



## COMUNE DI PECETTO TORINESE

CAP 10020 - PROVINCIA DI TORINO

Sede Municipale di via Umberto I n. 3

Tel. 011 8609218/9- Fax 011 8609073

e mail: info@pec.comune.pecetto.to.it - info@comune.pecetto.to.it

Partita IVA 02085860019 - C.F. 90002610013

# CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA CASA DI RIPOSO COMUNALE C. GONELLA PER IL PERIODO DI SEI ANNI

Approvato con determinazione del Responsabile del Servizio n. 77 del 29.3.2013

### Art. 1 – Oggetto della concessione

Oggetto della concessione è il servizio generale di gestione della struttura per anziani di proprietà comunale denominata “C. Gonella”, da attuarsi con le modalità specificate nel presente capitolato e nel rispetto delle norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di assistenza.

La Casa di Riposo costituisce un potenziamento della rete dei servizi residenziali e territoriali, a favore dei cittadini anziani che, per particolari motivi, non possono vivere autonomamente presso la loro abitazione, presso i loro familiari o essere affidati a famiglie.

Il Concessionario deve porsi l’obiettivo di intervenire a sostegno degli anziani, fornendo prestazioni di tipo alberghiero, assistenziale, sanitario, culturale e ricreativo, nonché tutte le prestazioni utili a migliorare l’autonomia ed il benessere dell’ospite.

La cura degli ospiti si realizza attraverso programmi che valorizzino la persona anziana e agiscano coinvolgendo, laddove presente, la famiglia e la comunità, secondo le indicazioni della normativa vigente.

Rappresentano obiettivi qualificanti della struttura:

- il prendersi cura della persona
- l’attenzione alla rete dei rapporti già esistenti o da favorire
- la sistematica ricerca di collaborazioni con le famiglie degli ospiti e con i Servizi Sociali di riferimento.

Con la concessione, il Comune affida la gestione del servizio al 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.

Il valore complessivo presunto della concessione, per sei anni, sulla base delle vigenti tariffe ed in caso di presenza completa e costante di n. 23 ospiti, è pari ad € 2.280.000,00 e, in caso di rinnovo per altri sei anni, € 4.560.000,00.

### Art. 2 – Descrizione della struttura

La struttura per anziani “Casa di Riposo C. Gonella” è sita in Pecetto Torinese, Str. Eremo 17.

E’ strutturata per ospitare, in camere da uno o due letti, fino a 23 ospiti, in condizioni di autosufficienza psicofisica, ma richiedenti comunque un elevato livello di assistenza tutelare,

infermieristica e di supporto sociale.

La ripartizione ed il numero dei letti tra posti per autosufficienti e non autosufficienti potrà variare nel corso della concessione senza che possano essere mutate le condizioni di affidamento della concessione stessa, subordinatamente alle prescritte autorizzazioni e con la previsione delle rette corrispondenti

L'edificio dato in concessione, come risulta nelle planimetrie allegate al presente capitolato (**allegato A**), si sviluppa su un piano interrato e tre piani fuori terra, collegati da ascensori.

La concessione non ha ad oggetto il locale sito al piano interrato e lo spazio posto al piano copertura, destinati all'installazione di apparati radio e di supporti di antenna, attualmente locati a società del settore.

### **Art. 3 – Durata della concessione**

La durata della concessione è di anni sei, con possibilità di rinnovo per ulteriori sei anni.

Qualora il concedente non eserciti la predetta facoltà, il contratto alla scadenza si intende pertanto risolto senza formale disdetta tra le parti.

Il concessionario ha comunque l'obbligo di continuare il servizio alle medesime condizioni, su richiesta del Comune, sino a quando lo stesso non abbia provveduto a un nuovo contratto e comunque non oltre i 6 mesi successivi alla scadenza dello stesso.

Il primo anno si intende effettuato a titolo di prova, per cui, per ragioni di comprovata inefficienza ed insoddisfazione del servizio, formalmente contestata, il Concedente potrà disdire il contratto, mediante lettera raccomandata AR.

Durante il periodo di vigenza della concessione, in ottemperanza a sopravvenute normative nazionali o regionali, al Comune potrà subentrare, in veste di Concedente, con tutti i relativi diritti ed obblighi, altro soggetto pubblico, senza che il Concessionario possa sollevare obiezioni od eccezioni. In tale eventualità la parte del canone riferita alla locazione, dovrà comunque continuare ad essere versata al Comune Concedente.

### **Art. 4 - Autorizzazioni**

La struttura ha un funzionamento permanente nell'arco delle 24 ore, per l'intera settimana e per tutto l'anno.

E' in possesso dell'autorizzazione a RAA (Residenza Assistenziale Alberghiera), rilasciata con deliberazione n. 1013 dell'1.9.1992 dell'Amministratore Straordinario dell'USSL n. 30, per un numero massimo di 24 posti letto.

L'ASL TO5 – S.C. Assistenza Sanitaria Territoriale, con nota del 9.12.2008, ha approvato il progetto che prevede la trasformazione con la realizzazione di un nucleo RAF (Residenza Assistenziale Flessibile) da 10 posti letto per ospiti non autosufficienti e una capienza complessiva della struttura di 23 posti letto.

La Regione Piemonte – Settore Assistenza Sanitaria Territoriale ha espresso, in data 26.3.2009, parere favorevole di compatibilità ai sensi dell'art. 8 ter, comma 3, del D.Lgs. 502/1992 e s.m.i..

