

AFFIDAMENTO MEDIANTE CONCESSIONE DELLA  
STRUTTURA RESIDENZIALE PER ANZIANI DEL  
COMUNE DI DONORI  
COMUNITÀ ALLOGGIO  
"PAPA GIOVANNI PAOLO II"

PROGETTO DEL SERVIZIO

committente: Comune di Donori  
responsabile servizio/settore (PO): Dott.ssa Marcella MATTA  
responsabile unico del procedimento (RUP): Dott.ssa Marcella MATTA

affidatario: Sud Ovest Engineering S.r.l.  
progettista responsabile: Dott. Ing. Andrea LOSTIA

Sud Ovest Engineering S.r.l.  
**SOE**  
Sud Ovest Engineering  
Società di Ingegneria | Architettura | Geologia

**Sud Ovest  
Engineering S.r.l.**

Sud Ovest Engineering S.r.l. - Società di Ingegneria, Architettura e Geologia  
Direttore Tecnico: Dott. Ing. Andrea Lostia  
Sede legale: Via Giotto n. 27, 09121 Cagliari  
codice fiscale e partita IVA: 03454150925  
capitale sociale 10.000,00 € i.v.  
Pec: soesrl@legalmail.it

Sede Operativa  
Via G. Peretti n. 2C, 09047 Selargius (CA)  
Tel./Fax: 070.8571341 - Mobile: (+39)3471485312  
e.mail: progettazione.soesrl@gmail.com  
www.sudovestengineering.it



**COMUNE DI DONORI**  
AREA AMMINISTRATIVA - UFFICIO SERVIZI SOCIALI

capitolato tecnico prestazionale

ELABORATO		TAVOLA		SCALA		ALLEGATO
C2						
COMMESSA		APPROVAZIONE		REVISIONE/RIAPPROVAZIONE		APPROVAZIONE DEFINITIVA
2408 (2024_08)						
livello	emissione	data	redazione	verifica	approvazione	VISTO COMMITTENTE
preliminare	RE00	SET-2024		Ing. A. LOSTIA	Ing. A. LOSTIA	

<b>PARTE PRIMA – NORME GENERALI E OGGETTO DELLA CONCESSIONE.....</b>	<b>3</b>
ART. 1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE E PROCEDURA DI AFFIDAMENTO .....	3
ART. 2) LUOGO DELL'ESECUZIONE, LOCALI E ATTREZZATURE.....	4
ART. 3) FINANZIAMENTO DELLA GESTIONE.....	4
ART. 4) VALORE E DURATA DELLA CONCESSIONE E CANONE .....	4
ART. 5) SCELTA DEL CONTRAENTE.....	5
ART. 6) REQUISITI DEL CONCESSIONARIO .....	5
ART. 7) TRACCIABILITÀ FLUSSI FINANZIARI .....	9
ART. 8) GARANZIA A CORREDO DELL'OFFERTA.....	9
ART. 9) GARANZIA DEFINITIVA .....	10
ART. 10) SUBCONCESSIONE E SUBAPPALTO .....	11
ART. 11) ORGANIZZAZIONE E CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE.....	11
ART. 12) TARIFFE.....	12
ART. 13) SOGGETTI UTILIZZATORI E MODALITA' DI AMMISSIONE .....	12
ART. 14) REGOLAMENTO INTERNO E CARTA DEI SERVIZI .....	12
ART. 15) VERBALI DI CONSISTENZA E CONSEGNA DELL'IMMOBILE .....	12
ART. 16) UTENZE .....	13
ART. 17) SCADENZA DELLA CONCESSIONE E RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI.....	13
ART. 18) RINUNCIA ALL'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO.....	13
ART. 19) RECESSO .....	13
ART. 20) SOSTITUZIONE DELL'IMPRESA AGGIUDICATARIA.....	14
ART. 21) VINCOLO GIURIDICO .....	14
ART. 22) CLAUSOLE SOCIALI .....	14
<b>PARTE SECONDA - ONERI INERENTI IL CONTRATTO .....</b>	<b>15</b>
ART. 23) ASSICURAZIONI.....	15
ART. 24) SPESE, IMPOSTE, TASSE.....	16
<b>PARTE TERZA - CONTROLLO SULL'OPERATO DEL CONCESSIONARIO – PENALI .....</b>	<b>18</b>
ART. 25) CONTROLLO .....	18
ART. 26) RILIEVI E PROCEDIMENTI DI APPLICAZIONE DELLE PENALITÀ.....	18
ART. 27) PRINCIPIO DI TRASPARENZA.....	18
ART. 28) PENALI PREVISTE .....	18
<b>PARTE QUARTA– RISOLUZIONE, RECESSO, DECADENZA .....</b>	<b>20</b>
ART. 29) RISOLUZIONE CONTRATTUALE.....	20
ART. 30) FACOLTÀ DI RECESSO DEL COMUNE.....	20
ART. 31) DECADENZA DALLA CONCESSIONE.....	21
<b>PARTE QUINTA - MANUTENZIONI.....</b>	<b>22</b>
ART. 32) PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI .....	22
ART. 33) BENI INSTALLATI DAL CONCESSIONARIO .....	22
ART. 34) CONCLUSIONE DELLA CONCESSIONE ED EFFETTI PATRIMONIALI .....	22
ART. 35) GESTIONE E MANUTENZIONE DELLA STRUTTURA E DELLE AREE PERTINENZIALI .....	23
ART. 36) VERIFICHE GESTIONALI – RENDICONTO .....	25
<b>PARTE SESTA - OBBLIGHI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE .....</b>	<b>26</b>
ART. 37) OBBLIGHI.....	26

