

## Allegato E

La "Casa di Riposo "San Giuseppe", trae origine da Vittorio Crisanti che, con testamento del 10 marzo 1819, aperto il 7 settembre 1824 dal Notaio Antonaroli, nominò suo erede fiduciario il Sig. Miroclite Nardelli, che spiegò la sua fiducia per l'istituzione dell' "Opera pia della beneficenza e della mendicizia" legalmente retta in forma del rescritto Vescovo di Acquapendente in data 27 febbraio 1826. Con decreto del Presidente della Repubblica in data 12 Novembre 1968 l'Istituzione ha assunto la denominazione di "Casa di Riposo" di Acquapendente.

Tale denominazione, su proposta del consiglio di amministrazione con delibera N. 36 del 29.12.1977, vistata senza osservazioni in data 10.02.1978 e pubblicata sul F.A.L. della Provincia di Viterbo del 07.03.1978, fu successivamente modificata in "Casa di Riposo San Giuseppe" di Acquapendente per ovviare alla genericità della precedente denominazione e nella considerazione della presenza nel corpo del fabbricato di una Chiesa dedicata a "San Giuseppe".

L'attuale sede, ubicata in via del Seminario n. 58, ex Seminario Vescovile, fu acquistata dall'Ospedale Civile di Acquapendente utilizzando i proventi di donazioni modali di vari benefattori all' ex "Istituto di Ricovero e Mendicizia", giuridicamente rappresentato ed amministrato dal primo, come da delibera dello stesso Ospedale Civile di Acquapendente n. 57 del 26.03.1969. Con l'emanazione della L.328/2000 (legge quadro di riforma dei servizi sociali) e nel 2001 con il Decreto Legislativo n. 207, vengono stabiliti i requisiti, per la trasformazione delle IPAB, in Aziende Pubbliche o in Enti di diritto privato.

Trattandosi di materia concorrente tra Stato e Regione, il Decreto doveva essere recepito a livello regionale attraverso l'emanazione di una specifica legge di riordino che nella Regione Lazio non è stata attuata. Tale assenza ha contribuito ad un disordine gestionale con una ricaduta anche nella gestione economico e finanziaria legata ad una legislazione di fine ottocento.

Pertanto la Casa di Riposo San Giuseppe è un'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza (IPAB).

Con deliberazione della Giunta Regionale n.74 del 28.01.2005 la stessa ha approvato lo statuto della Casa di Riposo. Lo scopo principale dell'Istituto (art.3 dello statuto) è l'accoglienza di persone autosufficienti e non autosufficienti di particolare gravità di ambo i sessi che presentino necessità di particolari attenzioni o assistenza nel rispetto delle norme legislative vigenti.

L'accoglienza di persone non autosufficienti e il progressivo peggioramento dovuto al naturale trascorrere del tempo degli ospiti cosiddetti "storici" al fine di garantire lo standard minimo assistenziale comporta una gestione che si avvicina molto agli standard socio- sanitari.

Le richieste di ricovero che pervengono alla struttura sono, per la maggior parte, inoltrate da famiglie che hanno necessità di assistere parenti non autosufficienti, per lo più con retribuzioni pensionistiche al minimo senza percepire indennità di accompagnamento.

Il ricovero viene effettuato a seguito di una verifica eseguita dall'assistente sociale fornita dal comune di Acquapendente che per la maggior parte presenta richieste per casi disagiati economicamente, socialmente, e di soggetti a rischio.

Pertanto la struttura fornisce anche per il naturale scopo dell'IPAB (art.3 lettera a) dello statuto) un servizio sociale per il territorio in mancanza di strutture alternative.

In merito all'incarico ricevuto si rappresentano di seguito le situazioni, immobiliare, amministrativa e finanziaria dell'ente.

