

CENTRALE DI COMMITTENZA



COMUNE DI CARAVINO *PROVINCIA DI TORINO*

PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE GLOBALE, FINALIZZATA ALLA VENDITA CON RISERVA DI PROPRIETÀ, DEL PRESIDIO SOCIO-ASSISTENZIALE “VILLA SAN GIACOMO” DI CARAVINO (TO).

CAPITOLATO D’ONERI

PREMESSA

Il Comune di Caravino è proprietario di un Presidio socio-assistenziale denominato “*Villa San Giacomo*”, ubicato in Caravino alla via San Solutore n. 7, in zona periferica nord-est del centro abitato, ad una decina di chilometri dalla Strada Provinciale 56 di collegamento con lo svincolo di Strambino dell’autostrada A5 Torino-Aosta ed a circa cinque chilometri dalla bretella autostradale di raccordo della stessa A5 con l’autostrada A4 Torino-Milano.

Il Presidio ha una capacità ricettiva complessiva di 40 ospiti, alloggiati in camere a due letti.

Più precisamente una parte della struttura accoglie anziani non autosufficienti per i quali l’Unità di Valutazione Geriatrica dell’A.S.L. TO4 ha valutato necessario l’inserimento, temporaneo o permanente, in struttura residenziale.

A questo riguardo occorre segnalare che la struttura è autorizzata al funzionamento quale R.A.F. (Residenza Assistenziale Flessibile) ai sensi della D.G.R.38-16335 del 29 giugno 1992 e della D.G.R. 41-42433 del 9 gennaio 1995 e s.m.i. per due nuclei da dieci posti letto destinati ad anziani non autosufficienti, con la possibilità di attivare un posto letto d’emergenza.

In relazione a quanto previsto dalla D.G.R. 17-15226 del 30 marzo 2005 e s.m.i. il presidio «*Villa San Giacomo*» si colloca nelle seguenti tipologie assistenziali:

- n. 1 nucleo da dieci posti letto di fascia assistenziale «Alta Intensità» di cui un posto letto ad «Alta Intensità Incrementata»;
- n. 1 nucleo da dieci posti letto di fascia assistenziale «Media Intensità» di cui un posto letto di sollievo.

Costituisce compito del soggetto aggiudicatario procedere all'adeguamento dell'attuale modello di assistenza alle direttive recate con la Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte 30 luglio 2012, n. 45-4248.

Inoltre – per conservare l'autorizzazione al funzionamento – necessita, entro l'anno 2016, l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, per un ammontare complessivo di €. 100.582,62= oltre oneri per la sicurezza pari ad €. 1.387,64=, come da progetto definitivo già approvato dal Comune di Caravino con deliberazione della Giunta Comunale n. 19 dell'11 marzo 2013.

Altra parte della struttura è oggetto di nuova costruzione e presenta le caratteristiche di RAF per disabili di tipo A per 20 posti letto (n. 2 nuclei su due diversi piani da n. 10 posti letto), in possesso di autorizzazione al funzionamento rilasciata dall'A.S.L. competente.

Detta parte di struttura è completamente attrezzata, ma, al momento, non è occupata da ospiti.

In merito alla possibilità di inserimento per le persone con disabilità non è attualmente attivo un piano di convenzionamento, per cui gli inserimenti potranno essere misti (in convenzione ASL con inserimento autorizzato da UMVD) oppure di carattere esclusivamente privato.

Si potrà considerare anche la possibilità di accogliere cittadini residenti in altri territori.

L'intero immobile è stato oggetto di perizia di stima da parte dell'Agenzia del Territorio, la quale ha concluso per un valore di mercato pari ad euro 3.922.000,00=.

Inoltre – all'interno del Presidio – sono presenti attrezzature ed impianti valutabili nella somma forfetaria ed onnicomprensiva di Euro 120.000,00=.

Il personale operante, ad oggi, all'interno della RAF anziani è il seguente:

- n. 1 Responsabile di struttura, ex V livello contratto nazionale cooperative sociali (in possesso del titolo di Direttore di struttura) con un incarico di n. 24 ore settimanali. Occorre tener presente che in tale monte ore il Responsabile garantisce anche il coordinamento della comunità alloggio per anziani Casa Giuseppina sita in Ivrea.
- n. 11 O.S.S., ex IV livello ora C2 del contratto nazionale cooperative sociali a tempo pieno, con qualifica professionale O.S.S. per un totale giornaliero di 51,50 ore per tutti i giorni di calendario. Attualmente vi sono 2 operatori in turno (8 ore ciascuno) su tutto l'arco della giornata più un appoggio di 3,5 ore. Il totale annuo è pari a ore 18.797. L'organico attualmente è composto da n. 9 OSS più n. 2 OSS che garantiscono anche le sostituzioni anche sulla comunità alloggio per anziani
- n. 2 infermieri (con corrispondente titolo) che, su turnazione, garantiscono n. 5 ore di assistenza infermieristica al giorno per tutti i giorni di calendario
- n. 2 fisioterapisti (con corrispondente titolo) che, su turnazione, garantiscono n. 12 ore settimanali
- n. 1 animatore professionale (attualmente l'incarico è affidato ad un educatore professionale) per 8 ore alla settimana
- l'appalto in essere non prevede un numero di addetti per il servizio di pulizia, ma un monte ore annuo di n. 4.380 ore (pari a 12 ore al giorno). Attualmente operano n. 4 addetti con contratti *part time*.
- I pasti sono forniti da una cucina esterna in base ad un menù vistato dall'ASL.

Inoltre l'attuale gestione provvede a fornire agli ospiti, in regime oneroso, i seguenti servizi complementari:

- servizio callista-pedicure-parrucchiere-barbiere
- servizio lavanderia-stiratura e guardaroba (il lavaggio della biancheria piana è affidata ad una ditta esterna, gli indumenti degli ospiti sono lavati nella lavanderia interna)

L'appalto in essere comprende, inoltre,:

- la manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti (tutti gli impianti compreso impianto riscaldamento, antincendio, estintori, porte frangifuoco, smaltimento rifiuti speciali dell'infermeria) e delle attrezzature.
- La manutenzione delle aree verdi.

Sulla scorta di queste premesse il Comune di Caravino intende procedere, mediante la presente gara a procedura aperta:

- all'affidamento in concessione della gestione globale della struttura “*Villa San Giacomo*” secondo le indicazioni appena fornite e quanto appresso indicato nel presente capitolato, per una durata contrattuale di anni diciotto;
- alla contestuale alienazione dell'immobile e delle relative attrezzature mediante vendita con riserva di proprietà, attraverso il versamento da parte dell'aggiudicatario di rate annuali costanti per tutta la durata del contratto (anni diciotto), fatto salvo il solo adeguamento ISTAT, a partire dal secondo anno della durata contrattuale;
- alla realizzazione dei lavori necessari per mantenere l'autorizzazione al funzionamento del Presidio meglio descritti nel progetto definitivo approvato dal Comune di Caravino, alle cui prescrizioni integralmente si rinvia.

