicurative

Cosa abbiamo fatto:

La società **Studio Garulli Insurance Broker** si è attivato da subito (inizio Giugno 2017), su nostro mandato, alla ricerca del miglior fornitore dei servizi più urgenti e primari (RCTO e RCP), avviando una ricerca esplorativa di mercato sulle migliori Compagnie Assicuratrici specializzate nella copertura di suddetti rischi.

Ad inizio Agosto 2017 abbiamo ricevuto l'esito della Gara, con le singole offerte ricevute da ben **16 Compagnie interpellate**,

Le migliori, in termini di servizi assicurativi coperti e valutazione economica, sono risultate le seguenti:

★ **ASSIGECO (LLOYDS'S)** per la polizza “Responsabilità Civile Patrimoniale-RCP”, avendo presentato una proposta di ottima fattura, garantendo una copertura amplissima , con enorme massimale (5M€) retroattività illimitata e postuma di 5 anni, ad un premio di 2.292€/anno (incarico assegnato con Delibera 83/2017)

★ **GENERALI ITALIA** per la polizza “Responsabilità Civile verso terzi e prestatori d'opera”, avendo presentato una proposta di ottima fattura, garantendo una tutela assicurativa amplissima, strutturata “ad hoc” per le necessità dell'Opera Pia, preferita tra tutte le interpellate dal Broker sia per le caratteristiche tecniche che economiche, ad un premio di 3.502,5 €/anno (incarico assegnato con Delibera 84/2017)

# 1. Stato generale dell'Ente e adeguamenti di carattere “strutturale” adottati a tutela dell'Opera Pia

## Regolamento per la Concessione di terreni agricoli

### Premessa

- il patrimonio immobiliare dell'Ente è frutto della generosità dei molteplici benefattori che si sono succeduti negli anni donando i loro beni e averi all'Opera Pia
- La salvaguardia e la *governance* di tale Patrimonio è un prioritario impegno dell'Amministrazione dell'Ente, nel rispetto di quanto previsto dal proprio Statuto (che prevede la possibilità di affidare in affitto i terreni agricoli e gli immobili liberi mediante apposite Aste Pubbliche)

### Scopo

- ❖ Dotare l'Ente Opera Pia di un regolamento che assicuri trasparenza e visibilità, utilizzando modalità in grado di agevolare e semplificare nei tempi e modi le procedure previste, al fine di renderle più snelle, garantendo scelte più convenienti per gli interessi dell'Opera Pia
- ❖ In particolare, per la salvaguardia di tale Patrimonio, si è reso necessario ricondurre la massima attenzione alla necessità della miglior cura ed uso, pretendendo un preciso obbligo per gli affittuari, al fine di sancire in modo inconfutabile tale necessità nel rispetto dell'Opera Pia e dei molteplici benefattori

### Cosa abbiamo fatto:

**Con Delibera n. 37/2017 è stato approvato il Regolamento per la Concessione di Terreni Agricoli di proprietà dell'Opera Pia, composto di 9 articoli, che regola e definisce le procedure specifiche al riguardo, con le singole modalità, prevedendo gli obblighi da rispettare ed introducendo specifiche sanzioni per gli inadempienti**

# 1. Stato generale dell'Ente e adeguamenti di carattere “strutturale” adottati a tutela dell'Opera Pia

## **Regolamento sulle procedure di “alienazione” dei Beni Immobili di proprietà dell'Ente**

### Scopo

Si è ritenuto dotare l'Ente Opera Pia di un regolamento che assicurasse trasparenza e visibilità, utilizzando modalità che agevolassero nei tempi e modi le procedure previste, al fine di renderle più snelle garantendo scelte più convenienti per gli interessi dell'Opera Pia, tenendo conto delle imposizioni poste dalla Regione Lazio riguardo lo specifico tema delle “alienazioni” (art 1 comma 23 della legge regionale 22/2009)

### Cosa abbiamo fatto:

**Con Delibera n. 36/2017 è stato approvato il Regolamento sulle Procedure di Alienazione di Beni di proprietà dell'Opera Pia, composto di 12 articoli, che regola e definisce le procedure specifiche al riguardo, con le singole modalità**

## **2. Gestione Generale Ordinaria**

(stato generale del servizio interno, fabbisogni, ecc);

## 2. Gestione Generale Ordinaria (stato generale del servizio interno, fabbisogni, valori economici ecc);

Premessa:

da una valutazione generale iniziale, effettuata dal nuovo Commissario, si è avuta una chiara conferma riguardo la **corretta gestione interna**, con modalità e procedure ampiamente collaudate, perfettamente aderenti agli obblighi previsti dalla gestione e amministrazione di un Ente Pubblico

**Nota: tale corretta gestione è essenzialmente merito dei collaboratori interni all'Ente, in particolare il Segretario Dr. Mauro Di Rocco e la Sig.ra Tiziana Serena (Amministrazione e Tesoreria), per la loro grande esperienza di settore e consolidata professionalità specifica;**

Considerazioni generali:

- la gestione ordinaria è prevalentemente dedicata alle necessità amministrative della Casa di Riposo
- da verifiche interne, in particolare chiedendo alle Suore Salvatoriane riguardo le forniture per la Casa di Riposo, le Aziende Fornitrici usuali, utilizzate dalle precedenti Amministrazioni, risultano pienamente soddisfacenti, nessuno nelle condizioni di far rilevare insoddisfazione e carenze

Contenimento dei costi generali

- nel più attento approccio di *spending review* si è da subito cercata l'eliminazione di ogni possibile costo superfluo, oltre quanto già fatto precedentemente, ad iniziare dall'utilizzo della sede ufficio di via A Carafa, mai utilizzato dall'attuale amministrazione, attuando disdetta delle relative utenze ecc
- analogo approccio in ambito Casa di Riposo, seppur le incidenze dei costi sono prevalentemente riconducibili alla vetuste condizioni degli impianti (elettrico, termico, idraulico, mobilio ecc) e alle eccessive frequenti necessità di interventi di manutenzione

Costi energetici

- i costi energetici (luce, gas, acqua), hanno un consistente impatto sui costi generali (soprattutto gas).
- consapevoli della necessità urgente di procedere con un **assessment** generale energetico interno, si è fortemente condizionati dagli esiti di valutazione generale dei vantaggi che porteranno i nuovi impianti disponibili con la nuova struttura
- a tal riguardo, per il miglior **saving** possibile attendibile, sarà fondamentale chiarire con il Progettista della nuova struttura i quesiti posti riguardo il mantenimento in esercizio dei vecchi impianti (ben n. 5 caldaie), congiuntamente alla nuova caldaia, (l'auspicata eliminazione dei vecchi impianti porterebbe sia lo snellimento dell'impiantistica e delle relative manutenzione, sia un abbattimento dei costi di esercizio ecc)
- inoltre c'è la piena convinzione e volontà dell'attuale Amministrazione di procedere con valutazioni riguardo la possibilità di attuare una più mirato ed efficace piano di **"efficientamento energetico"**, con soluzioni innovative energetiche (impianti di generazione e co-generazione ecc). Tali analisi sono in corso di valutazione.

Fornitori

- ❖ la lista dei fornitori, esistente a inizio mandato, è di fatto rimasta tale, nel pieno rispetto di quanto attuato dalle precedenti Amministrazioni e tenendo conto della soddisfacente qualità del servizio erogato (fornitura dei molteplici servizi, generi alimentari cc)
- ❖ pertanto, ad oggi, la gestione dei fornitori è stata mantenuta in continuità con quanto precedentemente fatto dalle precedenti Amministrazioni, senza portare particolari variazioni
- ❖ per il prossimo futuro si ritiene necessario, così come realizzato in altri ambiti (regolamento Affitto terreni, Regolamento alienazioni ecc), regolamentare anche la gestione dei Fornitori, prevedendo uno specifico Albo Fornitori dell'Ente Opera Pia, con lo scopo di semplificare e snellire le procedure di acquisto interno, con obiettivo unico l'ottenimento del miglior servizio al minor costo (costo/qualità)
- ❖ è un preciso impegno dell'attuale amministrazione definire tale Albo Fornitori entro il periodo Q1-2018