#### SITUAZIONE IMMOBILIARE:

i beni di proprietà dell'IPAB sono i seguenti:

- Podere Bacarina – situato nel Comune di Acquapendente censito al N.C.T. al foglio n. 39, particelle 4-5-8-10-11-24 -27-28-46-48-49-50-51-52-53-54-55-56-69-75-77-81-82-114-115-116-118-119-120-121-122-123-126-229-235 e al foglio n. 40 part.107 relativa al fabbricato rurale. I terreni sviluppano una superficie complessiva di ha. 19.90,10 reddito dominicale €. 797,94: reddito agrario €. 351,26. Il complesso podere è stato donato alla Casa di Riposo San Giuseppe con due atti a rogito notarile e la donazione è stata autorizzata dalla Giunta Regionale Lazio con delibera n.8867/90. Successivamente è mancata la trascrizione della dichiarazione di donazione della donante deceduta . Di fatto il podere è sempre stato utilizzato ed affittato dalla Casa di Riposo.

E' stato acquisito al patrimonio dell'ente a seguito di sentenza per usucapione avviata dal Consiglio di Amministrazione della Casa di Riposo nell'anno 2008 e conclusasi nell'anno 2012 con la trascrizione della sentenza.

Il podere risulta in affitto al Sig. Nuvoloni Delmo con decorrenza 11.11.2009 – 10.11.2015 per Ha 13.36.90 ad €. 1.755,80 ad annata agraria

I fabbricati che insistono sul fondo, compreso l'immobile ad uso abitativo, sono stati riconosciuti dalle parti pericolosi e inaccessibili, e non possono essere utilizzati dallo stesso come firmato tra le parti nel contratto.

Necessitano di interventi di manutenzione straordinaria che al momento attuale in mancanza di finanziamenti straordinari non si sono potuti eseguire.

La differenza di ettari 6 are 53 centiare 20 è rappresentata da superficie boschiva contrassegnata al catasto al foglio 39 particelle 10-11 in parte 114-126-229-235 per le quali La casa di Riposo si è riservata il diritto esclusivo di procedere al taglio del bosco al verificarsi delle condizioni di maturità e quindi escluse dall'affitto.

Da una verifica effettuata con l'agronomo Dott. Burchielli risulta che si potrà effettuare dall'anno 2018.

Detto contratto non disdettato dalle parti si è automaticamente rinnovato per il periodo 11.11.2015- 10.11.2021.

- Terreno in loc. Vignolo proveniente da compravendita e vitalizio, situato nel Comune di Acquapendente e censito al catasto al foglio 73 part.36 e 133, superficie ha 1,31,70 reddito dominicale €. 95,80; reddito agrario €. 38,87; risulta concesso in affitto ai sig.ri Mazzuoli Giancarlo e Marcello sino al 10.11.2018 al canone annuo di €. 439,00 per rinnovo precedente contratto. Agli atti conservati presso l'ente risulta che gli stessi hanno presentato regolare disdetta anticipata. Dal 11.11.2015 risulta sfritto.
- Terreno in loc. Valle Maggiore situato nel Comune di Acquapendente e censito al catasto rurale al foglio 88 part.13 e 15 proveniente da donazione . Superficie complessiva Ha 1.05,80, reddito dominicale 53,09 reddito agrario 24,87. Attualmente in affitto al sig. Barbano Pietro sino al 10.11.2018 al canone annuo di €. 233,00 per rinnovo precedente contratto. Il Sig. Barbano Pietro ha presentato disdetta anticipata nell'anno 2015; dall'anno 2016 risulterà sfritto.
- Terreno in Loc. Carleccole situato nel Comune di Acquapendente e censito al catasto al foglio n.57 part.71-180-318 proveniente da compravendita e vitalizio. Reddito dominicale 62,20 reddito agrario 33,27. Attualmente il terreno è libero da qualsiasi impegno, già di natura di scarso valore e impervio e pertanto di difficile collocazione contrattuale ricoperto da erbe infestanti e vegetazione spontanea.

