



COMUNE DI SERRENTI
Provincia del Medio Campidano



CAPITOLATO SPECIALE

OGGETTO DELLA CONCESSIONE:

GESTIONE STRUTTURA RESIDENZIALE PER ANZIANI "CASA DEI NONNI"

Durata anni 5

TITOLO I° Oggetto della concessione

art. 1) Oggetto della concessione

Il presente Capitolato ha per oggetto la concessione in gestione, della struttura residenziale Comunità Alloggio “Casa dei Nonni” sita in Serrenti, viale Marconi, comprese le attrezzature, gli arredi, i corredi e le suppellettili che sono di proprietà del Comune di Serrenti.

La struttura, di nuova costruzione, ha una capacità ricettiva di 15 posti ed è destinata ad ospitare anziani in condizione di autosufficienza fisica e psichica totale o parziale, i quali per particolari situazioni, necessitano di una vita comunitaria di reciproca solidarietà o per i quali non sia possibile la permanenza nel proprio nucleo e nel proprio domicilio.

I residenti nel Comune di Serrenti e/o originari di Serrenti attualmente inseriti in altre strutture e casi segnalati in via d’urgenza dal Servizio Sociale, hanno precedenza di inserimento. Si specifica che il requisito della parziale o totale autosufficienza deve essere posseduto al momento dell’ammissione.

La struttura che sarà messa a disposizione del concessionario è edificata su due livelli: piano terra e primo piano come indicato nella planimetria allegata.

Il **Piano terra** è costituito da:

- ingresso con ricezione accoglienza
- sala tv ricreativa
- 3 servizi igienici
- sala soggiorno con mensa
- 1 servizio igienico per disabili
- 3 servizi igienici
- un ufficio per il personale
- **zona cucina: sala lavanderia e stireria**
- cucina
- sala lavaggio piatti – uno spogliatoio
- bagno con doccia – uno spogliatoio
- dispensa
- sala frigoriferi
- sala stireria e lavanderia
- cortile
- camera mortuaria
- andito
- 1 ambulatorio 2 servizi igienici
- sala per ospiti e/o zona lettura
- sala laboratori – palestra + locale spogliatoio con annesso servizio igienico
- 6 camere da letto: 2 doppie e 4 singole con servizi annessi.

Il **Primo piano** è costituito da:

- 1 ufficio per operatori/saletta attività
- 1 ufficio e/o camera per il personale
- 1 sala attività e/o mensa
- 2 servizi igienici con antibagno e piccolo ambulatorio
- 5 camere da letto: 2 doppie e 3 singole con annessi servizi igienici.

Il primo e il secondo piano sono collegati sia dall’ascensore sia dalle scale.

Ampliamento della struttura: sono in corso di esecuzione lavori di ampliamento della struttura che ultimati consentiranno di ospitare ulteriori 8 anziani. Il modulo aggiuntivo o parte di esso, se ultimato durante i 5 anni di vigenza della concessione entrerà a far parte della gestione globale di cui alla presente gara alle stesse condizioni della Concessione iniziale.

È obbligatorio per le Ditte concorrenti, a pena esclusione dalla gara, effettuare **il sopralluogo** nella struttura oggetto della concessione dal legale rappresentate della ditta o da un suo designato munito di delega.

Art. 2) Finanziamento della gestione

Il concessionario per la gestione della Casa dei nonni si avvarrà dei proventi delle rette e degli altri servizi previsti nel presente Capitolato con oneri a carico dell'utenza beneficiaria.

art. 3) Durata della concessione

La concessione ha la durata di cinque anni (5) anni a partire dalla data di stipula del contratto di concessione rinnovabili per ulteriori 5 anni su richiesta del concessionario e previo motivato atto dell'Amministrazione Comunale che attesti la regolarità e il gradimento della gestione.

art. 4) Verbali di consistenza e consegna dell'impianto

Il Concessionario del servizio assume la gestione dell'immobile, degli impianti, delle aree e di tutte le attrezzature esistenti, quali risulteranno dai verbali di consistenza e consegna da redigersi successivamente alla stipula del contratto di concessione alla presenza dei funzionari del Comune ed il Concessionario. I verbali sopra citati dovranno essere aggiornati in caso di modifiche, cambiamenti, integrazioni durante il rapporto di concessione.

E' espressamente vietata ogni forma di utilizzazione della struttura diversa da quella prevista nel presente capitolato o la modifica della destinazione d'uso degli spazi presenti.

Eventuali modifiche tese al miglioramento della struttura e del servizio dovranno essere preventivamente concordate e autorizzate.

Ogni miglioria sarà a beneficio dell'Amministrazione senza diritto ad alcun risarcimento.

art. 5) Utenze

Il Concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla volturazione dei contratti di energia elettrica, acqua potabile, di gasolio e quant'altro necessario alla corretta gestione, nonché al pagamento degli oneri relativi ai consumi.

Eventuali nuove utenze e/o collegamenti effettuati dovranno essere preventivamente autorizzati, essere conformi alle vigenti normative di sicurezza ed essere intestate comunque al Concessionario.

art. 6) Scadenza della concessione e riconsegna dell'Impianto

Al momento della scadenza della concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, di revoca o di risoluzione per inadempimento, tutte le opere, le migliorie agli impianti, le attrezzature fisse realizzate o acquistate dal Concessionario diverranno di proprietà del Comune senza che alcun indennizzo sia dovuto al Concessionario medesimo.

Il Concessionario, in considerazione degli obblighi da esso assunti in materia di manutenzione programmata, avrà il dovere di riconsegnare a fine contratto il fabbricato, impianti, arredi ed attrezzature funzionanti ed in buono stato di manutenzione (fatto salvo il deperimento d'uso), e risponderà per l'eventuale mancanza di tutti o parte di essi. Verrà all'uopo redatto verbale di riconsegna del fabbricato e delle attrezzature accertato in contraddittorio tra le parti; ogni danno accertato comporterà per il Concessionario l'obbligo del risarcimento, ed il Concedente non procederà allo svincolo della cauzione in presenza di pendenze risarcitorie.

art. 7) Cessione del servizio.

L'aggiudicatario non potrà subappaltare i servizi assunti, sotto pena dell'immediata risoluzione del contratto. La collaborazione di imprese terze nei servizi assunti dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

art. 8) Rinuncia all'affidamento del servizio

Qualora il Concessionario non intenda accettare l'affidamento del servizio, non potrà avanzare alcun diritto di recupero della cauzione provvisoria e sarà comunque tenuta al risarcimento degli eventuali superiori danni subiti dall'Amministrazione Comunale.

art. 9) Recesso

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

Il diritto di recesso è riconosciuto al Concessionario solo nel caso di gravi, sostanziali ed imprevedibili cause.

L'atto di recesso deve essere comunicato a mezzo di Raccomandata A/R all'Amministrazione Comunale almeno 120 giorni prima.

art. 10) Sostituzione dell'impresa aggiudicataria

Qualora si rendesse necessario ricorrere alla sostituzione del Concessionario a causa di risoluzione del contratto o di rinuncia all'aggiudicazione, l'Amministrazione Comunale si riserva di aggiudicare l'incarico alla Ditta seconda classificata, e via via quelle successive, qualora sussistano le condizioni, o mediante affidamento a terzi.

