



**COMUNE DI RACCUJA**  
*Città Metropolitana di Messina*  
Area Tecnica

**PERIZIA TECNICA PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE GLOBALE DELLA CASA DI RIPOSO “MADONNA DEL CARMELO”**

**Elaborati:**

- 1)-*Relazione illustrativa;*
- 2)-*Corografia e piante dell’edificio;*
- 3)-*Valutazione canone locativo;*
- 4)-*Elenco attrezzature, arredi e suppellettili;*
- 5)-*Capitolato speciale di appalto;*
- 6)-*Schema di contratto;*

Raccuja, lì 12/04/2022

Il R.U.P.  
*Ing. Giovanni MASTRIANI*

IL PROGETTISTA U.T.C.  
*Ing. Giovanni MASTRIANI*

**AFFIDAMENTO CONCESSIONE IMMOBILE DI PROPRIETA'  
COMUNALE "EX CASA MUNFORTI" AI FINI DELLA GESTIONE DELLA  
CASA DI RIPOSO "MADONNA DEL CARMELO"**

**Premessa :**

La presente relazione si prefigge di illustrare i criteri per la l'affidamento, in concessione, dell'immobile di proprietà comunale al fine della gestione della casa di riposo per anziani denominata (MADONNA DEL CARMELO) .

**Descrizione dell'immobile:**

L'immobile è ubicato all'interno del tessuto urbano del Comune di Raccuja in zona centrale , in via Matteotti n. 5. Si compone di due corpi di fabbrica di cui uno principale a tre elevazioni ed uno contiguo di due elevazioni. I due corpi di fabbrica sono collegati da passerella con copertura e chiusura a vetri delle pareti.

I due corpi sono separati da cortile interno posto a due livelli.

Il secondo corpo è posto a livello del cortile più alto .

L'Intero plesso, di costruzione risalente agli anni 30, è stato ristrutturato con interventi consistenti per adeguarlo alla normativa antisismica ed è stato sistemato negli ambienti per essere adibito a casa di riposo .

Sono stati, pertanto, realizzati tutti gli ambienti previsti dalla vigente normativa per l'uso di casa di riposo per anziani in conformità alla legge regionale 09/05/1986 n. 22 e s.m.i e secondo gli standards previsti dal Decreto 26/06/1988.

Il relativo progetto è stato approvato e finanziato dall'Assessorato Regionale Enti Locali , ad eccezione dell'adeguamento strutturale, eseguito con fondi dell' Ente Comune.

Oltre alle opere edilizie ed alle rifiniture tutti gli ambienti sono stati dotati degli arredi e delle attrezzature necessarie per l'utilizzo a casa di riposo .

I vari piani sono collegati fra di loro da vano scala ed ascensore idoneo per i portatori di handicap.

L'edificio principale prospetta sulla via Matteotti e sulla piazza del Popolo ove si svolgono le principali manifestazioni culturali e ricreative del Comune.

### **IMPIANTI:**

L'edificio è dotato dei seguenti impianti :

- Impianto elettrico realizzato a norma munito di certificazione di buona esecuzione e di denuncia dell'impianto di terra;
- Impianto idraulico con allaccio alla rete comunale munito di certificazione di buona esecuzione;
- Impianto di scarico delle acque bianche, con allaccio alla pubblica fognatura;
- Impianto di riscaldamento a termosifoni e caldaia a gas, allacciata alla rete di metano comunale, munito di certificazione di buona esecuzione;
- Impianto di climatizzazione mediante apparecchi elettrici inverter, muniti di certificazione di buona esecuzione;
- Ascensore di collegamento ai piani per portatori di handicap, munito di certificazione di regolare esecuzione ;

### **ARREDI ED ATREZZATURE:**

L'edificio è arredato in conformità alla normativa prevista per la gestione delle case di riposo.

Sono presenti tutte le attrezzature per la gestione del plesso a casa di riposo compresa cucina industriale, impianto di estrazione con canna fumaria, suppellettili, pentolame , frigorifero industriale .

Gli arredi e le attrezzature sono descritte nell'apposito elenco che forma il presente progetto.

### **POSTI LETTO**

La casa di riposo è attrezzata ed autorizzata per 18 posti letto, allo stato attuale i posti utilizzabili sono n. 14.

## **AVVIAMENTO DEL SERVIZIO E PERIODO DI GESTIONE**

Allo stato la Casa di Riposo risulta gestita dalla Coop GENIUS giusta Determinazione Dirigenziale n. 144 del 24/04/2020.

La gestione scadrà in data 28/04/2022.

## **CONCESSIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA GESTIONE DEL SERVIZIO**

Il Comune intende affidare la concessione dell'immobile (CASA DI RIPOSO PER ANZIANI "MADONNA DEL CARMELO"), per la gestione del servizio. Il Concessionario che ne assume i relativi rischi d'impresa, ivi compresa la gestione delle rette mediante riscossione diretta delle tariffe e con i relativi eventuali insoluti.

La durata della concessione viene prevista in anni 3.

## **DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO :**

Il valore presunto stimato per l'intera durata della concessione (in regime di esenzione IVA ai sensi dell'ex art. 10 D.P.R. 633/1972) è pari ad € 655.200,00 (euro seicentocinquantacinquemiladuecento/00) calcolato sulla tariffa giornaliera prevista per gli ospiti nel numero di 14 (totale dei posti letto, allo stato disponibili – autorizzati n. 18) - € 1.300,00 (retta media) x n. 14 posti letto x mesi 12 = € 218.400,00 annui. Il Concessionario dovrà versare, esclusivamente, un canone mensile per la locazione della struttura e per la concessione del servizio pari ad € 1.350,00.

## **CORRISPETTIVO SPETTANTE AL COMUNE PER ANNI 3**

Il corrispettivo da versare al Comune per anni tre, è pari ad € 48.600,00.

## **CALCOLO IMPORTO CAUZIONE PROVVISORIA E CAUZIONE DEFINITIVA**

La cauzione sarà determinata sull'importo del corrispettivo ai sensi dell'art. 103 del codice dei contratti pubblici.

Per quanto altro omesso o non trattato si rimanda agli altri elaborati tecnici.