A seguito di indagine di verifica dei valori agricoli attuali, si è constatato che il tacito rinnovo agli stessi valori era economicamente più vantaggioso considerato che i valori agricoli attuali sono minori di quelli utilizzati al momento del contratto principale.

- Abitazione in Via Poggio Graziano sita nel Comune di Acquapendente e iscritta al catasto urbano al foglio MU 59 sub.3 categoria A4 classe 2 vani 2,5 proveniente da testamento pubblico. Attualmente l'immobile è sfritto per disdetta dell'affittuario. Si ha difficoltà ad affittarlo, considerata la vetustà dell'immobile, e che allo stato attuale può essere utilizzato solo come magazzino.

Necessita, per essere reso abitativo, di interventi di manutenzione straordinaria che al momento attuale in mancanza di finanziamenti straordinari non si sono potuti eseguire.

- Abitazione Piazza San Lorenzo 106 sita nella frazione di Trevinano del comune di Acquapendente, censita al catasto urbano partita 182 sez TR foglio mappa urbana part.4 sub 1 cat. A5 classe 2 vani 2 proveniente da atto di donazione unilaterale in affitto al Dott. Giusti Giuliano come ambulatorio per medico di famiglia sino al 15.01.2017 per rinnovo tacito ad un importo di €. 624,00 annui.

Da verifiche catastali effettuate risulta che le procedure di regolarizzazione di acquisizione alla proprietà dell'ente sono incomplete. Occorre procedere con la procedura di usucapione già utilizzata da questo ente per acquisizione del podere Bacarina.

Dato il modesto valore dell'immobile e i costi per espletare le procedure legali di usucapione si è ritenuto di rimandare l'affidamento dell'incarico ad uno studio legale considerate anche le difficoltà economiche dell'ente.

Per completezza di informazioni si tratta di seguito un breve cenno sulla storia della proprietà dell'immobile sede dell'ente che ha notevoli ripercussioni anche sulla gestione economica dell'ente.

L'immobile attuale sede della casa di riposo San Giuseppe era stato acquistato dall'Ospedale Civile di Acquapendente e dal Pio Istituto di mendicizia, che avevano un unico consiglio di amministrazione, attraverso i ricavi derivati dalla vendita di beni ricevuti dal Pio Istituto di mendicizia in seguito a donazione proveniente dalla Contessa Sinibaldi;

I beni donati dalla Contessa Sinibaldi erano gravati dal vincolo finalizzato "all'assistenza e alle cure dei vecchi bisognosi e da ricoverare" per espressa volontà della donante. Detto vincolo è stato riportato anche nel Rogito notarile dove si dichiarava che l'immobile veniva destinato a sede della Casa di Riposo per l'assistenza agli anziani bisognosi. Successivamente, a seguito dell'istituzione del Servizio sanitario Nazionale, gli enti ospedalieri furono soppressi in favore delle Unità Sanitarie Locali le quali però erano prive di personalità giuridica. Quindi la proprietà è stata trasferita ai comuni, pertanto anche l'immobile in questione fino, con successive normative, a confluire nel patrimonio G.E.P.R.A.

Si è del parere che il trasferimento avveniva sull'erroneo presupposto che l'immobile in questione fosse un distacco ovvero una articolazione del soppresso Ente Ospedaliero senza considerare che la proprietà del fabbricato avrebbe dovuto essere attribuita alla IPAB che gestiva la Casa di Riposo San Giuseppe.

Attualmente risulta inserito prop.reg.li libro 6 D.G.R.L.5716 in data 4/01/2011 BURL n. 2 del 14/01/2011 supplemento ordinario 1 pag. 181;

Allegato C punto 1 quesito 3, patrimonio unità immobiliari ad uso diverso dell'abitativo comma 5

Provenienza DGRL SN 21/03/2001 Acquapendente Via del Seminario F.55 part.131 sub.1 cat.B1 Classe 6 mq 14866 rend.catastale 15335 val.cat. 1.533.524,00

(part.132 sub. 3 parte C sono graffate alla part.131 sub.1)

Chiarire la proprietà di detto immobile risulta fondamentale in quanto Questo Ente riscontra i seguenti problemi:

- 1) nell'atto di compravendita dell'immobile è previsto che n.3 stanze singole siano tenute a disposizione della curia a titolo interamente gratuito.

