

# **AZIENDA SERVIZI alla PERSONA OPERA PIA OSPEDALE SAN GIOVANNI BATTISTA**

Sede Legale: Piazza Roma n. 6 – 02049 Torri in Sabina (RI)  
Sede Operativa - Casa di Riposo: Via di Porta Ternana, 7 – 02049 Torri in Sabina (RI)  
C.F. 80007330576 – P. IVA 00747200574  
Tel.: 0765/62108 - PEC: [operapiatorri@pec.it](mailto:operapiatorri@pec.it) - sito web: [www.operapiatorri.it](http://www.operapiatorri.it)

## **PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2021 - 2023**

Per le annualità considerate sono state programmati degli interventi di manutenzione straordinaria sulla preesistente struttura adibita a Casa di Riposo per Anziani, sita in Via Porta Ternana n. 7, e di completamento del nuovo stabile, al fine di rendere pienamente utilizzabile tutti i locali, con un prevedibile aumento di occupazione dei posti letto.

Il Piano degli Investimenti triennale 2021/2023 è stato redatto tenendo conto delle problematiche emerse nel corso di questi ultimi anni, oltre che della programmazione di interventi precedentemente approvati e realizzati.

Gli interventi previsti saranno in parte finanziati con i proventi delle alienazioni di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile (di cui si farà cenno di seguito) e da indebitamento mediante ricorso a mutuo Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto di Credito.

La Casa di Riposo è ubicata in Via Porta Ternana n. 7, in immobile di proprietà della stessa Opera Pia ed è munita di autorizzazione di abitabilità prot. n. 1124 rilasciata in data 13-6- 1981 dal Sindaco del Comune di Torri in Sabina e di autorizzazione sanitaria prot. n. 5659 rilasciata dalla medesima autorità in data 23-12-1991.

Dispone di 23 (ventitre) posti letto ed è destinata ad accogliere anziani autosufficienti e parzialmente autonomi con vario grado di autosufficienza i quali, per loro scelta, per senilità, per solitudine o altro motivo, richiedono garanzie di protezione nell'arco della giornata e servizi di tipo comunitario e collettivo.

La Casa di Riposo è conforme ai requisiti derogatori previsti dalla deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.17 del 21/01/2011.

La struttura è stata recentemente interessata da un importante intervento di ampliamento e risanamento finanziato dalla Regione Lazio ed in parte dal bilancio dell'Ente: i relativi lavori sono conclusi.

L'Opera Pia inoltre è proprietaria di alcuni terreni, suddivisi in lotti, concessi in affitto con procedure ad evidenza pubblica, oltre ad un appartamento all'interno del paese, di un magazzino dal modesto valore commerciale e di un vecchio rudere.

Come sopra evidenziato, i recenti lavori hanno riguardato essenzialmente la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, adiacente all'esistente fabbricato, del tutto conforme alle nuove disposizioni regionali in materia di strutture residenziali per anziani, e **non hanno**

**interessato, per mancanza di risorse, la pre-esistente struttura.**

Al fine di garantire la fruibilità dell'intero compendio immobiliare, necessario per rendere il nuovo fabbricato pienamente integrato con la vecchia esistente struttura, è urgente intervenire sul vecchio fabbricato con opere di straordinaria manutenzione, riguardanti principalmente la messa in sicurezza della vecchia struttura e degli impianti, il superamento di barriere architettoniche, la dotazione di tutta la strumentazione (suppellettili, attrezzature per cucine, refettori, ecc.), conforme alle più recenti normative in materia di sicurezza, previste per la gestione della Casa di Riposo

A tal riguardo, la nostra Opera Pia ha fatto redigere in proposito un progetto esecutivo, da cui si evince una spesa complessiva di circa **200.000,00 euro**, comprensiva di oneri fiscali (IVA). Il vecchio fabbricato oggetto d'intervento è posto in prossimità del centro abitato di Torri in Sabina, su di un terreno pianeggiante, distinto in catasto urbano al Fg. n. 16 , particelle n.24 e 385.

Gli interventi aggiuntivi sulla vecchia struttura riguarderanno la porzione di fabbricato originaria (la cui costruzione risale al secolo scorso) e saranno finalizzati alla messa in sicurezza dello stabile, nonché a un adeguamento funzionale, capace di risolvere puntuali criticità tipologiche.

Di seguito si elencano le lavorazioni da eseguire:

- Risoluzione di problematiche inerenti il sovraffollamento delle vecchie camere degli anziani ospiti (attualmente a 3 e 4 posti letto senza bagno interno);
- Creazione di nuovi servizi igienici a servizio di ogni vecchia camera da letto;
- Realizzazione di nuovi spazi ricreativi interni alla struttura (nuova zona soggiorno/pranzo/cucina);
- Razionalizzazione dei percorsi e della distribuzione interna al fine di migliorare la fruibilità della struttura;
- Sistemazione degli spazi esterni e creazione di aree verdi per attività all'aperto;
- Miglioramento dell'accessibilità ai piani, mediante l'installazione di un elevatore idraulico, dimensionato per ospiti aventi una difficoltosa e limitata deambulazione
- Realizzazione di compartimentazione antincendio della vecchia struttura adeguandola alla nuova;
- Realizzazione di una riserva idrica antincendio e nuova rete idranti;
- Posa in opera di nuove porte di sicurezza;
- Revisione impianto elettrico ed antincendio;
- Fornitura in opera di nuovi arredi (letti, armadi, comodini, ecc.), sia per la parte originaria che per la parte in ampliamento, con adeguate caratteristiche di sicurezza previste per una Casa di Riposo (materiali certificati ignifughi ecc), in sostituzione degli attuali arredi ormai vetusti e non più a norma;

Per le relative spese, si farà ricorso ad un mutuo con la Cassa Depositi e Prestiti o altro istituto di credito ed, almeno in parte, con i proventi derivanti dall'alienazione di alcuni vecchi fabbricati, spesso in stato di abbandono, appartenenti al patrimonio disponibile.

Con riferimento all'art. 21 del Regolamento 15 gennaio 2020, n. 5, recante la "*Disciplina del sistema di contabilità economico-patrimoniale e dei criteri per la gestione, l'utilizzo, l'acquisto, l'alienazione e*

*la valorizzazione del patrimonio delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP)*” l’ASP “Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista”, con separata e successiva istanza, intende presentare una richiesta di autorizzazione per l’alienazione dei seguenti beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile, in alcun modo funzionale all’esercizio dell’attività dell’ASP, da cui deriveranno risorse necessarie da reinvestire nelle struttura adibita a Casa di Riposo, soprattutto nella sua messa in sicurezza, nel miglioramento energetico e nell’acquisto di attrezzature per la stessa Casa di Riposo.

Detti beni verranno alienati mediante procedure ad evidenza pubblica sulla base del valore di mercato risultante dalla perizia giurata di stima in data 5 giugno 2020, redatta dal Geom. Basilio Renzi.