E' in itinere la procedura per l'ottenimento dell'autorizzazione al funzionamento in conformità alla sopravvenuta D.G.R. 30 luglio 2012, n. 45-4248, avente ad oggetto "*Il nuovo modello integrato di assistenza residenziale e semiresidenziale socio-sanitaria a favore delle persone anziane non autosufficienti. Modifica D.G.R. n. 25-12129 del 14.9.2009 e D.G.R. n. 35-9199 del 14.7.2008. Revoca precedenti deliberazioni*".

### **Art. 5 – Canone a carico del Concessionario**

Il Concessionario dovrà versare al Concedente un canone annuo per la locazione dell'immobile e per la concessione del servizio. Tale canone sarà definito in sede di gara e dovrà essere versato presso la Tesoreria Comunale in dodici rate mensili uguali, entro il quindicesimo giorno di ogni mese.

Il canone è costituito dalle due seguenti componenti:

- a) canone per la locazione del fabbricato messo a disposizione dal Comune;
- b) canone per la concessione del servizio, sulla base della situazione attuale delle rette, la cui determinazione resta di competenza del Comune.

Tali valori rimarranno fissi ed invariati per il primo anno della concessione. In seguito le due componenti verranno incrementate con l'adeguamento delle rette agli indici ISTAT, anche per il periodo di eventuale rinnovo.

In caso di subentro di altro soggetto pubblico al Comune in qualità di Concedente, la componente del canone di cui al punto a) resterà dovuta a favore del Comune in quanto proprietario dell'immobile.

Tutti i movimenti finanziari relativi alla concessione devono essere registrati su conti correnti dedicati e le parti assumono espressamente tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalle vigenti normative.

Il canone deve essere coerente con il piano economico-finanziario della gestione in concessione (presentato in sede di gara). Tale piano deve presentare l'indicazione analitica, su base annua, delle entrate e delle spese e comprensivo degli eventuali investimenti, nonché deve essere coerente rispetto alle rette vigenti, all'offerta tecnica e ad adeguati standards di qualità dei servizi offerti.

### **Art. 6 - Piani di intervento**

Il Concessionario si impegna ad effettuare tutte le procedure necessarie per l'accoglimento e la permanenza degli anziani, secondo le modalità definite dalla normativa regionale, a redigere, per ogni anziano inserito, un piano individuale di intervento e ad aprire un fascicolo sanitario e sociale da aggiornare periodicamente.

I piani individuali devono prevedere tutte le prestazioni atte allo sviluppo delle potenzialità ed al mantenimento delle capacità specifiche di ogni singola persona, anche in rapporto alla vita sociale del territorio.

### **Art. 7 - Servizi socio-sanitari**

Le esigenze di carattere sanitario e socio assistenziale degli ospiti vengono garantite mediante i servizi del territorio, fatto salvo l'adempimento da parte del Concessionario degli obblighi di legge discendenti dalla modifica della tipologia dei posti letto autorizzati.

I servizi che il Concessionario deve erogare hanno lo scopo di soddisfare esigenze primarie (igiene, alimentazione, riposo ecc..) e di tutela, di eventuale recupero psicofisico e di mantenimento delle capacità esistenti. Debbono inoltre tendere a salvaguardare l'autonomia dell'ospite, a stimolarne al massimo l'autosufficienza ed essere finalizzati al mantenimento della capacità funzionale della persona.

Tenendo conto delle vigenti normative e dei relativi parametri, sono previsti:

- servizio sanitario assistenziale con operatori socio sanitari e addetti all'assistenza 24 ore su 24, che presteranno le cure necessarie, provvederanno all'igiene, all'alimentazione, al rapporto con i familiari;
- servizio infermieristico con infermieri professionali che devono garantire la reperibilità notturna;
- servizi educativo-animativi, fisioterapici, logopedici, psicologici;

- servizi di lavaggio della biancheria e prestazioni di barbiere, parrucchiere e pedicure.

### **Art. 8 - Servizi alberghieri**

Gli ospiti devono usufruire di un servizio vitto, di un servizio lavanderia e di un servizio di pulizia delle camere, nell'ambito di un modello di gestione che sia elastico e flessibile in modo da consentire la soddisfazione di eventuali richieste od esigenze specifiche. Il Concessionario dovrà pertanto organizzarsi in tal senso, con possibilità, ad esclusione dei servizi assistenziali, sanitari, di cura alla persona, della cucina e delle pulizie, di rivolgersi a privati esterni, attraverso il ricorso al subappalto con le modalità stabilite dalla legge.

Per quanto riguarda il vitto, i pasti dovranno essere serviti in orari opportuni, indicativamente dalle 11.30 alle 12.30 il pranzo e dalle 18.30 alle 19.30 la cena. Il menù dovrà essere adeguato ai bisogni dell'ospite e tener conto di prescrizioni dietetiche; dovrà includere la possibilità di scegliere tra più portate, dovrà essere completato da frutta o dessert, bevande (anche queste a scelta tra vino, acqua e bibite), con pane e/o grissini a scelta, sia a pranzo che a cena; dovrà variare giornalmente (sostituzione delle portate) e preferire piatti caldi d'inverno e piatti freschi d'estate; il menù dovrà contenere prodotti alimentari tradizionali piemontesi, prodotti delle denominazioni DOP e IGP e prodotti provenienti da filiera corta. Il Concessionario dovrà garantire che le materie prime utilizzate per la preparazione dei cibi siano di prima qualità e che i cibi vengano preparati secondo le norme vigenti in materia di preparazione degli alimenti. Lo schema di menù e le tabelle dietetiche dovranno essere approvate dai servizi competenti dell'ASL. La quantità del vitto dovrà essere congrua e in grado di soddisfare le esigenze alimentari dell'ospite.