La casa di riposo dal marzo 2009 ha ospitato un sacerdote con il seguente mancato introito per rette:

- Anno 2009        € 12.321,00
- Anno 2010        € 16.428,00
- Anno 2011        € 16.428,00
- Anno 2012        € 8.214,00

Inoltre, il Vescovo di Viterbo, tramite i propri uffici ha preso informazioni sulle clausole contrattuali per poter eventualmente usufruire di quanto stabilito. Tuttavia al momento non è pervenuta alcuna richiesta formale in proposito.

- Si è continuato e si continua ad effettuare manutenzioni straordinarie sugli impianti e sulla struttura che comportano rilevanti uscite stante la situazione economica della IPAB.

#### - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Il personale assunto presso la Casa di Riposo risulta di n. 2 unità livello B addette al servizio lavanderia.

E' pertanto sprovvista di figure amministrative e contabili.

Considerate le scarse possibilità economiche e al fine di non aumentare i costi di gestione della struttura si è proceduto a proseguire la collaborazione con il Comune di Acquapendente anche in considerazione del completamento per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio e accreditamento in RSA della struttura.

Infatti l'IPAB San Giuseppe è oggetto di trasformazione in Residenza Sanitaria Assistenziale per 40 posti letto, finanziata ai sensi dell'ex art.20 L.67/88 i cui lavori risultano ultimati e collaudati.

La struttura utilizza una superficie complessiva di circa 4000 mq suddivisa in 4 piani e recentemente ristrutturata secondo i criteri della RSA.

attualmente la casa di riposo ospita circa 45 anziani in gran parte non autosufficienti affetti anche da patologie croniche e/o degenerative differenti.

Le rette non risultano adeguate al costo medio del servizio e non garantiscono all'ente il necessario equilibrio economico finanziario.

Si è del parere che non è possibile ritoccare le rette con significativi aumenti ai fini del pareggio del bilancio stante la situazione socio-economica degli ospiti e soprattutto in questo periodo di profonda crisi economica.

La capienza della struttura, attualmente casa di riposo, è di 57 posti + 8 autorizzati temporaneamente per ospiti totalmente autosufficienti.

Negli anni si è registrato un calo della presenza media degli ospiti ed in particolare di quelli autosufficienti.

Infatti, degli ospiti presenti presso la struttura, la quasi totalità risulta totalmente o parzialmente non autosufficiente e da una verifica effettuata gli stessi presentano le caratteristiche per essere ricoverati presso una RSA.

**RISCALDAMENTO:** È dotata di un impianto di riscaldamento unico non suddivisibile a piano senza interventi strutturali. Allo stato attuale esiste un contratto stipulato con la Ditta CPL Concordia. Nell'anno 2011, a seguito di controllo richiesto dal sottoscritto, è stato verificato l'impianto con la messa in funzione del controllo delle temperature a distanza da parte della stessa ditta che ha comportato un miglioramento delle temperature percepite con un abbassamento del consumo.

**ILLUMINAZIONE:** la struttura, per sua natura, necessita di illuminazione continua su una superficie di circa 4000 mq interni, oltre alle aree esterne. Esiste un contratto in essere nel libero mercato.

**INFERMIERI:** la struttura, necessita di un servizio infermieristico di circa 12 ore giornaliere per la tipologia di utenti ospitati. Al momento dell'insediamento si è verificato il funzionamento dell'infermeria di circa 12 ore giornaliere di cui circa tre a carico del CAD. A tutela degli ospiti e con riguardo allo specifico fatto che nei maggiori casi risultano totalmente non autosufficienti, del personale addetto all'assistenza che non può somministrare terapie e dell'Ente, si continua a mantenere lo standard esistente. Si ritiene che la Regione debba chiarire se esiste la possibilità concreta di accredito della struttura in RSA al fine di poter procedere ad indire una nuova gara per la gestione del servizio (RSA o Casa di Riposo).

