



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA PER AFFIDAMENTO IN APPALTO DELLA GESTIONE OPERATIVA INTEGRATA ED OMNICOMPRENSIVA DEL SERVIZIO ASSISTENZIALE ED ALBERGHIERO IN FAVORE DEGLI OSPITI DELLE RESIDENZE PROTETTE E CASE DI RIPOSO DI CINGOLI, STAFFOLO E APIRO

CONTESTO DI RIFERIMENTO

1. Premessa

L'ASP AMBITO 9 gestisce le seguenti Case di Riposo e Residenze Protette:

- Foltrani e Filati di Cingoli;
- Villa il Colle di Staffolo;
- Rossi e Battaglia di Apiro

per un totale di 84 posti letto.

La presente gara di appalto si propone di affidare ad un soggetto con elevata e specifica professionalità la gestione totale ed omnicomprensiva del servizio assistenziale ed alberghiero della struttura per anziani..

La presente procedura aperta è interamente svolta tramite la piattaforma telematica accessibile all'indirizzo <https://gtmultie.regione.marche.it/PortaleAppalti/> conforme alle prescrizioni dell'articolo 22 del D. LGS. 36/2023 (di seguito Codice), del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/2021 nonché delle Regole Tecniche per le Piattaforme di approvvigionamento digitale emesse dall'AGID con Determina n. 137/2023. Tramite il sito si accede alla procedura nonché alla documentazione di gara.

2. Normativa di riferimento

Per la definizione degli standard assistenziali si è fatto riferimento alla L.R. 21/2016 e ai regolamenti attuativi oltre a quanto previsto nella convenzione AST per i posti letto convenzionati.

Per il rispetto dei criteri ambientali minimi si è richiesto l'utilizzo di prodotti di pulizia e sanificazione a marchio ECOLABEL o similari, nel rispetto delle normative in essere, ed un sistema di raccolta differenziata almeno per la carta e la plastica.

Nella gestione dell'impiantistica è richiesta un'attività di prevenzione della legionella e di verifica potabilità dell'acqua nei termini di legge.

La disciplina della gestione delle residenze protette/case di riposo per persone con demenza è demandata alle Regioni che con propri atti definiscono i modelli organizzativi e gli standard assistenziali, con approcci differenziati tra le Regioni Italiane.

Per la Regione Marche i riferimenti sono:

- LR 21/2016;

- DGR 1331 del 25.11.2014 “Accordo tariffe servizi residenziali e semiresidenziali tra Regione Marche e Enti Gestori”;
- DGR n. 937 e n. 938 del 20/07/2020;
- Delibera CDA ASP AMBITO 9 n. 7 del 16/01/2025 Carta dei servizi Residenza Protetta / Casa di Riposo di Apiro.
- Delibera CDA ASP AMBITO 9 n. 7 del 16/01/2025 Carta dei servizi Residenza Protetta / Casa di Riposo di Cingoli.
- Delibera CDA ASP AMBITO 9 n. 56 del 19/09/2023 Carta dei servizi Residenza Protetta / Casa di Riposo di Staffolo.

3. Funzionamento

La ditta aggiudicataria dovrà garantire nelle strutture di Residenza Protetta e Casa di Riposo i seguenti servizi:

1. Servizio Socio-Assistenziale tutelare (OSS)

Da svolgersi in ciascuna delle tre strutture per n. 84 posti letto totali suddivisi in:

- n.13 posti letto di Casa di Riposo di Cingoli e n. 22 posti letto di Residenza Protetta di Cingoli
- n. 3 posti letto di Casa di Riposo di Staffolo e n. 22 posti letto di Residenza Protetta di Staffolo
- n. 16 posti letto di Casa di Riposo di Apiro e n. 8 posti letto di Residenza Protetta di Apiro

Il totale delle ore annue a disposizione per il servizio OSS è di n. 39505, da distribuire secondo l'organizzazione che La Ditta aggiudicataria reputerà più opportuna, descritta nel progetto tecnico.

Tale servizio deve assicurare, in base alla normativa regionale almeno 80 minuti per gli ospiti di RP e almeno 20 minuti gli ospiti da CR.