## 2. Gestione Generale Ordinaria (previsioni di chiusura d'anno entrate/uscite e cassa);

TABELLA DI SINTESI SEMPLIFICATA Opera Pia "San Giovanni Battista"	2015 Consuntivo	2016 Consuntivo	2017 Preventivo (accertamenti di Entrata e impegni di Spesa)
<b>ENTRATE</b>			
			<b>a Novembre 2017</b>
Entrate ordinarie (rette e affitto terreni)	251.604,00 €	244.534,95 €	229.000,00 €
Entrate extra (Contributi Regionali ecc)	29.322,00 €		3.000,00 €
Alienazioni e riscossione crediti			3.000,00 €
<b>Entrate Totali</b>	<b>280.926,00 €</b>	<b>244.534,95 €</b>	<b>235.000,00 €</b>
<b>SPESE</b>			
Spese correnti	244.511,28 €	238.235,20 €	234.681,85 €
Spese straordinarie	9.781,83 €	3.684,40 €	257,00 €
<b>Spese Totali</b>	<b>254.293,11 €</b>	<b>241.919,60 €</b>	<b>234.938,85 €</b>
<b>RISULTATI DIFFERENZIALI</b>			
<b>Saldo netto</b>	<b>26.632,89 €</b>	<b>2.615,35 €</b>	<b>61,15 €</b>



## 2. Gestione generale Ordinaria (previsioni di chiusura d'anno entrate/uscite e cassa);

Analisi delle ENTRATE Consuntivo	2015	2016	2017 Preventivo (accertamenti di Entrata)
<b>ENTRATE</b>			
			<b>a Novembre 2017</b>
Entrate da Rette Casa di Riposo	243.434,00 €	233.793,00 €	163.258,00 €
Entrate da affitti terreni agricoli	6.171,00 €	6.660,95 €	4.443,00 €
Entrate da alienazioni beni			
Entrate da contributi e finanziamenti	31.321,00 €	4.081,00 €	
<b>Entrate Totali</b>	<b>280.926,00 €</b>	<b>244.534,95 €</b>	<b>167.701,00 €</b>
<b>Disponibilità di cassa attuale (incassi recenti ecc)</b>			<b>65.317,98 €</b>

## 2. Gestione Generale Ordinaria (previsioni di chiusura d'anno entrate/uscite e cassa);

Analisi delle spese	2015	2016	2017 Preventivo (impegni di Spesa)
<b>SPESE</b>			
			<b>a Novembre 2017</b>
Spese Ufficio	1.694,71 €	1.099,37 €	885,63 €
Spese di gestione Casa di Riposo (Cooperativa Servizi)	183.000,00 €	182.210,64 €	179.500,00 €
Spese personale (compresi oneri)	11.034,00 €	11.034,00 €	11.034,00 €
Spese personale extra	300,00 €	350,00 €	320,00 €
Spese servizi luce, gas, acqua, telefono	14.492,45 €	10.910,77 €	9.818,46 €
Spese generi alimentari Casa di Riposo	23.803,22 €	22.398,99 €	18.573,06 €
Spese per manutenzioni	9.486,90 €	8.141,00 €	5.034,84 €
Spese varie		1.390,43 €	870,92 €
Spese Polizze Assicurative	700,00 €	700,00 €	1.985,94 €
Spese per la Sicurezza RSPP			2.513,00 €
Spese per incarichi esterno (legale ecc)	3.417,38 €	512,40 €	4.146,00 €
Spese per acquisto di beni	6.364,45 €	3.172,00 €	257,00 €
<b>Spese Totali</b>	<b>254.293,11 €</b>	<b>241.919,60 €</b>	<b>234.938,85 €</b>

### 3. Casa di Riposo per Anziani

(stato del servizio, fabbisogni, previsioni)

# 3. Casa di Riposo

(stato del servizio, fabbisogni, previsioni)

## Considerazioni Generali

- la nostra struttura, essendo una Casa di Riposo, può accogliere esclusivamente anziani “auto-sufficienti” o “parzialmente autosufficienti”
- la presenza delle Suore Salvatoriane, che nel 2018 compiranno i 120 anni di presenza a Torri, costituisce elemento di eccellenza e referenza per il nostro Ente e per la nostra residenza
- i servizi interni, coordinati dalle Suore, sono affidati dal 1 Gennaio 2017 alla **Cooperativa San Carlo** che si è aggiudicata la Gara d’Appalto effettuata a fine anno 2016, garantendo il servizio di assistenza (infermiere, assistenti, cuoche, inservienti ecc)
- l’attuale struttura prevede n, 23 posti letto, in camere a 2-3-e 4 letti tutte prive di bagno
- le attività quotidiane sono condizionate dal limitato spazio disponibile, per la mancanza di appositi luoghi di intrattenimento (soggiorno, sala ricreativa ecc) e fortemente difficoltosa per la mobilità degli anziani ospiti a causa delle evidenti barriere architettoniche esistenti (ben 2 scale ecc)

## Attuale presenza di anziani residenti presso la Casa di Riposo (al 19/12/2017)

- attuali presenti: n 18 anziani (6 uomini e 12 donne)
- decessi avvenuti nell’anno 2017: n. 5 donne
- nuovi arrivi nell’anno 2017: n. 2 donne e n. 2 uomini

# 3. Casa di Riposo

(stato del servizio, fabbisogni, previsioni)

## Considerazioni Generali

### Criticità

- **WARNING:** nel corso dell'anno 2017 si è avuta la minima presenza , con soli 16 ospiti, seppur migliorata nel corso dell'anno 2017, con gli attuali 18 ospiti, seppur al di sotto della soglia minima consentita per pareggiare i costi (almeno 21 presenze sulle 23 consentite attualmente)
- la forte concorrenza esterna (di fatto ogni paese del circondario ha almeno una Casa di riposo e/o Casa Famiglia), con offerta molto cometeitive
- drastica diminuzione della domanda, oltretutto fortemente condizionata dalla crisi economica, che induce ove possibile a mantenere in casa un anziano autosufficiente che è fonte di certezza economica legata alla pensione, risorsa utile per molte famiglie che preferiscono tenere in casa il proprio anziano
- la bassissima retta soggiorno prevista per il singolo ospite, sia residente torrese che residente da altro Comune, di fatto non copre i costi del servizio

### Cosa Fare

- incentivare e divulgare, con mirate iniziative promozionali, al fine di dare evidenza delle peculiarità ed eccellenze della nostra struttura
- intensificare le iniziative di promozione anche utilizzando il WEB e il nuovo portale web dell'Opera Pia, recentemente aggiornato nel corso del 2017
- campagna promozionale con *depliant*s e *brochure* da divulgare su luoghi specifici (sale d'aspetto dei medici di famiglia, convenzione con Patronati ecc)
- divulgazione tramite relazioni dirette, attivando il *networking* con amici (coinvolgimento dei Parroci delle Parrocchie limitrofe, coinvolgimento dei Medici di Famiglia ecc)
- cogliere l'occasione delle miglorie attese con la messa in opera della nuova struttura, integrata alla vecchia ristrutturata, al fine di accogliere persone più attente alla location e alla privacy (essendo le future camere tutte dotate di bagno, posibilità di disporre di camere singole e max con 2 letti ecc)
- Riconsiderare le rette, adeguandole ai costi, seppure tenendole basse rispetto la concorrenza, da attuare con la presa in servizio della nuova struttura

# 3. Casa di Riposo

(stato del servizio, fabbisogni, previsioni)

## Gestione del Servizio

- i servizi interni, coordinati dalle Suore, sono affidati dal 1 Gennaio 2017 ad un nuovo Fornitore, **Cooperativa San Carlo**, che si è aggiudicata la Gara d'Appalto effettuata a fine anno 2016,
- attività assegnate alla Cooperativa San Carlo: fornitura dei servizi interni di assistenza (infermieristico, assistenziale, cuoche, inservienti, lavanderia ecc)

## Gara per l'affidamento del servizio

- in data 26/10/2016 è avvenuta la pubblicazione dell'avviso di pre-informazione per la partecipazione alla procedura negoziata per l'affidamento servizi di assistenza tutelare, pulizia, lavanderia e cucina presso la Casa di Riposo
- Modalità di Gara
  - ✓ durata del servizio prevista: triennio 2017/2019
  - ✓ importo a base gara **545.196,00€** complessivi (esclusa IVA al 5%), **181.732,00€** per ogni anno (IVA esclusa)
  - ✓ valutazioni esiti Gara di tipo tecnico (sulla qualità del progetto, con incidenza di valutazione 70/100) ed economico (incidenza 30/100)
- Cooperative che hanno manifestato interesse e che sono state invitate a partecipare alla Gara:
  - ✓ Il Girasole Società Cooperativa
  - ✓ Eurotrend Assistenza Srl
  - ✓ Blue Line Soc Coop Sociale
  - ✓ Il Cigno Coop Sociale
  - ✓ Le Nuove Chimere Coop Sociale
  - ✓ Società Cooperativa San Carlo
- Soggetti Partecipanti:
  - ✓ Il Girasole Società Cooperativa
  - ✓ Società Cooperativa San Carlo