<b>PARTE SETTIMA - PREVENZIONE, SICUREZZA, ANTINFORTUNISTICA .....</b>	<b>27</b>
ART. 38) RISPETTO NORMATIVA VIGENTE.....	27
ART. 39) IMPOSIZIONE DEL RISPETTO DELLE NORME DEI REGOLAMENTI.....	27
<b>PARTE OTTAVA - GESTIONE DEL SERVIZIO .....</b>	<b>28</b>
ART. 40) METODOLOGIA DI INTERVENTO .....	28
ART. 41) SERVIZI COMPRESI NELLA GESTIONE.....	28
ART. 42) SERVIZI AGGIUNTIVI .....	33
ART. 43) PERSONALE .....	33
ART. 44) CONDOTTA .....	35
ART. 45) ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO .....	35
ART. 46) ONERI A CARICO DEGLI UTENTI E PROCEDURE PER L'AMMISSIONE .....	38
ART. 47) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO. ....	38
ART. 48) ANDAMENTO ECONOMICO DELLA GESTIONE E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO. ....	39
ART. 49) OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA DI RIFERIMENTO.....	40
ART. 50) RISPETTO CODICE DI COMPORTAMENTO .....	40
ART. 51) CONTRATTO .....	40
ART. 52) DOMICILIO LEGALE .....	41
ART. 53) CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM) .....	41
<b>PARTE NONA- NORME FINALI.....</b>	<b>43</b>
ART. 54) LEGGI E REGOLAMENTI.....	43
ART. 55) FORO COMPETENTE .....	43

## **PARTE PRIMA – NORME GENERALI E OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

### **ART. 1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE E PROCEDURA DI AFFIDAMENTO**

Il presente Capitolato speciale d'appalto ha per oggetto l'affidamento in concessione a terzi della gestione della struttura sita in Via Vivaldi denominata Comunità Alloggio per Anziani "Papa Giovanni Paolo II" (CPV 85311100-3, Servizi di assistenza sociale per persone anziane).

La struttura allo stato attuale ha una capacità ricettiva di 16 posti letto destinati a comunità alloggio per utenti anziani ai sensi dell'art. 11 del D.P.G.R. n. 4/2008 di attuazione della L.R. n. 23/2005); oltre ad un modulo socio-educativo diurno per un massimo di n. 9 persone.