PARTE I
GESTIONE RAF ANZIANI

Art. 1 – Descrizione del servizio

Il presidio residenziale «Villa San Giacomo», sito in Caravino, Via San Solutore n. 7, è un struttura residenziale che fornisce assistenza tutelare continuativa, servizi alberghieri, assistenza infermieristica e riabilitativa e attività di relazione e animazione per anziani non autosufficienti.

Il soggetto aggiudicatario dovrà garantire un'organizzazione delle giornate che si adegui il più possibile ai ritmi ed alle abitudini della persona, compatibilmente con le esigenze della collettività, garantendo inoltre una vita di relazione e di sviluppo culturale.

Gli interventi dovranno porre in primo piano la persona ed essere finalizzati alla sua promozione nelle esigenze connesse alla vita quotidiana ed al mantenimento delle capacità personali residue.

Tali interventi si realizzeranno in base ad un Piano Assistenziale Individuale (P.A.I.) che, a partire dai bisogni, svilupperà le attività finalizzate al raggiungimento degli specifici obiettivi definiti nel progetto di inserimento a cura dell'U.V.G.

Il servizio è garantito per tutti i giorni di calendario.

Per lo svolgimento delle attività di natura tutelare, il soggetto aggiudicatario dovrà impiegare un' *équipe* di personale O.S.S./A.D.E.S.T.

L'articolazione dell'orario del personale O.S.S./A.D.E.S.T. sulle ventiquattro ore dovrà prevedere una presenza maggiore nelle ore diurne e minimo due operatori durante la notte.

Nel monte ore di lavoro dovrà essere compreso, oltre al lavoro diretto con gli ospiti, anche la partecipazione degli operatori alle riunioni di *équipe*, per la realizzazione e la verifica dei P.A.I.

Gli operatori O.S.S./A.D.E.S.T. dovranno assicurare protezione ed aiuto all'ospite nell'assolvimento delle funzioni quotidiane, nella cura del suo contesto abitativo e nella corretta alimentazione.

Per lo svolgimento delle attività di animazione, il soggetto aggiudicatario dovrà garantire la presenza di un Animatore Professionale per almeno 376 ore annue.

L'attività dovrà prevedere altresì la pianificazione di momenti di socializzazione tra gli ospiti stessi, con parenti e persone di riferimento, con gruppi e associazioni di volontariato promuovendo uscite individuali e di gruppo nonché il raccordo con le risorse territoriali presenti.

Per lo svolgimento delle attività di fisioterapia, il soggetto aggiudicatario dovrà garantire la presenza di un Terapista della Riabilitazione.

Nel presidio dovranno inoltre essere garantiti, a pagamento, i servizi di callista-pedicure, parrucchiere e barbiere sulla base delle richieste degli ospiti.

Il soggetto aggiudicatario dovrà garantire, altresì, il servizio infermieristico, nel rispetto dei parametri previsti dalla normativa vigente, mentre l'A.S.L. TO4 garantirà presso la struttura l'assistenza sanitaria necessaria per quanto di competenza.

All'interno della struttura, le attività verranno coordinate da un Responsabile del Servizio, unico per l'intero Presidio socio-assistenziale.

Art. 2– Modalità di inserimento e presa in carico

Gli inserimenti avvengono successivamente alla valutazione effettuata dall'Unità Valutativa Geriatrica dell'A.S.L. TO4 in cui esito è il riconoscimento della condizione di "anziano non autosufficiente" e la definizione di un progetto di inserimento residenziale con l'identificazione della fascia d'intensità, il livello di complessità ed il conseguente livello prestazionale.

In esito alla valutazione e al progetto definito:

- l'Unità di Valutazione Geriatrica contatta il Responsabile della struttura e comunica il nominativo dell'anziano autorizzato all'inserimento e i dati dei parenti di riferimento;
- il Responsabile prende accordi con i familiari o persone di riferimento per incontrare la persona, fare una prima conoscenza, raccogliere il maggior numero di informazioni inerenti la sua storia e concordare le modalità e i tempi di inserimento. Nelle situazioni in cui è realizzabile, è possibile prevedere una visita alla struttura da parte dell'anziano o altresì procedere direttamente all'inserimento;
- stesura e gestione del Progetto Assistenziale Individuale (P.A.I.) da parte del Responsabile del Presidio che, a partire dai bisogni, sviluppa le attività finalizzate al raggiungimento degli specifici obiettivi definiti nel progetto di inserimento a cura dell'U.V.G.;
- valutazione e rimodulazione del P.A.I. in relazione al mutamento delle condizioni della persona con la trasmissione degli aggiornamenti all'Unità di Valutazione Geriatrica così come eventualmente richiesto;
- comunicazione eventuale all'Unità di Valutazione Geriatrica della disponibilità di posti per dar corso a nuovi inserimenti.

In casi di particolari situazioni che rendano necessario inserimenti per motivi di urgenza l'autorizzazione potrà essere chiesta successivamente all'U.V.G.

Il Concessionario si impegna, in ogni caso, a garantire un ordine di preferenza nell'inserimento nella struttura di cittadini residenti in Caravino (TO).

PARTE II

GESTIONE R.A.F. PER DISABILI

Art. 3 – Descrizione del servizio

La D.G.R. 230-23699/97 prevede che la Residenza Assistenziale Flessibile 20 p. 1. Tipo A (di seguito denominata R.A.F.) sia una struttura "destinata a soggetti disabili adulti che, pur nella complessità della patologia correlata al grado di handicap, mantengono potenzialità di recupero in particolare sul piano socio-relazionale".

La D.G.R. 51-11389/03 inserisce tale struttura nella fascia A) ad alta intensità assistenziale, in base alle risposte erogate rispetto ai bisogni trattati.

Pertanto il Centro Residenziale deve essere organizzato in modo da garantire agli ospiti prestazioni assistenziali, educative, sanitarie, di riabilitazione e ogni opportuna misura di sostegno psicologico, nonché le attività elementari di socializzazione, così come previsto dalle D.G.R. sopra richiamate.

I servizi per gli ospiti della R.A.F. devono prevedere tutte le prestazioni e gli interventi atti al mantenimento delle capacità di base, al recupero e allo sviluppo delle potenzialità individuali residue, alla cura dello stato di salute e di benessere di ogni singola persona,

all'integrazione nella vita sociale del territorio, al coordinamento con la rete dei servizi socio sanitari.