✓

# 3. Casa di Riposo

(stato del servizio, fabbisogni, previsioni)

## Esito della Gara per l'affidamento del servizio

- Esito della Procedura:
  - ✓ Il Girasole Società Cooperativa - totale punti 74,01/100
  - ✓ Società Cooperativa San Carlo - totale punti 100/100
- Cooperativa aggiudicataria, annunciata con avviso pubblicato in data 17 Dicembre 2016:
  - ✓ **Società Cooperativa San Carlo**, con **ribasso del 6%**
- Prezzo finale di aggiudicazione Gara:
  - ✓ **512.484,12€ (periodo 2017\_2019)**
  - ✓ **170.828,04€ l'anno**
  - ✓ **14.235,67€ mese + 711€ IVA**

## Vantaggi ottenuti

- eccellente progetto presentato, che include anche il servizio di gestione del verde e manutenzione attrezzature
- risparmio rispetto i costi della precedente gestione, che prevedono anche i costi per la gestione interna della lavanderia e incremento all'IVA 5 % da Gennaio 2017, non previsto negli anni precedenti
- risparmio per la presa in carico nel progetto anche dei costi di manutenzione per le attrezzature interne (cucina, lavastoviglie, lavanderia, stiratrice ecc)
- a chiusura del primo anno di esercizio, è stata rilevata ottima qualità del servizio, nella piena soddisfazione delle Suore e degli anziani ospiti, confermata nelle periodiche verifiche previste a capitolato
- ampia disponibilità in termini di ore di copertura servizio pari a **1.072** ore mensili (**+12% rispetto** il monte ore previsto a capitolato richiesto di 961 ore mensili)

# 3. Casa di Riposo

(stato del servizio, fabbisogni, previsioni)

Team offerto dalla Cooperativa San Carlo

- team composto da n. 1 Responsabile (Dr Alessandro Boni)
- n. 1 Assistente Sociale (Dr.ssa Imperatori Michela)
- n. 1 Psicologo (Dr.ssa Nuccia Vono)
- n. 11 unità di cui 2 Infermiere Professionali, 4 OSS, 3 Cuoche, 2 addette alle pulizie e lavanderia

Modalità del servizio

- n. 3 turni giornalieri, di presenza garantita con n. 1 figura (infermiera e/o OSS) così suddivisi:
  - ✓ mattina - ore 6,30/13.30 (1 assistente + cuoca+ inserviente pulizie)
  - ✓ pomeriggio - ore 14,30/21,00
  - ✓ notte - ore 22,00/06,30
  - ✓ la efficiente distribuzione delle persone di servizio, tra assistenti, inservienti e cuoche, soprattutto nelle ore diurne, consente di avere nelle ore di massimo servizio da erogare n 3 presenze
- **Totale ore di servizio erogate al mese: 1.072 ore (rispetto 961 ore previste in bando gara).**

Criticità del servizio

- nonostante il maggior impegno di ore erogate mensilmente, resta da colmare la copertura serale delle ore di assenza tra la fine del turno pomeridiano e inizio del turno notturno (a carico delle suore)
- NOTA: l'attuale normativa DGR 1305 del 2004 e successive integrazioni DGR 126 del 2015, per una casa di riposo prevede obbligo di almeno 1 persona di assistenza, nei turni diurni, ogni 20 anziani e nei turni notturni 1 assistente ogni 40 anziani.
- **i previsti aumenti di presenza, comporteranno aumentate necessità di personale con aggravio dei costi di gestione**



## **4. Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo**

Analisi del progetto, stato generale dell'opera e previsione di completamento

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Premessa

La realizzazione della nuova struttura, che da progetto iniziale prevedeva integrare con la attuale residenza, è stata finanziata con contributo regionale - Bando Pubblico della Regione Lazio (Delibera Giunta regionale n.528 del 11-11-2011) per il “*finanziamento di progetti per intervento edilizio, finalizzati al recupero di strutture esistenti, per adeguarle all’erogazione di servizi sociali*”

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Analisi Generale sul Progetto e finanziamento:

- il progetto fu avviato e realizzato dalla precedente Amministrazione, al fine di cogliere le opportunità previste dal Bando Pubblico della Regione Lazio (Delibera Giunta regionale n.528 dell'11-11-2011) per il “*finanziamento progetti di intervento edilizio finalizzati al recupero di strutture esistenti, per adeguarle all'erogazione di servizi sociali*”;
- progettazione fu affidata ad **Arc. Walter Agostinelli** (Delibera n. 13 del 01-02-2012);
- il progetto fu approvato con Delibera n. 27 del 05-03-2012, avente per oggetto “**Intervento di ristrutturazione ed ampliamento della Casa di Riposo Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista**”, per una spesa complessiva progetto di **€885.490,00**;
- Incarico di Responsabile Unico Procedimento (RUP) affidato a **Dr. Mauro Di Rocco** (Delibera n. 27 del 05-03-2012);
- a seguito di formale istanza di cui alla nota prot. n. 45 in data 05-03-2012, la Regione Lazio, con Determinazione Dirigenziale n. B03621 del 09-08-2013, concesse formalmente il finanziamento di **€. 796.941,00** quale contributo regionale sulla spesa complessiva di **€ 885.490,00**;
- con successiva Delibera n. 94 del 25-09-2014 venne approvato il Progetto Esecutivo dei lavori di “**Adeguamento, restauro conservativo e ampliamento Casa di Riposo**” CUP C31B14000150007 - CIG 582788392F redatto dall'arch. Walter Agostinelli per l'importo di euro 885.490,00.

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Analisi del Progetto

### Premesse riguardo la Gara d'Appalto per l'affidamento dei lavori di esecuzione progetto

- con Delibera n. 99 del 01-10-2014 venne attivata apposita procedura negoziata, per l'aggiudicazione dei lavori di realizzazione progetto, scegliendo l'operatore economico con il criterio del “**prezzo più basso**”, determinato mediante **ribasso sull'importo lavori a base di gara** (metodo previsto all'art. 82-2b del D.Lgvo n 163/2006);
- con Delibera n. 113 del 05-11-2014 venne approvato il verbale di apertura offerte e aggiudicazione provvisoria (seduta pubblica del 29 ottobre 2014), nel quale fu dichiarata l'aggiudicazione provvisoria all'Impresa **CELI COSTRUZIONI s.r.l.** di Terni che presentò un ribasso del **29,676%** sull'importo dei lavori a base d'Asta;
- appalto fu pertanto formalizzato e assegnato alla suddetta impresa, con Del. n. 64 in data 24-12-2014;
- Impresa CELI COSTRUZIONI non avviò i lavori e dichiarando lo stato di “crisi societaria” (istanza di concordato preventivo presentato al Tribunale di Terni), in data 17/09/2015 formalizzò la volontà di risolvere consensualmente il Contratto di Appalto con l'Opera Pia;
- dopo gli accadimenti sopra riportati l'Ente inviò formale interpello alla ditta **Solartec S.r.l.**, che nella relativa procedura negoziata presentò la seconda migliore offerta, al fine di stipulare un nuovo contratto per l'esecuzione lavori (il tutto in conformità a quanto previsto dell'art. 140 del D.Lgs. n. 163/2006) la quale comunicò la propria disponibilità a stipulare il contratto per l'esecuzione dei predetti lavori;
- con Delibera n. 112 del 18-11-2015 venne pertanto approvata l'aggiudicazione dei lavori all'impresa **Solartec S.r.l.** di Roma, con il medesimo ribasso del **29,676%** sull'importo dei lavori posto a base di gara, per l'importo netto di **€ 460.963,88**, di cui €. 13.000,00 per oneri per la sicurezza;

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Subentro del nuovo Commissario

- il nuovo Commissario subentra nel ruolo in data 17/06/2016, con presa di conoscenza del progetto e dei relativi lavori in avanzata fase realizzativa (di fatto, nel corso dei lavori per il 4<sup>a</sup> SAL);
- da subito ha espresso apprezzamento per la lodevole iniziativa intrapresa dalla precedente Amministrazione, che ha portato ad ottenere un consistente finanziamento regionale, a vantaggio dell’Ente Opera Pia e della Comunità torrese;

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Note e rilievi esposti dal Commissario con nota del 26/08/2016 (1)

Entrando nel merito degli aspetti funzionali, avuta conoscenza dei dettagli di progetto e dei relativi impatti realizzativi in fase di esecuzione lavori, il nuovo Commissario ha ritenuto necessario riportare, con specifica nota scritta, le proprie considerazioni con i molteplici dubbi e necessità di chiarimenti e approfondimenti;

