

# COMUNE DI SANTADI

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n° **57** del **23/09/2022**

**Oggetto:** *AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA STRUTTURA RESIDENZIALE CASA PER L'ANZIANO. DIRETTIVE AI RESPONSABILI D'AREA.*

L'anno **2022** addì **23** del mese di **Settembre** alle ore **12.00** a seguito di avviso del Sindaco si è riunita la Giunta municipale, presso la Sede Comunale con l'intervento dei Sigg. Assessori:

Nominativo	Presenti
<b>Impera Massimo</b>	<b>NO</b>
<b>Secci Paolo</b>	<b>SI</b>
<b>Impera Veronica</b>	<b>SI</b>
<b>Anedda Elisena</b>	<b>SI</b>
<b>Pirosu Claudio</b>	<b>NO</b>

Assiste alla seduta il Segretario Comunale **Frau Adalgisa**.

Presiede il VICE SINDACO, Secci Paolo.

## LA GIUNTA COMUNALE

**ESAMINATA** la proposta n. 47 del 29/07/2022, del Sindaco avente ad oggetto *“AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA STRUTTURA RESIDENZIALE CASA PER L'ANZIANO. DIRETTIVE AI RESPONSABILI D'AREA.”*;

**PREMESSO** il Comune di Santadi è proprietario di una struttura sociale denominata “Casa per l'anziano”, ubicata nella Piazza Repubblica in Santadi, distinta nel Catasto terreni al Foglio 504, mappale 1552 e al Catasto urbano, Sezione E, Foglio 4, particella 1552, già autorizzata al funzionamento quale Comunità Alloggio per anziani dalla Regione Sardegna con Autorizzazione n. 22 del 14/01/2005 del Direttore del Servizio delle Politiche Sociali dell'Assessorato dell'Igiene e Sanità e dell'Assistenza Sociale, e strutturata su due livelli il piano terra, P.T., ove sono ubicati i servizi generali e il piano primo, P.1°, destinata a zona letto;

**CHE** la Comunità Alloggio per anziani è una struttura sociale residenziale a carattere comunitario, destinata ad ospitare persone ultrasessantacinquenni autosufficienti le quali non intendono vivere autonomamente presso il proprio nucleo familiare, nella quale vengono erogati servizi di prevenzione e sostegno finalizzati al mantenimento dell'autosufficienza psico-fisica dell'anziano, e servizi diretti al soddisfacimento delle esigenze primarie, secondo la disciplina recata dall'art. 40 della L.R. 23.12.2005, n. 23, dal D.P.Reg. 22.07.2008, n. 4 e dagli atti della Giunta Regionale della Sardegna con cui, ai sensi dell'art. 28 del D.P.Reg. n. 4/2008, sono definiti i requisiti specifici per il servizio complessivamente inteso;

**CHE** tale struttura ed il servizio di Comunità Alloggio ivi erogato, è stato sempre gestito in forma indiretta tramite soggetti terzi;

**CHE** il contratto in essere con il quale la struttura e il relativo servizio sono stati affidati in gestione al soggetto terzo, in regime di concessione ai sensi degli art. 164 e segg. del D. Lgs 18/04/2016, n. 50, ha durata fino al 31/07/2022;

**CHE** occorre pertanto procedere al nuovo affidamento ad un soggetto terzo, mantenendo il regime della concessione;

**RICHIAMATA** in proposito la Deliberazione della Giunta comunale n. 80 del 14/12/2021 con la quale l'Amministrazione comunale dava atto di un dibattito aperto in seno alla medesima riguardante le scelte più opportune in ordine alle strutture sociali per anziani maggiormente rispondenti ai più frequenti bisogni di tale fascia di popolazione;

**VALUTATO** che la qualità della vita porta ad un suo allungamento e frequentemente in condizioni di una sufficiente e buona condizione fisica e mentale;

**CONSIDERATO** tuttavia che con il trascorrere del tempo aumentano fisiologicamente le situazioni di decadimento che creano la necessità anche di strutture sociali adeguate a tali mutate condizioni;