2. Servizio Infermieristico Professionale per n. 84 posti letto totali suddivisi in:

- n.13 posti letto di Casa di Riposo di Cingoli e n. 22 posti letto di Residenza Protetta di Cingoli
- n. 3 posti letto di Casa di Riposo di Staffolo e n. 22 posti letto di Residenza Protetta di Staffolo
- n. 16 posti letto di Casa di Riposo di Apiro e n. 8 posti letto di Residenza Protetta di Apiro

Totali ore annue a disposizione per il servizio infermieristico: n. 8231, da distribuire secondo l'organizzazione che la ditta aggiudicataria reputerà più opportuna, descritta nel progetto tecnico. Tale servizio deve assicurare, in base alla normativa regionale almeno 20 minuti di infermiere per ogni ospite di RP e almeno 10 minuti per ogni ospite da casa di riposo;

3. Servizio di animazione/relazione

Il servizio di animazione relazione dovrà essere svolto in ciascuna delle tre strutture sopra indicate e dovrà essere rivolto a tutti gli 84 ospiti per un totale di 24 ore settimanali da svolgersi al mattino e/o al pomeriggio dal lunedì al venerdì compresi, dietro accordo con la stazione appaltante. Se necessario e dietro richiesta dell'ASP tale servizio si svolgerà anche in alcune giornate festive (domenica e/o ricorrenze) concordate con l'Ente Appaltante ma sempre rientrante nell'orario di servizio.

4. Servizio Ristorazione

Da svolgersi in favore degli ospiti delle strutture di Staffolo e Apiro e rivolto agli attuali 49 utenti ospitati.

La Stazione appaltante mette a disposizione i locali per la cucina interni alle strutture, siti al piano terra.

5. Servizio parrucchiere/barbiere

Da svolgersi in ciascuna delle tre strutture sopra indicate ed in favore di tutti gli 84 utenti ospitati. Il servizio verrà fatturato sulla base delle effettive prestazioni effettuate nel mese.

6. Servizio pulizia, disinfezione e disinfestazione di tutti gli spazi interni ed esterni di tutte e tre le strutture per anziani sopra indicate.

7. Servizio lavanolo/lavanderia per ciascuna struttura di Residenza Protetta e Casa di Riposo, come sotto articolato:

- Lavaggio, noleggio, asciugatura e stiratura della biancheria piana, teli da bagno ed asciugamaneria, effetti lettereci, bavaglini in tessuto, porta-bavaglini, lavaggio e disinfezione dei materassi e guanciali e quant'altro necessario al servizio come ad es. lavaggio, stiratura e disinfezione di tutti i tendaggi etc.;
- Servizio lavanderia capi personali degli ospiti;
- Attività di guardaroba;
- Attività di rammendo;

Il servizio verrà fatturato sulla base dei posti letto effettivamente occupati nel mese di riferimento.

8. Servizio di minuta manutenzione e di manutenzione ordinaria relativa per ciascuna struttura di Residenza Protetta e Casa di Riposo, come sotto articolato:

- all'involucro edilizio
- all'impiantistica elettrica, idrica e del calore
- agli ascensori
- attività di prevenzione della legionella e verifica potabilità dell'acqua, almeno due volte l'anno per ciascuna struttura e dando comunicazione alla Stazione Appaltante dell'esito della verifica
- qualsivoglia altra attività o servizio necessario alla piena e totale gestione delle 3 strutture per anziani da parte della ditta aggiudicataria, comprensiva quindi anche della gestione della sicurezza sulla base del D.lgs.81/2008; del piano di evacuazione ed antincendio; della formulazione del DVR; della funzione di Terzo responsabile dell'esercizio e manutenzione" dell'impianto termico etc.

9. Servizio di manutenzione ordinaria del verde interno ed esterno alle 3 strutture per anziani, facchinaggio e autista al bisogno.

Il servizio di manutenzione del verde è svolto in favore di tutte le aree verdi interne e circostanti delle Case di Riposo/Residenze Protette di Cingoli, Staffolo e Apiro.

Il servizio di facchinaggio (al bisogno) comprensivo di attività di trasloco arredi e dotazione è svolto in favore di tutti gli ambienti e delle aree interne ed esterne di pertinenza delle Case di Riposo/Residenze Protette di Cingoli, Staffolo e Apiro. Sempre al bisogno è il servizio di autista.

Il minutaggio delle OSS, delle infermiere e di qualsiasi altro dipendente è comprensivo del tempo necessario alla vestizione e svestizione.

Il presente appalto non è diviso in lotti in quanto trattasi di gestione operativa integrata ed omnicomprensiva del servizio assistenziale ed alberghiero di ciascuna delle tre strutture residenziali per anziani che si intende affidare ad un unico soggetto gestore con adeguata e precedente esperienza nella gestione totale di strutture socio sanitarie.

Inoltre la gestione da parte di un unico operatore economico garantisce un migliore coordinamento e controllo delle strutture e del servizio nonché la gestione unitaria delle prestazioni erogate tenuto conto della natura dei soggetti beneficiari del presente servizio, pur non privando le piccole e medie imprese della possibilità di partecipare alla procedura di selezione del contraente.

