



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 30-07-2020 n. 94

OGGETTO: APPROVAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ED ECONOMICO PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DELLA NUOVA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE A CASA DI RIPOSO. VALUTAZIONE INTEGRATIVA SULLA ADATTABILITA' DEL MODULO BASE ALL'EMERGENZA SANITARIA DA CONTAGIO.

L'Anno duemilaventi il giorno trenta
del mese di luglio alle ore 13:30, nella Residenza Municipale si e' riunita la Giunta Comunale nelle
persone dei Signori:

Cognome	Nome	Carica	Presenza
Ortenzi	Michele	SINDACO	Presente
BACALINI	MARIA GIORDANA	VICE SINDACO	Assente
Petrini	Alan	ASSESSORE	Presente
VITA	MICHELA	ASSESSORE	Presente
MARZIALETTI	LORENA	ASSESSORE	Assente

Presenti: 3

Assenti : 2

Assiste il Segretario Giorgio Mariarosaria

Il presidente, che ha constatato il numero legale degli intervenuti e dichiarata valida la seduta, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

PREMESSO CHE:

- in questi ultimi anni, la situazione legata ai servizi sanitari si è notevolmente aggravata, anche in relazione al fatto che nella nostra zona territoriale esistono 7 Presidi Ospedalieri distribuiti su un'ampia area. In particolare, il riferimento operativo per acuti si è gradualmente focalizzato, concentrando la vera offerta della ZT 11 nell'Ospedale di Rete, che si è fatto progressivamente carico di tutte le necessità di risposta ai bisogni espressi, senza veder aumentare il numero dei posti letto ordinari, anche per un programma di profonda ristrutturazione nel contempo avviato che ha portato alla diminuzione della area di degenza dedicata, nonché di altre componenti essenziali, quali la semi-acuzie e la residenzialità sanitaria;
- la residenzialità per anziani non autosufficienti, è condizionata da una carenza di offerta e dalla necessità di una riprogettazione, finalizzata alla ricerca ed attivazione di posti letto RSA, situazione questa che ha fortemente sviluppato il sistema delle "ex Case di Riposo", ora Residenze Protette/Case di Riposo che hanno rappresentato per anni l'unico riferimento territoriale per la residenzialità extraospedaliera per anziani non autosufficienti;
- nel sistema dei Servizi Sociali del Territorio di Montegiorgio, esiste una Casa di Riposo e Residenza Protetta per Anziani di proprietà del Comune, con disponibilità di 24 PL (4 + 20 PL);
- esiste un'ampia richiesta di disponibilità di posti presso tale struttura comunale;
- attualmente, il Comune di Montegiorgio, ha ottenuto l'accreditamento presso l'ASUR Marche 4, per 60 posti letto fra RSA e Casa di Riposo;

RILEVATA la necessità di garantire una risposta zonale ai bisogni espressi dal territorio, la quale presuppone il superamento della parcellizzazione dei poli di cura per acuti, non più adeguati alle esigenze di cura, tramite la trasformazione in centri per la residenzialità extraospedaliera per anziani non autosufficienti;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 25.04.2018 ad oggetto: "*Permuta di immobile tra "Confraternita di Misericordia" di Montegiorgio ed il Comune di Montegiorgio. – Provvedimenti.*";

PRESO ATTO che:

1. è interesse del Comune:

- acquisire l'immobile di proprietà della Confraternita in quanto ciò permetterebbe di attivare una procedura di delocalizzazione dell'attuale casa di riposo comunale che ha una limitata capacità ricettiva e che, per ubicazione, non permette la possibilità di ampliamento. La nuova ubicazione darebbe la possibilità di soddisfare le esigenze del territorio inerenti la richiesta di potenziare la capacità ricettiva e di riqualificare i servizi in un'ottica di aumento della socialità, permettendo inoltre di programmare e organizzare attività anche allo scopo di sollecitare negli anziani l'espressione delle capacità creative all'esterno su spazi verdi, ludico o culturali (attraverso una gamma numerosa e differenziata di attività), la prevenzione, il mantenimento e il recupero delle funzioni motorie. Attivare un sistema informativo esterno ed interno alla struttura capace di coinvolgere gli stessi ospiti, gli operatori, i parenti, i volontari singoli ed in gruppi e le varie associazioni.
- delocalizzare la Casa di Riposo anche in considerazione della criticità evidenziata negli ultimi recenti eventi sismici relativamente alla ubicazione con difficoltà di accessibilità soprattutto in termini di emergenza e costi elevati per l'adeguamento sismico;
- cedere il proprio immobile consentendo alla Confraternita di Misericordia di riqualificare tale immobile già parzialmente in loro uso mediante concessione in comodato, al fine di incentivare ed ampliare il servizio di 118, 24 ore su 24 con circa 900 volontari di cui 400 attivi, adoperandosi per il sociale;