Il concessionario dovrà garantire la prosecuzione dell'attuale gestione e la sua sostenibilità economico-finanziaria con oneri a totale carico del concessionario.

Per garantire la sostenibilità economico-finanziaria della gestione il concessionario avrà la facoltà, previa autorizzazione dell'Ente concedente, di poter attivare un modulo di comunità integrata per utenti anziani ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. n. 4/2008 di attuazione della L.R. n. 23/2005, con oneri a totale carico del concessionario.

Dall'affidamento della concessione discende per il Concessionario l'obbligo di sostenere tutte le spese di gestione specificate nel presente Capitolato e di provvedere a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari per mantenere la struttura comunale nelle condizioni di efficienza nelle quali viene consegnata.

I servizi oggetto di affidamento sono quelli volti ad assicurare una efficiente, efficace ed economica gestione della Comunità integrata ed il soddisfacimento dei bisogni primari, di relazione e socializzazione degli ospiti, nel pieno rispetto del presente Capitolato speciale, nonché del progetto e delle relazioni presentati in sede di gara dal concorrente che risulterà aggiudicatario.

La scelta del concessionario avverrà mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del d.lgs. n. 36/2023, da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 185 del d.lgs. n. 36/2023.

Tutti i servizi descritti nel bando/disciplinare e dal presente capitolato speciale, compresi la gestione e la manutenzione, verranno svolti a cura e spese del concessionario, mediante la propria organizzazione ed a suo rischio, con i propri capitali, ulteriori mezzi tecnici e personale necessari, ai sensi del D.lgs 36/2023 e ss.mm.ii.

Sono affidati al Concessionario, in particolare, i seguenti servizi:

- direzione della gestione della Comunità Alloggio (servizio residenziale integrato, destinato ad accogliere anziani non autosufficienti con esiti di patologie fisiche, psichiche, sensoriali o miste stabilizzate non curabili a domicilio) denominata Comunità Alloggio per Anziani "Papa Giovanni Paolo II";
- cura degli ospiti;
- attività di tutela igienico-sanitaria degli ospiti;
- somministrazione di farmaci ed effettuazione delle terapie prescritte dal medico curante;
- aiuto psicologico e sociale;
- attività di ricreazione e animazione;
- vari servizi di supporto organizzativo (segreteria/centralino/accoglienza; trasporto ospiti, ecc.);
- manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti e degli arredi;
- servizi di pulizia e conduzione della struttura delle pertinenze e degli spazi

annessi,

- servizi di lavanderia, stireria, rammendo e similari;
- servizi mensa con preparazione e somministrazione dei pasti caldi.

## **ART. 2) LUOGO DELL'ESECUZIONE, LOCALI E ATTREZZATURE**

Per la gestione delle comunità integrate oggetto della concessione il Comune concede in uso la struttura sita in Donori, Via Vivaldi, attrezzata, arredata e funzionante e l'area contigua di sua proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di cui i partecipanti potranno prendere conoscenza per accettazione mediante il sopralluogo facoltativo.

I beni, le attrezzature, le migliorie ed addizioni in corso di esecuzione della concessione restano di esclusiva proprietà comunale.

La struttura verrà consegnata al concessionario con allaccio energia elettrica, idrico, fognario e telefonico. Restano a carico del concessionario le vulture con spese a proprio carico, alla stipula del contratto.

## **ART. 3) FINANZIAMENTO DELLA GESTIONE**

Il concessionario per la gestione della struttura farà affidamento sui proventi dell'attività svolta, derivanti dalla riscossione di rette, provvidenze e/o finanziamenti che dovessero essere previsti dalla normativa nazionale o regionale in materia.

## **ART. 4) VALORE E DURATA DELLA CONCESSIONE E CANONE**

Le rette a carico dell'utenza scaturirà dall'offerta risultante dalla gara ad evidenza pubblica.