In particolare, l'ambiente di vita deve essere caratterizzato da un clima di inter-relazioni positive all'interno del gruppo e da un'organizzazione che ricalchi verosimilmente il modello familiare.

L'obiettivo principale deve essere "**la qualità della vita per il soggetto disabile**", cioè la ricerca del massimo sviluppo possibile delle potenzialità, sia in termini di mantenimento delle capacità e/o di acquisizione di nuove abilità che di capacità affettivo - relazionali e della promozione di tali possibilità. Ciò al fine di ottenere un elevato livello di integrazione e di realizzazione personale all'interno della società nella quale la *persona* disabile si trova a vivere.

Ne consegue che nella definizione del piano di lavoro dovranno essere individuati, in termini oggettivi e con i relativi indicatori di verifica, gli obiettivi che si vogliono conseguire, le modalità di documentazione dell'attività svolta e conseguentemente i criteri di raccolta dati relativi agli indicatori di verifica, che dovranno essere comunicati ai familiari ed alle Autorità competenti per gli eventuali controlli.

L'organizzazione delle attività deve tener conto che la permanenza degli ospiti nella zona notte deve essere collegata alle sole attività fisiologiche, di riposo e alimentazione.

Durante il giorno, conseguentemente, gli ospiti saranno tendenzialmente coinvolti nello svolgimento delle attività previste dal piano progettuale e dal progetto educativo individualizzato.

Le prestazioni devono essere funzionali ai bisogni reali e concreti degli ospiti, continuamente adattate e verificate, orientate alla cura, all'abilitazione e/o alla riabilitazione, in un'ottica di continua ricerca di miglioramento.

L'aggiudicatario deve, a tal fine, adottare programmi e progetti educativi individualizzati (P.E.I.) calibrati sulla necessità dei singoli e strumenti di valutazione e verifica dei servizi erogati, secondo le modalità e le forme previste dagli allegati alla DGR n. 25-12129 del 14.09.2009 ed applicare ogni eventuale successiva modifica e/o integrazione adottata dalla Regione.

L'aggiudicatario dovrà, altresì, utilizzare specifiche modalità per la conservazione e l'aggiornamento della documentazione riguardante la situazione socio-educativa e sanitaria degli ospiti, delle comunicazioni tra operatori ed i verbali delle riunioni *d'equipe*.

In applicazione della DGR 44-12758 del 07.12.2009 "Approvazione dello schema contrattuale per la definizione dei rapporti tra soggetti pubblici e soggetti gestori delle strutture socio-sanitarie accreditate" l'aggiudicatario dovrà garantire il trasporto e l'accompagnamento degli ospiti a visite mediche o esami diagnostici da svolgersi all'esterno della struttura.

L'aggiudicatario dovrà garantire, altresì, l'assistenza ospedaliera, qualora sia richiesta in forma scritta dal Responsabile del reparto ospedaliero, previa validazione dell'Unità di Valutazione Multidisciplinare.

In tal caso è facoltà del Concessionario applicare un incremento di retta rispetto a quanto stabilito come tariffa giornaliera.

Inoltre, qualora se ne ravvisi la necessità e previa autorizzazione al funzionamento da parte della Commissione di Vigilanza dell'ASL competente, potrà essere attivato un nucleo di ospitalità diurna.

Art. 4– Contenuto delle prestazioni, modalità di inserimento e garanzie per gli ospiti

L'attività svolta nella struttura residenziale per disabili comprende in modo esemplificativo le seguenti attività e figure professionali:

1. assistenza alla persona;
2. assistenza infermieristica;
3. riabilitazione;
4. medico di struttura;
5. responsabile/coordinatore
6. attività educative mirate all'acquisizione e/o mantenimento delle capacità comportamentali, cognitive ed affettivo – relazionali sulla base delle indicazioni formulate dall'Unità di Valutazione Multidisciplinare;
7. attività di animazione e recupero;
8. pulizie generali ed igiene ambientale

La presenza degli operatori in orario diurno deve essere quantificata in funzione del numero di ospiti presenti e delle attività organizzate.

L'aggiudicatario deve, inoltre, garantire l'assistenza notturna con la presenza di operatori aventi la qualifica di OSS.

A riguardo assumono rilievo le disposizioni dettate dalla D.G.R. 230-23699/97 nonché gli eventuali successivi indirizzi emanati dagli organi competenti.

L'individuazione, l'ammissione e la dimissione degli ospiti possono essere disposte dall'Unità di Valutazione Multidisciplinare, tenendo conto della gravità dei singoli casi, nonché della necessità dei servizi sul territorio.

La D.G.R. 51-11389/2003 afferma infatti, che "l'Unità di Valutazione Multidisciplinare, di cui alla D.G.R. n. 147-23154/1993 (...) è competente e responsabile della valutazione

multidisciplinare e della formulazione dei progetti d'intervento nonché del tipo di risposta".

La D.G.R. 26-13680 del 29.03.2010 "Approvazione delle linee guida sul funzionamento delle Unità Multidisciplinari di Valutazione della Disabilità (UMVD)" stabilisce che l'UMVD ha anche il compito di monitorare l'appropriatezza delle risposte erogate e la loro sostenibilità, al fine di garantire il completo rispetto della dignità umana ed i diritti di libertà ed autonomia della persona, nonché perseguire la piena inclusione sociale della persona disabile.

Agli ospiti devono essere garantiti:

- Interventi educativi e assistenziali personalizzati che promuovano e mantengano le capacità residue individuali e favoriscano i legami affettivi e relazionali con la famiglia, dove esista;
- Il diritto ad una globale ed adeguata assistenza abilitativa, sanitaria, riabilitativa;
- Il rispetto della personalità e dignità di ognuno in relazione alla riservatezza personale, al senso del pudore, alla libertà di movimento, alle varie forme di espressione e comunicazione interpersonale;
- Il diritto a disporre di spazi adeguati, ben curati, igienicamente sani, per l'espletamento di tutte le funzioni correlate con le aree di vita (bisogni fisici, relazionali, ecc...);
- Il diritto alla cura del proprio aspetto fisico;
- Il diritto ad usufruire di opportunità e relazioni esterne al gruppo parentale di riferimento;
- Il diritto a ricevere visite dei congiunti;
- Il diritto di informazione, partecipazione ed espressione sulle procedure e decisioni che lo riguardano.

Il Concessionario si impegna, in ogni caso, a garantire un ordine di preferenza nell'inserimento nella struttura di cittadini residenti in Caravino (TO).