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

2. è intenzione della Confraternita di Misericordia di Montegiorgio:

- acquisire l'immobile di proprietà Comunale attualmente parzialmente in uso come sede del 118 al fine di potenziare i servizi offerti, ampliare e razionalizzare lo spazio a disposizione;
- cedere il proprio immobile consentendo al Comune di Montegiorgio, di attuare un programma mirato alla realizzazione di una Casa di Riposo adeguata alle esigenze del territorio.

CONSIDERATO quindi che, le indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale prevedono:

- a. la delocalizzazione dell'attuale Casa di Riposo da via G. Cestoni all'immobile di proprietà della Confraternita di Misericordia sito in via delle Rose (ex Convento Frati Cappuccini);
- b. potenziare la capienza attuale (24 PL) in funzione dell'accreditamento ottenuto fino a 60 PL;

RILEVATO che, La Civica Amministrazione, nel ritenere opportuno riqualificare, potenziando, la realtà dei Montegiorgio, ha dato indicazione di approntare uno studio di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione e gestione di una nuova Residenza Sanitaria Assistenziale e Casa di Riposo che prevede una capienza minimo di 60 PL tra RSA e Casa di Riposo;

VISTA la determinazione del Responsabile del Servizio LL.PP. e Patrimonio n. 193 del 12.09.2019 (Reg. Gen. n. 655/2019), con la quale, fra l'altro, è stato affidato all'**Ing. Andrea Bertini**, l'incarico per la redazione dello *"Studio di fattibilità tecnico ed economico per la realizzazione e gestione della nuova residenza sanitaria assistenziale a casa di riposo"* in ambito di P.P.P. – **CIG: Z8129AE493**;

VISTA la determinazione del Responsabile del Servizio LL.PP. e Patrimonio n. 195 del 12.09.2019 (Reg. Gen. n. 657/2019), con la quale, fra l'altro, è stato affidato al **Dr. Geol. Giacomo Liberati** l'incarico per la redazione della relazione geologica (comprensiva di sondaggi e prove sismiche) per lo studio di fattibilità per la realizzazione e gestione della nuova Residenza Sanitaria Assistenziale e Casa di Riposo presso ex Convento dei Frati Cappuccini - **CIG: Z9029AE5AD**;

ACCERTATO:

1. In relazione alle indicazioni e alle necessità impartite dall'Amministrazione Comunale, tenendo conto della potenzialità ricettiva della nuova struttura, si è ritenuto che la procedura più consona e attuabile è il Partenariato Pubblico Privato (PPP) che è un contratto tra un'amministrazione pubblica e un'impresa attraverso il quale, interagire per raggiungere l'obiettivo di progettare l'opera, realizzare l'intervento nell'arco temporale prefissato dal cronoprogramma, gestire il servizio della R.S.A., della R.P. e C.R. secondo parametri preventivamente individuati, per un periodo temporale che si attesta, in prima istanza, in un arco temporale variabile fra i 20 anni e i 30 anni, e che riguarda lo svolgimento di tutte le attività assistenziali, e prestazionali proprie di gestione di una R.S.A., una R.P. e C.R. e che contempla al suo interno la gestione di nuclei di anziani.
2. Il Comune di Montegiorgio si fa promotore del progetto, in prima istanza, con un bando per affidare la costruzione e la gestione della struttura sanitaria, volto ad individuazione il soggetto privato che ha interesse nel sostenere la proposta, così da arrivare alla realizzazione di una struttura funzionale su più livelli di servizio e con la possibilità di sfruttare eventuali azioni di compensazione reciproca, da definire in sede di offerta da parte del soggetto privato, sia nella fase di realizzazione che in quella di gestione.
3. Tale ipotesi progettuale è così costituita:
 - **20 PL** RSA - Residenza Sanitaria Assistita per demenze;
 - **20 PL** RP – Residenza Protetta per demenze;
 - **20 PL** RP – Residenza Protetta per anziani;



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

- **20 PL CR** – Casa di Riposo per Anziani.

In sostanza nell'unica struttura viene a concentrarsi l'offerta multiforme dell'assistenza residenziale alle persone anziane, con integrazione con i servizi sanitari territoriali e miglioramento del fattore di scala per i servizi logistici-alberghieri.