Con nota scritta dal nuovo Commissario, del 26/08/2016, inviata al Progettista e Direttore Lavori, al RUP e per conoscenza al Sig. Sindaco e alle Suore Salvatoriane, si riportavano i seguenti punti salienti:

- **Analisi della documentazione di progetto in relazione ai requisiti iniziali e alla tipologia di servizi assistenziali dell’Ente**
  - ✓ **ristrutturazione edilizia del vecchio fabbricato esistente** - seppur prevista nei molteplici elaborati di progetto - risulta del tutto assente nel computo metrico estimativo di Gara e non compresa nel progetto esecutivo e nei lavori previsti dalla Gara d’Appalto;
  - ✓ **accessibilità alla struttura e realizzazione di opere per l’abbattimento delle barriere architettoniche** - seppur previste nei molteplici elaborati di progetto iniziali - nel progetto esecutivo di fatto non vengono eliminate (una variante in corso d’opera ha oltretutto eliminato l’ascensore previsto per la struttura esistente, riducendo ad un solo ascensore per la nuova struttura (invece dei due previsti a progetto), con il mantenimento delle vecchie barriere architettoniche costituite dalle due vecchie scale presenti nel fabbricato esistente, dislivello tra i piani del vecchio e nuovo fabbricato ecc.
  - ✓ **Sala da pranzo**, il progetto esecutivo non prende in considerazione la necessità di spostamento della sala pranzo, mantenendola nel fabbricato esistente, con disagi funzionali sia per gli anziani ospitati (75m di distanza dalla camera più lontana, con barriere architettoniche costituite da obbligo delle scale, eliminazione di un ascensore, dislivello tra vecchia e nuova struttura), sia per gli operatori assistenziali
  - ✓ **Cucine e dispense**, mantenute nella vecchia struttura esistente, posizionate all’estremità, del tutto disallineate dalla nuova struttura (disagi funzionali, con operatori concentrati lontani dalle camere, con ripercussioni sul servizio ecc)
  - ✓ **area riservata alle residenze delle Suore**, che necessitano di adeguata ristrutturazione, del tutto ignorata nel progetto esecutivo
  - ✓ **area adibita a Scuola dell’Infanzia**, del tutto ignorata nel progetto esecutivo
  - ✓ **Sale “polifunzionali” per attività ricreative**, del tutto ignorate nel progetto esecutivo
  - ✓ **sala adibita a luogo di culto** (Chiesa ecc), non prevista nel progetto esecutivo (di fatto dagli elaborati di progetto, risulta eliminata)
  - ✓ **Lavori e predisposizioni aree esterne** (piazzale, giardino, camminatoi, verande, recinzioni ecc) del tutto assenti nel progetto di realizzazione della nuova struttura e non prevista nel progetto esecutivo

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

Note e rilievi esposti dal Commissario con nota del 26/08/2016 (2)

## ➔ Sicurezza della Struttura e Impianti

### ✓ Sicurezza della Casa di Riposo

- evidenziata la necessità di conoscere la tipologia dei singoli interventi, per la messa in sicurezza della Casa di Riposo, considerando la struttura futura finale globale che, a lavori ultimati, avrà complessivamente oltre 25 posti letto e pertanto, nel rispetto delle disposizioni vigenti, sarà indispensabile presentare specifica SCIA antincendio presso il competente ufficio dei VVF;
- assenza dei dettagli per la realizzazione del sistema antincendio richiesto da VVF (cisterna di deposito acqua con pompa idraulica di alimentazione sistema antincendio ecc)
- messa in sicurezza della vecchia esistente struttura, con opere murarie e strutture infissi non adeguati (cucine, sostituzione porte ecc), non previste a progetto;

### ✓ Sicurezza della Scuola per l'infanzia

- essendo attività diversa, non pertinente con la Casa di riposo, non evidenziate a progetto gli specifici interventi previsti al riguardo, nel rispetto della normativa vigente;
- interventi per la messa in sicurezza dei locali adibiti a Scuola (locale prefabbricato, porte non antincendio, cucina separata dalla cucina anziani, scalino tra i due locali ecc)

### ✓ Impianti (termico, elettrico, allarme posto letto, citofonino e controllo accessi)

- interventi riguardanti le vecchie caldaie (ben 5 distinte e separate) attualmente presenti nella struttura esistente e non considerate a progetto (avere certezza che la nuova caldaia prevista in gara d'appalto copra i fabbisogni della vecchia struttura)
- **adeguamento impianto elettrico della vecchia struttura** , non previsto in gara d'appalto
- **impianto controllo accessi** (video citofono e apertura cancello), non previsto a progetto e in gara d'appalto, nonostante l'ampliata struttura e l'aumentata distanza tra il cancello e la nuova entrata
- **Impianto allarme posti letto**, non previsto nel progetto della nuova struttura con degrado del servizio esistente, in quanto la vecchia struttura ne è dotata **NOTA: tale apparato è un OBBLIGO e rientra tra gli impianti previsti dalla normativa vigente per una Casa di Riposo (la mancanza pregiudica il rilascio autorizzativo all'esercizio da parte della competente ASL)**

### ✓ Interventi per il consolidamento anti-sismico della vecchia attuale struttura, del tutto NON considerati e valutati nel progetto

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Note e rilievi - Considerazioni finali espresse dal Commissario nella nota scritta del 26 Agosto 2016

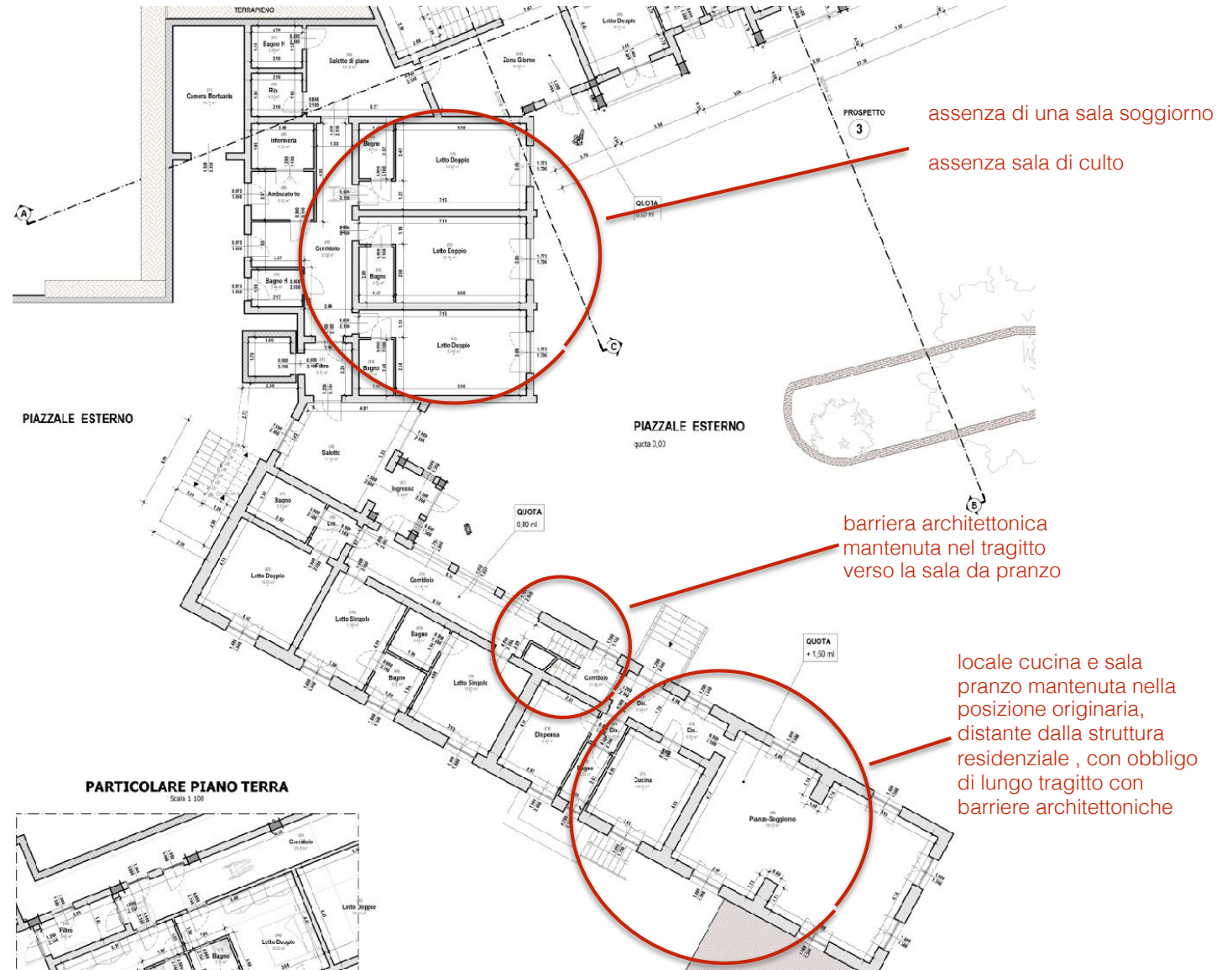
- forte incertezza sulla parte riguardante la ristrutturazione della vecchia struttura, esclusa nel progetto finanziato dalla Regione Lazio;
- non chiaro piano economico globale, a copertura dei lavori di ristrutturazione della vecchia struttura, che mette a grande rischio la realizzazione globale dell'intero impianto, nel rispetto delle premesse iniziali di progetto;
- scelte di carattere generale che hanno trascurato importanti necessità operative e funzionali della struttura, non tenendo particolarmente conto della caratteristica del servizio erogato e della tipologia degli utilizzatori finali;
- grande incertezza riguardante gli interventi previsti in merito alla “sicurezza”;
- concreta necessità di intraprendere iniziative urgenti e prioritarie, dirette verso i locali adibiti a Scuola per l'Infanzia, per la regolarizzazione globale all'uso previsto, del tutto sottovalutato;
- priorità assoluta, con relativa valutazione di merito, sulla necessità di eventuali interventi strutturali di consolidamento/adeguamento antisismico della vecchia struttura, non compreso nel progetto esecutivo generale e del tutto assente nel piano di previsione adeguamenti successivi
- **Pertanto, il concreto rischio di una disarmonia funzionale e strutturale tra le distinte strutture, tra il vecchio e il nuovo, nel caso non venissero realizzati gli interventi annunciati riguardanti la ristrutturazione dell'esistente, è stato da subito rilevato come fondato rischio di ripercussioni sostanziali anche riguardo il regolare funzionamento della vecchia struttura, fin qui ottenuto in deroga alle normative vigenti;**



# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

Disegno del piano terra nel progetto esecutivo previsto nel Bando Gara di Ottobre 2014

nota: evidenziate in rosso le aree di maggior impatto, non considerate nel progetto, necessarie di intervento successivo



# **Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo**

## Note e rilievi - Conclusioni iniziali espresse dal nuovo Commissario

**Tutto quanto esposto, con nota scritta del 2 Settembre 2016, seppur apparisse esageratamente puntuale e dettagliato, è stato evidenziato allo scopo di scongiurare il rischio di eseguire un intervento che, se non integralmente concluso, tenendo presente la totalità dei fabbisogni, nel rispetto di tutte le normative, potesse compromettere (per le aumentate capacità e per le relative nuove e più stringenti prescrizioni) anche il funzionamento della stessa attuale vecchia struttura, a tutt’oggi in esercizio, che fin qui non ha mai comunque ricevuto rilievi da parte degli organi ispettivi competenti (ASL, NAS, VVF ecc) che, seppur in deroga, ne hanno autorizzato il regolare esercizio.**

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Quadro Economico Generale di Progetto

QUADRO ECONOMICO GENERALE	Valore
IMPORTI COMPLESSIVI PROGETTO	
Importo lavori a base d'asta	637.000,00 €
Oneri di Sicurezza	13.000,00 €
Spese Generali (lavori esclusi dall'appalto, RUP ecc)	63.820,40 €
Spese Tecniche (Progettazione, collaudi, Direzione lavori ecc)	82.680,00 €
IVA	88.989,60 €
<b>Importo Totale Progetto</b>	<b>885.490,00 €</b>

QUADRO ECONOMICO DI COSTO FINALE	Valore
IMPORTI COMPLESSIVI LAVORI	
Importo al netto del ribasso d'asta (26,676% pari a 200.851,83€)	475.963,88 €
Oneri di Sicurezza	13.000,00 €
Spese Generali (lavori esclusi dall'appalto, RUP ecc)	35.798,09 €
Spese Tecniche (Progettazione, collaudi, Direzione lavori ecc)	82.680,00 €
IVA	70.108,30 €
<b>Importo Totale Progetto</b>	<b>677.550,27 €</b>

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Quadro Economico del Finanziamento Regione Lazio

QUADRO ECONOMICO DEL CONTRIBUTO REGIONALE	Valore
IMPORTII COMPLESSIVI	
Contributo iniziale assegnato	796.941,00 €
Contributo rideterminato a seguito ribasso d'asta ( -197.543€ )	599.398,25 €
Somma erogata al 1/12/2017	398.470,50 €
<b>Importo Totale da erogare</b>	<b>200.927,75 €</b>
Tranche prevista entro a Gennaio 2018 (Mandato liquidazione firmato)	159.388,20 €
Tranche Finale prevista entro Giugno 2018	41.539,55 €

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Quadro Generale Liquidazione Costi

LIQUIDAZIONE COSTI LAVORI Impresa SOLARTEC	Valore (IVA compresa)
<b>IMPORTO TOTALE DOVUTO (IVA compresa)</b>	<b>537.860,27 €</b>
02/02/16	50.706,01 €
21/04/16	33.000,00 €
11/07/16	63.879,50 €
11/07/16	79.923,02 €
05/10/16	82.060,00 €
28/04/2017 acconto 4°SAL	53.625,00 €
<b>Importo Totale liquidato</b>	<b>363.193,53 €</b>
<b>Importo da liquidare a saldo finale</b>	<b>174.666,74 €</b>

LIQUIDAZIONE COSTI TECNICI GENERALI (Progettazione, Direzione Lavori, Collaudi, RUP)	Valore (IVA compresa)
<b>IMPORTO TOTALE DOVUTO (IVA compresa)</b>	<b>106.444,60 €</b>
Acconto parcella Arc Agostinelli 3/07/2015	19.032,00 €
10/12/15	7.320,00 €
05/10/16	11.712,00 €
01/02/17	12.688,00 €
Acconto RUP	2.600,00 €
<b>Importo Totale liquidato per spese tecniche</b>	<b>53.352,00 €</b>
Importo da liquidare a saldo spese Progettazione, Direzione Lavori, RUP	<b>53.092,60 €</b>

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Quadro *Economics* Finale Riassuntivo

TABELLA RIASSUNTIVA FINALE	Valore (IVA compresa)
IMPORTO TOTALE DOVUTO a Saldo costi (IVA compresa)	<b>227.759,34 €</b>
Totale Somme Erogate dalla Regione Lazio	398.470,50 €
Totale Somme Pagate da Opera Pia	416.545,53 €
Totale Somme attese da Regione Lazio a saldo finanziamento	200.927,75 €
<b>Delta a totale carico Opera Pia</b>	<b>26.831,59 €</b>

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

CAUSE ostative oggettive che inficiano la presa in carico della nuova struttura e ne impediscono il corretto utilizzo

**Premessa: un utilizzo singolo e separato della nuova struttura è impossibile se non inglobato in una allargata struttura collegata alla vecchia ristrutturata, per i seguenti motivi:**

- ➔ **Adempimenti per la sicurezza della struttura e per le prescrizioni antincendio (presentazione SCIA presso VVF per ottenimento CPI)**
  - le dimensioni e il quantitativo degli ospiti residenti, di fatto “sotto soglia”, permettono ancora di beneficiare, per la vecchia struttura, di autorizzazioni precedenti, concesse successivamente in deroga alle subentrate nuove normative più stringenti
  - la prevista SCIA da presentare ai VVF a cura del Progettista e Direttore Lavori, dovrà documentare la realizzazione dei molteplici interventi previsti a Progetto, per la messa in sicurezza della struttura in merito alle prescrizioni anti-incendio previste per una Casa di Riposo a regola
  - Gli interventi richiesti dai VVF incidono in gran parte sulla parte vecchia da ristrutturare e pertanto si corre il rischio, accettando ed utilizzando la nuova struttura, senza intervenire adeguando la vecchia struttura, di incorrere nel non rispetto delle prescrizioni dei VVF impartite direttamente all'Ente
  - le prescrizioni anti-incendio riguardano anche gli arredi, oltretutto segnalate in specifica nota anche dal nostro nuovo Responsabile alla Sicurezza RSPP, in quanto gli attuali arredi non sono certificati “*ignifughi e anti-incendio*”
- ➔ **Prescrizioni ASL**
  - analoghi adempimenti riguardano le prescrizioni imposte dalla ASL, soprattutto in merito alle cucine (da separare con la Scuola), alle attuali camere, (di dimensioni inferiori rispetto la normativa vigente), alla mancanza dei bagni interni alle attuali camere ancora da realizzare ecc
  - l'assenza del dispositivo di allarme “cartellino” dal posto letto, del tutto ignorato nella realizzazione del nuovo progetto, è prescritto nella normativa attuale riguardante le Case di Riposo: Tale necessità per la nuova struttura, ignorata nel progetto esecutivo, comporta oltretutto anche un degrado dell'attuale servizio esistente, in quanto la vecchia struttura ne è dotata (anche questo fabbisogno non considerato è un ostacolo all'impossibilità di utilizzare la nuova struttura senza un mirato ulteriore intervento da attuare)