La controprestazione a favore del concessionario è costituita dal diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio dato in concessione, incamerando direttamente dagli utenti o dai loro familiari, le rette dovute per l'ospitalità nella Comunità Alloggio, secondo gli importi che verranno stabiliti dal contratto e risultanti dalla migliore offerta che risulterà dall'espletamento della presente procedura di selezione. I corrispettivi delle prestazioni per la gestione della struttura residenziale, saranno a carico degli utenti, fatti salvi gli interventi del Comune a favore di cittadini bisognosi nei modi e nelle forme di legge.

Il concessionario dovrà provvedere, a sue spese, all'ottenimento di tutti i permessi, autorizzazioni, concessioni o provvedimenti comunque previsti dalla vigente normativa per il regolare funzionamento del servizio di Comunità Alloggio oggetto della procedura di gara. L'amministrazione non garantisce un numero minimo di utenti.

Il valore stimato della concessione (art. 179, comma 1, d.lgs. n.36/2023) da utilizzare quale parametro di riferimento per la presente procedura quali, ad esempio, l'importo della garanzia provvisoria e i requisiti di partecipazione, è basato sull'importo totale pagabile per l'intero periodo di concessione, comprese proroghe, al netto dell'IVA, costituito dal flusso finanziario dei corrispettivi pagati dagli utenti per la massima capacità ricettiva delle strutture che ammonta a **6.269.760,00 euro** per la durata prevista di **anni 14 (quattordici)**.

In relazione alle operazioni di gara e all'offerta tecnica ed economica presentata dal potenziale concessionario, sulla base delle proprie scelte autonome sulla gestione delle strutture, potrà scaturirne un differente valore della concessione senza che nulla possa pregiudicare l'affidamento della stessa.

Il canone dovuto dal concessionario all'Ente concedente a titolo di corrispettivo per l'affidamento in concessione del servizio di gestione globale sarà quello risultante dagli

esiti di gara (con base minima di **20.400,00 euro** annui al rialzo) ed è al netto dell'importo presunto dei lavori di eventuale sistemazione degli immobili e della fornitura di arredi, attrezzature tecniche e sanitarie, apparecchi elettromedicali e/o loro sostituzione, che saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

La durata della concessione è fissata in anni **14 (quattordici)**, con decorrenza dalla data di consegna della struttura all'aggiudicatario, che dovrà essere constatata attraverso la sottoscrizione di apposito verbale di consegna.

La durata della concessione viene fissata ad un minimo di **14 (quattordici) anni** per consentire al Concessionario di attuare gli investimenti strutturali, che consentano di abbattere i costi fissi di gestione, quali:

- ammodernamento attrezzature e arredi;
- miglioramento della qualità e fruibilità degli spazi;
- tutti quelli interventi che il Concessionario ritenga necessari per attuare il proprio piano economico-finanziario di gestione.

L'Ente proprietaria delle strutture si impegna ad autorizzare tutti gli interventi proposti e a rilasciare al Concessionario tutti i permessi e nulla osta di propria competenza.

Il concessionario è tenuto a dare inizio alle attività garantendo la continuità e congruità dei servizi esistenti, in modo da non arrecare alcun disagio agli ospiti della struttura, nei tempi stabiliti al momento dell'aggiudicazione definitiva.

Ai sensi dell'art. 189 del D.Lgs. n. 36 del 2023, qualora alla scadenza del contratto di concessione l'Amministrazione non avesse già provveduto all'aggiudicazione per il periodo successivo, il Concessionario uscente sarà obbligato a garantire l'erogazione dei servizi oggetto del presente affidamento agli stessi prezzi e alle medesime condizioni vigenti al momento della scadenza del contratto, o più favorevoli, per il tempo strettamente necessario ad esperire la procedura per il nuovo affidamento della concessione.