ACCERTATO che il Tecnico incaricato, Ing. Andrea Bertini di Corridonia, in data 5 novembre 2019, con allegati alla nota prot. 14629, ha consegnato a questo ente lo studio di fattibilità del Polo Socio-Sanitario da realizzare nel Comune di Montegiorgio, composto da un plico unico contenente i seguenti elaborati:

- 1.1 Quadro conoscitivo generale e obiettivi generali dell'intervento
- 1.2 Obiettivi e finalità del progetto
- 1.3 Le connessioni con altri interventi ed opere
- 1.4 I soggetti coinvolti
- 1.5 La compatibilità' con gli indirizzi di programmazione regionale
- 1.6 Modalità di gestione dell'opera
2. Fattibilità tecnica
 - 2.1 Indicazioni tecniche di base ed esplorazioni pre-progettuali
 - 2.2 Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione
 - 2.3 Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase
3. Compatibilità urbanistica, ambientale, paesaggistica
 - 3.1 Individuazione area di intervento
 - 3.2 Zona cappuccini
 - 3.2.1 Compatibilità urbanistica
 - 3.2.2 Descrizione di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi
 - 3.2.3 Descrizione dello stato dell'ambiente relativo all'ambito territoriale interessato
 - 3.2.4 Descrizione dettagliata di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi
 - 3.3 Analisi dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali presenti nel territorio direttamente interessato e possibili interazioni – pareri organi di controllo e salvaguardia
 - 3.4 Identificazione fotografica
4. Sostenibilità finanziaria
 - 4.1 Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti
 - 4.2 Stima dei potenziali utenti
 - 4.3 Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi
 - 4.4 Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria
5. verifica convenienza economico – sociale
 - 5.1 Analisi aggregata di carattere sostanzialmente descrittivo dei benefici e dei costi "esterni o indiretti" per la collettività
 - 5.2 Verifica tecnico-economica
 - 5.2.1. I principi del partenariato pubblico privato
 - 5.2.2. La finanza di progetto
 - 5.2.3. I vantaggi della finanza di progetto



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

- 5.2.4. La configurazione dello schema concessorio
- 5.2.5. L'articolo 156 d.lgs.163/06 e suc.mod.: la società di progetto
- 5.2.6. Le principali assunzioni di base
- 5.2.7. I costi di esercizio
- 5.2.8. La struttura tariffaria utilizzata
- 5.2.9. La domanda attesa e i ricavi di esercizio

6. Procedure

- 6.1 Descrizione dei vincoli che gravano sull'opera
- 6.2 Descrizione dei passaggi normativi e procedurali
- 6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali

7. Valutazione di rischio

- 7.1 Descrizione sintetica dei fattori di rischio

8. Standard progettuali

- 8.1 Caratteristiche funzionali
- 8.2 Dimensionamento nuclei
- 8.3 Spazi di carattere collettivo
- 8.4 Nuclei di degenza
- 8.5 Indicazioni ulteriori
- 8.6 Attrezzature ed ausili:
- 8.7 Requisiti antincendio
- 8.8 Criteri per la progettazione degli impianti
- 8.9 Impianti elettrici ordinari
- 8.10 Impianti elettrici speciali
- 8.11 Requisiti e prestazioni degli impianti meccanici
 - 8.11.1 Impianti meccanici ordinari
 - 8.11.2 Produzione di energia termica e frigorifera
 - 8.11.3 Impianto idrico – sanitario
 - 8.11.4 Impianto antincendio
 - 8.11.5 Impianto di regolazione tecnica centralizzata
- 8.12 Nota generale

9. Allegato a): Analisi tecnica sulla sostenibilità economica

10. Allegato b) Documentazione fotografica

11. Allegato c): Cartografia generale

12. Allegato d): Organizzazione funzionale e definizione architettonica del modulo base - ipotesi di aggregazione del modulo base

13. Allegato e): Organizzazione funzionale e definizione architettonica della struttura esistente

14. Allegato f): Linee guida per l'arredamento e la dotazione strumentale

CONSIDERATO inoltre che a seguito della crisi pandemica legata ai contagi da agente patogeno SARS-CoV-2, si è ritenuto indispensabile effettuare una verifica di adattabilità, della R.S.A. proposta nello studio di fattibilità, con una zona dedicata ad eventuali ospiti infetti da questo agente patogeno. La soluzione prospettata per uno "spazio COVID-19" presuppone valutazioni circa: la funzionalità; la sicurezza; la rapidità di conversione e adeguamento; l'economicità; le "buone prassi" individuate in queste settimane.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

VISTA la valutazione integrativa dello studio di fattibilità del Polo Socio-Sanitario da realizzare nel Comune di Montegiorgio a firma del Tecnico incaricato Ing. Bertini Andrea pervenuta al protocollo di questo Comune in data 15 maggio 2020 al n° 5416, relativa alla adattabilità del modulo base in condizioni di emergenza sanitaria da contagio.