Tutti gli oneri, anche maggiori, inerenti la nuova aggiudicazione saranno imputati alla Ditta risultata precedentemente aggiudicataria.

art. 11) Vincolo giuridico

Mentre l'offerente resterà impegnato per effetto della presentazione dell'offerta, l'Amministrazione concedente non assumerà verso di questi alcun obbligo se non successivamente alla valutazione effettuata dai competenti organi comunali ed allorché tutti gli atti inerenti la gara e ad essa necessari e dipendenti conseguiranno piena efficacia giuridica.

La proposta progettuale, prodotta in fase d'offerta, deve ritenersi parte integrante del contratto.

Ove nel termine fissato nell'apposito invito, il Soggetto affidatario non abbia ottemperato a quanto richiesto o non si sia presentato alla stipulazione del contratto nel giorno all'uopo stabilito, il Comune avrà la facoltà di ritenere come non avvenuta l'aggiudicazione e procedere all'applicazione delle sanzioni previste dalle normative in vigore, fatta salva ogni altra azione per il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

L'Amministrazione potrà procedere all'affidamento della gestione alla successiva ditta migliore offerente e sempre che l'offerta di quest'ultima sia ritenuta valida.

La stipulazione del contratto è comunque subordinata all'accertamento della mancanza di cause ostative all'affidamento della gestione come previste dalla normativa vigente in materia.

TITOLO II° Oneri inerenti il contratto

art. 12) Assicurazioni

Ogni responsabilità sia civile che penale per danni che, in relazione all'espletamento del servizio o a cause ad esso connesse, derivassero all'Amministrazione Comunale o a terzi, cose o persone, si intende senza riserve ed eccezioni alcune a totale carico del Concessionario, restando quindi esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale al riguardo.

Il Concessionario dovrà assumere le seguenti assicurazioni:

- a) per il furto relativo ad attrezzature ed impianti mobili, per un importo di €100.000,00 (Euro centomila/00).
- b) per i danni che venissero causati a terzi presenti nella struttura o a cose di terzi nel corso delle attività, con gli utenti ritenuti terzi tra loro per un importo non inferiore:

€2.500.000,00 (Euro duemilionicinquecentomila) per sinistro;

€2.500.000,00 (Euro duemilionicinquecentomila) per persona

€ 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila) per cose

Ogni documento, compresa la quietanza annuale, dovrà essere prodotto all'Amministrazione Comunale. Resterà a carico del Comune, in qualità di proprietario, l'assicurazione degli immobili per danni causati da incendio, calamità naturali ecc.

art. 13) Spese, imposte, tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto di affidamento del servizio, ivi comprese le relative variazioni nel corso della sua esecuzione, nonché quelle relative al deposito della cauzione, sono a carico del Concessionario.

Nessun compenso è dovuto dall'Amministrazione Comunale per la formulazione dell'offerta, i cui contenuti sono soggetti alle normative vigenti in materia di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, con autorizzazione dei partecipanti al necessario trattamento delle informazioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO III°

Controllo sull'operato del concessionario - penali

art. 14) Controllo

L'Amministrazione Comunale esplica il ruolo di controllo sulla gestione del servizio e sulla manutenzione programmata della struttura, verificando la rispondenza del servizio prestato con le prescrizioni contrattuali contenute nel presente Capitolato che riterrà più opportuni nell'interesse del servizio. Il controllo potrà essere effettuato in forma diretta o attraverso l'ausilio di incaricato scelto a sua discrezione in qualsiasi momento senza preavviso alcuno e disponendo tutti i provvedimenti e le modalità che l'Amministrazione, avvalendosi delle figure all'uopo preposte, riterrà opportuno.

Potrà inoltre disporre provvedimenti più opportuni nell'interesse degli utenti dei servizi erogati. Per una migliore funzionalità del controllo, il concessionario è obbligato a fornire tutta la collaborazione necessaria agli incaricati della vigilanza. Il legale rappresentante della Ditta concessionaria risponde direttamente all'Amministrazione Comunale dell'esatto e corretto adempimento della gestione.

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto ad effettuare i necessari controlli e riscontri sull'applicazione delle tariffe sindacali a tutte le figure professionali impiegate nel servizio, dipendenti e soci. Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscono violazione di un dovere del Concessionario per l'efficiente gestione del servizio e di ogni altro dovere derivante allo stesso dal presente Capitolato, nonché la violazione di norme di legge o regolamenti, il Comune provvederà alla contestazione degli addebiti.

Se il Concessionario non provvede a giustificarsi nei termini assegnati, ovvero se le giustificazioni non risultassero sufficientemente valide, saranno applicate le penalità di cui all'art. 17.

art. 15) Rilievi e procedimenti di applicazione delle penalità

I rilievi inerenti le non conformità al servizio sono contestati tempestivamente al Concessionario via fax o posta elettronica e **confermati per raccomandata** entro i due giorni successivi.

In caso di inottemperanza alla richiesta di chiarimenti nei tempi stabiliti ovvero nei casi in cui l'Amministrazione Comunale riscontri successivamente la violazione degli obblighi, l'Amministrazione Comunale comunicherà al Concessionario, per raccomandata A.R. nei termini di 48 ore dall'accertamento, formale contestazione di addebito.

Se entro 8 (otto) giorni dalla data di ricevimento della contestazione, il Concessionario non fornirà alcuna motivata giustificazione, ovvero qualora le stesse non fossero ritenute accoglibili, l'Amministrazione Comunale applicherà le penali previste dal presente Capitolato.

art. 16) Principio di trasparenza. Coinvolgimento dell'utenza

In attuazione dei principi di trasparenza e di coinvolgimento nei procedimenti amministrativi riguardanti l'esercizio gestionale, come previsto dalla Legge 18 agosto 2000, n. 267, si stabilisce che:

- a) l'utente o il frequentatore che si ritenga insoddisfatto o abbia delle doglianze da fare o dei suggerimenti da presentare, può rivolgersi al Concessionario che, a sua volta, ha l'obbligo di ascoltarlo, prendere nota di quanto gli viene esposto e di trasmettere il tutto all'Amministrazione Comunale; allo stesso fine gli stessi soggetti possono, in via sussidiaria, rivolgersi direttamente all'Amministrazione Comunale;
- b) il Regolamento di gestione della struttura e il Regolamento interno di funzionamento, devono essere esposti pubblicamente all'ingresso a disposizione degli utenti del servizio e delle autorità preposte al controllo.

art. 17) Penali previste

Ogni inadempienza rilevata ad obblighi derivanti dalla concessione, comporterà l'applicazione delle seguenti penali:

1. Per la mancata esecuzione delle opere di manutenzione programmata o dei servizi previsti dal capitolato o previsti nell'offerta, entro i termini di esecuzione richiesti a seguito di formale diffida, verrà applicata una penale di €uro 500,00.
2. Per ogni mancato aggiornamento delle schede di manutenzione una penale pari a €200,00 (euro duecento/00);
3. Per l'inosservanza delle prescrizioni igieniche e di quelle relative alla sicurezza previste dalla vigente normativa, verrà applicata una penale di €500,00 (€uro cinquecento/00) fatte salve le responsabilità penali e le sanzioni amministrative che potranno essere comminate dai competenti organismi di controllo.
4. Per l'ingiustificata non ammissione di soggetti richiedenti, una penale €500,00 (euro cinquecento/00) per ogni singolo caso.
5. Per comportamento non adeguato del personale nei confronti degli utenti del servizio o verso i Funzionari del Comune incaricati dall'Amministrazione di vigilare sull'operato del Concessionario, una penale di €200,00 (euro duecento/00).
6. Per ritardata presentazione del Bilancio preventivo o consuntivo entro i termini stabiliti, una penale di €100,00 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo.
7. Per la riscontrata occasionale mancata pulizia dei locali, una penale di €100,00 (euro cento/00).