La durata della concessione non è prorogabile, salvo per la revisione di cui all'articolo 192, comma 1, del D.Lgs 36/2023.

## **ART. 5) SCELTA DEL CONTRAENTE**

L'affidamento della concessione è disciplinato dagli articoli da 176 a 192 del D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i., dalla L.R. 23/2005 e dal relativo Regolamento di attuazione contenuto nel D.P.G.R. n. 4 del 22.08.2008; sarà affidata, ai sensi del D.Lgs. 36/2023, mediante procedura aperta ad evidenza pubblica con pubblicazione di bando di gara ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023, col criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 185 del D.Lgs. n. 36/2023, secondo gli elementi qualitativi e quantitativi dell'offerta presentata, come di seguito specificato.

La concessione verrà aggiudicata all'operatore economico che a seguito delle risultanze di gara avrà presentato la migliore offerta economicamente più vantaggiosa, ossia che avrà conseguito il miglior punteggio sul massimo attribuibile di 100/100 così ripartito:

- 85 punti all'offerta tecnica
- 15 punti all'offerta economica.

Il punteggio di 85 punti da attribuire all'offerta tecnica sarà così strutturato:

<b>Criteri di valutazione della qualità</b>	<b>Punteggio max</b>
<b>A1 – Organizzazione e gestione del servizio</b>	<b>30</b>

A1.1 – analisi degli aspetti socio-assistenziali	5
A1.2 – organizzazione dei servizi offerti all’utenza	5
A1.3 – miglioramento delle condizioni di vita	5
A1.4 – organizzazione della struttura e dei relativi spazi	5
A1.5 – programmazione delle attività	5
A1.6 – soluzioni innovative per la gestione al fine di migliorare il servizio offerto	5
<b>A2 - Personale, qualifiche e relativa gestione</b>	<b>25</b>
A2.1 – descrizione del personale impiegato, gestione e organizzazione	15
A2.2 – curriculum, qualifiche e attestati del personale responsabile della gestione	10
<b>A3 – Investimenti strutturali proposti</b>	<b>5</b>
A3.5 - interventi che il concorrente reputa necessari per il miglioramento della gestione e dei servizi offerti (sostituzione arredi, attrezzature etc.)	5
<b>A4 - Presentazione del soggetto proponente</b>	<b>14</b>
A4.1 – descrizione dell’azienda	2
A4.2 – organigramma aziendale	2
A4.3 – curriculum servizi similari svolti, fino ad un massimo di 5 servizi (2 punti per servizio)	10
<b>A5 – Certificazioni di qualità</b> (non possono essere oggetto di avvalimento)	<b>9</b>
A5.1 – possesso della certificazione complementare, UNI 10881	2
A5.2 – possesso della certificazione di qualità ISO 14001 - ambiente	2
A5.3 – possesso della certificazione di qualità BS OHSAS 18001 – sicurezza e salute sui luoghi di lavoro	2
A5.4 – possesso della certificazione di qualità UNI EN ISO 22000 – Sistemi di Gestione per la Sicurezza Alimentare	2
A5.5 – possesso della certificazione etica SA 8000 – responsabilità sociale	1
<b>A6 – Cura e manutenzione della struttura</b>	<b>2</b>
A6.1 - programma degli interventi di manutenzione ordinaria e controllo della struttura	1
A6.2 - soluzioni gestionali innovative volte alla riduzione dei costi di manutenzione	1
<b>Punteggio totale</b>	<b>85</b>

Il punteggio di 15 punti da attribuire all'offerta economica sarà così strutturato:

Criteri di valutazione della qualità	Punteggio max
<b>B1 – Importo della retta media mensile per ospite</b>	<b>10</b>
Offerta con importo retta media mensile per ospite più bassa	10
<b>B2 – Canone annuo da riconosce all'Ente proprietario delle strutture</b>	<b>5</b>
Offerta con importo canone annuo più alto (base d'appalto 20.400,00 euro/anno)	5
<b>Punteggio totale</b>	<b>15</b>