### **Art. 9 – Direzione della struttura**

Il Concessionario dovrà affidare la direzione della struttura, in modo continuativo e a tempo pieno, ad un responsabile dotato di qualifica professionale appropriata, di comprovata esperienza (almeno triennale per servizi analoghi) ed affidabilità per svolgere tale funzione.

Il nominativo dovrà essere comunicato al Concedente, prima dell'inizio delle attività, unitamente al suo domicilio e ad un numero telefonico per la reperibilità.

Per la corrispondenza inerente la struttura il Concessionario dovrà utilizzare carta intestata riportante la dicitura "Casa di Riposo Comunale C. Gonella – Comune di Pecetto Torinese", con successiva denominazione del Concessionario, con relativo numero di telefono ed indirizzo.

### **Art. 10 - Tipologia del personale**

Il Concessionario dovrà garantire un organico di operatori ed una presenza temporale conforme rispetto alle vigenti normative ed a quelle che dovessero sopravvenire durante la vigenza della concessione.

Il personale dovrà essere calcolato in rapporto alla tipologia e al numero degli ospiti, all'organizzazione e alla gestione delle attività, nel rigoroso rispetto dei parametri regionali o su parametri superiori.

In particolare dovranno essere garantiti:

- a) direzione della struttura;
- b) personale per assicurare i servizi generali (cucina e pulizie);
- b) personale infermieristico;
- c) personale assistenziale (OSS)
- d) eventuale personale riabilitativo (fisioterapista, logopedista e psicologo);
- e) personale dell'area sociale;
- f) personale per attività di animazione.

Possono, inoltre, essere utilizzate altre risorse quali volontari e tirocinanti, che non possono, in ogni caso, operare in sostituzione del personale della struttura.

Il Concessionario dovrà prevedere un modello organizzativo che assicuri la sostituzione del personale assente.

### **Art. 11 – Ammissione nella struttura**

Per l'individuazione dei cittadini da inserire nella struttura, il Concessionario opererà in collaborazione con il servizio sociale competente, con il medico di fiducia dell'assistito, integrato da apporti specialistici, e con i Servizi competenti dell'ASL, come previsto dalla normativa regionale vigente.

L'assegnazione del posto è a tempo indeterminato, fatta salva la possibilità per l'anziano, la sua famiglia o i Servizi competenti dell'ASL di disporre diversamente.

L'acquisto dei medicinali eventualmente occorrenti verrà effettuata a cura del Concessionario, mentre rimarranno a carico degli ospiti le spese relative alla quota di competenza.

Costituisce vincolo inderogabile il rispetto della capienza massima della struttura e la destinazione funzionale della stessa. Il mancato rispetto costituisce causa per la revoca della concessione.

Il Comune non ha obbligo alcuno di reperimento degli ospiti.

Le domande di ammissione, redatte in carta libera, devono essere indirizzate direttamente al Concessionario. Questi costituirà idonea commissione che valuterà le domande con i relativi allegati per formare la graduatoria di accesso.

L'esito delle domande verrà comunicato agli interessati, che al momento dell'ingresso, dovranno produrre idonea certificazione medica.

Nello stilare la predetta graduatoria dovranno essere applicati i seguenti criteri, in ordine di priorità:

- 1) residenza in Pecetto Torinese da almeno un anno ininterrotto;
- 2) non residenti, che siano però in relazione di parentela o affinità entro il quarto grado con residenti pecettesi.

### **Art. 12 – Rette**

Le rette rappresentano il corrispettivo per il servizio offerto all'utenza.

Il Concessionario dovrà applicare le rette in vigore al momento dell'ingresso, come stabilite dal Comune Concedente (**allegato B**).

Le rette possono essere annualmente aggiornate dal Comune, entro il limite massimo degli indici ISTAT e, comunque, nel rispetto dei parametri previsti dalle vigenti normative regionali in materia.

Eventuali ulteriori modifiche generalizzate alle rette possono essere autorizzate dal Comune se giustificate da significativi miglioramenti nelle prestazioni assistenziali e/o sanitarie o in conseguenza di maggiori oneri stipendiali per il personale impiegato, in ogni caso sulla base di uno specifico, dettagliato e documentato piano economico-organizzativo.

La retta può essere aumentata, eccezionalmente, nel caso in cui il Concessionario fornisca agli ospiti servizi maggiori e diversificati e comunque sempre previo accordo con gli interessati, con le rispettive famiglie e con il Comune di Pecetto Torinese.

Nel caso in cui il Comune decidesse di introdurre agevolazioni per il pagamento delle rette, il Concessionario avrà diritto al pagamento, da parte del Comune stesso, delle somme conseguenti alle minori entrate relative alle rette. A tal fine il Concessionario dovrà produrre idonea documentazione per ottenere i relativi pagamenti che saranno posticipati e semestrali.

Le rette verranno incassate direttamente dal Concessionario, il quale dovrà annualmente dare rendiconto completo al Comune degli incassi avvenuti e di eventuali casi di morosità. In nessun

caso il Concessionario deve farsi rilasciare delega per la riscossione della pensione o delega su qualsiasi bene di proprietà degli ospiti della struttura.

L'ospite della struttura è tenuto al pagamento della retta mensile e degli eventuali aggiornamenti della medesima.

Qualora l'ammissione avvenga nella seconda metà del mese, la quota da corrispondere sarà ridotta del 50 %.