ACCERTATO che:

- l'allegato integrativo propone una la soluzione per l'adeguamento del modulo base da 20 posti letto, con una zona di isolamento per pazienti contagiati (sol. A) e l'eventuale integrazione per pazienti convalescenti (sol.B) al piano terra.
- lo studio tiene conto degli standard edilizi e delle destinazioni previste dal regolamento della Regione Marche per le attività in regime convenzionato, definendo le modifiche necessarie alla riorganizzazione del modulo.
- sono state anche condotte verifiche degli spazi per l'organizzazione dei percorsi sia esterni (ambulanze per il trasporto degli ospiti non in grado di muoversi autonomamente), che interni con eventuali collegamenti coperti per le attività giornaliere da parte del personale di servizio.
- le soluzioni proposte rispettano il criterio di flessibilità progettuale di questa fase e, le esemplificazioni, possono convenientemente essere integrate o combinate a seconda del risultato progettuale che si voglia raggiungere.

TENUTO CONTO che lo studio di fattibilità economica è stato predisposto nella considerazione dell'ottenimento di risultati aleatori effettuando una analisi a 20/30 anni, l'elaborato finale (Conti Economici, Stati Patrimoniali e Rendiconti Finanziari) è stato costruito su un orizzonte temporale di 10 anni, mentre, sulla base dei risultati ottenuti a livello preventivo, si è provveduto a calcolare due ulteriori indici:

- 1) il V.A.N. (Valore attuale netto) dell'investimento, elemento base per la valutazione attualizzata dei benefici e dei costi dell'investimento;
- 2) il T.I.R. (Tasso interno di rendimento) che rappresenta quel tasso di sconto che annulla il V.A.N. del progetto.

Questi due ultimi parametri sono stati calcolati invece sotto tre diversi orizzonti temporali: 10 – 20 – 30 anni.

RILEVATO che per procedere con l'elaborazione del piano economico/finanziario si è tenuto conto dell'incidenza economica così come scaturita dalla fase progettuale, che tiene conto dei seguenti valori:

- a) Investimento iniziale: € 3.261.000;
- b) Mezzi propri: € 1.228.000 da parte del potenziale investitore;
- c) Capitale di debito: € 2.700.000 al tasso del 3% durata 20 anni;

TENUTO CONTO che *“Lo studio di fattibilità tecnico ed economico per la realizzazione della gestione della nuova residenza sanitaria assistenziale e casa di riposo in ambito P.P.P.”* è stato così strutturato:

1. Accensione di un mutuo per un importo pari ad € 2.700.000 della durata di anni 20, rate mensili di circa € 15.000 per un esborso annuo di € 180.000; Prefinanziamento;
2. Realizzazione della struttura a partire dall'anno n con termine nel n+1;
3. Chiusura dell'operazione ed inizio pagamenti delle rate del mutuo a partire dall'anno n+1.

DATO ATTO che dagli risultati così come elaborati nello studio di fattibilità, emerge che la sostenibilità finanziaria dell'operazione, in termini di ritorno del capitale investito, si realizza considerando un intervallo temporale di lunga scadenza (20/30) anni. A partire dal nono anno infatti emergono risultati economici positivi, tali da remunerare il capitale proprio investito.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

RITENUTO quindi che si possono effettuare due tipi di considerazioni:

- 1) i flussi di cassa della gestione operativa consentono di rimborsare i mutui accessi per la realizzazione dell'investimento;
- 2) al fine della remunerazione del capitale investito sarà necessario attendere un orizzonte temporale di almeno 10 anni

VISTO l'art. 2 comma 2. del D.M. 22.06.2004, n. 898/IV, il quale stabilisce che: "2. Per l'inserimento nel programma di ciascun intervento di importo inferiore a 10 milioni di euro i soggetti di cui al precedente art. 1 provvedono a redigere sintetici studi ai sensi dell'art. 11, comma 2, D.P.R. n. 554/1999 nei quali sono indicati le caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali ed economico-finanziarie dell'intervento stesso, corredati dall'analisi dello stato di fatto per quanto riguarda le eventuali componenti storico-artistiche, architettoniche, paesaggistiche e di sostenibilità ambientale, socio-economiche, amministrative e tecniche ai sensi dell'art. 14, comma 2, Legge n. 109/1994.omissis.....";