**RILEVATO** che nel panorama delle strutture sociali contemplate dalla Legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23 “Sistema integrato dei servizi alla persona. Abrogazione della legge regionale n. 4 del 1988 (Riordino delle funzioni socio-assistenziali)” per rispondere ai bisogni dei cittadini anziani, sono previste la Comunità Alloggio e la Comunità integrata le quali, secondo la disciplina

per esse recata sia dalla L.R. n. 23/2005 e sia dagli atti attuativi della medesima, appaiono adeguate, ognuna per l'ambito di propria competenza, alle necessità sopra evidenziate, in particolare:

- 1) la Comunità Alloggio si configura quale struttura residenziale a bassa intensità assistenziale, bassa e media complessità organizzativa, a prevalente accoglienza alberghiera destinata ad ospitare persone di età superiore a 65 anni, autosufficienti, con limitata autonomia personale, prive del necessario supporto familiare o per i quali la permanenza nel nucleo familiare sia contrastante con il piano personalizzato di assistenza, che necessitano di una vita comunitaria e di reciproca solidarietà [(art. 3 e art. 11 del D. P. Reg. 22/07/2008, n. 4 “Regolamento di attuazione dell’art. 43 della legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23. Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione”) e Deliberazione della Giunta Regionale, D.G.R. n. 38/14 del 24/07/2018 approvata in via definitiva con Delibera D.G.R. n. 53/7 del 29/10/2018 “ *Requisiti specifici per singole tipologie di strutture sociali e disposizioni su autorizzazioni, accreditamento. Linee guida. L.R. 23 dicembre 2005, n. 23 e Decreto del Presidente della Regione n. 4/2008*”)]
- 2) la Comunità Integrata è una struttura residenziale destinata ad accogliere anziani non autosufficienti con esiti di patologie fisiche, psichiche, sensoriali o miste, stabilizzate, non curabili a domicilio (art. 13 del D. P. Reg. 22/07/2008, n. 4);

**RILEVATO** inoltre che l’ art. 11, comma 7 del D.P.Reg. n. 4/2008 e la Deliberazione di Giunta Regionale D.G.R. n. 53/7 del 29/10/2018, Par. B.3.”Comunità Alloggio per Anziani”, prevedono che al fine di favorire la permanenza nella stessa struttura di anziani ai quali è sopraggiunta successivamente all'inserimento una condizione di non autosufficienza, le Comunità alloggio possono prevedere uno specifico nucleo di Comunità integrata in zona separata ma collegata funzionalmente al resto della struttura, per massimo 1/3 degli ospiti della struttura per una capacità ricettiva complessiva comunque non superiore a 16 ospiti + 2;

**VALUTATO** che la possibilità recata dall’art. 11, comma 7 e dalla D.G.R. n. 53/7 del 29/10/2018 appena richiamati pare rispondere adeguatamente ai citati bisogni della popolazione anziana;

**VALUTATO** sotto altro profilo che tale soluzione limita la possibilità di usufruire della Comunità Integrata ai soli ospiti della Comunità Alloggio;

**CHE** di contro costituire all’interno della struttura esistente le due tipologie di strutture sociali, la Comunità Alloggio e la Comunità Integrata potrebbe essere la soluzione più adeguata, considerato che la più volte citata D.G.R. n. 53/7 del 29/10/2018 nella “Parte generale”, Par. 1.1. “Requisiti strutturali”, prevede che “Nelle tipologie di servizi erogati dalle strutture residenziali a carattere comunitario di cui ai commi 3, 4 e 5 del D.P.Reg. n. 4/2008 (fra cui pertanto la Comunità Alloggio), possono coesistere due moduli all’interno di uno stesso immobile quando i servizi erogati sono della stessa tipologia o similari (es: due comunità per anziani autosufficienti; comunità per anziani autosufficienti + comunità integrata per anziani non autosufficienti). Specifica poi i servizi che possono essere condivisi e quelli che devono essere propri di ogni struttura;