In caso di decesso dell'ospite durante la sua permanenza nella struttura, la quota mensile dell'ultimo mese di fruizione del servizio verrà corrisposta nella seguente misura:

- a) riduzione del 50 % in caso di decesso entro il 15 del mese in corso;
- b) intero corrispettivo in caso di decesso nella seconda quindicina.

Non sono inseriti nella retta i costi per telefono, ticket sanitari, prodotti e generi ad uso personale, trasporti.

### **Art. 13 – Presenze temporanee**

E' consentita l'occupazione dei posti eventualmente liberi per presenze temporanee. Alle presenze temporanee verranno applicate le tariffe previste dal Comune per le rispettive tipologie di utenza.

### **Art. 14 - Servizi per persone non ospiti della struttura**

E' possibile l'accesso a pagamento per usufruire di specifici servizi e/o interventi. A tal fine il Concessionario dovrà preventivamente concordare con il Comune le modalità ed i costi del servizio e/o dell'intervento assistenziale per persone non ospiti della struttura.

La definizione di tali importi e le successive variazioni sono di competenza del Comune.

Il prospetto delle tariffe in vigore dovrà essere esposto all'ingresso dei locali in luogo ben visibile ai frequentatori e dovrà essere redatto su carta intestata e sottoscritto dal Concedente e dal Concessionario.

### **Art. 15 - Regolamento**

Nel rispetto delle normative vigenti, il Concessionario dovrà predisporre "Il Regolamento della Struttura" ed il "Contratto con l'utente", per una più dettagliata descrizione dei servizi e per una migliore definizione dell'organizzazione del personale, nel quale vengano stabiliti i diritti degli ospiti, disciplinati il loro comportamento, quello dei loro parenti e conoscenti nonché del volontariato.

Tali atti dovranno essere concertati con il Concedente ed approvati dallo stesso.

### **Art. 16 - Passaggio del personale**

Il Concessionario dovrà, in via prioritaria, attuare il passaggio diretto del personale attualmente operante, con il mantenimento da parte dello stesso di tutti i diritti acquisiti di natura giuridica ed economica.

L'appaltatore si impegna altresì a garantire, salvo accordi sindacali diversi, i livelli occupazionali in essere alla data di stipula del contratto in termini di unità complessive di personale e di contratti individuali stipulati, ad osservare ed applicare, qualora maggiormente favorevoli rispetto al trattamento in essere, le condizioni economiche e normative dei lavoratori previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali vigenti, nonché ad assicurare il confronto con le organizzazioni sindacali secondo quanto previsto dalla specifica normativa e dai contratti di lavoro medesimi.

### **Art. 17 - Gestione del personale**

Il Concessionario dovrà assicurare le prestazioni previste con proprio personale, regolarmente assunto ed avente i requisiti professionali e tecnici adeguati all'utilizzo ed in conformità alle normative vigenti.

I nominativi degli operatori, i loro curricula, le rispettive qualifiche, con dichiarazione del livello retributivo applicato e l'attestazione di iscrizione all'Albo professionale di riferimento, ove richiesto, dovranno essere presentati al Comune prima della stipula del contratto.

Il Concessionario dovrà garantire continuativamente i servizi richiesti, impegnandosi a sostituire gli operatori che per qualunque motivo risultassero assenti dal servizio con altro personale in possesso degli stessi requisiti.

Il Concessionario dovrà scrupolosamente applicare quanto contenuto nel D.Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della sicurezza della salute nei luoghi di lavoro, provvedendo in particolare a fornire agli operatori tutti i materiali e i dispositivi di tutela e protezione individuale dai rischi professionali. Sono a carico del Concessionario eventuali corsi ed aggiornamenti del personale in base al D.Lgs. n. 81/2008.

Il Concessionario dovrà fornire un'adeguata professionalità ai soci e dipendenti garantendo la loro formazione e l'aggiornamento permanente, con corsi organizzati direttamente o da Enti autorizzati.

Il Concessionario, al fine di ridurre il fenomeno del turn over, dovrà porre in essere forme di incentivazione del personale.

Il personale di servizio dovrà mantenere un comportamento riguardoso e corretto, garantendo riservatezza assoluta relativamente a tutto ciò di cui venisse a conoscenza nel rapporto con gli utenti, in piena osservanza dell'attuale legge sulla privacy.

### **Art. 18 - Norme a tutela dei lavoratori**

Per l'intera durata della concessione, il Concessionario si obbliga ad applicare integralmente ai lavoratori dipendenti, sia a tempo indeterminato che a tempo determinato, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro di Settore e dagli accordi integrativi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni imprenditoriali e dei lavoratori, maggiormente rappresentative a livello nazionale, vigenti al momento dell'avvio del servizio e dai successivi rinnovi, applicabili alla categoria e nella località in cui si svolge il servizio.

Il Concessionario si obbliga altresì ad applicare il C.C.N.L. e gli accordi integrativi, anche dopo la scadenza e fino al rinnovo degli accordi succitati, nonché, per le Cooperative Sociali, nei rapporti con i soci.

I suddetti obblighi vincolano il Concessionario anche se non aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla natura, dalla struttura e dimensione dell'impresa stessa e da ogni sua qualificazione giuridica, economica e sindacale.

Sono fatte salve le condizioni di miglior favore concesse al personale.

Il Concessionario solleva il Comune da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni, ed in genere da tutti gli obblighi risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavoro, sicurezza e di assicurazioni sociali, assumendone a proprio carico tutti gli oneri relativi.

La mancata applicazione dei contratti di lavoro, la violazione di norme, il mancato pagamento dei salari mensili o il mancato versamento dei contributi previdenziali o assicurativi potrà essere motivo di risoluzione del rapporto concessorio.