VISTO il d. lgs. n. 50/2016 ad oggetto "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture";

VISTO il D.P.R. n. 207 del 05/10/2010 e ss.mm.ii. "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE", per le parti attualmente vigente nella fase di disciplina transitoria prevista dal D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. all'art. 216;

VISTO l'art. 21. (Programma degli acquisti e programmazione dei lavori pubblici) del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.:

1. Le amministrazioni aggiudicatrici adottano il programma biennale degli acquisti di beni e servizi e il programma triennale dei lavori pubblici, nonché i relativi aggiornamenti annuali. I programmi sono approvati nel rispetto dei documenti programmatici e in coerenza con il bilancio e, per gli enti locali, secondo le norme che disciplinano la programmazione economico-finanziaria degli enti.
2. Il programma triennale dei lavori pubblici e i relativi aggiornamenti annuali contengono i lavori il cui valore stimato sia pari o superiore a 100.000 euro e indicano, previa attribuzione del codice unico di progetto di cui all'articolo 11, della legge 16 gennaio 2003, n. 3, i lavori da avviare nella prima annualità, per i quali deve essere riportata l'indicazione dei mezzi finanziari stanziati sullo stato di previsione o sul proprio bilancio, ovvero disponibili in base a contributi o risorse dello Stato, delle regioni a statuto ordinario o di altri enti pubblici. Per i lavori di importo pari o superiore a 1.000.000 euro, ai fini dell'inserimento nell'elenco annuale, le amministrazioni aggiudicatrici approvano preventivamente il progetto di fattibilità tecnica ed economica. Ai fini dell'inserimento nel programma triennale, le amministrazioni aggiudicatrici approvano preventivamente, ove previsto, il documento di fattibilità delle alternative progettuali, di cui all'articolo 23, comma 5.

VISTA:

- La legge 21 giugno 2017, n. 96;
- La legge delega 28 gennaio 2016, n. 11;



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000 ad oggetto: *"Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"* e s.m.i.;

VISTO il Decreto del Sindaco n. **12** del **30.06.2020** ad oggetto: *"Nomina dei responsabili degli uffici e dei servizi con attribuzione dei compiti e funzioni della dirigenza, fissazione della retribuzione di posizione per il periodo 1.07.2020 31.12.2020*, con il quale si attribuiscono al sottoscritto, le funzioni dirigenziali del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio, ai sensi dell'art. 107, comma 2 e 3, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, nell'ambito della rispettiva competenza;

DATO ATTO che, sulla presente proposta di deliberazione, sono stati richiesti ed ottenuti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147 bis del d.Lgs. n. 267/2000, gli allegati pareri favorevoli espressi, dal Funzionario Responsabile del Servizio Lavori Pubblici in ordine alla regolarità tecnica e amministrativa e dal Responsabile del Servizio Economico-Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

RICONOSCIUTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 48 del d.Lgs. n. 267/2000, la propria competenza a deliberare in merito all'argomento oggetto del presente provvedimento;

PROPONE alla GIUNTA COMUNALE

- 1) **DI CONSIDERARE** le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) **DI APPROVARE** in linea tecnica lo *"Studio di fattibilità tecnico ed economico per la realizzazione della gestione della nuova residenza sanitaria assistenziale e casa di riposo in ambito P.P.P"*, redatto dal Tecnico incaricato, Ing. Andrea Bertini di Corridonia, in data 5 novembre 2019, con allegati alla nota prot. 14629, come integrato con pec prot. 5416 del 15 maggio 2020 composto da un plico unico contenente i seguenti elaborati:
 - 1.1 Quadro conoscitivo generale e obiettivi generali dell'intervento
 - 1.2 Obiettivi e finalità del progetto
 - 1.3 Le connessioni con altri interventi ed opere
 - 1.4 I soggetti coinvolti
 - 1.5 La compatibilità' con gli indirizzi di programmazione regionale
 - 1.6 Modalità di gestione dell'opera
2. Fattibilità tecnica
 - 2.1 Indicazioni tecniche di base ed esplorazioni pre-progettuali
 - 2.2 Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione
 - 2.3 Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase
3. Compatibilità urbanistica, ambientale, paesaggistica
 - 3.1 Individuazione area di intervento
 - 3.2 Zona cappuccini
 - 3.2.1 Compatibilità urbanistica
 - 3.2.2 Descrizione di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi
 - 3.2.3 Descrizione dello stato dell'ambiente relativo all'ambito territoriale interessato
 - 3.2.4 Descrizione dettagliata di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