TITOLO IV°

Decadenza, revoca, risoluzione

art. 18) Decadenza della concessione

1. Il Concessionario decade dalla concessione della gestione, previa diffida a provvedere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:
 - a. omessa presentazione al Comune del bilancio preventivo, a seguito di almeno due solleciti notificati dall'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata;
 - b. omessa presentazione del rendiconto della gestione, a seguito di almeno due solleciti notificati dall'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata;
 - c. applicazione di retta maggiore rispetto a quella approvata dalla Giunta Municipale;
 - d. accertato occultamento di avanzi economici e di divisioni di utili: i risultati positivi dovranno risultare dal rendiconto della gestione;
 - e. mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa;
 - f. cessione anche parziale della concessione;
 - g. fallimento dell'Impresa, scioglimento dell'ente o associazione contraente;
 - h. applicazione di n. 3 penali, di cui al precedente art. 17, in un anno solare;
2. Il Concessionario é obbligato al risarcimento dei danni provocati dai comportamenti elencati nel primo comma.
3. La decadenza della concessione opera inoltre di diritto quando nei confronti del Concessionario sia stata applicata, con provvedimento definitivo, una misura di prevenzione ai sensi della Legge 31.5.1965, n. 575 e successive modificazioni e integrazioni o il verificarsi una delle cause di esclusione di cui all'art. 38 del D.Lgs. 163/2006.

La decadenza é pronunciata dal Comune con specifico atto da notificare al Concessionario.

art. 19) Revoca della concessione

1. Il Comune può procedere alla revoca della concessione, con un preavviso di mesi tre, nei seguenti casi:
 - a. per rilevanti motivi di pubblico interesse;
 - b. per gravi motivi di ordine pubblico o di ordine sanitario;
 - c. per il venir meno della fiducia nei confronti del Concessionario per gravi o reiterate violazioni degli obblighi previsti dal presente capitolato o al verificarsi di fatti, comportamenti o atteggiamenti incompatibili con il servizio.
2. L'atto di revoca é preceduto da formale contestazione al Concessionario. La revoca della é disposta con specifico atto del Comune ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso.
3. Nessuna pretesa può essere avanzata dal Concessionario a seguito dell'atto di revoca. A questa deve seguire la procedura prevista per la riconsegna dell'Impianto e la presentazione del bilancio consuntivo, a rendiconto finale della gestione, entro sessanta giorni dalla revoca.

art. 20) Risoluzione per inadempimento

La Concessione, con atto della Giunta Comunale, può essere risolta per inadempimento a termini di legge, nei seguenti casi, da considerarsi obblighi rilevanti per il Concessionario:

- a. grave e reiterata mancanza di pulizia ordinaria e programmata;
- b. gravi inadempienze di servizio quali l'insufficienza di personale rispetto alla misura o alla qualifica dichiarata in sede di offerta;
- c. gravi mancanze e negligenze nella manutenzione programmata;
- d. rilevante scadenza del decoro della struttura;
- e. grave compromissione dell'igiene;
- f. per la mancata corresponsione nei termini indicati dell'eventuale canone stabilito in sede di offerta;
- g. per mancata esecuzione delle migliorie proposte in sede di offerta;
- h. inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente, anche in riferimento al personale stagionale o avventizio.

In caso di risoluzione l'Amministrazione avrà diritto di entrare in possesso, all'atto della notifica del provvedimento, degli immobili ed attrezzature mobili e fisse adibite al servizio rinunciando la Concessionaria al beneficio della costituzione in mora e delle ordinarie formalità.

E' fatta salva l'applicazione di sanzioni pecuniarie e di ogni rivalsa di danni, per i quali, oltre che con la cauzione ed eventuali crediti verso l'Amministrazione, la Concessionaria risponde con il proprio patrimonio.

art.21) Foro competente

Tutte le controversie che possono sorgere nell'interpretazione contrattuale ed attuazione della presente concessione, non definite dalle parti, sono devolute al Giudice ordinario Foro competente di Cagliari ai sensi delle vigenti norme del Codice di Procedura Civile.

E' escluso il ricorso all'arbitrato.

TITOLO V° Manutenzione

art. 22) Gestione e manutenzione della struttura e delle aree pertinenziali.

Il Concessionario dovrà provvedere a suo totale carico alla manutenzione programmata della struttura, ivi compresi gli impianti tecnologici, gli arredi e le attrezzature, oggetto della concessione, e delle aree esterne di propria pertinenza.

Sono considerate opere di manutenzione programmata, a titolo di esempio, tutti gli oneri relativi al mantenimento in esercizio ed efficienza di impianti tramite controlli, verifiche, regolazioni, verniciature, ripristino di parti soggette ad usura, consumo o danneggiamenti, le tinteggiature interne, la sostituzione delle vetrate e dei corpi illuminanti lampade comprese, la sostituzione ordinaria di apparecchiature ed impianti tecnologici e quant'altro occorrente per il buon funzionamento della struttura.

Fermo restando gli obblighi e le tempistiche che il Concessionario dettaglierà e sottoscriverà con la presentazione del progetto gestionale in sede di offerta, rimane a carico del Concessionario la predisposizione di uno specifico **fascicolo** di manutenzione da esibire al Comune ad ogni sua richiesta, con l'indicazione dei principali interventi di manutenzione che dovranno comunque essere garantiti.

Il fascicolo dovrà essere suddiviso in capitoli distinti organizzati nel seguente modo:

Fascicolo del fabbricato

A) Impianti tecnologici

impianti elettrici e di sicurezza: in tale sottocapitolo dovranno essere riportate le seguenti verifiche periodiche: verifica linee e dispositivi elettrici e pulizia di lampade, schermi di protezione, globi, vetri e parti trasparenti (semestrale), sostituzione di lampade, lampadine, tubi fluorescenti, frutti ed apparecchi di comando e parti di armatura (quando necessita), revisione e eventuale sostituzione di fusibili, reattori, trasformatori, orologi interruttore, interruttori crepuscolari (semestrale), revisione e verifica di citofoni, elettroserrature ed eventuali impianti TV (semestrale), revisione e verifica impianti telefonici, audiofonici, di filodiffusione, automatismi e cancelli elettrici (semestrale), impianti antifurto ed antincendio (semestrale), revisione quadri elettrici generali (semestrale), revisione e controllo di interruttori di sgancio di emergenza (semestrale), impianti di illuminazione di emergenza (trimestrale), verifica e controllo degli impianti di messa a terra (semestrale).