PARTE III

DISPOSIZIONI COMUNI PER LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO

Art. 5– Durata della concessione

La durata della concessione è fissata in anni diciotto a decorrere dalla data di consegna della struttura.

Art. 6 – Servizi complementari

Nell'ambito della gestione del Presidio, il soggetto concessionario dovrà altresì garantire i seguenti servizi complementari:

1) Servizio di pulizia, sanificazione e disinfestazione.

Il soggetto aggiudicatario dovrà svolgere il servizio di pulizia, in proprio o avvalendosi di ditte esterne o cooperative sociali di tipo B.

Saranno a carico del soggetto aggiudicatario tutti i materiali e l'attrezzatura per l'adeguata esecuzione del servizio.

Il servizio dovrà prevedere la pulizia ordinaria e straordinaria di tutti i locali, da effettuarsi con personale addetto in orari compatibili con il normale svolgimento delle attività, senza recare disturbo agli ospiti, comprendendo quotidianamente:

- spazzatura, lavaggio e disinfezione dei pavimenti di tutti i locali interessati, vani, scale e seminterrati;
- spolvero degli ambienti, arredi e suppellettili;
- raccolta ed allontanamento di materie di rifiuto idoneamente differenziate;
- spazzatura, lavaggio e disinfezione dei servizi igienici.

Dovrà inoltre essere garantita:

- pulizia settimanale con spolvero di davanzali e corrimano;

- pulizia mensile di vetri e telai di finestre, porte e maniglie ed ascensori;
- pulizia semestrale delle pareti di tutti i locali, dei soffitti, delle sporgenze e zoccolature, dei termosifoni e lavaggio delle plafoniere.

L'aggiudicatario dovrà, altresì, provvedere all'effettuazione di tutti i servizi di sanificazione e disinfestazione necessari per mantenere il Presidio in perfetto stato igienico-sanitario.

2) Servizio lavanderia, stiratura e guardaroba

Il soggetto aggiudicatario dovrà assicurare la gestione del servizio lavanderia, stiratura e guardaroba:

- lavaggio normale con asciugatura e stiratura degli effetti lettereci (lenzuola, federe, copriletto, traverse, coperte di lana, cuscini);
- lavaggio normale con asciugatura e stiratura degli effetti personali degli ospiti;
- lavaggio normale con asciugatura e stiratura della biancheria dei servizi generali interni alle strutture residenziali (tovaglie, tovaglioli, asciugamani, tende, ecc...);

Il servizio di guardaroba comprende la numerazione dei capi aggiuntivi a quelli in corredo, la cucitura ed i rammendi della biancheria personale dell'ospite e di quella in dotazione dei presidi.

Il soggetto aggiudicatario è obbligato nell'orario di servizio al trattamento di tutti i capi di biancheria, letterecia e personale, richiesti per garantire il costante ricambio degli effetti sporchi o bagnati, secondo le necessità di ciascun ospite.

Il ricambio della biancheria dovrà essere particolarmente curato in presenza di ospiti incontinenti, per un'evidente ragione igienica di prevenzione.

Il lavaggio della biancheria e le operazioni connesse dovranno essere eseguite a regola d'arte, utilizzando prodotti di prima qualità, concordati con il Consorzio. Per lo

svolgimento del servizio, il soggetto aggiudicatario potrà rivolgersi a ditte esterne specializzate.

3) Ristorazione

Il soggetto aggiudicatario provvederà, in proprio o avvalendosi di ditte esterne specializzate nel settore, a garantire un servizio di ristorazione, a favore degli ospiti del Presidio, adeguato sotto il profilo dietetico-nutrizionale e della sicurezza alimentare, comprensivo di preparazione, trasporto e distribuzione. La somministrazione degli alimenti dovrà favorire lo sviluppo di momenti di socializzazione ed integrazione ambientale.

Dovranno essere garantiti prima colazione, pranzo con possibilità di doppia scelta, merenda e cena. In caso di particolari esigenze degli ospiti, il servizio dovrà inoltre assicurare quanto indicato dal regime di dieta previsto. Per un'adeguata idratazione degli utenti dovrà essere garantita nel corso della giornata la somministrazione di acqua minerale.

Particolare attenzione dovrà essere posta, da parte del personale addetto all'assistenza, al monitoraggio ed alla sistematica valutazione dello stato di nutrizione, anche attraverso il regolare controllo ponderale. Inoltre, l'assistenza al pasto dovrà essere connotata da pazienza, gentilezza, disponibilità e rispetto dei tempi individuali, con particolare riguardo alle condizioni di non autosufficienza; inoltre dovrà essere garantito l'imboccamento alle persone che non siano in grado di provvedere autonomamente.

Il soggetto aggiudicatario dovrà osservare scrupolosamente gli adempimenti previsti dal D.Lgs.155/1997 e s.m.i. in materia di igiene dei prodotti alimentari.

Art. 7– Gestione globale del Presidio

E' a carico del soggetto aggiudicatario la gestione globale del Presidio comprensiva di tutti gli oneri diretti ed indiretti, nessuno eccettuato, necessari per il funzionamento e mantenimento della struttura, quali, a titolo esemplificativo:

- ✓ La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, delle attrezzature e di tutto quanto ne costituisce arredamento.

In particolare, il soggetto aggiudicatario potrà avvalersi, con l'osservanza delle disposizioni previste dal codice civile e dalle vigenti norme di legge, di tutte le attrezzature fisse e mobili esistenti, nello stato di fatto in cui le stesse si troveranno all'atto dell'aggiudicazione dell'appalto.

All'avvio del servizio, verrà redatto un verbale in contraddittorio tra le parti, nel quale verranno elencate le attrezzature e gli impianti, con la precisazione degli elementi caratteristici funzionali. Il verbale farà parte integrante dei documenti contrattuali.

Il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere, in proprio o avvalendosi di ditte esterne o cooperative sociali, ad assicurare in ogni momento la manutenzione dello stato dei locali, delle attrezzature ed impianti in uso e provvedere alla manutenzione delle attrezzature, nonché all'eventuale loro ripristino.

Tutte le spese per l'uso e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni immobili e mobili saranno a carico del soggetto aggiudicatario.

- ✓ La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree pertinenziali all'immobile.

In particolare, il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere, in proprio o avvalendosi di ditte esterne o cooperative sociali, alla manutenzione complessiva delle aree verdi che circondano il Presidio.