- 3.3 Analisi dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali presenti nel territorio direttamente interessato e possibili interazioni – pareri organi di controllo e salvaguardia
- 3.4 Identificazione fotografica

4. Sostenibilità finanziaria

- 4.1 Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti
 - 4.2 Stima dei potenziali utenti
 - 4.3 Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi
 - 4.4 Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria
5. verifica convenienza economico – sociale

5.1 Analisi aggregata di carattere sostanzialmente descrittivo dei benefici e dei costi “esterni o indiretti” per la collettività

5.2 Verifica tecnico-economica

- 5.2.1. I principi del partenariato pubblico privato
- 5.2.2. La finanza di progetto
- 5.2.3. I vantaggi della finanza di progetto
- 5.2.4. La configurazione dello schema concessorio
- 5.2.5. L'articolo 156 d.lgs.163/06 e suc.mod.: la società di progetto
- 5.2.6. Le principali assunzioni di base
- 5.2.7. I costi di esercizio
- 5.2.8. La struttura tariffaria utilizzata
- 5.2.9. La domanda attesa e i ricavi di esercizio

6. Procedure

- 6.1 Descrizione dei vincoli che gravano sull'opera
- 6.2 Descrizione dei passaggi normativi e procedurali
- 6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali

7. Valutazione di rischio

- 7.1 Descrizione sintetica dei fattori di rischio

8. Standard progettuali

- 8.1 Caratteristiche funzionali
- 8.2 Dimensionamento nuclei
- 8.3 Spazi di carattere collettivo
- 8.4 Nuclei di degenza
- 8.5 Indicazioni ulteriori
- 8.6 Attrezzature ed ausili:
- 8.7 Requisiti antincendio
- 8.8 Criteri per la progettazione degli impianti
- 8.9 Impianti elettrici ordinari
- 8.10 Impianti elettrici speciali
- 8.11 Requisiti e prestazioni degli impianti meccanici
 - 8.11.1 Impianti meccanici ordinari
 - 8.11.2 Produzione di energia termica e frigorifera
 - 8.11.3 Impianto idrico – sanitario
 - 8.11.4 Impianto antincendio
 - 8.11.5 Impianto di regolazione tecnica centralizzata
- 8.12 Nota generale

9. Allegato a): Analisi tecnica sulla sostenibilità economica



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

10. Allegato b) Documentazione fotografica
11. Allegato c): Cartografia generale
12. Allegato d): Organizzazione funzionale e definizione architettonica del modulo base - ipotesi di aggregazione del modulo base
13. Allegato e): Organizzazione funzionale e definizione architettonica della struttura esistente
14. Allegato f): Linee guida per l'arredamento e la dotazione strumentale
15. Allegato g) (Integrazione prot. 5416 del 14.05.2020) Valutazione integrativa sulla adattabilità del modulo base in condizioni di emergenza sanitaria da contagio.

3) DI DARE ATTO che:

- a. lo studio di fattibilità è stato predisposto nella considerazione dell'ottenimento di risultati aleatori effettuando una analisi a 20/30 anni, l'elaborato finale (Conti Economici, Stati Patrimoniali e Rendiconti Finanziari) è stato costruito su un orizzonte temporale di 10 anni, mentre, sulla base dei risultati ottenuti a livello preventivo, si è provveduto a calcolare due ulteriori indici:
 1. il V.A.N. (Valore attuale netto) dell'investimento, elemento base per la valutazione attualizzata dei benefici e dei costi dell'investimento;
 2. il T.I.R. (Tasso interno di rendimento) che rappresenta quel tasso di sconto che annulla il V.A.N. del progetto.
- b. Questi due ultimi parametri sono stati calcolati invece sotto tre diversi orizzonti temporali: 10 – 20 – 30 anni.
- c. Investimento iniziale: € 3.261.000;

4) DI DARE ATTO che il presente studio di fattibilità viene approvato per essere inserito all'interno del programma triennale opere pubbliche 2020/2022 ed elenco annuale 2020, specificando che la sua attuazione potrà avvenire solo dopo il perfezionamento dell'atto di permuta dell'immobile oggetto di intervento.

5) DI INDIVIDUARE nella persona del geom. Maurizio Luchetti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio Lavori pubblici, il Responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente deliberazione.

6) DI DARE ATTO che si darà attuazione al progetto tramite procedura di Partenariato Pubblico Privato (P.P.P.), soltanto dopo il perfezionamento della procedura di permuta attivata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 25.04.2018 ad oggetto: *Permuta di immobile tra "Confraternita di Misericordia" di Montegiorgio e il Comune di Montegiorgio. – Provvedimenti.*

7) DI RINVIARE copia del presente atto, per gli adempimenti di rispettiva competenza, agli uffici: Ragioneria, Segreteria.

8) DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del T.U.E.L. di cui al d.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., per consentire l'immediata attuazione di quanto in essa disposto.

Per quanto di competenza si esprime parere favorevole alla presente proposta ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i..



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

LA GIUNTA COMUNALE

Considerata la proposta sopra descritta meritevole di approvazione anche per i motivi nella stessa meglio evidenziati;

Ritenuto, pertanto, di dover provvedere all'adozione del conseguente atto deliberativo;

Dato atto dell'acquisizione dei pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n° 267/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico – Sezione LL.PP./Patrimonio per quanto concerne la regolarità tecnica e dal Responsabile dell'Ufficio Ragioneria per quanto concerne la regolarità contabile e dell'art. 147 bis dello stesso Decreto Legislativo n. 267/2000;

Visto l'art.6/bis della Legge n. 241/1990;

Con votazione palese unanime;

DELIBERA

1) Di richiamare la premessa narrativa che precede, approvandola e assumendola quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dando atto che essa ne costituisce motivazione anche ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii. .

2) DI APPROVARE in linea tecnica lo **“Studio di fattibilità tecnico ed economico per la realizzazione della gestione della nuova residenza sanitaria assistenziale e casa di riposo in ambito P.P.P”**, redatto dal Tecnico incaricato, Ing. Andrea Bertini di Corridonia, in data 5 novembre 2019, con allegati alla nota prot. 14629, come integrato con pec prot. 5416 del 15 maggio 2020 composto da un plico unico contenente i seguenti elaborati:

- 1.1 Quadro conoscitivo generale e obiettivi generali dell'intervento
- 1.2 Obiettivi e finalità del progetto
- 1.3 Le connessioni con altri interventi ed opere
- 1.4 I soggetti coinvolti
- 1.5 La compatibilità' con gli indirizzi di programmazione regionale
- 1.6 Modalità di gestione dell'opera

2. Fattibilità tecnica

- 2.1 Indicazioni tecniche di base ed esplorazioni pre-progettuali
- 2.2 Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione
- 2.3 Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase

3. Compatibilità urbanistica, ambientale, paesaggistica

- 3.1 Individuazione area di intervento
- 3.2 Zona Cappuccini
 - 3.2.1 Compatibilità urbanistica
 - 3.2.2 Descrizione di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi
 - 3.2.3 Descrizione dello stato dell'ambiente relativo all'ambito territoriale interessato



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

3.2.4 Descrizione dettagliata di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi

3.3 Analisi dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali presenti nel territorio direttamente interessato e possibili interazioni – pareri organi di controllo e salvaguardia

3.4 Identificazione fotografica

4. Sostenibilità finanziaria

4.1 Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti

4.2 Stima dei potenziali utenti

4.3 Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi

4.4 Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

5. Verifica convenienza economico – sociale

5.1 Analisi aggregata di carattere sostanzialmente descrittivo dei benefici e dei costi “esterni o indiretti” per la collettività