impianti termici: controllo dell'impianto di riscaldamento e la prova a regime prima dell'inizio del periodo di funzionamento, le reti di distribuzione del fluido termico, mantenimento dell'efficienza dei corpi scaldanti

impianti di climatizzazione: manutenzione unità trattamento aria e termoventilanti attraverso la pulizia esterna di tutte le batterie (annuale), verifiche pulizia ed eventuali sostituzioni, se necessarie, dei raccordi antivibranti interni ed esterni (annuali), verifica delle giunzioni dei cassoni condizionatori e delle relative guarnizioni di fissaggio (annuale), pulizia dei filtri a perdere e celle fisse rigenerabili e sostituzione dei filtri, pulizie dei ventilatori e delle bocchette di ripresa (annuale) verniciatura parti esterne che si presentassero deteriorate o arrugginite;

Impianti antincendio: verifiche periodiche degli estintori (a scadenza semestrale), prove di perfetta efficienza e di funzionamento dei presidi antincendio fissi: idranti, nspi, manichette ed attacco autopompe e reti idrauliche ad esse connessi (verifica semestrale)

Ai fini del rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 il concessionario dovrà provvedere a porre in essere gli adempimenti conseguenti, nonché le attività e procedure per la gestione delle emergenze con la predisposizione del piano di emergenza e presenza di personale e/o addetti in possesso di attestato di frequenza per l'idoneità dei lavoratori addetti alla lotta antincendio ai sensi del D.M. 10.3.1998.

impianti idraulici: smontaggio, ispezione ed eventuali ripristini delle apparecchiature igienico-sanitarie, verifica dei sistemi idraulici di carico e scarico con ispezione anche nei caveadi per accertare ed eliminare eventuali perdite, intasamenti e malfunzionamenti dei sistemi (semestrale), verifica pompe di sollevamento attraverso le verifiche delle tenute meccaniche, anelli di chiusura, giranti, spazzole motori, regolatori di livello, componenti elettriche ed elettromeccaniche dei quadri elettrici di comando delle elettropompe e relativi allarmi, linee elettriche di collegamento dai quadri principali, ispezioni e sostituzioni statore e suo riavvolgimento, controllo isolamento motore, pulizia generale delle pompe e spurgo fosse di alloggiamento pompe, tubazioni idrauliche varie, basamenti e staffe di sostegno, infissi, botole e chiusini di accesso (semestrale);

B) Finiture edili e murarie

- verifica annuale volta all'accertamento del permanere dei requisiti di sicurezza, stabilità ed efficienza tecnica dei soffitti, dei serramenti interni ed esterni, pavimentazioni interne, finiture murarie interne ed esterne;
- ispezione e pulizia canali di gronda e pluviali, pulizia dei relativi pozzetti di ispezione, sistema fognario e cameretta (verifica annuale);
- verifica semestrale dei serramenti interni ed esterni;
- ciclo di tinteggiatura e verniciatura delle parti murarie e di tutte le opere in metallo interne ed esterne (secondo necessità).

C) Aree esterne

opere a verde: comprendenti l'irrigazione dei prati, la semina, la manutenzione ed il taglio delle superfici erbose, la potatura degli alberi, degli arbusti, delle siepi, quando necessario e con mezzi adeguati,

Le prestazioni manutentive sopra indicate, e tutte le altre che pur non esplicitamente menzionate si rendano necessarie, per il mantenimento della piena efficienza dell'organismo edilizio o l'adeguamento dello stesso alle normative ed adempimenti tecnici, dovranno essere comprovate da specifiche bolle di lavorazione (con indicazione del luogo di lavoro, materiali impiegati, ore di lavoro per operaio e numero di persone intervenute) da conservarsi, eventualmente in copia, nel fascicolo sopra indicato.

art. 23) Verifiche gestionali – Rendiconto

Entro la fine di ogni anno di concessione, il Concessionario presenta al Comune dettagliata relazione illustrativa, corredata da opportuni dati statistici, sull'andamento gestionale, e sui risultati ottenuti. La relazione deve indicare tutti i suggerimenti utili al perseguimento delle finalità sociali evidenziando le eventuali collaborazioni poste in essere alla realizzazione delle attività da altri soggetti e l'eventuale servizio reso dal volontariato.

Il Concessionario deve inoltre evidenziare le modalità ed i criteri adottati per l'attuazione di propria competenza degli obblighi, segnalando parallelamente eventuali interventi di competenza dell'Amministrazione Comunale necessari per l'adeguamento o la conservazione dell'immobile.

Alla relazione dovrà essere allegato il bilancio gestionale del periodo preso in considerazione.

TITOLO VI°

Obblighi a carico dell'Amministrazione comunale

art. 24) Obblighi

Sono a carico del Comune Concedente:

- oneri assicurativi e fiscali derivanti dalla proprietà dell'immobile;
- gli interventi di adeguamento strutturale a prescrizioni di legge o regolamenti intervenute successivamente all'affidamento della concessione;
- gli interventi per danni conseguenti ad eventi definiti calamitosi;
- tutti gli oneri finanziari relativi alle opere di manutenzione straordinaria, intendendo con ciò tutti gli interventi per la sostituzione o riparazione di parti dell'edificio o degli impianti, quando la necessità di un intervento in tal senso non sia dovuta ad inottemperanza del Concessionario nell'esecuzione delle operazioni di ordinaria manutenzione, oppure per inosservanza, incuria, disattenzione, incompetenza da parte del Concessionario stesso o terzi fornitori.

TITOLO VII°

Prevenzione, sicurezza, antinfortunistica (Duvri)

art. 25) Rispetto normativa vigente

Il Concessionario deve attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alla prevenzione e degli infortuni sul lavoro D. Lgs. N. 81/2008.

Il servizio di gestione della Comunità alloggio, per le sue caratteristiche, prevede l'esistenza di rischi interferenziali, per cui si è resa necessaria, da parte dell'Ente, la redazione del documento unico di valutazione dei rischi interferenziali (DUVRI), con la rilevazione dei costi inerenti la sicurezza (non soggetti a ribasso), come previsto dal D.Lgs. n. 81/2008, art. 26. Il DUVRI, parte integrante dei documenti di gara, verrà sottoscritto alla stipula del contratto di servizio.

Per tutti gli altri rischi, è obbligo per il concessionario elaborare il proprio documento di valutazione dei rischi o, ove ricorra il caso, presentare autocertificazione dell'avvenuta valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro, ai sensi degli artt. 28 e 29 del D.Lgs. n. 81/08, comunicando al Comune ogni eventuale aggiornamento e provvedendo all'attuazione delle misure di sicurezza ivi previste necessarie per eliminare o ridurre al minimo i rischi specifici dell'attività svolta.

Il Concessionario si fa carico di adottare opportuni accorgimenti tecnici, pratici ed organizzativi, volti a garantire la sicurezza sul lavoro dei propri addetti e di coloro che dovessero collaborare, a qualsiasi titolo, con gli stessi.

Il Concessionario assicura altresì la piena osservanza delle norme sancite dal D. Lgs. N. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, sull'attuazione delle direttive comunitarie riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro. Tutte le attrezzature impiegate dovranno essere rispondenti alle vigenti norme di legge e di sicurezza, nonché le prescrizioni per garantire la corretta gestione della sicurezza antincendio.

art. 26) Imposizione del rispetto delle norme dei regolamenti

Il Concessionario deve porre in essere nei confronti dei propri dipendenti e di quelli da essa eventualmente gestiti, tutti i comportamenti dovuti, per imporre il rispetto delle normative disposte a tutela della sicurezza ed igiene del lavoro e dirette alla prevenzione degli infortuni e delle malattie professionali.