Detta manutenzione, secondo le necessità stagionale, dovrà consistere in:

- semina del prato;
 - taglio dell'erba;
 - irrigazione;
 - potature varie;
 - lavori di giardinaggio per la cura e la sistemazione delle aiuole;
 - pulizia dei vialetti e marciapiedi esterni da erbacce e foglie.
- ✓ La fornitura di tutte le attrezzature, dispositivi e materiali necessari per lo svolgimento del servizio;
 - ✓ Il pagamento di tutte le utenze (gas, energia elettrica, telefono, etc.) e di tutte le imposte e tasse dovute ai sensi di legge, comprensive di quelle relative allo smaltimento dei rifiuti;
 - ✓ la nomina del terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico;
 - ✓ l'osservanza ed attuazione di tutte le prescrizioni relative alla prevenzione incendi, nonché lo svolgimento di tutte le attività richieste dalla legge e comunque necessarie per mantenere in sicurezza la struttura sotto questo profilo;
 - ✓ l'osservanza di tutte le disposizioni inerenti la sicurezza del Presidio.

Il Concessionario si impegna inoltre:

1. a gestire il bene pubblico in concessione secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità e a perseguire l'equilibrio dei costi e dei ricavi;
2. a concorrere attivamente ai programmi di contribuzione regionale per la promozione della rete dei servizi e delle strutture;
3. a predisporre un regolamento del Presidio socio assistenziale, per l'utilizzo dei locali assegnati e la definizione delle eventuali tariffe, in coerenza con quanto stabilito dal presente capitolato e dalle normative nazionali e regionali vigenti

Art. 8 – Oneri a carico del Concedente

Sono a carico del 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 risultanti nel verbale di consegna.

Art. 9 Rette.

Al momento dell'indizione della presente procedura di gara la retta giornaliera per gli anziani ammonta ad €. 80,00= (metà a carico del privato e metà quale contributo della Regione Piemonte), mentre, per i disabili, è ipotizzabile una retta pari ad €. 160,00 (di cui la metà a carico della Regione Piemonte in eventuale regime di convenzionamento e l'altra metà a carico del privato).

L'ospite della struttura è tenuto al pagamento della retta mensile e di eventuali aggiornamenti della medesima, nei termini fissati nel contratto di ospitalità.

La quota tariffaria a carico dell'utente, qualora ne ricorrano i presupposti, previsti dalla normativa regionale, potrà essere parzialmente integrata dal Soggetto Gestore dei Servizi Socio-Assistenziali.

La predetta retta giornaliera sarà suscettibile di variazioni ai sensi della normativa regionale vigente.

I rapporti tra concessionario, ASL, Ente gestore dei servizi socio assistenziali sono, inoltre, definiti secondo lo schema contrattuale approvato con DGR 7.12.2009 n. 44-12758" Approvazione dello schema contrattuale per la definizione dei rapporti tra soggetti pubblici e soggetti gestori delle strutture socio sanitarie accreditate" e successive disposizioni, anche emanande nel corso della vigenza del rapporto contrattuale.

Art. 10 – Organizzazione e titoli professionali

La gestione del servizio dovrà essere unitaria e l'assegnazione degli operatori non dovrà essere limitata ad un singolo nucleo/reparto ma alla totalità del servizio.

Il servizio dovrà essere garantito dall'aggiudicatario tutti i giorni dell'anno e per l'intero arco della giornata.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, tener conto che i servizi resi rientrano tra i servizi pubblici essenziali e pertanto sono coperti da tutela privilegiata (cfr. Legge 146/90).

Per lo svolgimento delle funzioni proprie dei Servizi Tutelari/Operatori Socio-Sanitari, ai sensi dell'art. 32 L.R. 1/2004, è richiesto, alternativamente, il possesso dei seguenti titoli:

- attestato di qualifica di Operatore Socio-Sanitario o altro titolo, riconosciuto equipollente dalla Regione Piemonte, a quelli sopra citati ma con diversa nomenclatura.

Per l'esercizio della professione di Educatore Professionale, ai sensi della D.G.R. n. 30-3773 del 11.09.2006 così come integrata da quanto previsto dalla DGR 94-13034 del 30.12.2009, e' richiesto, alternativamente, il possesso dei seguenti titoli:

- diploma o attestato di qualifica di Educatore Professionale o di educatore specializzato o altro titolo equipollente conseguito in esito a corsi biennali o triennali post-secondari, riconosciuti dalla Regione o rilasciati dall'Università (L. 845/78; D.M.27/07/00);
- laurea in scienze dell'educazione-indirizzo educatore professionale extrascolastico, indirizzo e curriculum educatore professionale (D.M. 11/02/1991, D.M. 17/05/1996, D.M. 03/11/1999 n. 509);
- laurea di Educatore Professionale conseguita ai sensi del decreto ministeriale 8 ottobre 1998, n. 520 (Regolamento recante norme per l'individuazione della figura e del relativo profilo professionale dell'educatore professionale).

Per i consulenti delle attività di animazione e recupero è richiesto, alternativamente, il possesso dei seguenti titoli:

- attestato di qualifica di animatore professionale di cui alla normativa regionale vigente;
- laurea in scienze dell'educazione, curriculum animatore professionale socio-educativo o lauree con contenuti formativi analoghi;
- diploma di scuola superiore con esperienza documentata relativa a progetti di animazione, per almeno due anni, preferibilmente nel settore handicap;
- laurea di Educatore Professionale o diploma o attestato di Educatore Professionale ecc.

Le prestazioni infermieristiche dovranno essere effettuate da personale in possesso del Diploma di Infermiere Professionale acquisito ai sensi del D.M. 14.09.1994, n. 739 e ai

sensi del Decreto Interministeriale del 27.07.2000 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 17.08.2000, n.191 e iscritto al relativo Collegio Professionale.

Il servizio di riabilitazione, può prevedere, oltre le figure professionali specifiche dei fisioterapisti, anche altre figure professionali, purché regolarmente accreditate.

Il Responsabile/Coordinatore, dovrà essere in possesso del seguente titolo di studio: Laurea in discipline umanistiche o diploma di Assistente Sociale o di Educatore Professionale e dovrà possedere comprovata esperienza di almeno 3 anni nella gestione del personale e organizzazione del lavoro nell'area di intervento.

La Regione Piemonte ha previsto, inoltre, per il Responsabile di Struttura, un percorso formativo specifico “Direttore di comunità socio-sanitaria” normato con D.G.R. 35-9199 del 14/7/2008.

Gli operatori dell'aggiudicataria dovranno garantire la continuità del servizio per tutta la durata del contratto e dovranno essere sostituiti in caso di gravi e comprovati motivi.

Tutti gli operatori dovranno essere sempre presenti nelle rispettive zone di lavoro nei tempi e nei modi previsti dal piano di lavoro.