**CONSIDERATO** che la struttura esistente è conformata in modo da poter rispondere sia alla coesistenza del Nucleo di Comunità Integrata che alla coesistenza delle due tipologie di strutture sociali, Comunità Alloggio e Comunità integrata;

**VALUTATO** inoltre che il rilascio dell'Autorizzazione è subordinata al parere di compatibilità della Regione Sardegna, Direzione Generale della Sanità e Direzione Generale delle Politiche sociali, ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.Reg. n. 4/2008;

**CONSIDERATO** sotto altro profilo che sia l'una che l'altra soluzione necessitano di taluni interventi all'immobile con riguardo ai servizi igienici;

**RICORDATO** che la struttura è da tempo interessata da lavori manutentivi di cui il 1° lotto, che ha interessato il lato destro del P.1°, è stato concluso nell'anno 2021 ed il 2° lotto, che interesserà il lato sinistro del Piano 1° della medesima, dovrà avere inizio presumibilmente alla fine dell'anno 2022 e conclusione nel corso dell'anno 2023;

**CHE** pertanto appare funzionale al ragionamento sopra descritto prevedere che tali interventi, necessari sia per il Nucleo di Comunità Integrata che per la Struttura di Comunità Integrata, siano inclusi in quelli più ampi del 2° lotto di manutenzione;

**CONSIDERATO** inoltre che la D.G.R. n. 53/7 del 29/10/2018 nella "Parte generale", Par. 1.1. "Requisiti strutturali", stabilisce che le strutture sociali devono possedere, fra gli altri, "Requisiti logistici, moduli organizzativi e soluzioni fornite dalla domotica per soddisfare tutte le esigenze derivanti dalle condizioni personali degli utenti e per consentire loro di acquisire livelli di autonomia;" ed inoltre che "Le strutture già autorizzate hanno tre anni di tempo per gli adeguamenti a decorrere dalla data di approvazione delle presenti linee guida.";

**CHE** pertanto è indispensabile che anche tali interventi siano inseriti nel Progetto del 2° lotto dei lavori manutentivi, così che la struttura, gradualmente, secondo la logica della D.G.R. n. 53/7 del 29/10/2018, sia adeguata alle pertinenti prescrizioni di quest'ultima;

**RITENUTO** conclusivamente, alla luce di tutte le valutazioni e considerazioni sinteticamente esposte, che la soluzione più ragionevole sia quella che all'interno della Comunità Alloggio sia inserito un Nucleo di Comunità Integrata ai sensi dell'art. 11, comma 7 del D.P.Reg. n. 4/2008 e della D.G.R. n. 53/7 del 29/10/2018, mantenendo tuttavia salva la possibilità per il futuro concessionario della Comunità Alloggio che dal 2° anno dell'affidamento, fatte le sue valutazioni e ricerche, anche sulla possibilità del rilascio del parere favorevole di compatibilità previsto dall'art. 34 comma 2, del D.P.Reg. n. 4/2008, possa richiedere due Autorizzazioni, una per Comunità Alloggio e una per Comunità Integrata, per il numero di utenti massimo consentito dall'immobile in oggetto e secondo le possibilità offerte dalla modulazione dei suoi ambienti, nel rispetto delle pertinenti disposizioni regionali;

**CONSIDERATO** che in ragione dei lavori manutentivi di detto 2° lotto che interesseranno la parte della struttura nella quale sono ubicati 9 posti letto, tale porzione di edificio nell'anno 2023 non potrà essere utilizzata;

**RITENUTO** necessario al fine di compensare, seppur parzialmente, il diminuito numero di posti letto sopra indicato nell'anno 2023, di affidare non solo la residua porzione utilizzabile di immobile oggetto dell'Autorizzazione n. 22/2005 ma anche la ulteriore porzione, già affidata in locazione alla Asl ed ora rientrata nella piena disponibilità del Comune di Santadi, situata al piano terra, P.T.;