Il Concessionario inoltre deve osservare e far osservare al personale tutte le disposizioni legislative, le norme ed i regolamenti vigenti all'interno della struttura, operando affinché sia idoneamente informato.

TITOLO VIII° Criteri di ammissione

Ai sensi della circolare della Presidenza del Consiglio dei Ministri 1.3.2007, pubblicata sulla G.U. N. 111 del 15.5.2007 in sede di gara saranno presi in considerazione i seguenti criteri:

Per essere ammessi alla gara l'offerente dovrà dimostrare la propria potenzialità economica, finanziaria, professionale ed imprenditoriale. In particolare dovranno essere dimostrati i seguenti requisiti:

a) **una referenza bancaria** rilasciata da istituto di credito attestante che lo stesso intrattiene rapporti economici stabili con l'impresa, che questa ha un buon volume di affari ed offre sufficienti garanzie sul piano economico. Tutta la documentazione relativa alle attestazioni degli istituti di credito deve essere rilasciata dagli stessi alla ditta richiedente e partecipante alla selezione su carta intestata, sottoscritta da soggetti abilitati e datato con data antecedente o contestuale a quella di scadenza per la presentazione delle offerte.

b) **fatturato globale d'impresa** relativa agli ultimi tre esercizi (2008 – 2009 - 2010) per un importo non inferiore a € 965.000,00;

c) **fatturato relativo alle attività specifiche** oggetto dell'appalto, relativa agli ultimi tre esercizi (2008 – 2009 - 2010) per un importo non inferiore a €480.000,00, svolta a favore di soggetti pubblici.

a) **aver gestito negli ultimi tre anni** (2008-2009-2010) almeno una struttura residenziale per anziani, regolarmente autorizzata, indicando l'importo della gestione, il periodo di svolgimento, il bacino di utenza, destinazione pubblica o privata;

Il sopra indicato requisito dovrà essere comprovato da certificati rilasciati dalle amministrazioni appaltanti che indicheranno la correttezza della gestione, la realizzazione effettiva della prestazione, e dichiarata da questi. Il requisito

può essere dimostrato anche con autocertificazione redatta su apposito modulo allegato al bando di gara.

TITOLO IX° Gestione del servizio

art.27) Metodologia di intervento

La Concessione della gestione della struttura è finalizzata a garantire il benessere fisico-psichico e sociale degli anziani ospitati.

Il Personale si deve rapportare con l'ospite, rispettando la sua riservatezza e la sua personalità, valorizzando la persona attraverso una particolare cura dell'aspetto fisico e promuovendo il rispetto del patrimonio culturale, etico e spirituale dell'Ospite. L'attività si deve conformare il più possibile ai ritmi e alle abitudini della persona, compatibilmente con le esigenze della comunità, garantendo altresì una normale vita di relazione e la possibilità di sviluppo culturale di ognuno con apposite e flessibili differenziazioni. Devono essere attivati interventi idonei alla stimolazione e alla promozione della persona, soprattutto in riferimento all'alimentazione, all'igiene e come risposta ai bisogni psico-sociali. L'animazione della giornata deve tendere a soddisfare i bisogni di rapporti sociali; deve essere posta particolare attenzione alle esigenze dei soggetti parzialmente non autosufficienti, attraverso interventi alla persona mirati al soddisfacimento delle necessità personali (igiene personale, bisogni fisiologici, ecc.) e deve essere posta anche particolare attenzione alle esigenze di tipo relazionale dell'Utente, attraverso momenti di socializzazione "spontanea" tra gli ospiti stessi, con parenti e conoscenti, nonché con eventuali gruppi di volontariato.

art.28) Servizi compresi nella gestione

La gestione comprende:

a) servizi alla persona residente:

- assistenza geriatrica e vigilanza degli ospiti 24 ore su 24, diurna e notturna, per tutta la durata della concessione;
- assistenza alla persona nelle attività quotidiane e di igiene personale;
- ristorazione degli ospiti
- lavaggio quotidiano e la sterilizzazione di tutta la biancheria degli ospiti, il lavaggio delle lenzuola con il relativo cambio, la stiratura di tutta la biancheria e l'eventuale rammendo.
- trasporto e accompagnamento degli ospiti per visite mediche quando non sia possibile il coinvolgimento della rete parentale, nonché accompagnamento all'interno del paese per piccole commissioni;
- comunicazione tempestiva al medico di famiglia dell'ospite o di guardia nei casi di assenza, nel caso si presentasse la necessità dell'intervento medico. Nei casi di ricovero il concessionario e per lui il personale incaricato in servizio avrà cura di avvisare immediatamente i familiari dell'ospite e il Referente del Servizio Sociale Comunale; in caso di mancanza di rete parentale all'ospite dovrà essere garantita l'assistenza durante il ricovero ospedaliero;
- osservazione e collaborazione alla rilevazione di bisogni e delle condizioni di rischio-danno dell'anziano, ed segnalazione al Referente del Servizio Sociale Comunale.;
- programmazione di qualsiasi intervento assistenziale necessario al benessere dell'ospite;
- attività di animazione e di socializzazione di gruppo e di singoli, stimolazione delle risorse residue personali dell'utente finalizzate anche alla gestione autonoma della giornata e della vita quotidiana;
- la corretta applicazione delle prescrizioni mediche diagnostiche e terapeutiche;
- collaborazione con eventuali presidi ospedalieri, ambulatoriali, anche quando l'anziano è ricoverato;
- assistenza agli anziani malati ed in fase terminale in piena collaborazione con il servizio di assistenza domiciliare integrata;
- vestizione delle salme e trasporto nella camera mortuaria;

b) servizio di portineria

- presenza di un addetto al servizio di portineria

c) servizio ristorazione: il servizio richiesto consiste:

- approvvigionamento derrate, preparazione, cottura in sito e distribuzione dei pasti nell'apposita sala da pranzo della struttura o nelle camere dell'ospite (colazione, pranzo, merenda e cena);

- predisposizione di menù plurisettimanali con piatti non ripetitivi, che prevedano la possibilità di alternative e rispettino le tradizioni gastronomiche locali;
- riassetto e pulizia dei locali cucina e delle sale da pranzo;
- lavaggio delle pentole, delle stoviglie e dei carrelli portavivande.

Il menù e le tabelle dietetiche dovranno essere approvati dall'A.S.L. competente, uniformarsi alle abitudini alimentari dell'Utenza, nel rispetto dei criteri dietetico-nutrizionali. In particolare dovrà essere garantito un apposito menù per gli Ospiti in regime dietetico. I pasti saranno preparati con il sistema della cucina tradizionale, che prevede esclusivamente l'impiego di prodotti alimentari, preferibilmente locali, di prima qualità, freschi e cucinati direttamente in loco. In nessun caso quindi dovrà essere fatto uso di cibi precotti. La buona conservazione delle derrate immagazzinate sarà di esclusiva competenza e responsabilità dell'appaltatore, al quale sarà imputato ogni caso di riscontrata avaria delle derrate stesse. Nella eventualità di divieto da parte dell'Ente dell'impiego di merci acquistate dall'appaltatore e ritenute inadeguate, quest'ultimo dovrà provvedere all'immediato ritiro e sostituzione delle stesse. Tutte le attività del servizio di ristorazione dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 155/97 e s.m.i. E' fatto espresso divieto di utilizzare la cucina dell'Ente per la preparazione dei pasti destinati a soggetti esterni alla Casa di Riposo, salva formale autorizzazione della stessa.