5.2 Verifica tecnico-economica

5.2.1. I principi del partenariato pubblico privato

5.2.2. La finanza di progetto

5.2.3. I vantaggi della finanza di progetto

5.2.4. La configurazione dello schema concessorio

5.2.5. L'articolo 156 d.lgs.163/06 e suc.mod.: la società di progetto

5.2.6. Le principali assunzioni di base

5.2.7. I costi di esercizio

5.2.8. La struttura tariffaria utilizzata

5.2.9. La domanda attesa e i ricavi di esercizio

6. Procedure

6.1 Descrizione dei vincoli che gravano sull'opera

6.2 Descrizione dei passaggi normativi e procedurali

6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali

7. Valutazione di rischio

7.1 Descrizione sintetica dei fattori di rischio

8. Standard progettuali

8.1 Caratteristiche funzionali

8.2 Dimensionamento nuclei

8.3 Spazi di carattere collettivo

8.4 Nuclei di degenza

8.5 Indicazioni ulteriori

8.6 Attrezzature ed ausili:

8.7 Requisiti antincendio

8.8 Criteri per la progettazione degli impianti

8.9 Impianti elettrici ordinari

8.10 Impianti elettrici speciali

8.11 Requisiti e prestazioni degli impianti meccanici

8.11.1 Impianti meccanici ordinari

8.11.2 Produzione di energia termica e frigorifera

8.11.3 Impianto idrico – sanitario

8.11.4 Impianto antincendio

8.11.5 Impianto di regolazione tecnica centralizzata



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

8.12 Nota generale

- 9. Allegato a): Analisi tecnica sulla sostenibilità economica
- 10. Allegato b) Documentazione fotografica
- 11. Allegato c): Cartografia generale
- 12. Allegato d): Organizzazione funzionale e definizione architettonica del modulo base - ipotesi di aggregazione del modulo base
- 13. Allegato e): Organizzazione funzionale e definizione architettonica della struttura esistente
- 14. Allegato f): Linee guida per l'arredamento e la dotazione strumentale
- 15. Allegato g) (Integrazione prot. 5416 del 14.05.2020) Valutazione integrativa sulla adattabilità del modulo base in condizioni di emergenza sanitaria da contagio.

3) DI DARE ATTO che:

- d. lo studio di fattibilità è stato predisposto nella considerazione dell'ottenimento di risultati aleatori effettuando una analisi a 20/30 anni, l'elaborato finale (Conti Economici, Stati Patrimoniali e Rendiconti Finanziari) è stato costruito su un orizzonte temporale di 10 anni, mentre, sulla base dei risultati ottenuti a livello preventivo, si è provveduto a calcolare due ulteriori indici:
 - 1. il V.A.N. (Valore attuale netto) dell'investimento, elemento base per la valutazione attualizzata dei benefici e dei costi dell'investimento;
 - 2. il T.I.R. (Tasso interno di rendimento) che rappresenta quel tasso di sconto che annulla il V.A.N. del progetto.
- e. Questi due ultimi parametri sono stati calcolati invece sotto tre diversi orizzonti temporali: 10 – 20 – 30 anni.
- f. Investimento iniziale: € 3.261.000.

4) DI DARE ATTO che il presente studio di fattibilità viene approvato per essere inserito all'interno del programma triennale opere pubbliche 2020/2022 ed elenco annuale 2020, specificando che la sua attuazione potrà avvenire solo dopo il perfezionamento dell'atto di permuta dell'immobile oggetto di intervento.

5) DI INDIVIDUARE nella persona del geom. Maurizio Luchetti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio Lavori pubblici, il Responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente deliberazione.

6) DI DARE ATTO che si darà attuazione al progetto tramite procedura di Partenariato Pubblico Privato (P.P.P.), soltanto dopo il perfezionamento della procedura di permuta attivata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 25.04.2018 ad oggetto: *Permuta di immobile tra "Confraternita di Misericordia" di Montegiorgio e il Comune di Montegiorgio. – Provvedimenti.*

7) DI RINVIARE copia del presente atto, per gli adempimenti di rispettiva competenza, agli uffici: Ragioneria, Segreteria.

Inoltre;

LA GIUNTA COMUNALE



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

In relazione all'urgenza che tale provvedimento riveste, al fine di consentire l'immediata attuazione di quanto disposto con il presente atto;

Con separata, palese ed unanime votazione;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del IV comma dell'art. 134 del Decreto Legislativo n° 267/2000.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Pareri ex art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive variazioni

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA il sottoscritto Responsabile del Servizio Interessato esprime **PARERE Favorevole** in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, lì 29-07-2020

Il Responsabile del Servizio Interessato
F.to Geom. MAURIZIO LUCHETTI
(Firma all'originale)

Pareri ex art. 147 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive variazioni

Si rilascia e si esprime **PARERE Favorevole** di regolarità tecnica e si attestano la REGOLARITA' e la CORRETTEZZA dell'azione amministrativa in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, lì 29-07-2020

Il Responsabile del Servizio Interessato
F.to Geom. MAURIZIO LUCHETTI
(Firma all'originale)



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Mariarosaria Giorgio

II PRESIDENTE

F.to Michele Ortenzi

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, per rimanervi per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio presente nel sito web istituzionale di questo Comune www.comune.montegiorgio.fm.it accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69)

In data 01-12-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Giorgio Mariarosaria

La presente delibera, a norma dell'art. 134 del Decreto Legislativo n° 267/2000 e' divenuta esecutiva in data 30-07-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Giorgio Mariarosaria

Copia della presente deliberazione viene trasmessa agli uffici competenti

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all' Albo Pretorio presente nel sito web istituzionale di questo Comune www.comune.montegiorgio.fm.it accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69) dal 01-12-2020 al 16-12-2020 per 15 giorni consecutivi, senza reclami e opposizioni.

Montegiorgio li

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Giorgio Mariarosaria

.....

Il presente atto è conforme all'originale e si rilascia in carta libera per uso amministrativo.

Montegiorgio, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Giorgio Mariarosaria