Il Concessionario dovrà altresì osservare le norme e le prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti sull'assunzione, tutela, protezione, assicurazione, assistenza, libertà e dignità dei lavoratori.

### **Art. 19 – Arredi e attrezzature della struttura**

Il Concessionario dovrà provvedere alla cura e alla piena efficienza della struttura, dell'arredamento e delle attrezzature. La fornitura e la messa in posa degli arredi e delle attrezzature, che il Concessionario ritenesse di dover inserire perché richieste dalla vigente normativa regionale o per migliorare l'erogazione dei servizi, sono a carico del Concessionario. Il Concessionario dovrà redigere apposito inventario, copia del quale sarà consegnato agli uffici comunali.

Per gli arredi e attrezzature già presenti, il Concessionario dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché alla loro sostituzione in caso di usura; dei medesimi verrà redatto apposito inventario. Eventuali integrazioni della tipologia, quantità e qualità delle attrezzature e degli arredi sono poste in capo al Concessionario, senza alcun diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

### **Art. 20 - Manutenzione straordinaria**

La manutenzione straordinaria della struttura rimane a carico dell'Amministrazione Comunale.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al miglioramento dell'immobile o richiesti per legge, che si rendessero necessari in corso di contratto dovranno essere concordati preventivamente tra il Comune e il Concessionario. Il Comune si farà carico direttamente della loro realizzazione o autorizzerà l'effettuazione degli interventi sulla base delle proposte presentate dal Concessionario.

Qualora il Concessionario ottenga contributi economici inerenti gli interventi di miglioria dell'immobile da parte di soggetti pubblici o privati, dovrà obbligatoriamente darne comunicazione al concedente.

### **Art. 21 - Manutenzione ordinaria**

Il Concessionario provvede a propria cura e spese, per tutto l'arco temporale della concessione, all'esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria dei locali, degli infissi, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature, necessarie al fine di rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto ed alla migliore erogazione dei servizi.

Competono, a titolo esemplificativo, al concessionario:

- la pulizia ordinaria e straordinaria di locali, attrezzature ed arredi;
- manutenzione ordinaria di tutti gli impianti;
- manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature e degli arredi e loro eventuale sostituzione;
- tinteggiatura di tutti i locali interni della struttura in caso di necessità e, in ogni caso, almeno ogni due anni;
- derattizzazione, demuscazione, deblattizzazione e disinfestazione (compresi calabroni e vespe) da eseguirsi nei locali e nelle aree esterne di pertinenza;
- spalatura neve, manutenzione e pulizia completa delle aree pertinenziali alla struttura e manutenzione puntuale delle aree verdi interne alla recinzione;
- effettuazione dei controlli e della manutenzione dei dispositivi antincendio;
- raccolta e smaltimento di ogni tipologia di rifiuto a norma di legge e di regolamento comunale.

Il Concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza di tutte le aree assegnate.

Per garantire la corretta gestione della struttura, il Concessionario dovrà predisporre ed aggiornare un piano finalizzato al mantenimento delle condizioni di sicurezza, al rispetto dei divieti,

delle limitazioni e delle condizioni di esercizio ed a garantire la sicurezza delle persone in caso di emergenza.

### **Art. 22 - Consegna e riconsegna della struttura**

Il Comune si impegna a consegnare al Concessionario l'edificio, gli arredi e le attrezzature per consentire lo svolgimento delle attività.

A seguito della sottoscrizione del contratto di concessione verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale di consegna.

Un anno prima della scadenza della concessione, si effettuerà una visita ispettiva, per verificare lo stato manutentivo della struttura. Nel caso venissero riscontrate carenze, il Concessionario dovrà provvedere immediatamente, in modo da restituire l'immobile in uno stato di manutenzione adeguato.

Non è considerato danno la normale usura secondo il corretto utilizzo. Il Concessionario solleva il Comune da ogni responsabilità per danni che venissero causati a terzi o cose di terzi nel corso di tutte le attività ammesse.

Alla scadenza della gestione, il Concessionario dovrà restituire la struttura, con i relativi impianti ed attrezzature d'uso, nel medesimo stato in cui li ha ricevuti e risultanti dal verbale di consegna, fatte salve, naturalmente, le eventuali opere di miglioria e modifica apportate ed il normale logorio d'uso. In ogni caso, gli arredi e le attrezzature acquistati dal Concessionario rimarranno di proprietà del Concedente, senza oneri a carico di quest'ultimo.

La riconsegna verrà attuata previo verbale stilato in contraddittorio con il Concessionario.

### **Art. 23 - Ulteriori obblighi a carico del Concessionario**

Sono inoltre a carico del Concessionario:

- a) titolarità e pagamento delle utenze telefoniche, elettriche, di riscaldamento, acqua, raccolta rifiuti e canone televisivo;
- b) la predisposizione annuale di un resoconto della gestione delle attività della struttura, articolato in interventi eseguiti. Il rendiconto deve essere accompagnato da una relazione illustrativa dell'andamento gestionale dei risultati ottenuti nelle varie attività e contenere tutti i suggerimenti ritenuti utili al perseguimento delle finalità del Concedente. Inoltre il medesimo dovrà contenere la chiara dimostrazione che il Concessionario ha promosso la sinergia e la collaborazione tra le realtà del territorio e la struttura e si è concretamente attivato per raggiungere la massima redditività sociale dei locali concessi. Del rendiconto risponde ad ogni effetto di legge il legale rappresentante. Il concedente può richiedere spiegazioni, documentazioni, eseguire ispezioni e controlli contabili in qualsiasi momento;
- c) il rispetto di tutta la normativa inerente il trattamento del personale ed in materia di privacy;
- d) l'assunzione di tutti gli oneri derivanti dall'offerta progetto e dall'offerta economica comprese le spese, imposte e tasse, di qualsiasi natura, oltre le spese tutte derivanti dalla concessione, senza diritto di rivalsa;
- e) la stipula di contratto assicurativo per i locali, impianti ed attrezzature messi a disposizione dal Comune contro i danni da rischio locativo, per incendio, esplosioni, scoppi, atti vandalici ed ogni tipo di eventi speciali, anche derivanti da dolo e/o colpa grave, fatto salvo il diritto di rivalsa del Concessionario nei confronti dei danneggiatori e con rinuncia espressa di rivalsa verso il Comune, commisurata al valore dell'immobile e degli impianti fissi, nonché degli arredi e delle attrezzature affidati dal Comune al Concessionario;
- f) la stipula di contratti assicurativi relativi alla conduzione e gestione completa del servizio di cui al presente capitolato, che prevedano:
  - copertura da rischi di intossicazione alimentare/avvelenamenti a utenti del servizio;

- nella definizione di "terzi", ai fini dell'assicurazione stessa, siano compresi gli ospiti e qualunque soggetto che possa trovarsi anche occasionalmente all'interno e nei pressi della struttura;
- rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti dell'Ente concedente;
- copertura assicurativa per responsabilità civile verso terzi (RCT) con massimale unico di € 4.000.000,00 (euro quattromilioni/00). La polizza dovrà essere stipulata per tutta la durata della concessione. In ogni caso il Concessionario sarà chiamato a risarcire il danno nella sua interezza qualora lo stesso dovesse superare il limite massimale.

I contratti assicurativi dovranno avere esclusivo riferimento alla concessione in oggetto ovvero essere appendice di polizze già attive, purché con le medesime caratteristiche qui richiamate ed esplicitino che le stesse polizze coprono anche il servizio in oggetto.

Resta inteso che l'esistenza, e, quindi, la validità ed efficacia delle polizze assicurative di cui al presente articolo è condizione essenziale e, pertanto, qualora il Concessionario non sia in grado di provare, in qualsiasi momento, la copertura assicurativa di cui si tratta, il contratto si risolverà di diritto, con conseguente incameramento della cauzione prestata a titolo di penale e fatto salvo l'obbligo di risarcimento del maggior danno subito;

- h) la nomina del terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico;
- i) la tenuta del registro antincendio;
- j) l'attuazione ed il rispetto delle norme del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., relative alla sicurezza e all'igiene sul posto di lavoro. In merito a ciò il Concessionario dovrà periodicamente e costantemente aggiornare con idonea documentazione scritta il Comune circa l'avvenuto adempimento delle prescrizioni previste dal predetto decreto. La mancata consegna costituisce inadempimento contrattuale grave, tale da motivare la risoluzione del rapporto concessorio (ex art. 1456 C.C.), qualora il Concessionario, dopo la diffida ad adempiere nel termine intimato dal Comune, non vi abbia ottemperato.

Il Concessionario dovrà, prima della stipula del contratto, presentare il documento di valutazione dei rischi del servizio affidato.

Il Concessionario si impegna inoltre:

1. a gestire il bene pubblico in concessione secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità;
2. a concorrere attivamente ai programmi di contribuzione regionale per la promozione della rete dei servizi e delle strutture;
3. a dichiarare al Comune concedente ogni contribuzione in conto capitale o sovvenzione ottenuta da enti pubblici o privati, nonché i corrispettivi derivanti dalle prestazioni del servizio.

#### **Art. 24 - Oneri a carico del Concedente**

Sono a carico del Comune concedente:

1. la messa a disposizione di tutta la documentazione inerente le opere e gli impianti esistenti nella struttura oggetto della concessione;
2. la messa a disposizione degli arredi e delle attrezzature già presenti nella struttura, come da inventario e come risultanti nel verbale di consegna;
3. la manutenzione straordinaria sull'immobile oggetto di concessione.

#### **Art. 25 - Penalità**

L'Amministrazione Comunale, a tutela della qualità del servizio e della sua scrupolosa conformità alle norme di legge e contrattuali, si riserva di applicare sanzioni pecuniarie in ogni caso di verificata violazione di tali norme, secondo il principio della progressione.

La sanzione sarà applicata dopo formale contestazione ed esame delle eventuali controdeduzioni del Concessionario, le quali devono pervenire entro 10 giorni dalla data della contestazione.

Qualora la violazione riscontrata risulti di lieve entità e non abbia provocato alcuna conseguenza potrà essere comminata una semplice ammonizione.