Il concessionario dovrà garantire la preparazione e/o somministrazione di pasti diversi da quelli previsti nella tabella dietetica ordinaria, a seguito di prescrizioni mediche, senza che ciò dia diritto a ulteriori compensi in aggiunta dell'importo previsto col presente capitolato.

Il concessionario redigerà il Piano di Autocontrollo a norma del Decreto Legislativo n. 155/97 e garantire che siano individuate, applicate, mantenute e aggiornate le adeguate procedure di sicurezza degli alimenti, avvalendosi dei principi sui cui è basato il sistema di analisi dei rischi e di controllo dei punti critici che viene denominato H.A.C.C.P. L'appaltatore dovrà garantire idonea supervisione periodica mediante proprio specialista della ristorazione e consulenza dietologica

d) servizio di pulizia: Il servizio richiesto è articolato come segue:

a) **operazioni a frequenza giornaliera**, da effettuarsi unicamente nelle parti comuni dello stabile, come meglio evidenziate nell'allegata planimetria:

- spolveratura a umido di mobili, arredi e suppellettili;
- pulizia ed eliminazione delle macchie o impronte su entrambe le facce di porte, vetrate, specchi, interruttori, ecc.;
- spazzatura a umido e successivo lavaggio di tutte le pavimentazioni;
- pulizia di zerbini, passatoie, ecc.;
- spazzatura a umido e lavaggio delle scale;
- deragnatura ove occorra;
- lavatura e successiva disinfezione di pavimenti dei WC non di pertinenza delle camere degli ospiti;
- pulizia e disinfezione dei sanitari e rubinetterie dei WC non di pertinenza delle camere degli ospiti;
- spazzatura degli ingressi esterni e dei porticati;
- spolveratura ed eventuale lavaggio corrimano e ringhiere.

b) **operazioni a frequenza settimanale:**

- spazzatura dei cortili interni e dei balconi.

c) **operazioni a frequenza mensile:**

- lavaggio degli apparecchi telefonici;
- lavaggio di tutte le superfici vetrate su tutte le facciate;
- disincrostazione dei sanitari con opportuni prodotti;

d) **operazioni a frequenza semestrale:**

- lavaggio di tutti gli apparecchi fissi di illuminazione, cassonetti, tapparelle, tende alla veneziana;
- lavaggio di tutti gli infissi e davanzali interni ed esterni;
- trattamento a fondo di tutti i pavimenti;
- lavaggio di tutte le superfici lavabili previo spostamento di tutti i mobili e le suppellettili.

La pulizia dei locali dovrà essere effettuata in ore tali da non arrecare disturbo agli utenti e alle attività nella comunità.

e) servizio di lavanderia

Il servizio consiste nel lavaggio e nella stiratura dei capi di vestiario degli ospiti e di tutta la biancheria piana (lenzuola, traverse, asciugamani, tovaglie, tovaglioli ecc.) utilizzata nella Casa di Riposo, da effettuarsi negli appositi locali attrezzati della stessa.

f) prestazioni sanitarie

L'assistenza sanitaria di base è garantita dal servizio sanitario nazionale erogato dalle ASL competenti per territorio mediante i medici di famiglia, i presidi sanitari e il servizio infermieristico e fisioterapeutico pubblico e/o convenzionato. L'intervento della ASL, previo accordo con il personale e con il medico curante degli utenti sarà agevolato e accompagnato dagli operatori della ditta concessionaria.

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa pieno ed esplicito riferimento alle norme e leggi vigenti in materia socio assistenziale ed in particolare alla L.R. n. 23/2005, al regolamento di attuazione della stessa e, finché in vigore, al D.P.G.R. n. 12/89, D.P.G.R. n. 145/90.

g) Servizi aggiuntivi

I servizi aggiuntivi riguardano in particolare:

- inserimenti diurni (fascia oraria 8.00/14.00) comprendenti il pranzo;
- inserimenti diurni (fascia oraria 8.00/20.00) comprendenti pranzo, merenda e cena;
- sola somministrazione dei pasti in struttura o a domicilio;
- lavanderia;
- servizi di aggregazione e animazione (es. laboratori e attività vari)
- altri eventualmente autorizzati dall'Amministrazione Comunale

1. Inserimenti diurni:

E' prevista l'ammissione nella struttura di anziani:

- nella fascia oraria dalle ore 8,00 alle 14,00 con la somministrazione di un pasto;
- nella fascia oraria dalle ore 8,00 alle ore 20,00 con la somministrazione di due pasti

Durante la permanenza in struttura, gli anziani che usufruiscono dei servizi aggiuntivi, dovranno ricevere lo stesso trattamento riservato agli anziani residenti (attività, ristorazione).

2. sola somministrazione di pasti in struttura

E' prevista la sola somministrazione di pasti in struttura (pranzo e/o cena) ad anziani che ne facciano richiesta. Il pasto dovrà essere identico a quello riservato ai residenti. Attualmente usufruiscono del servizio 12 utenti

3. consegna di pasti pronti a domicilio

E' prevista la preparazione e consegna di pasti al domicilio degli anziani. Il concessionario potrà utilizzare per la preparazione e il confezionamento dei pasti i locali delle cucine presso la Comunità alloggio.

Ciascun pasto dovrà comprendere un primo, un secondo, un contorno e frutta ciascuno preconfezionato in apposito contenitore sigillato ermeticamente. Il concessionario dovrà anche in questo caso attenersi alla tabella dietetica autorizzata dalla ASL di competenza.

Per quest'ultimo servizio il concessionario dovrà dotarsi di apposito automezzo autorizzato al trasporto di cibi.

4. servizio di lavanderia ad utenti esterni

Il servizio consiste nel lavaggio e nella stiratura dei capi di vestiario e di biancheria piana (lenzuola, asciugamani, tovaglie ecc., che utenti non residenti potranno richiedere. Il Servizio dovrà essere effettuato a domicilio su richiesta e la biancheria dovrà essere ritirata in apposito sacco numerato o con l'indicazione dell'utente conferente. La biancheria lavata e stirata dovrà essere riconsegnata entro due giorni dal ritiro.

Per questo servizio il Concessionario predisporrà una tabella con le tariffe da applicare. Le tariffe saranno concordate con l'Amministrazione comunale.

Art. 29 - Personale

Per lo svolgimento dei servizi il Concessionario, dovrà fare riferimento agli standard vigenti in materia di personale e alle qualifiche riconosciute dalla Regione Autonoma della Sardegna e dalla Legislazione Nazionale e Regionale vigente, utilizzerà le figure professionali adeguate, garantendo che il rapporto numerico fra utenti e operatori sia coincidente con quanto stabilito dalla vigente legislazione.

Dovranno essere, in ogni caso garantite le seguenti professionalità:

- Direttore

- Animatore
- operatori socio sanitari (OSS/ADEST)
- operatori generici anche con mansioni di aiuto-cuoco
- cuoco

Le mansioni delle figure professionali saranno indicate in sede di gara dagli aspiranti alla gestione che potranno, in aggiunta a quelle indicate, individuare ulteriori figure professionali atte a garantire un miglior servizio.

Il Concessionario si obbliga ad ottemperare anche alle eventuali future disposizioni normative che implicino adeguamento del personale. Tutte le prestazioni sono erogate dalla Concessionaria con proprio personale, adeguatamente preparato.