L'aggiudicatario garantirà, altresì, in caso di malattia o di grave impedimento da parte degli operatori impegnati nel progetto, l'attivazione di tutti gli strumenti possibili per ovviare all'emergenza,

Art. 11– Gestione del personale

Il Concessionario dovrà assicurare le prestazioni inerenti i servizi in concessione con proprio personale, regolarmente assunto ed avente i requisiti professionali e tecnici adeguati all'utilizzo.

Ai fini di eventuale controllo, 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, dovranno essere esibiti al Comune concedente ovvero alle Autorità preposte al controllo, ogni volta questi ne faccia richiesta.

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

Il Concessionario si impegna – per quanto possibile – ad assorbire nel proprio organico, senza periodo di prova, il personale che risulta attualmente in forza per il servizio di gestione della R.S.A., salvo esplicita rinuncia individuale..

Il Concessionario si impegna, nell'eventualità di nuove assunzioni, ad assumere personale qualificato cercando, per quanto possibile, di favorire le politiche occupazionali del territorio comunale.

Il Concessionario dovrà scrupolosamente applicare quanto contenuto nel D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. 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 da rischi professionali. Sono a carico del Concessionario eventuali corsi ed aggiornamenti del personale in base al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i..

In merito all'attuazione delle norme di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. , il concessionario dovrà mantenere prova scritta circa l'avvenuto adempimento delle prescrizioni previste dal predetto decreto. L'inadempimento di cui alla presente lettera costituisce inadempimento contrattuale grave, tale da giustificare la risoluzione del contratto (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 fornire un'adeguata professionalità ai dipendenti garantendo la loro formazione e aggiornamento permanente, con corsi organizzati direttamente o da Enti autorizzati.

Il Concessionario, qualora vi fosse tra il personale già in servizio, un operatore senza qualifica, si impegna a riqualificarlo, garantendogli la frequenza agli appositi corsi organizzati dagli Enti autorizzati.

Tutte le ore di formazione obbligatorie (d. Lgs. n. 81/2008, d.lgs. 196/2003...) quelle previste da capitolato e quelle proposte dal Concessionario in sede di gara, dovranno essere considerate, a tutti gli effetti, come ore di lavoro.

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 garantire la massima correttezza e probità, professionalità e competenza in tutte le norme di settore e dovrà mantenere un comportamento riguardoso e corretto, garantendo riservatezza assoluta relativamente a tutto ciò di cui venisse a conoscenza nel rapporto con gli utenti.

Art. 12 - 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.

Nel caso di Società Cooperative le condizioni normative e retributive sopra citate dovranno essere applicate anche ai soci-lavoratori.

Se l'impresa aggiudicataria sarà una cooperativa, questa dovrà dare facoltà al personale di decidere se entrare in cooperativa come socio lavoratore in regime di rapporto subordinato o come dipendente. Tale facoltà riguarderà anche il personale in 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 industriale o artigiana, dalla struttura e dimensione della impresa/cooperativa stessa e da ogni sua qualificazione giuridica, economica e sindacale.

Ai sensi dell'art. 12 della DGR 79-2953 del 22 maggio 2006, al personale dovranno essere pagati i contributi pensionistici sul salario reale e non su quello convenzionale.

Sono fatte salve le condizioni di miglior favore in essere concesse al personale o derivanti dall'applicazione di altri CCNL firmati dalle OO.SS. maggiormente rappresentative a livello nazionale diverso dal CCNL delle cooperative sociali.

A tutto il personale si dovrà applicare lo statuto dei lavoratori (L. 300/1970) compreso l'art. 18, nonché le assicurazioni, la tutela e l'assistenza del personale medesimo, restando pertanto a suo carico tutti i relativi oneri e le sanzioni civili e penali previste dalle leggi o regolamenti vigenti in materia.

Non sono consentiti turni di lavoro superiori a quanto prescritto dalla normativa in vigore.

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 e di assicurazioni sociali, assumendone a proprio carico tutti gli oneri relativi. I suddetti obblighi vincoleranno il Concessionario anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse ed indipendentemente dalla natura industriale, artigiana o cooperativa, della struttura o dimensioni dell'impresa stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale.

Il Concessionario dovrà altresì osservare le norme e le prescrizioni delle Leggi e Regolamenti sull'assunzione, tutela, protezione, assicurazione, assistenza, libertà e dignità dei lavoratori; inoltre, dovrà comunicare al Comune entro l'inizio dell'attività, gli estremi della propria iscrizione agli Istituti Previdenziali ed Assicurativi.

Il Concessionario riconosce che l'Amministrazione Comunale risulta estranea a qualsiasi, eventuale, vertenza economica e/o giuridica tra il soggetto concessionario ed il proprio personale dipendente.

Il Concessionario deve portare a conoscenza del proprio personale che l'Ente concedente è totalmente estraneo al rapporto di lavoro e che non potranno essere avanzate, in qualsiasi sede, pretese, azioni o ragioni di qualsiasi natura nei confronti dell'Amministrazione concedente.

Il Concessionario solleva e si impegna a mantenere indenne l'Amministrazione da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni, infortuni nei confronti del proprio personale utilizzato per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

Art. 13 - Ulteriori obblighi a carico del concessionario

Sono altresì a carico del concessionario:

- a) L'accettazione integrale delle norme generali di indirizzo per la gestione del Presidio determinate nel presente capitolato e l'applicazione delle relative tariffe.
- b) 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 presente concessione, senza diritto di rivalsa.

Art. 14 – Assicurazioni

Successivamente all'atto di aggiudicazione definitiva, è a carico del Concessionario:

- 1) La stipula di contratto assicurativo per i locali, impianti ed attrezzature messi a disposizione dal Comune contro i danni da rischio locativo, difetto manutentivo, 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;
- 2) La stipula di contratti assicurativi per RCT/RCO relativi alla conduzione e gestione completa del servizio di cui al presente capitolato, che prevedano quanto segue:
 - copertura da rischi di intossicazione alimentare/avvelenamenti a utenti del servizio;
 - copertura assicurativa per danni derivanti dall'espletamento dei servizi di cui al capitolato, appendici e progetti presentati in sede di gara;
 - l'inclusione della responsabilità personale degli addetti (dipendenti e/o collaboratori) al servizio e nell'esercizio delle attività svolte per conto del concessionario;
 - idonea copertura di eventuali incidenti (causati o subiti) dagli utenti durante lo svolgimento dei servizi;

- 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 per ogni danno non previsto dall'Assicurazione INAIL (Biologico,civile,morale...) derivante dall'espletamento dell'attività lavorativa del personale dipendente o socio-lavoratore o in altro modo connesso con la Ditta, ovvero dalla presenza autorizzata dello stesso all'interno della struttura, esteso ai visitatori o altri soggetti non utenti del servizio presenti anche occasionalmente all'interno della struttura.