Si riporta di seguito una casistica esemplificativa di inadempienze che potranno comportare l'applicazione di una sanzione, secondo i parametri più sotto precisati:

#### **Infrazioni di tipo "A"**

- mancato rispetto degli standard di prestazioni socio-sanitarie indicate dal capitolato: € 3.000,00;
- mancata osservanza delle prescrizioni del D.Lgs. 81/2008: € 3.000,00 per ciascun rilievo;
- mancata ricostituzione del deposito cauzionale da parte del Concessionario entro il termine assegnato: € 2.000,00 per ciascun rilievo;
- mancato rispetto degli adempimenti previsti a carico del Concessionario, in ordine al possesso dei requisiti richiesti da parte del personale addetto: € 3.000,00 per ciascuna unità di personale;
- mancata applicazione di norme in vigore contenute nel/nei Contratto/i Collettivo/i Nazionale/i di Lavoro o di norme derivanti da accordi locali integrativi dello/degli stesso/i: € 3.000,00 per ciascuna mancanza;
- reiterato comportamento scorretto o sconveniente nei confronti dell'utenza: da € 1.500,00 ad € 3.000,00 per ciascun episodio rilevato, secondo la gravità dello stesso;
- mancato rispetto dell'organigramma e delle figure professionali previste in progetto: € 1.500,00 per ciascuna unità di personale;

#### **Infrazioni di tipo "B"**

- mancato rispetto delle procedure di autocontrollo € 1.000,00 per ciascuna mancanza;
- mancata partecipazione del personale ai corsi di formazione: € 1.000,00 per ciascuna unità di personale e per ciascun rilievo;
- mancato rispetto degli adempimenti previsti a carico del Concessionario, in ordine alla sostituzione del personale assente: € 1.000,00 per ciascuna mancanza;
- mancato rispetto della riservatezza delle informazioni, relative all'ospite e/o alla sua famiglia, rilevato attraverso eventuali reclami scritti dei soggetti sopraccitati e/o verificate dal personale comunale incaricato: € 1.000,00 per ciascun rilievo;

#### **Infrazioni di tipo "C"**

- mancata compilazione del diario giornaliero (consegne): € 300,00 per ciascun giorno;
- mancata manutenzione ordinaria: € 500,00 per ciascuna mancanza;
- pulizia dei locali non eseguita o eseguita in modo insoddisfacente: € 250,00 per ciascun rilievo;
- mancato pagamento del canone a decorrere dal decimo giorno successivo a quello stabilito: € 100,00 per ogni giorno di ritardo.

Le inadempienze sopra descritte non precludono all'Amministrazione Comunale il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente citati ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del servizio.

Potranno essere applicati in tali casi sanzioni da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 5.000,00 rapportate alla gravità dell'inadempienza.

Nei casi di elevata gravità, le contro deduzioni dovranno pervenire entro 24 ore dal ricevimento della contestazione.

Conformemente all'enunciato principio della progressione, la seconda penalità comminata al Concessionario per un'inadempienza commessa dello stesso tipo sarà di importo doppio del dovuto, la terza il triplo e così via.

Tenendo presente che una infrazione di tipo A equivale a punti 2, una infrazione di tipo B equivale a punti 1 ed una infrazione di tipo C equivale a punti 0,50, immediatamente dopo aver ottenuto un "totale punti infrazione" pari a 6 nel medesimo anno, l'Amministrazione Comunale procederà alla risoluzione del contratto ed all'incameramento della cauzione definitiva.

#### **Art. 26 - Principio di trasparenza e coinvolgimento dell'utenza**

In attuazione dei principi di trasparenza e del coinvolgimento nei procedimenti amministrativi riguardanti le attività socio-assistenziali, ai sensi della Legge 241/90, il Concessionario dovrà predisporre una guida ai servizi redatta di intesa con l'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 27 - Controlli**

La vigilanza sull'espletamento del servizio verrà svolta da parte del Concedente o a mezzo degli Enti competenti, per verificare lo stato di attuazione del progetto, nonché il rispetto delle prescrizioni contrattuali, in contraddittorio con i responsabili del Concessionario.

A tal fine il Concessionario è tenuto ad assicurare tutta la collaborazione necessaria, fornendo i chiarimenti richiesti e la relativa documentazione.

L'accertato inadempimento o il ritardo nello svolgimento dei servizi farà sorgere a favore del Concedente il diritto a provvedere direttamente, rivalendosi per le maggiori spese sul deposito cauzionale. Resta salvo il diritto del Concedente al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Il Concessionario dovrà inoltre provvedere all'immediata sostituzione del personale che si rendesse inadempiente per negligenza o colpa grave, ovvero ritenuto inidoneo allo svolgimento del servizio, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

#### **Art. 28 – Subconcessione e subappalto**

Il Concessionario non potrà in nessun caso subconcedere la concessione, pena la decadenza immediata della medesima.

Il Concessionario dovrà gestire direttamente tutte le prestazioni assistenziali, sanitarie, di pulizia, di cura alla persona e di cucina.

Le restanti prestazioni sono subappaltabili in misura non superiore al 30%, alle condizioni e secondo le modalità di cui all'art. 118 del D.lgs 12.4.2006, n. 163 e di cui alle ulteriori norme che regolano la materia.

#### **Art. 29 - Decadenza della concessione**

Il Concessionario decade dalla concessione della gestione, previa diffida a provvedere nel termine minimo di trenta giorni, nei seguenti casi:

- a) modificazione della destinazione d'uso dei locali assegnati;
- b) cessione della concessione;
- c) scioglimento dell'impresa concessionaria.

Il Concessionario è obbligato al risarcimento dei danni provocati dai comportamenti elencati nel comma precedente.

La decadenza della concessione opera di diritto quando, nei confronti del Concessionario, sia stata applicata, con provvedimento definitivo, una misura che determini l'incapacità a contrarre con una Pubblica Amministrazione.

### **Art. 30 - Revoca della concessione**

Il Concedente può procedere alla revoca della concessione nei seguenti casi:

- a) per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- b) per gravi motivi di ordine pubblico;
- c) per gravi inadempienze contrattuali.

L'atto di revoca é preceduto da formale comunicazione al Concessionario che, nel termine di 10 giorni, può produrre controdeduzioni.

La revoca della concessione é disposta dall'Amministrazione Comunale con apposito atto ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso.