Vista quindi la necessità di avere un'unica ditta esecutrice al fine di ottenere un'efficace ed unitaria gestione delle tre strutture, l'appalto sarà costituito da un unico lotto.

INDICAZIONI E DISPOSIZIONE PER LA STESURA DEI DOCUMENTI INERENTI LA SICUREZZA

Ai fini del rispetto delle norme relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D.LGS 81/2008 il committente ha redatto il DUVRI che si allega alla documentazione di gara.

CALCOLO DEGLI IMPORTI PER L'ACQUISIZIONE DEI SERVIZI

1. Durata

Il contratto avrà durata di anni quattro (4) presuntivamente dal 01/10/2025 o dalla diversa data di effettivo avvio del servizio (escluse le eventuali opzioni), con possibilità di richiesta di rinnovo da parte della stazione appaltante per ulteriori anni 1 e proroga di mesi 6 ex art. 120, comma 10, del Codice.

2. Costi di gestione del servizio

Per l'affidamento di tutte le attività sopra indicate è stato stimato un costo annuale di gestione massimo pari a € 1.793.117,86 IVA esclusa.

L'importo massimo stimato posto a base di gara per la durata contrattuale di anni quattro (4) è pari a **€ 7.172.471,44** IVA esclusa, oltre oneri DUVRI pari a € 3.100,00.

Ai fini dell'art. 14, comma 4, del Codice, il valore complessivo stimato dell'appalto, tenuto conto delle opzioni e rinnovi, è pari ad **€ 11.296.642,52** oltre IVA ed oneri della sicurezza di cui al DUVRI non soggetti a ribasso pari a complessivi € 4.340,00

Il costo stimato della manodopera viene individuato facendo riferimento al costo orario del Tariffario Nazionale del Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali in vigore da gennaio 2026, applicabile a ciascun servizio di riferimento, ad eccezione della figura del podologo e del barbiere/parrucchiere che vengono valorizzati in base al costo attualmente stimato:

- Il livello F1 per il Risk Manager;
- il livello D3 per il coordinatore - RRU;
- il livello D2 con ip per l'infermiere professionale;
- il livello D1 per l'animatore;
- il livello C2 per l'OSS;
- il livello C1 per il cuoco;
- il livello B1 per l'aiuto cuoco
- il livello B1 per la manutenzione;
- il livello B1 per il trasporto (autista);
- il livello A2 per la manutenzione del verde (operaio generico e facchinaggio)
- il livello A1 per le pulizie.

Descrizione dettagliata costi:

Come da DGR 938-940/2020 dovranno essere garantiti per 365 giorni l'anno:

- Almeno 80 minuti al giorno di esclusiva attività assistenziale OSS diretta a ciascun ospite di Residenza Protetta
- Almeno 20 minuti al giorno di esclusiva attività assistenziale OSS diretta a ciascun ospite di Casa di Riposo
- Almeno 20 minuti al giorno di esclusiva attività infermieristica diretta a ciascun ospite di Residenza Protetta e almeno 10 minuti rivolti a ciascun ospiti da casa di riposo;
- 24 ore settimanali per 52 settimane di animatore per l'animazione
- Servizio di parrucchiere uomo/donna e barbiere ovvero: n.1 lavaggio con taglio dei capelli e asciugatura una volta al mese per ciascuno ospite uomo per n.12 trattamenti annui; n.1 lavaggio con taglio dei capelli, asciugatura e messa in piega una volta al mese per ciascun ospite donna per n.12 trattamenti annui; n.3 rasature del viso a settimana per ciascun ospite uomo.
- Servizio di lavanderia/lavanolo, stiratura della biancheria piana, teli da bagno ed asciugamaneria, effetti letterecci, bavaglini in tessuto, porta-bavaglini, lavaggio e disinfezione dei materassi e guanciali e quant'altro necessario al servizio come ad es. lavaggio, stiratura e disinfezione di tutti i tendaggi etc.; Servizio lavanderia capi personali degli ospiti; Attività di guardaroba; Attività di rammendo;

Dovranno altresì essere garantite:

- Attività di trasporto per tutti gli ospiti delle tre Residenze Protette e Case di Riposo per uscite e partecipazione ad iniziative ricreative e socializzanti;
- Attività alberghiera e di pulizia ordinaria e straordinaria;
- Servizio pulizia, disinfezione e disinfestazione di tutti gli spazi interni ed esterni delle tre strutture per anziani;
- Interventi di minuta manutenzione e manutenzione ordinaria;
- Servizio ristorazione, per le strutture di Apiro e Staffolo, ovvero preparazione della giornata alimentare (colazione- merenda –pranzo – merenda -cena) sulla base del menù prenotato per gli ospiti della struttura e lavaggio di tutti gli utensili necessari;
- Allestimento, pulizia e manutenzione del giardino interno ed esterno dotato di camminamenti, piante verdi, spazio dedicato all'orto-terapia, sedute ecc. e tutti gli spazi verdi afferenti alla struttura;
- Pagamento delle utenze: acqua, energia elettrica, gas, riscaldamento, telefono, tv, internet, tari