## **Conclusioni:**

**fino ad oggi, per le dimensioni e il quantitativo degli ospiti fin qui ospitati, ci è consentito di beneficiare di autorizzazioni precedenti, concesse in deroga, subentrate nel tempo alle vecchie normative con regolamenti nuovi e più stringenti**

**Ma gli aumentati posti letto che deriveranno dalla nuova struttura, porteranno le presenze oltre soglia minima (21 posti letto) facendo così scattare le nuove prescrizioni più stringenti**

**Pertanto, oltre ai vizi denunciati e non risolti che verranno di seguito esposti, che condizionano il rilascio della nuova struttura, un utilizzo singolo e separato della sola nuova struttura, allo stato attuale è di fatto IMPOSSIBILE da attuare.**

**Pertanto la struttura nuova, per essere pienamente utilizzabile, in regola con le prescrizioni imposte da VVF e ASL, dovrà essere inglobata con la vecchia, da ristrutturare e adeguare alle normative vigenti.**

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Stato Attuale dell’Opera, vizi riscontrati, stato dei pagamenti, previsione di collaudo

- ✓ **Ultimazione lavori avvenuta in data 29 Dicembre 2016 ma NON ancora rilasciata con certificato di “regolare esecuzione”**
- ✓ **Vizi palesi emersi**
  - in sede di ultimazione lavori, sono emersi numerosi e gravi vizi, difetti e mancanze nell’esecuzione dei lavori, peraltro segnalati e documentati precedentemente in corso d’opera finale;
  - dopo ripetuti solleciti scritti e richiami (note, invio di documentazione fotografica) con ulteriore nota n 78 del 28/2/2017 veniva invitato il Direttore Lavori ad intervenire vs l’impresa SOLARTEC al fine ordinare l’eliminazione di tutti i difetti e mancanze, entro il termine di 30gg, con riserva della stazione appaltante di sottoporre l’opera realizzata a collaudo esterno
  - a fronte di tale nota, in data 1 marzo 2017 il Direttore Lavori e l’Impresa effettuavano un sopralluogo nell’area interessata dai lavori per effettuare le dovute verifiche denunciate
  - durante tale verificata venivano accertati ben 22 gravi vizi nell’esecuzione dell’opera (tra le quali infiltrazioni nel vano collegamento strutture ecc), puntualmente riportati nel verbale di sopralluogo da loro sottoscritto
  - venivano quindi ordinati i lavori di riparazione e ripristino, a regola d’arte, per l’eliminazione definitiva entro 30 gg dal 1 Marzo 2017
  - nelle more, nel corso di una riunione congiunta presso il Comune di Torri, a seguito della segnalata necessità di sostituire i sanitari dei bagni delle camere ospiti, posizionati da rendere difficoltoso l’utilizzo essendo bassi per un anziano (anche se nel range minimo di altezza prevista), sia il Direttore Lavori che l’Impresa fornivano ampie rassicurazioni sulla risoluzione dei difetti segnalati
  - nel frattempo l’Impresa, in attesa del pagamento della rata finale prevista a saldo, minacciava di procedere con “decreto ingiuntivo” al fine di ottenere il saldo dovuto
  - successivamente, nel corso dell’estate appena trascorsa, dopo i nostri ripetuti solleciti a intervenire, l’Impresa effettuava interventi minimi che hanno portato alla risoluzione di gran parte dei 22 vizi riscontrati, MA ESCLUDENDO di fatto gli interventi più gravi (infiltrazioni d’acqua, sostituzione WC, ringhiera scorrimano scale ecc)
  - in ottobre 2017, a seguito delle prime piogge avvenute dopo un lungo periodo di caldo e siccità, sono emerse in modo evidente le molteplici infiltrazioni, ben oltre il punto di collegamento inizialmente segnalato tra le strutture vecchia e nuova
  - con nota scritta n 286 del 16 Novembre 2017 il Direttore dei Lavori veniva pertanto invitato ulteriormente a relazionare e a computare il valore degli interventi ancora da eseguire, al fine di procedere per l’escussione della polizza fideiussoria
  - di fatto, tale richiesta è a tutt’oggi rimasta inottemperata da parte del Direttore dei Lavori, il quale ha risposto con una minima valorizzazione (1.345€), escludendo totalmente la quantificazione economica degli interventi più gravi
- ✓ **Iniziative intraprese a tutela dell’Opera Pia**
  - nonostante i molteplici solleciti e disponibilità a trovare una fattiva soluzione, ci siamo trovati pertanto costretti a dare mandato ad un legale, per le necessarie tutele e iniziative mirate (Avv Nicola Marcone di Roma)
  - dopo ennesima diffida scritta al Direttore Lavori, ultima inviata in data 21/12/2017, risulta evidente che la questione del collaudo, inizialmente accantonata per le “promesse” di sistemazione complessiva dei segnalati difetti, dovrà essere ripresa a breve, assegnando incarico ad altro professionista affinché provveda a verificare la regolare esecuzione delle prestazioni e determinare eventuali carenze nelle varie fasi della realizzazione dell’opera.



# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Stato Attuale dell’Opera, gravi vizi riscontrati

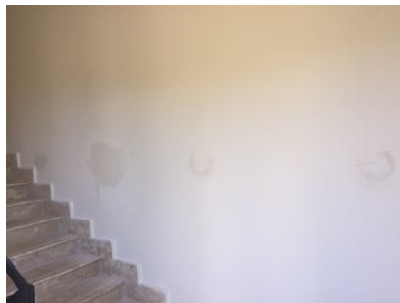
- ✓ Documentazione fotografica dei vizi palesi segnalati e non ancora risolti



# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Stato Attuale dell’Opera, gravi vizi riscontrati

- ✓ Documentazione fotografica dei vizi palesi segnalati e non ancora risolti



# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Stato Attuale dell’Opera, gravi vizi riscontrati

- ✓ Documentazione fotografica dei vizi palesi segnalati e non ancora risolti



# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

Iniziative intraprese, al fine di recuperare, adeguare e integrare la struttura esistente:

- 1.rivisitazione progettuale degli elaborati della struttura esistente
- 2.piano di copertura finanziaria costi di ristrutturazione e adeguamento vecchia struttura

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

Iniziative intraprese, al fine di recuperare, adeguare e integrare la struttura esistente per renderla pienamente “compliant” alle prescrizioni normative vigenti:

Rivisitazione elaborati di progetto per interventi sulla struttura esistente

Il piano di rivisitazione del progetto iniziale prevede un adeguamento alle reali necessità e fabbisogni della casa,

NOTA: gran parte degli interventi sono OBBLIGATI, necessari al fine di essere nelle condizioni di presentare SCIA ai VVF per il certificato CPI e ASL per certificato autorizzazione sanitaria

Elenco degli interventi previsti:

## ➔ Interventi di tipo funzionale alla Casa di Riposo

- ✓ posizionamento centrale delle cucine, al fine di renderle funzionali con le aree di maggior presenza
- ✓ realizzazione di sala soggiorno, assente sul primo elaborato di progetto
- ✓ realizzazione di sala mensa, posizionata centralmente in prossimità della sala soggiorno e della cucina
- ✓ realizzazione degli ambienti tecnici (lavanderia, riposoiglio, sala frigoriferi), utilizzando al meglio gli spazi disponibili
- ✓ installazione del secondo ascensore, inizialmente previsto ma eliminato nel corso del 3 SAL (variante in corso d'opera)
- ✓ sistemazione delle aree esterne, in modo da renderle fruibili agli ospiti anziani (pavimentazione piazzale, recinzione, giardino)
- ✓ mantenimento della sala di “culto”,

## ➔ Interventi per adeguamenti normativi per la Casa di Riposo

- ✓ installazione impianto di chiamata/allarme cartellini da posto letto, non previsto nel progetto iniziale
- ✓ realizzazione bagni interni alle camere della vecchia struttura