Il Concessionario, prima della stipula del contratto e comunque inderogabilmente prima dell'inizio del servizio, è tenuta a trasmettere l'elenco nominativo del personale, copia conforme del titolo o attestato e i curriculum formativo professionale degli operatori incaricati dell'espletamento dei servizi oggetto dell'appalto sottoscritti dal legale rappresentante e dagli stessi operatori, con indicazione dei titoli di studio, servizi prestati, relativi enti e periodi di lavoro. I curriculum dovranno essere corredati di fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità dei sottoscrittori.

Il Concessionario dovrà garantire l'aggiornamento professionale del personale in servizio.

Nella struttura dovrà tenersi apposito registro delle presenze giornaliera, timbrato e firmato in ogni pagina. Il personale della Ditta dovrà apporre la propria firma all'ingresso e all'uscita indicandone l'orario relativo.

In caso di assenza temporanea o definitiva, del personale previsto dal presente articolo la ditta si obbliga alla sostituzione immediata con una unità della stessa qualifica.

L'appaltatore dovrà dare immediata comunicazione dell'avvenuta sostituzione, per iscritto all'Amministrazione e, comunicare altresì i/il nominativi/o delle/a nuove/a unità lavorative/a e la relativa documentazione.

L'attività degli operatori deve essere organizzata e coordinata in modo tale da non comportare carenze nei servizi diurni e notturni, pertanto il servizio di assistenza agli ospiti deve essere garantito 24 ore su 24, tutti i giorni della settimana, festivi compresi, deve essere inoltre garantita in qualsiasi momento la presenza di personale qualificato.

Nei confronti del personale suddetto il Concessionario è tenuto al rispetto delle norme contrattuali previste nel C.C.N.L. di categoria vigente e se esistenti degli integrativi territoriali aziendali, delle norme previdenziali, contributive ed assistenziali, e delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro e protezione dei lavoratori (D.Lgs. 626/94), antinfortunistiche vigenti.

Resta escluso ogni rapporto diretto e di subordinazione fra l'Amministrazione e il personale incaricato dalla ditta.

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa pieno ed esplicito riferimento alle norme e leggi vigenti in materia socio assistenziale ed in particolare alla L.R. n 23/2005, al regolamento di attuazione della stessa e, finché in vigore, al D.P.G.R. n. 12/89, D.P.G.R. n. 145/90.

Art. 30 - Condotta

Il Concessionario e il personale in servizio dovranno mantenere un contegno riguardoso, corretto e rispettoso della personalità, del vissuto di ogni ospite, anche nei casi più difficili.

Art. 31 – Oneri a carico del concessionario

Sono a carico del Concessionario le spese per:

- Il personale necessario per l'espletamento dei servizi oggetto dell'appalto, nonché gli obblighi e oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali, previdenziali per il personale impiegato;
- Aggiornamento professionale del personale in servizio;
- Dotazione minima di materiali e attrezzature indispensabili per garantire interventi di pronto soccorso;
- Acquisto del materiale e delle attrezzature (non fornite dall'Amministrazione) necessarie per la pulizia e manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e dei beni in dotazione;
- Acquisto generi alimentari, detersivi, materiali diversi per rammendo per la cura della biancheria in generale;
- Spese per il consumo di acqua, energia elettrica, telefono, gas in genere, gasolio per il riscaldamento, nonché le spese per la voltura dei contatori (da effettuare entro 15 gg. dalla stipula del contratto);
- Attrezzature e materiali per la manutenzione delle aree esterne e del verde;
- Manutenzione ordinaria della struttura;
- Assicurazione per responsabilità civile;
- pubblicizzazione e promozione della struttura attraverso una corretta e capillare informazione dei servizi offerti;
- attivazione del servizio residenziale entro 45 giorni dalla firma del contratto;
- Le spese connesse alla stipula del contratto.

Art. 32 – Oneri a carico degli utenti

Sono a carico degli utenti: biancheria ed effetti personali; eventuale biancheria da letto e da bagno; materiale occorrente per la propria igiene personale, medicinali non a carico del S.S.N..

Art. 32 – Procedure per l'ammissione

Le procedure per l'ammissione sono dettagliatamente indicate nel Regolamento di gestione e funzionamento della struttura approvato dal Consiglio Comunale, con atto n. 42 dell'8.11.2010.

Art. 33 – Rette e costo del servizio a carico degli utenti

Il prezzo del servizio residenziale e degli altri servizi è a carico degli utenti beneficiari e il prezzo a base d'asta, da un'analisi economico gestionale effettuata dal Servizio Sociale, è il seguente per ogni servizio richiesto:

- il servizio residenziale pari a €1.350,00/mese ad utente per la camera doppia;
- il servizio residenziale pari a €1.470,00/mese ad utente per la camera singola;
- il servizio di confezionamento e distribuzione dei pasti in struttura €8,00 a pasto;
- il servizio diurno per la mattina ed un pasto pari a €340,00/mese a utente;
- il servizio diurno per l'intera giornata e due pasti pari a € 700,00/mese a utente
- il servizio di consegna pasti a domicilio pari ad €8,00 per pasto

Art. 34 – Requisiti del concessionario

Sono ammessi a partecipare alla procedura di concessione di cui al presente contratto, salvo i limiti espressamente indicati dalle disposizioni vigenti, i concorrenti di cui all'art.34, comma 1) del D.Lgs n° 163/2006 e successive modificazioni, con le prescrizioni e i requisiti previsti ai successivi art. 35, 36, 37, 38, 39, del medesimo D.Lgs n° 163/2006, nonché concorrenti con sede in altri stati membri dell'U.E.

Art. 35 – Modalità di affidamento del servizio

La concessione del servizio sarà affidata mediante sistema di procedura aperta da esperirsi ai sensi dell'art. 64 del Decreto Legislativo n. 163/2006 secondo il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa e secondo i criteri di valutazione di cui all'art. 83 del D. Lgs 163/2006.

L'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione sarà determinata in base all'esame dei parametri e coefficienti riportati nel bando di gara.

Art. 37 – Modalità di partecipazione alla gara

Modalità di partecipazione e adempimenti relativi alla presentazione delle offerte e della documentazione richiesta per l'ammissione alla gara, nonché termini di presentazione e data dall'incanto sono dettagliatamente descritti nell'unito Bando Integrale di Gara, disponibile presso gli uffici di segreteria negli orari di apertura al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 11,00 alle ore 13,00 e scaricabile dal sito del Comune all'indirizzo: www.comune.serrenti.ca.it.

Art. 38 – Valutazione delle offerte

La valutazione delle offerte sarà effettuata da una apposita Commissione tecnica, nominata dopo il termine di ricezione delle offerte, La Commissione attribuirà i punteggi secondo i seguenti elementi di valutazione ed entro i seguenti limiti massimi:

	Elementi di valutazione	Punteggi
a)	Offerta qualitativa progettuale Sub- criteri <i>1 - Piano gestionale tecnico – organizzativo (max punti 45)</i> <i>2 - Piano gestionale tecnico manutentivo (max punti 20)</i> <i>3- Piano economico finanziario riferito al quinquennio (max punti 10)</i>	massimo punti 75

b)	Offerta economica relativa ai prezzi dei servizi	massimo punti 10
c)	Offerta economica relativa al canone di concessione	Massimo punti 15

La somma dei punteggi acquisiti fra offerta qualitativa ed offerte economiche darà luogo alla formulazione di graduatoria e all'aggiudicazione provvisoria in favore del primo classificato. La graduatoria avrà validità fino a definizione contrattuale con l'aggiudicatario.