**CONSIDERATO** inoltre che per la realizzazione dei servizi strutturati come innanzi illustrato è necessario che tale ulteriore porzione di immobile, sia affidata non solo nell'anno 2023

ma a regime, per l'intera durata della concessione, unitamente a quella oggetto dell'Autorizzazione n. 22/2005;

**ATTESO** che il minore numero di posti letto comporta che per l'anno 2023 sarà possibile attivare il solo servizio di Comunità Alloggio;

**CHE** per lo sfruttamento completo della suddetta ulteriore porzione di immobile ex Asl nell'anno 2023 unitamente a quella posta al P.1°, è necessario in ottemperanza alle disposizioni vigenti che vi siano adeguamenti di servizi igienici esistenti e realizzazione di nuovi, i quali costituirebbero comunque parte di quelli sopra citati necessari anche per il Nucleo di Comunità Integrata/Comunità Integrata;

**CONSIDERATO** che pertanto risulta indispensabile che tali adeguamenti e nuove realizzazioni avvengano nel corso del 2022;

**RITENUTO** inoltre di inserire come fornitura da richiedere al futuro concessionario anche gli arredi delle camere in quanto quelli in uso nella struttura sono in parte dell'attuale gestore ed inoltre, anche quelli di proprietà del Comune è opportuno che siano rinnovati;

**RITENUTO** di agire analogamente anche per il corredo da bagno e da letto;

**VALUTATE** inoltre le necessità che sovente si verificano per persone anziane o non auto sufficienti o comunque in situazioni di bisogno sociale latamente inteso, di poter avere dei pasti pronti direttamente a domicilio e ritenuto che tali necessità sociali possano essere soddisfatte anch'esse mediante un servizio da fornire da parte del concessionario del servizio oggetto del presente atto;

**RITENUTO**, allo scopo del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario e per garantire un equo guadagno al concessionario, tenuto conto degli ulteriori precitati costi e del rischio connesso alle eventuali oscillazioni di presenze nella struttura, di:

dover prevedere per tutta la durata della concessione, di non far pagare al concessionario il canone concessorio annuo (fatto salvo il pagamento dell'importo scaturente dal rialzo su tale canone in sede di gara);

prevedere la possibilità di un eventuale rinnovo, ciò in quanto rispondente anche ai principi di buon senso e dell'efficacia e della economicità dell'azione amministrativa dell'Ente, con estensione del mancato pagamento del canone anche a quest'ultimo periodo;

prevedere, con decorrenza adeguata rispetto all'inizio del servizio, l'aggiornamento, in aumento, delle rette e del costo dei pasti in base al 100% delle variazioni ISTAT-FOI;

**RITENUTO** infine di prevedere una durata della concessione di almeno 5 anni o superiore se necessario nella valutazione complessiva della medesima, ed inoltre, nella medesima valutazione, un suo rinnovo per un tempo massimo anche parziale rispetto alla durata originaria, prevedendo che quest'ultima possibilità sia decisa concretamente alla scadenza della concessione originaria seppur entro i termini richiesti allo scopo;

**RICHIAMATA** la Deliberazione C.C. n. 25 del 28/07/2017 "Programmazione socio-assistenziale. Affidamento in concessione di struttura comunale" e le disposizioni da essa recate;

**CONSIDERATA** la necessità delle certificazioni che attestino per i due periodi, quello in cui si svolgeranno gli interventi manutentivi e integrativi e quello in cui tali lavori saranno conclusi, la conformità della struttura alle norme vigenti in materia di urbanistica, di edilizia, di abbattimento

delle barriere architettoniche, di sostenibilità ambientale con particolare riferimento al risparmio energetico e delle risorse idriche, ed inoltre il possesso della medesima dei requisiti logistici, moduli organizzativi e soluzioni fornite dalla domotica per soddisfare tutte le esigenze derivanti dalle condizioni personali degli utenti e per consentire loro di acquisire livelli di autonomia, tenuto conto per questi ultimi requisiti della citata disposizione della D.G.R. 53/7 del 29/10/2018 la quale prevede che le strutture già autorizzate hanno tre anni di tempo per gli adeguamenti a decorrere dalla data di sua approvazione, con ciò lasciando comunque intendere la possibilità di un suo adeguamento graduale a tali requisiti;