La copertura assicurativa dovrà essere garantita con polizza dedicata appositamente alla presente concessione, per responsabilità civile verso terzi (RCT) con massimali non inferiori per ogni sinistro e per anno ad € 5.000.000,00, con il limite minimo per persona di € 2.500.000,00 e per cose o animali di € 1.000.000,00, nonché copertura assicurativa per responsabilità civile verso i prestatori d'opera (RCO) dipendenti del Concessionario ed eventuali terzi, anche con riferimento all'uso di automezzi propri, con massimali minimi per sinistro e per anno pari a € 3.000.000,00 e per persona di € 1.500.000,00.

Le polizze dovranno essere stipulate per tutta la durata della concessione e dovranno recare espressamente la clausola che le stesse si intendono cessate solo a seguito di espressa dichiarazione liberatoria da parte dell'Ente Concedente.

Art. 15 - 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 eventuali contestazioni tra le parti.

Art. 16 - Subappalto.

E' consentito il subappalto dei servizi complementari, descritti in precedenza.

Art. 17- Penalità e risoluzione del contratto

L'Amministrazione si riserva di far ispezionare, in qualsiasi momento, senza avviso, la struttura ed i locali da proprio personale autorizzato, nonché di verificare le modalità di effettuazione delle prestazioni e dei servizi relativi al Presidio.

L'Amministrazione Comunale, a tutela della qualità del servizio e della sua scrupolosa conformità alle norme di legge e contrattuali, provvederà ad 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.

Nei casi di elevata gravità, le contro deduzioni dovranno pervenire entro 24 ore dal ricevimento 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 di inadempienze che potranno comportare l'applicazione di una sanzione, secondo i parametri più sotto precisati:

Infrazioni di tipo "A"

- ✓ Mancata effettuazione, nel termine assegnato dagli organi competenti, dei lavori di adeguamento del Presidio, necessari al mantenimento dell'autorizzazione al funzionamento – euro 5.165,00 per ciascun rilievo;

- ✓ mancato rispetto degli standard di prestazioni socio-sanitarie indicate dal presente capitolato – euro 5.165,00 per ciascun rilievo;
- ✓ mancata osservanza delle prescrizioni del D.Lgs. 81/2008 inerenti il rischio biologico e chimico nella struttura – euro 5.165,00 per ciascun rilievo;
- ✓ mancata ricostituzione del deposito cauzionale - euro 5.165,00 per ciascuna mancanza
- ✓ mancata ottemperanza agli obblighi retributivi e contributivi nei confronti del proprio personale - euro 3.000,00 per ciascuna mancanza;
- ✓ mancato rispetto degli adempimenti previsti a carico del concessionario, in ordine al possesso dei requisiti richiesti da parte del personale addetto - euro 3.000,00 per ciascuna unità di personale;
- ✓ mancata applicazione di norme in vigore contenute nel Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro delle Cooperative sociali o di norme derivanti da accordi locali integrativi dello stesso (o contenute negli altri contratti di riferimento dell'impresa concessionaria) - euro 3.000,00 per ciascuna mancanza;
- ✓ reiterato comportamento scorretto o sconveniente nei confronti dell'utenza - da euro 1.500,00 ad euro 3.000,00 per ciascun episodio rilevato, secondo la gravità dello stesso;
- ✓ mancato rispetto dell'organigramma e delle figure professionali richieste al concessionario e comunque garantiti dallo stesso, rilevati dal personale comunale incaricato - euro 1.500,00 per ciascuna unità di personale;

Infrazioni di tipo "B"

- ❑ mancato rispetto delle procedure di autocontrollo euro 1.000,00 per ciascuna mancanza, fatte salve le ulteriori sanzioni previste dalla normativa in vigore all'epoca della commissione del fatto;
- ❑ turn over del personale superiore al 10% nel corso di ciascuna annualità contrattuale euro 1.000,00 per ciascuna infrazione;
- ❑ mancata partecipazione del personale ai corsi di formazione/informazione anche relativi ai piani di evacuazione; mancata costituzione o inadeguata preparazione del personale addetto alla squadra antincendio e di pronto soccorso; mancata osservanza delle norme di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 - euro 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 - euro 1.000,00 per ciascuna mancanza;
- ❑ non 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 - euro 1.000,00 per ciascun rilievo;

Infrazioni di tipo "C"

- mancata compilazione del diario gornaliero (consegne) - euro 520,00 per ciascun giorno;
- mancata manutenzione ordinaria, straordinaria ed oneri derivanti dalla gestione globale del Presidio - euro 520,00 per ciascuna mancanza;
- pulizia dei locali di competenza del concessionario non eseguita o eseguita in modo insoddisfacente - euro 260,00 per ciascun rilievo;
- abbigliamento non idoneo allo svolgimento della professione, rilevato dal personale comunale incaricato - euro 260,00 per ciascuna unità di personale;

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 euro 260,00 ad un massimo di euro 5.165,00 rapportate alla gravità dell'inadempienza.

Conformemente all'enunciato principio della progressione, la seconda penalità comminata al concessionario per un'inadempienza commessa sarà di importo doppio al 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 si riserva il diritto di procedere alla risoluzione del contratto ed all'incameramento della cauzione definitiva, a titolo di penale forfetaria per il risarcimento del danno.

Il contratto di concessione potrà, altresì, essere risolto per grave inadempimento, fra l'altro, nei seguenti casi:

- a) interruzione ingiustificata del servizio;
- b) gravi e reiterate mancanze nella gestione del Presidio;
- c) violazione della capienza massima della struttura del Presidio e del limite di preparazione dei pasti giornalieri autorizzato per il centro cottura;
- d) gravi mancanze e negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria;
- e) 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;

- f) stato di insolvenza del Concessionario o frode accertata del medesimo;
- g) appalto di lavori o di forniture, senza esplicita autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente;
- h) reiterata inottemperanza agli obblighi assicurativi, contributivi e retributivi previsti dalle normative in vigore per il personale utilizzato;
- i) ogni qualsiasi danno grave cagionato a persone o cose.

Qualora si riscontri l'insorgere di uno dei casi di risoluzione sopra specificati, l'Amministrazione concedente notificherà al Concessionario l'addebito, con invito a produrre le proprie deduzioni entro il termine di quindici giorni dalla data di notifica. Dopo tale data, anche in assenza di contro deduzioni, la concessione – contratto potrà essere risolto di diritto.