L'atto di concessione può essere revocato, inoltre, per inadempimenti, a termini di legge, nei seguenti casi, da considerarsi obblighi rilevanti per il Concessionario:

- a) gravi e reiterate mancanze nella gestione della struttura;
- b) violazione della capienza massima della struttura;
- c) gravi mancanze e negligenze nella pulizia e manutenzione ordinaria;
- d) abituale deficienza e/o negligenza nell'esecuzione dei servizi agli utenti, la cui gravità e/o frequenza delle infrazioni, debitamente accertate e contestate, compromettano l'efficienza del servizio stesso e l'immagine della struttura;
- e) stato di insolvenza del Concessionario o frode accertata del medesimo;
- f) reiterata inottemperanza agli obblighi assicurativi, contributivi, previdenziali e retributivi previsti dalle normative in vigore per il personale utilizzato;
- g) ogni qualsiasi danno grave cagionato a persone o cose.

Qualora si riscontri l'insorgere di uno dei casi di revoca sopra specificati, l'Amministrazione concedente comunicherà al Concessionario l'addebito, con invito a produrre le proprie controdeduzioni entro il termine di dieci giorni dalla data di notifica. Dopo tale data, in mancanza di contro deduzioni ritenute valide, la concessione si intende revocata *ipso iure*. Successivamente ne verrà data comunicazione a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, trattenendo ed incamerando la cauzione definitiva, a titolo di penalità.

Il Concessionario é obbligato al risarcimento dei danni provocati dagli inadempimenti del presente articolo.

Nessuna pretesa il Concessionario può avanzare a seguito dell'atto di revoca. A questa deve seguire la procedura prevista per la riconsegna della struttura.

### **Art. 31 - Interruzione del servizio**

Le prestazioni previste dal presente capitolato sono considerate a tutti gli effetti servizi di pubblico interesse e per nessuna ragione potranno essere sospese o abbandonate, nemmeno durante un eventuale contenzioso tra le parti.

### **Art. 32 – Collaborazione con il volontariato**

Particolare sensibilità dovrà dimostrare il Concessionario nei confronti del volontariato locale dedito all'assistenza all'anziano, favorendo iniziative di collaborazione che possano risultare utili per il funzionamento della struttura e per consentire un'adeguata integrazione della struttura con il contesto esterno ed il territorio.

### **Art. 33 – Spese di contratto ed imposte**

Sono ad esclusivo carico del Concessionario tutte indistintamente le spese di contratto, di bollo, di registro, di pubblicità legale, nonché le eventuali spese conseguenti allo svincolo della cauzione e tutte le tasse ed imposte presenti e future inerenti il servizio.

### **Art. 34 - Inefficacia di clausole aggiuntive**

Nessun eventuale accordo verbale che comporti aggiunte o modifiche, di qualsiasi specie o natura al contenuto del contratto, potrà avere efficacia se non tradotto in forma scritta, secondo quanto previsto dalle vigenti norme di legge.

### **Art. 35 - Diritto di recesso del Concessionario**

Il Concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata della concessione, salvo causa di forza maggiore o altra a lui non imputabile.

Il diritto di recesso è riconosciuto al Concessionario esclusivamente in caso di scioglimento dell'impresa concessionaria; nulla è dovuto alla medesima per gli investimenti effettuati, in corso di concessione, nella struttura.

L'atto di recesso deve essere comunicato, a mezzo raccomandata, al concedente, almeno sei mesi prima, entro i quali il concedente assume i provvedimenti per la regolare continuazione della gestione.

Il recesso di fatto non è ammesso e comporta l'obbligazione per il Concessionario del risarcimento dei danni e del pagamento di una penale maggiorata del 50 per cento dell'ammontare del danno quantificato.

### **Art. 36 – Controversie**

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra Concedente e Concessionario, così durante lo svolgimento del servizio come al suo termine, quale sia la loro natura, tecnica, amministrativa o giuridica, saranno di competenza del Foro di Torino.

### **Art. 37 – Domicilio**

A tutti gli effetti del presente capitolato, il Concessionario dovrà eleggere il domicilio presso il quale l'Amministrazione effettuerà tutte le comunicazioni inerenti il rapporto concessorio.

### **Art. 38 - Privacy**

Il trattamento dei dati personali forniti è finalizzato all'espletamento della procedura di gara ed alla stipula e gestione del contratto ed avverrà, presso l'Amministrazione, con l'utilizzo di procedure anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità.

Le parti eseguono i trattamenti dei dati necessari alla esecuzione del contratto, in ottemperanza agli obblighi di legge, sulla base dei principi di correttezza, liceità e trasparenza e nel rispetto delle misure di sicurezza.

### **Art. 39 – Richiamo alla legge ed altre norme**

La concessione è soggetta, oltre all'osservanza di tutte le norme e condizioni precedentemente enunciate, al rispetto della normativa vigente in materia.

Il Concessionario è tenuto, in ogni caso, al rispetto delle eventuali norme che dovessero intervenire successivamente all'affidamento e durante tutto il rapporto concessorio.

Nulla potrà essere richiesto o preteso per eventuali oneri aggiuntivi derivanti dall'introduzione e dall'applicazione delle nuove normative di cui al comma precedente.

#### Allegati:

- a) Planimetrie edificio sede della Casa di Riposo Comunale C. Gonella
- b) Prospetto delle rette in vigore
- c) Organigramma del personale attualmente in servizio

H:\DI\Assistenza\CASA GONELLA\GARA2013\CAPITOLATO.DOC