## ➔ Interventi per adeguamenti di Sicurezza

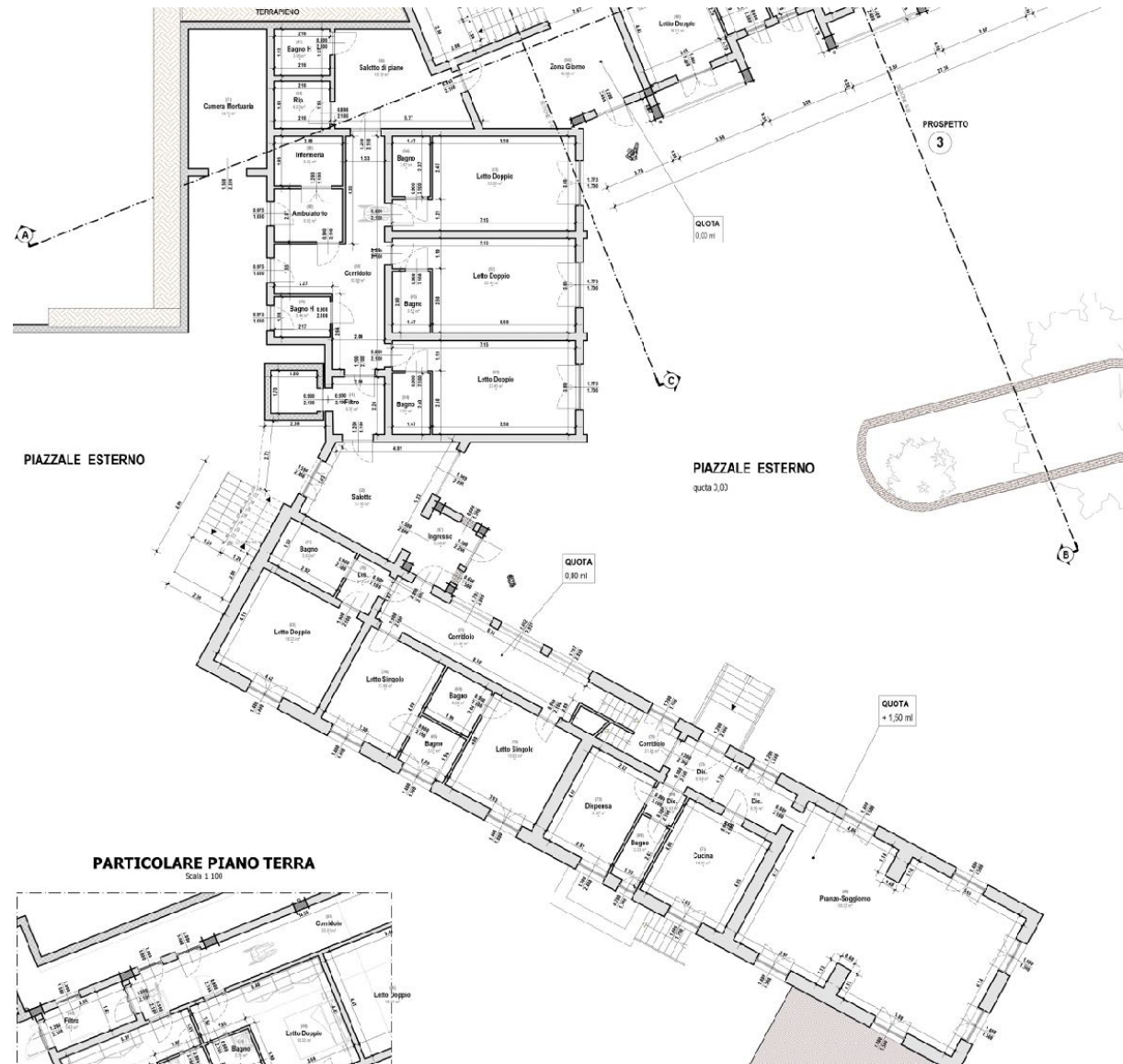
- ✓ interventi di consolidamento area sala pranzo e cucina (rifacimento solaio e rinforzi vari)
- ✓ interventi per la sicurezza della Scuola d'Infanzia (separazione cucina, eliminazione scalino, sostituzione porta esterna adeguata alla sicurezza)
- ✓ impiantistica antincendio necessaria per presentare SCIA VVF (separazione locali scuola, cucina, aree di sosta, serbatoio per riserva idrica di alimentazione NASPI ecc)
- ✓ sostituzione attuali mobili con arredi a norma certificati ignifughi
- ✓ impianto di video-sorveglianza perimetrale
- ✓ impianto wi-fi a copertura intera struttura (comprese le aree esterne)
- ✓ impianto di video citofono cancelli di entrata
- ✓ installazione di impianto di co-generazione, per efficientemente energetico



# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

## Piano lavori di ristrutturazione struttura esistente

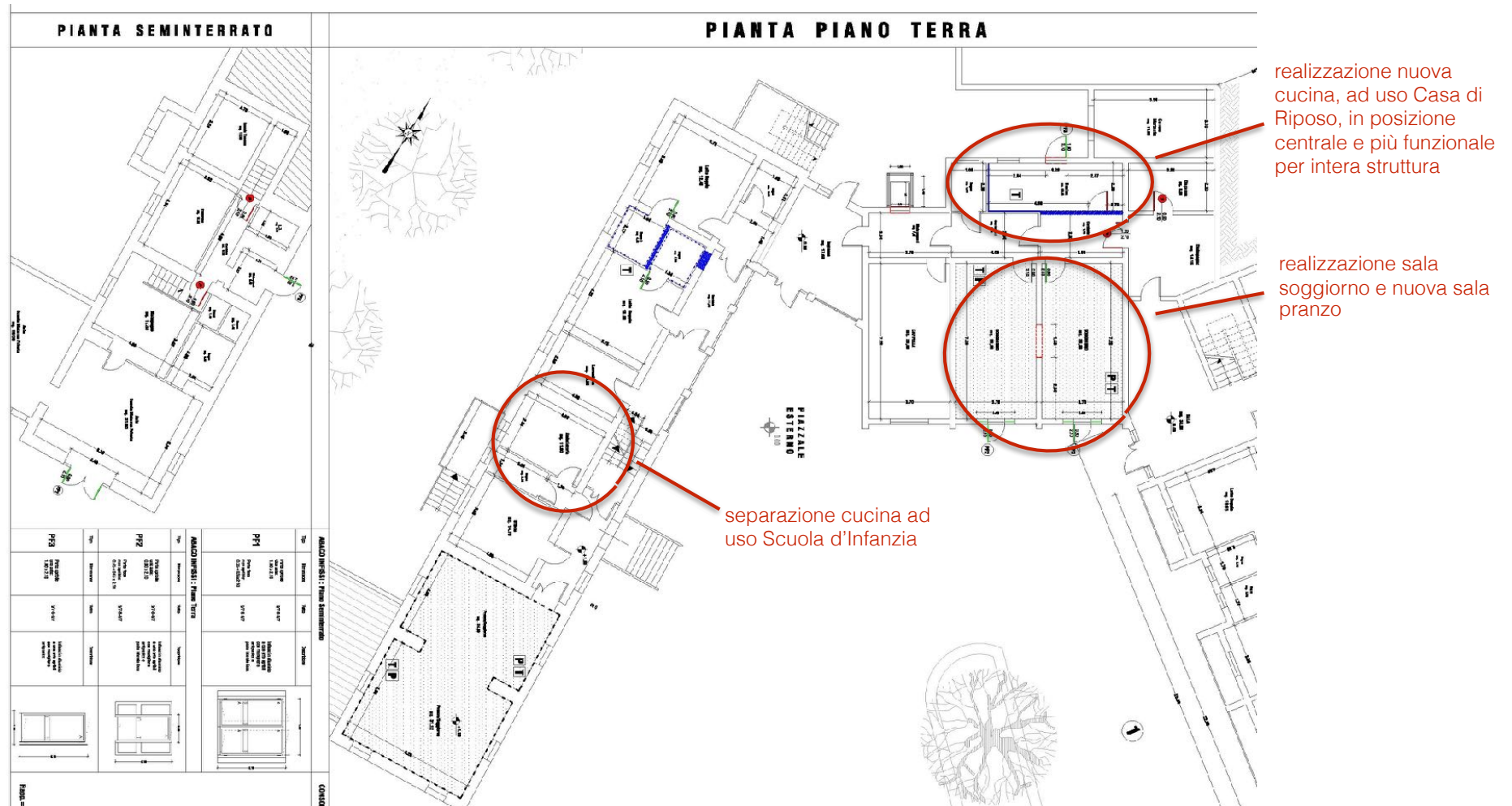
Progetto iniziale di partenza, inserito nel Bando Gara di Ottobre 2014, necessario di riconsiderazioni riguardo l'immobile esistente da ristrutturare



# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

Piano lavori di ristrutturazione struttura esistente

Modifiche al progetto iniziale



# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

Piano lavori di ristrutturazione struttura esistente

Modifiche al progetto iniziale





# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

Previsione di Costo per lavori di ristrutturazione e adeguamento normativo VVF e ASL della struttura esistente:

QUADRO ECONOMICO GENERALE	Costo stimato
IMPORTI COMPLESSIVI LAVORI RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTI NORMATIVE VVF e ASL	
Importo lavori a base d'asta	113.062,56 €
Oneri di Sicurezza	2.307,40 €
Spese Generali (lavori esclusi dall'appalto, RUP ecc)	15.538,37 €
Spese Tecniche (Progettazione, collaudi, Direzione lavori ecc)	5.200,00 €
IVA	14.553,00 €
<b>Importo Totale Lavori</b>	<b>150.661,33 €</b>
Importo stimato Impianto di co-generazione	15.000,00 €
Importo stimato impianti di video-sorveglianza e video Citofono	5.000,00 €
Importo stimato sostituzione arredi	30.000,00 €
<b>Importo Totale stimato</b>	<b>200.661,33 €</b>

# Progetto per la “ristrutturazione e ampliamento” della Casa di Riposo

Analisi delle risorse per lavori di ristrutturazione e adeguamento normativo VVF e ASL della struttura esistente:

Analisi delle risorse	Valore
IMPORTO COMPLESSIVI INTERVENTI	
Recupero somme in economia	30.223,09 €
Recupero ribasso Gara di Appalto Lavori e sconti	15.000,00 €
<b>Somme aggiuntive a carico Opera Pia</b>	<b>155.438,24 €</b>

Piano per recupero copertura finanziaria a carico Opera Pia	Valore
IMPORTO COMPLESSIVO	
Finanzamento tramite Mutuo Bancario	150.000,00 €
Possibili alienazioni (immobile via A Carafa, Rudere Collina Coppari)	50.000,00 €
<b>Importo per possibile copertura finanziaria</b>	<b>200.000,00 €</b>

## 6. Considerazioni Finali e Conclusioni

# Considerazioni Finali e Conclusioni

## Priorità urgenti

- ✓ **Nuova Struttura Casa di Riposo**
  - soluzione dei vizi palesi (infiltrazioni ecc) e rendere disponibile la nuova struttura quanto prima possibile (entro il periodo Q1-2018)
  - avviare piano di ristrutturazione della struttura esistente (reperire finanziamento, indire gara d'appalto, realizzazione lavori ecc), fondamentale per la piena armonia dell'intera struttura (vecchia e nuova) e per il superamento degli obblighi dovuti alla messa in sicurezza (VVF e ASL) (entro il periodo Q1-2018)
  - avviare piano alienazioni urgenti, per il recupero quote di finanziamento lavori di ristrutturazione (entro il periodo Q1-2018)
  
- ✓ **Recupero Entrate economiche**
  - avviare un forte piano commerciale, al fine di aumentare le presenze (copertura costi correnti e profitti) (entro il periodo Q1-2018)

# Considerazioni Finali e Conclusioni

## Prospettive Future (1)

### **Considerazioni riguardo un possibile nuovo “*Profilo Giuridico*”**

#### ✓ **Prospettive in ambito Regione Lazio**

- l'assenza di normativa riguardante gli Enti di Assistenza e Beneficienza (ex IPAB ed ex ECA), è stata fortemente presa in considerazione in ambito regionale
- le indicazioni ricevute in ambito Assessorato alle Politiche Sociali, incontrato dal Commissario recentemente, prospettano un prossimo adeguamento normativo che tende ad eliminare i molteplici Enti esistenti ed inattivi, promuovendo accorpamenti in ambito Enti Locali (Comuni ecc)
- con tale prospettiva è evidente il rischio di subire dalla Regione LAzio imposizioni difficilmente gestibili (rischio estinzione o diluizione per accorpamento con Enti aggregati di dimensione più grande), con il reale pericolo di essere “fagocitati” da altri, con danno diretto per l'Opera Pia e per l'intera Comunità torrese

#### ✓ **Azioni urgenti**

- tenendo presente quanto prospettato in Regione Lazio, si rende urgente avviare una attenta riflessione, promuovendo analisi di fattibilità (vantaggi/svantaggi) riguardo la possibilità di indirizzare l'Opera Pia verso un profilo giuridico diverso (es Fondazione, ONLUS ecc), **sotto diretto controllo del Comune di Torri in Sabina** (e non più della Regione Lazio)
- tale iniziativa prevederebbe collocazione delle proprietà dell'Ente, attualmente sotto controllo regionale, direttamente in ambito comunale, trasferendone la proprietà
- da un sondaggio ai max livelli regionali, non ci sono posizioni ostative a una iniziativa così impostata, riconoscendo all'Opera Pia di Torri una forte vitalità, oltretutto storicamente ben radicata sul territorio e ben amministrata

# Considerazioni Finali e Conclusioni

## Prospettive Future (2)

### Considerazioni riguardo un possibile nuovo “**Profilo Giuridico**”

#### ✓ **Vantaggi derivanti**

- snellimento e semplificazione giuridica e amministrativa
- vantaggi gestionali e amministrativi **NOTA riguardo l'IVA:** con l'attuale profilo giuridico di IPAB, il nostro l'Ente ha un costo verso l'Erario di ben 8.532 € di IVA l'anno su fatture Cooperativa, oltre IVA su tutte le forniture e acquisti, senza addebitarla sulle entrate (rette e affitti) avendo preclusa la possibilità di portarla in detrazione. Il nuovo profilo giuridico consentirebbe di recuperare tali costi, che incidono pesantemente sull'attuale esercizio annuale, con una nuova gestione dell'IVA più equilibrata (in modalità “in-off” e non solo “of” come oggi)
- ritorno in ambito comunale con prevedibili vantaggi per la Comunità torrese
- autonomia amministrativa e gestionale, sempre riconducibile all'Amministrazione Comunale (e non più alla Regione)
- possibilità di indirizzare l'Opera Pia di Torri in prospettiva “servizi”, promuovendo iniziative locali mirate in ambito “**Terzo Settore**”, con indubbi vantaggi per l'Ente (nuovi posti di lavoro, aggregazione con altri Fornitori Servizi per partecipazione a Gare Servizi, utilizzo dei beni immobiliari di proprietà dell'Ente - fondi liberi ecc - sollecitando e promuovendo iniziative “verticali” specifiche su progetti mirati ecc),
- autonomia e accesso semplificato per alla possibilità di ottenere contributi specifici su progetti per il Terzo Settore, previsti per Progetti innovativi

#### ✓ **Impostazione del piano di sviluppo**

- predisposizione di specifico “master-plan” che contenga il dettaglio degli “obiettivi” da raggiungere e traguardi futuri, relativi ai “servizi” da attuare (da predisporre entro il periodo Q1-2018)
- dare una “**vision**” concreta a suddetta impostazione, superando di fatto un approccio statico di gestione dell'Ente che ne limita e condiziona le enormi potenzialità
- ritorno in ambito comunale con prevedibili vantaggi per la comunità
- autonomia amministrativa e gestionale, sempre riconducibile all'Amministrazione Comunale (e non più alla Regione)
- Indirizzare l'Opera Pia di Torri in prospettiva “servizi”, promuovendo iniziative locali mirate in ambito “terzo settore”, con indubbi vantaggi per l'Ente (nuovi posti di lavoro, aggregazione con altri fornitori servizi per partecipare a gare, ottimizzazione dei beni in proprietà promuovendo iniziative “verticali” ecc)

.....pertanto, quale futuro per l'Opera Pia?

far evolvere le attività dell'Opera Pia San Giovanni Battista ,  
trasformandola in una  
**“Age Frenly Comunity”**  
di aiuto e sostegno alla Terza Età,  
cogliendo le opportunità offerte da un nuovo profilo giuridico,  
allargando le potenzialità di una struttura così ben radicata sul  
territorio e consolidata in ambito “*Terzo Settore*”,  
a unico beneficio della Comunità di Torri in Sabina e di tutti i  
possibili fruitori

# Stato Generale dell'Opera Pia San Giovanni Battista

Torri in Sabina, 19 Dicembre 2017

Prot. n. 356 del 19/12/2017

Relazione del Commissario Amministrativo,  
a chiusura anno 2017

Grazie per l'attenzione,

**Settimio Bernocchi**