In sede di offerta l'operatore economico dovrà presentare il proprio progetto di dettaglio del servizio di gestione della struttura così composto:

COMPONENTE TECNICA (facente parte dell'offerta tecnica)

L'offerta tecnica che costituisce il progetto di dettaglio del servizio offerto, dovrà contenere:

- relazione illustrativa e tecnica che dovrà sviluppare dettagliatamente i punti da A1 ad A6 previsti per l'attribuzione del punteggio;
- regolamento interno di gestione e funzionamento della struttura;
- carta dei servizi offerti.

COMPONENTE ECONOMICA (facente parte dell'offerta economica)

All'offerta economica si dovrà allegare:

- relazione economica, con l'analisi del contesto socio-economico e del mercato di riferimento, che illustra il piano economico finanziario a dimostrazione della fattibilità del progetto di gestione offerto e della sostenibilità economica dello stesso con l'indicazione degli investimenti strutturali proposti e del relativo piano di ammortamento con le relative fonti di finanziamento.
- piano economico finanziario;
- relazione che descriva la solidità economica e finanziaria del proponente, e delle fonti di finanziamento per gli investimenti proposti.

## ART. 6) REQUISITI DEL CONCESSIONARIO

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura i soggetti di cui all'art. 65, del d.lgs. 36/2023, salvo i limiti espressamente indicati dalle disposizioni vigenti, con le prescrizioni e i requisiti di cui agli artt. 67 e 68 del medesimo d.lgs. 36/2023, e inoltre:

- le Cooperative sociali o loro Consorzi il cui oggetto sociale corrisponda a quello dell'appalto e in possesso dell'iscrizione al Registro Regionale istituito ai sensi della Legge 381/91(per le cooperative con sede in Sardegna è necessaria l'iscrizione all'Albo delle Regionali Istituito ai sensi dell'art. 2 della L.R n. 16/97. Per le altre l'iscrizione ad analogo registro della Regione o Stato estero di appartenenza dell'Unione Europea);
- i Soggetti configurabili come Associazioni di promozione sociale (iscritte nel corrispondente registro ex L. 383/2000) iscritte al Registro Regionale ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 23/2005;
- i Soggetti configurabili come imprese sociali di cui all'art. 13 L.R. n. 23/2005;



- gli Operatori economici stabiliti in altri Stati dell'Unione Europea, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi paesi, ai quali si applica l'art. 65 del d.lgs. 36/2023;
- le associazioni senza fini di lucro, ONLUS, secondo quanto previsto dalle vigenti normative.

Sono ammessi alla gara i soggetti in possesso dei sotto riportati requisiti:

- Idoneità professionale ai sensi dell'art. 100 comma 2 del D.Lgs. 36/2023;
- Insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 del D. Lgs. n. 36/2023;
- Insussistenza dei rapporti di controllo e/o collegamento sostanziale nonché di collegamento formale, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, con altri concorrenti alla gara.

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese, di consorzi tra imprenditori individuali e/o di consorzi ordinari di concorrenti, i requisiti di cui sopra devono essere posseduti da tutte le imprese.

### **Requisiti di idoneità professionale (art. 100, comma 1, lett. a) e comma 3) del D.Lgs. 36/2023)**

Ai fini della sussistenza dei requisiti i concorrenti alle gare, se cittadini italiani o di altro Stato membro residenti in Italia, devono essere iscritti, se obbligati, nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, o presso i competenti ordini professionali o altri registri equivalenti. All'Operatore economico di altro Stato membro dell'UE non residente in Italia, è richiesta la prova dell'iscrizione, secondo le modalità vigenti nello Stato di residenza, in uno dei registri professionali o commerciali di cui all'allegato II.11 al D.Lgs. 36/2023, mediante dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato membro nel quale è stabilito ovvero mediante attestazione, sotto la propria responsabilità, che il certificato prodotto è stato rilasciato da uno dei registri professionali o commerciali istituiti nel Paese in cui è residente. Nelle procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di servizi, se i candidati o gli offerenti devono essere in possesso di una particolare autorizzazione ovvero appartenere a una particolare organizzazione per poter prestare nel proprio Paese d'origine i servizi in questione, la stazione appaltante può chiedere loro di provare il possesso di tale autorizzazione ovvero l'appartenenza all'organizzazione.