**CONSIDERATO** che nelle more dell'espletamento della gara per il nuovo affidamento non è tuttavia assolutamente ipotizzabile l'interruzione di un servizio pubblico essenziale posto a tutela dei cittadini anziani, ed è pertanto indispensabile ed urgente la prosecuzione in continuità del servizio di Comunità Alloggio per il tempo richiesto dall'espletamento della gara;

**RESI** i dovuti pareri preliminari:

**Parere di regolarità tecnica-amministrativa** (ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Comunale sui controlli e artt. 49 e 147 del T.U.E.L., come modificati dal D. L. n. 174/2012, convertito in L. n. 213/2012):

Il Direttore dell'Area Amministrativa, Dott.Ssa Caterina Meloni, giusto Decreto Sindacale n. 26/2020, esprime parere favorevole sulla proposta n. 47 del 29/07/2022 avente ad oggetto "AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA STRUTTURA RESIDENZIALE CASA PER L'ANZIANO. DIRETTIVE AI RESPONSABILI D'AREA.", attestandone la correttezza, la regolarità e la legittimità, perché conforme alla normativa di settore e alle norme generali di buona amministrazione. Assicura, inoltre, la convenienza e l'idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi generali dell'Ente e quelli specifici di competenza assegnati.

Il Direttore dell'Area Amministrativa  
Dott.Ssa Caterina Meloni

**Parere di regolarità contabile e attestazione di copertura finanziaria** (ai sensi degli artt. 5, 6 e 7 del Regolamento Comunale sui controlli e artt. 49 e 147 del T.U.E.L., come modificati dal D. L. n. 174/2012, convertito in L. n. 213/2012):

Il Direttore dell'Area Finanziaria, Dott.ssa Maura Boi, giusto Decreto Sindacale n. 4/2022, esprime parere favorevole sulla proposta n. 47 del 29/07/2022 avente ad oggetto "AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA STRUTTURA RESIDENZIALE CASA PER L'ANZIANO. DIRETTIVE AI RESPONSABILI D'AREA.", attestandone la regolarità e il rispetto dell'Ordinamento Contabile, delle norme di finanza pubblica, del Regolamento di Contabilità, la corretta imputazione, la disponibilità delle risorse, il presupposto giuridico, la conformità alle norme fiscali, l'assenza di riflessi diretti e/o indiretti pregiudizievoli finanziari, patrimoniali e di equilibrio di bilancio.

Il Direttore dell'Area Finanziaria  
Dott.ssa Maura Boi

**RICHIAMATI** gli artt. 48 e 134 del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

**All'unanimità**

***DELIBERA***

**DI CONSIDERARE** la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto.

**DI STABILIRE** che il nuovo affidamento della struttura sociale per anziani “Casa per l’anziano” meglio descritta in premessa, abbia ad oggetto una Comunità Alloggio per Anziani ed un Nucleo di Comunità Integrata per Anziani.

**DI AFFIDARE** a tal fine l’immobile quale rappresentato nelle planimetrie allegate al presente atto, All. A), All. B), All. C), All. AA), All. BB), All. CC).

**DI MANTENERE** l’affidamento in regime di concessione ai sensi degli art. 164 e segg. Del D. Lgs 18/04/2016, n. 50.

**DI CONSENTIRE** che il futuro concessionario della Comunità Alloggio/Nucleo di Comunità Integrata allo scadere del 1° anno dell’affidamento, possa, secondo sua valutazione, richiedere due Autorizzazioni, una per Comunità Alloggio e una per Comunità Integrata, per il numero di utenti massimo consentito dall’immobile in oggetto e secondo le possibilità offerte dalla modulazione dei suoi ambienti, nel rispetto delle pertinenti disposizioni regionali.