A parità di punteggio complessivo prevale l'offerta con il massimo ribasso sui prezzi base dei servizi.

I sub- elementi di valutazione delle offerte saranno indicati nel bando di gara.

Art 36 - Aggiudicazione

All'aggiudicazione provvisoria seguirà la definitiva, una volta operati gli accertamenti relativi al possesso dei requisiti dichiarati e all'acquisizione degli elementi necessari alla stipula del contratto.

Nei casi di rinuncia si procederà alle chiamate in ordine di graduatoria.

Art. 39 – Cauzione provvisoria

La cauzione provvisoria di € 33.252,00 pari al 2% dell'importo della concessione, è da prestarsi all'atto della presentazione dell'offerta mediante:

1) fideiussione bancaria o polizza fideiussoria riferita espressamente alla gara in oggetto, e indicante quale beneficiaria il Comune di Serrenti, avente validità per almeno 180 gg. dalla data di presentazione dell'offerta, contenente l'impegno a rilasciare in caso di aggiudicazione dell'appalto, a richiesta del concorrente, una fideiussione o polizza relativa alla cauzione definitiva in favore della stazione appaltante valida fino alla scadenza del servizio, nonché la rinuncia al beneficio di escussione e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1975 del Codice Civile, nonché l'operatività medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La cauzione provvisoria presentata dalla ditta risultata aggiudicataria sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto, così come quelle presentate dagli altri concorrenti.

Art. 40 – Cauzione definitiva

Prima della stipula del contratto d'appalto e comunque inderogabilmente prima dell'inizio del servizio, a titolo di cauzione, l'aggiudicatario dovrà sostituire la cauzione provvisoria con quella definitiva da prestarsi mediante polizza fidejussoria o fidejussione bancaria.

La cauzione definitiva è pari al 10% dell'importo netto contrattuale, ed è prestata a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto, dall'eventuale risarcimento di danni, nonché dal rimborso che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere durante la concessione appaltata, per fatto dell'appaltatore a causa di inadempimento o cattiva esecuzione del servizio.

La cauzione definitiva, riferita espressamente alla gara in oggetto, e indicante quale beneficiaria il Comune di Serrenti, dovrà prevedere la rinuncia al beneficio di escussione e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1975 del Codice Civile, nonché l'operatività medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante, la rinuncia al beneficio di escussione e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1975 del Codice Civile, nonché l'operatività medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Lo svincolo della cauzione avverrà alla scadenza contrattuale e sarà condizionata alla presentazione di idonea documentazione rilasciata dai rispettivi uffici competenti per territorio in materia di lavoro, assistenza, previdenza, infortuni attestanti la regolarità dell'Impresa stessa nei loro confronti.

Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. L'appaltatore dovrà provvedere al reintegro della cauzione di cui l'Amministrazione avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

Qualora nel corso dell'esecuzione del contratto o comunque prima della sua scadenza, l'impresa venisse denunciata dal competente Ispettorato Regionale del Lavoro e/o A.S.L. per inadempienza ai relativi obblighi, l'Amministrazione incamererà la cauzione.

Art. 41 – Obblighi e responsabilità del concessionario

Prima della stipula del contratto e comunque inderogabilmente prima dell'inizio del servizio, il Concessionario deve:

- comunicare all'Amministrazione, per iscritto, il nominativo del Referente, responsabile tecnico che possa agire in nome e per conto della Ditta ed al quale comunque, possa essere contestata o notificata qualunque disposizione di servizio;
- prestare la cauzione definitiva di cui al precedente articolo 40. Copia della polizza dovrà essere depositata presso il Comune di Serrenti, entro il termine comunicato all'aggiudicatario, pena la revoca dell'aggiudicazione;
- contrarre le apposite polizze assicurative previste dall'art. 13 del Capitolato. Copia delle polizze dovrà essere depositata presso il Comune di Serrenti, entro il termine comunicato all'aggiudicatario, pena la revoca dell'aggiudicazione;
- trasmettere l'elenco nominativo del personale e i curriculum formativo/professionale degli operatori incaricati dell'espletamento dei servizi oggetto dell'appalto sottoscritti dal legale rappresentante e dagli stessi operatori, con indicazione dei titoli di studio, servizi prestati, relativi enti e periodi di lavoro. I curriculum dovranno essere corredati di fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità dei sottoscrittori,
- comunicare il nominativo del responsabile della sicurezza sul posto di lavoro, ai sensi del D. Lgs. n. 626/94,
- trasmettere copia dell'atto costitutivo e dello Statuto della Ditta, con eventuali variazioni intervenute.

Entro 15 gg. dalla stipula del contratto il Concessionario deve:

- Depositare, presso il Comune di Serrenti il Piano di Autocontrollo – H.A.C.C.P., elaborato ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 155/1997, i cui oneri diretti e indiretti sono ad esclusivo carico del Concessionario ;
- Depositare copia del Piano di Sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 626/94 e s.m.i.;
- Effettuare la voltura delle utenze elettriche, acqua, gas, telefono.
- Trasmettere all'Amministrazione, la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici.
- Assicurare l'accensione dell'impianto di riscaldamento per circa 8 ore al giorno per un periodo di mesi 6 (Nov./Aprile), nonché in periodi ed orari diversi qualora la temperatura non sia tale da garantire un naturale stato di benessere agli anziani. Per l'impiego dell'aria condizionata, nei mesi estivi, si fa riferimento alle esigenze degli ospiti e alla temperatura.

Art. 41 – Contratto

La stipula del contratto avverrà entro i termini fissati dal Responsabile del Servizio Sociale.

Se l'appaltatore non fornisce la documentazione richiesta a convalida delle dichiarazioni prodotte in sede di gara entro i termini di legge stabiliti dalla normativa (D.Lgs 163/2006), o non si presenta alla stipulazione del contratto e non concorrono giusti motivi, tali da essere ritenuti dall'Amministrazione stessa validi per una stipula tardiva, questa possiede la facoltà di ritenere come non avvenuta l'aggiudicazione e potrà, in questo caso, aggiudicare la gara al concorrente che segue in graduatoria.

Faranno parte integrante e sostanziale del contratto:

- il presente Capitolato d'appalto
- l'offerta gestionale presentata dalla ditta in sede di gara, inclusiva degli elaborati richiesti attestanti la promessa di qualità del servizio, nonché l'elenco dei servizi integrativi e migliorativi offerti.
- Il D.U.V.R.I.

Art. 41 – Domicilio legale

Il concessionario, per tutta la durata del contratto, elegge il proprio domicilio legale presso la struttura della Comunità Alloggio, in Viale Marconi, Comune di Serrenti.

Titolo V° NORME FINALI

art. 42) Leggi e regolamenti

Per tutte le condizioni non previste nel presente Capitolato d'oneri e nel contratto di concessione, si fa espresso riferimento a quanto previsto dal Codice Civile e dalle vigenti normative in materia.

Il Concessionario e il Comune concorderanno le modalità di gestione della riservatezza dei dati relativi agli utenti.