L'importo presunto stimato relativamente ad un anno di gestione è pari a € 1.793.117,86 al netto dell'IVA, è onnicomprensivo della esecuzione dei servizi e di tutti gli interventi ad essi connessi come di seguito specificato:

Tabella n. 2

TIPOLOGIA DEL SERVIZIO	ORE/PRESTAZIONE ANNUALI STIMATE	COSTO TOTALE ANNUALE
Servizio socio assistenziale tutelare (OSS)	39505 ore + materiale di consumo/attrezzature	€ 844.884,79 in totale di cui € 839.484,79 di manodopera
Servizio infermieristico	8231 di infermieri	€ 207.680,29 in totale di cui € 206.180,29 di manodopera
Servizio Animazione	1248 ore	€ 27.818,72 in totale di cui €

		27.318,72 di manodopera
Servizio Barbiere/parrucchiere	5064 prestazioni, di cui: <ul style="list-style-type: none"> • 4.056 rasatura (€ 4,20) • 312 acconciatura maschile (€ 8,50) • 696 acconciatura femminile (€ 12,00) 	€ 27.691,20
Servizio Ristorazione	Prestazioni di cui: 17.885 giornate alimentari (€ 13,00) per 29 ospiti per 365 gg l'anno	€ 232.505,00 di cui manodopera € 116.504,96
Servizio Lavanolo e lavanderia	84 ospiti (€ 3,85) per 365 gg l'anno comprensivo del materiale di consumo/attrezzature	€ 118.041,00 di cui manodopera € 59.020,50
Servizio Pulizia, disinfezione e disinfestazione, smaltimento rifiuti	5460 ore + materiale di consumo/attrezzature	€ 100.602,60 di cui € 98.334,60 di manodopera
Servizio manutenzione verde, facchinaggio, autista,	208 ore in totale +materiale di	€ 4.293,92 di cui € 3.793,92 di manodopera
Servizio Minuta manutenzione e Manutenzione ordinaria	1010 ore + materiale di consumo/attrezzature	€ 37.561,70 di cui € 19.361,70 di manodopera
Coordinamento RRU	1612 ore	€ 39.800,28
Risk manager	108 ore	€ 3.410,64
Utenze: acqua; energia elettrica, gas, riscaldamento e telefono, TARI		€ 148.827,72
TOTALE		€ 1.793.117,86

TOTALE COSTO MANODOPERA ANNUALE € 1.440.901,60

ONERI COMPLESSIVI PER L'ACQUISIZIONE DEL SERVIZIO

L'onere complessivo per l'acquisizione del servizio è pari, per la durata contrattuale di anni 4, a **€ 7.212.693,80** secondo quanto sotto indicato:

- Importo a base di gara per quattro anni: € 7.172.471,44 oltre ad Iva e oneri di sicurezza DUVRI pari a € 3.100,00;
- Incarico Predisposizione DUVRI: € 380,00 + iva;
- Incentivo per funzioni tecniche ai sensi dell'art. 45 del D.LGS. 36/2023 calcolato sull'importo a base

di gara: € 35.862,36;

- Contributo di gara da versare all'ANAC: € 880,00.

CAPITOLATO SPECIALE E DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE
--

Vedi capitolato allegato ai documenti di gara.

CRITERI PREMIALI

Ai sensi dell'art. 71 del D. LGS. n. 36/2023 (di seguito Codice) l'affidamento avviene mediante procedura aperta con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 2, del Codice e valutata secondo i criteri di cui al presente disciplinare di gara.

In particolare la stazione appaltante ai fini dell'attribuzione del punteggio valuterà, sulla base dei criteri e sotto-criteri definiti nel disciplinare di gara, i seguenti elementi per un totale di massimo 80 punti:

- progetto operativo di intervento assistenziale
- progetto sulla gestione delle risorse umane
- progetto operativo di intervento alberghiero
- progetto operativo del servizio di ristorazione
- progetto sul sistema di valutazione e controllo
- progetto sul coinvolgimento della rete territoriale
- proposte migliorative e investimenti

L'offerta economica potrà valere un totale di massimo 20 punti e la gara sarà aggiudicata alla Ditta che avrà ottenuto il punteggio complessivo maggiore per un massimo di 100 punti.

Il Responsabile Unico del Progetto
F.to Dott. Barbara Paolinelli