**ASSISTENZA ANZIANI:** l'appalto alla data della nomina risulta prorogato; Da verifica effettuata dal precedente commissario con altre analoghe cooperative e con un funzionario regionale, il prezzo e le ore continuano a risultare congrue con il servizio offerto e con i prezzi di mercato.

Si ritiene che la Regione debba chiarire se esiste la possibilità concreta di accredito della struttura in RSA al fine di poter procedere ad indire una nuova gara per la gestione del servizio (RSA o Casa di Riposo). la redazione di un nuovo bando di appalto avrà probabili conseguenti aumenti di spesa, sia per l'adeguamento delle ore di presenza del personale addetto all'assistenza secondo i nuovi requisiti stabiliti dalla Regione Lazio sia perché la struttura è sprovvista della figura di un educatore professionale, figura ad oggi prevista dalla normativa regionale.

UFFICIO: L'apertura dell'ufficio, considerata la mancanza di personale amministrativo come sopra indicato, è demandata a terzi, in quanto lo stesso, necessita di una apertura antimeridiana e pomeridiana.

Oltre all'apertura il personale operante si occupa dei rapporti con gli ospiti e con i parenti degli stessi, delle pratiche da espletare presso la ASL per le prestazioni erogate dalla stessa, dell'acquisto dei farmaci prescritti dai medici di famiglia, organizzazione ricoveri e dimissioni ospedaliere, ricoveri e dimissioni dalla struttura, ecc.; si continua a mantenere lo stesso standard valutando l'esperienza acquisita dagli operatori ed in ordine ai costi.

PULIZIA: il servizio risulta prorogato. Si ritiene che Regione debba chiarire se esiste la possibilità concreta di accredito della struttura in RSA al fine di poter procedere ad indire una nuova gara per a gestione del servizio (RSA o Casa di Riposo).

Se si procederà alla redazione di un nuovo bando di appalto si avranno possibili conseguenti aumenti di spesa per adeguamento prezzi.

MANUTENZIONE: è presente un servizio di manutenzione della struttura per le caratteristiche della stessa. Il servizio consente un presidio continuativo per le necessità più immediate e una prevenzione rispetto a potenziali danni di maggiori entità. il servizio risulta prorogato. Si ritiene che la Regione debba chiarire se esiste la possibilità concreta di accredito della struttura in RSA al fine di poter procedere ad indire una nuova gara per la gestione del servizio (RSA o Casa di Riposo).

Viene indetta una gara con pubblicazione a livello europeo della gara per la concessione della residenza sanitaria assistenziale, con possibile istituzione di servizi integrativi e per la gestione della fase transitoria della casa di riposo, tenuto conto che l'accreditamento avverrà non appena aggiudicata la gara in relazione alle prescrizioni della Asl in merito al personale di dotazione e direttamente al concessionario per il tempo di gestione affidato.

In particolare si richiama l'Atto deliberativo dell'Azienda Sanitaria n. 2000/04 con il quale esprimeva parere favorevole all'accoglimento del fabbisogno aziendale per 60 p.r. derivanti dalla trasformazione della ex IPAB Casa di Riposo San Giuseppe di Acquapendente in 60 posti di Residenza Sanitaria Assistenziale in attuazione del DGR n. 6798/97, ratificata del DCR n. 411 del 17/12/1997 concernente il piano decennale di edilizia sanitaria.

L'assegnazione dei posti 40 nei due moduli R2 20 e R3 20 media e bassa intensità

La gara si terrà con procedura aperta ex articolo 60 d.lgs. n.50/2016 e con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa ex art. 95, c. 3 del d.lgs. n. 50/2016.

Si rinvia agli atti di gara.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ING. Francesco Paris