**DI DARE ATTO** che nel primo anno di affidamento, il 2023, in conseguenza dei lavori manutentivi, i posti letto utilizzabili nella struttura saranno pari a 13, e l’intera struttura sarà sfruttabile come descritto nelle planimetrie allegate al presente atto, All. AA), All. BB) e All. CC).

**L’OSSERVANZA** delle disposizioni della Deliberazione C.C. n. 25 del 28/07/2017.

**DI STABILIRE** che il Progetto del 2° lotto dei lavori manutentivi includa anche le modifiche all’immobile, necessarie per esercitarvi il Nucleo di Comunità Integrata o il servizio di Comunità Integrata, con riguardo ai servizi igienici.

**DI STABILIRE** che gli adeguamenti e le nuove realizzazioni dei servizi igienici per la conformità della Comunità Alloggio nell’anno 2023 siano conclusi nell’anno 2022.

**DI STABILIRE** che il Progetto del 2° lotto dei lavori manutentivi includa anche i “Requisiti logistici, moduli organizzativi e soluzioni fornite dalla domotica per soddisfare tutte le esigenze derivanti dalle condizioni personali degli utenti e per consentire loro di acquisire livelli di autonomia”, richiesti D.G.R. n. 53/7 del 29/10/2018 nella “Parte generale”, Par. 1.1. “Requisiti strutturali”.

**DI STABILIRE** che il futuro concessionario fornisca anche gli arredi delle camere ed il corredo da bagno e da letto.

**DI PREVEDERE**, per le motivazioni espresse in premessa, di non far pagare al concessionario il canone concessorio annuo (fatto salvo il pagamento dell’importo scaturente dal rialzo su tale canone scaturente dalla gara) per tutta la durata della concessione.

**DI PREVEDERE**, per le motivazioni espresse in premessa, che la concessione abbia una durata di almeno 5 anni o superiore se necessario nella valutazione complessiva della medesima, ed inoltre, nella medesima valutazione, un suo rinnovo, per un tempo massimo anche parziale rispetto alla durata originaria prevedendo che quest’ultima possibilità sia decisa concretamente alla scadenza della concessione originaria seppur entro i termini richiesti allo scopo.

**DI DISPORRE** che il futuro concessionario, oltre ai precitati servizi, fornisca anche un servizio di pasti a domicilio a favore di persone anziane o non autosufficienti o comunque in situazione di bisogno sociale latamente inteso.

**DI DISPORRE**, per le motivazioni espresse in premessa, che si dia prosecuzione in continuità, al servizio di Comunità Alloggio in essere affidando oltre l'immobile oggetto dell'Autorizzazione n.22/2005 anche la ulteriore porzione, già affidata in locazione alla Asl ed ora rientrata nella piena disponibilità del Comune, situata al piano terra, P.T..

**DI DISPORRE** che i Responsabili d'Area, ognuno per quanto di propria competenza osservino e attuino le direttive stabilite con il presente atto, in particolare:

- quello dell'Area Amministrativa e Servizi alla Persona quelle riguardanti l'espletamento delle procedure di gara per la futura concessione e quelle per la prosecuzione in continuità del servizio di Comunità Alloggio per il tempo richiesto dall'espletamento della gara;
- quello dell'Area Tecnica quelle riguardanti l'esecuzione dei lavori manutentivi e dei servizi igienici nonché il rilascio delle certificazioni indicate in premessa riguardanti la struttura;
- quello dell'Area Contabile quelle di carattere prettamente finanziario/contabile.

**DI DARE ATTO** che il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito web "Amministrazione Trasparente" nella sezione corrispondente e nei tempi richiesti, ai sensi dell'allegato del D.Lgs. n. 33/2013.

**DI RENDERE** l'atto, data l'urgenza, con votazione separata unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.



**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si dichiara che la presente Deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal giorno 26/09/2022 al 11/10/2022 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma 1, della L.R. n. 38/1994 e ss.mm.ii.

Il Segretario Comunale  
f.to Dott.ssa FRAU ADALGISA

---

**Copia ad uso amministrativo per la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line**