In tal caso l'Amministrazione concedente avrà facoltà di risolvere “*ipso facto et de jure*” la concessione-contratto, mediante semplice dichiarazione stragiudiziale, intimata a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, trattenendo ed incamerando la cauzione definitiva, a titolo di penale forfetaria per l'inadempimento.

Il concessionario é comunque obbligato al risarcimento dei danni ulteriori provocati dagli inadempimenti del presente articolo.

Nessuna pretesa il concessionario può avanzare a seguito dell'atto di risoluzione.

In particolare, nessun indennizzo potrà avanzare il concessionario per beni e/o servizi forniti e non ammortizzati.

A questa deve seguire la procedura prevista per la riconsegna della struttura.

Nel caso di risoluzione anticipata della concessione, il Concessionario è obbligato alla prosecuzione del servizio sino all'individuazione di un nuovo soggetto gestore da parte dell'Amministrazione Comunale, fatta salva diversa determinazione dell'Ente concedente.

Art. 18- Decadenza dalla 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 in uso esclusivo. La destinazione del Presidio dovrà essere mantenuta per tutta la durata della concessione;
- b) cessione o sub-concessione della concessione, non autorizzata;
- c) scioglimento dell'impresa concessionaria.

Il concessionario é obbligato al risarcimento dei danni provocati dai comportamenti elencati nel comma precedente.

L'atto di decadenza é assunto dall'Amministrazione Comunale con atto da notificare al concessionario.

Art. 19- Revoca della concessione

1. Il concedente può procedere alla revoca della concessione nei seguenti casi:

- a) per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- a) per gravi motivi di ordine pubblico.

Nel caso sub a) al concessionario verrà corrisposto l'eventuale mancato ammortamento delle spese sostenute risultanti dal piano di equilibrio patrimoniale – gestionale.

L'atto di revoca é preceduto da formale comunicazione al concessionario che, nel termine di 30 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.

Art. 20 - Principio di trasparenza e coinvolgimento dell'utenza

In attuazione dei principi di trasparenza e del coinvolgimento nei procedimenti amministrativi riguardanti le attività risocializzanti e socio -assistenziali promosse dall'amministrazione o sancite dalla Legge 241/90 e s.m.i., il concessionario dovrà predisporre per i servizi svolti una apposita carta dei servizi.

Art. 21 - Inefficacia di clausole aggiuntive

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

Art. 22 - Domicilio della Concessionario

A tutti gli effetti contrattuali e di legge, il Concessionario elegge il proprio domicilio presso il Comune di Caravino.

Art. 23 - Recesso del concessionario

Il recesso del Concessionario non è ammesso e, qualora comunque attuato, comporta l'obbligazione per il concessionario del risarcimento dei danni, con incameramento della cauzione definitiva a titolo di penale forfetaria dell'inadempimento, fatta salva la prova del maggior danno.

Art. 24 - Controversie

Le eventuali controversie che insorgessero tra l'Amministrazione Concedente e il Concessionario, relativamente all'esecuzione degli obblighi derivanti dal presente concessione, saranno definite dall'autorità giudiziaria del Foro di Ivrea.

Art. 25 -Spese

Tutte le spese inerenti il procedimento di affidamento della presente concessione sono poste interamente a carico del concessionario, ivi comprese quelle per la stipulazione del contratto, per lo studio e la stesura dei documenti relativi alla gara, stimate, queste ultime, nella somma complessiva presunta di € 10000,00.

Art. 26 - Leggi e regolamenti

Per tutte le condizioni non previste nel presente capitolato, si fa riferimento alle normative nazionali e regionali vigenti in materia.

L'aggiudicatario sarà tenuto all'osservanza di tutte le leggi, decreti, regolamenti e capitoli, in quanto applicabili, ed in genere di tutte le prescrizioni che siano o saranno emanate dai pubblici poteri in qualunque forma, nel corso della vigenza del rapporto contrattuale.

PARTE IV

ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE ADIBITO A CENTRO ASSISTENZIALE PER ANZIANI E DISABILI

Art. 27 – Disposizioni inerenti l'alienazione dell'immobile

Il Comune di Caravino – contestualmente all'affidamento in concessione della gestione globale del Presidio – intende procedere all'alienazione dell'immobile “*Villa San Giacomo*”, adibito a centro assistenziale per anziani e disabili.

L'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Torino – ha redatto, a riguardo, un'apposita relazione di stima datata 27 marzo 2013, determinando il valore di mercato dell'immobile in **€. 3.922.000,00-**.

Per l'alienazione della struttura l'Amministrazione Comunale intende prescegliere il modulo contrattuale della vendita con riserva di proprietà, ai sensi degli articoli 1523 e seguenti del codice civile.

Pertanto, il compratore acquisterà la proprietà dell'immobile con il pagamento dell'ultima rata di prezzo, assumendo i rischi al momento della consegna.

Ai sensi dell'art. 1526 del codice civile, nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento del compratore, le rate pagate resteranno acquisite al Comune venditore a titolo di indennità.

In aderenza al modello contrattuale della vendita con riserva di proprietà, il pagamento del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile avverrà mediante un apposito piano, di durata complessiva di diciotto anni a rate annuali costanti – fatto salvo l'adeguamento ISTAT con indice F.O.I. delle singole rate (a decorrere dal secondo anno del contratto) - da versarsi al Comune di Caravino entro il 31 gennaio di ciascun anno.

L'offerta di acquisto dovrà tener conto – oltre che del valore di mercato dell'immobile – anche del valore di tutte le attrezzature attualmente presenti nel complesso “*Villa San Giacomo*”, stimato nella somma forfetaria ed onnicomprensiva di €. 120.000,00=.

PARTE V
LAVORI DI ADEGUAMENTO STRUTTURA
“VILLA SAN GIACOMO”

Art. 28 – Lavori di adeguamento della struttura

Per mantenere l'autorizzazione al funzionamento il Concessionario dovrà provvedere, a proprio carico, all'effettuazione di alcuni di lavori – consistenti in interventi puntuali sui soli ambienti interni dell'immobile – descritti nel progetto esecutivo redatto dall'Ing. Franco Betta in data 12 febbraio 2013, per un ammontare complessivo di €. 100.582,62= oltre oneri per la sicurezza pari ad €.1.387,64=.

Detti lavori dovranno essere realizzati da società qualificata ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 207/2010 ovvero dal concessionario medesimo ove sia direttamente in possesso della medesima qualificazione.

Al Concessionario spetterà altresì l'onere della Direzione dei Lavori.

Il certificato di regolare esecuzione dovrà essere redatto da tecnico prescelto dall'Amministrazione Comunale, con oneri a carico del soggetto aggiudicatario, e successivamente trasmesso all'Amministrazione nonché agli Enti competenti per i controlli del caso.