1. Iscrizione al Registro delle Imprese presso C.C.I.A.A. per la categoria dei servizi oggetti dell'appalto, ovvero analogo registro dello Stato di appartenenza di imprese non aventi sede in Italia, ai sensi dell'art. 100, c. 3 del D.Lgs. 36/2023 (non ricorre per le ONLUS);
2. Iscrizione nell'apposito all'Albo delle Società Cooperative istituito ai sensi del D.M. 23.06.2004 presso il Ministero delle Attività Produttive con indicazione del numero, della data e della sezione di iscrizione di appartenenza, ovvero analogo registro dello Stato di appartenenza di imprese non aventi sede in Italia;
3. Iscrizione all'Albo regionale delle cooperative sociali (per la regione Sardegna L.R. n. 16/1997 SEZ A, o C) o iscrizione ad analogo registro della Regione o Stato di appartenenza all'Unione Europea;
4. Iscrizione nel Registro Regionale delle Associazioni (corrispondente registro ex L.n. 383/2000) ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 23/2005;
5. Iscrizione, se trattasi di ONLUS, all'anagrafe tributaria, per la categoria corrispondente a quella del servizio;

### **Requisiti di capacità tecnica/professionale (art. 100, comma 1, lett. c) e comma 11) del D.Lgs. 36/2023)**

Aver effettuato negli ultimi dieci anni antecedente alla data di pubblicazione del bando di gara, lo stesso servizio o servizi analoghi a quelli oggetto dell'appalto, per conto di Enti Pubblici e

Privati (gestione Comunità Alloggio e/o Integrata per anziani) per un importo medio annuo di 943.200,00 euro, pari a due volte l'importo annuo della concessione.

Disporre di figure professionali in possesso del titolo e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per lo svolgimento della concessione e comunque aver impiegato negli ultimi dieci anni un numero di personale medio annuo pari a 10 unità di personale

Si ricorda che la dimostrazione dei suddetti requisiti va fornita mediante presentazione di opportuna dichiarazione redatta sotto forma di dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del D.P.R. 445/00 e s.m.i. È facoltà della Ditta presentare certificazioni rilasciate da enti pubblici o da soggetti privati.

### **Requisiti di capacità economica e finanziaria (art. 100, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 36/2023**

Aver realizzato nei migliori tre esercizi finanziari degli ultimi cinque anni approvati alla data di pubblicazione del bando di gara, un fatturato globale medio annuo, non inferiore a 895.680,00 euro, pari a due volte l'importo annuo della concessione.

Aver realizzato nei migliori tre esercizi finanziari degli ultimi cinque anni, approvati alla data di presentazione della domanda di partecipazione alla gara, un fatturato globale pari a 6.269.760,00 euro, pari al valore stimato della concessione.

Il requisito potrà essere comprovato mediante una dichiarazione concernente il fatturato globale e, se del caso, il fatturato del settore di attività oggetto dell'appalto, al massimo per gli ultimi tre esercizi disponibili in base alla data di costituzione o all'avvio delle attività dell'operatore economico, nella misura in cui le informazioni su tali fatturati siano disponibili.

Presentazione di idonee referenze bancarie da parte di due istituti di credito.

### **Certificazione delle qualità (D.Lgs. 36/2023)**

Possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001 in corso di validità per attività inerenti l'oggetto dell'appalto (appartenete al settore IAF 39 "Altri servizi sociali"). In caso di partecipazione in raggruppamento, tale requisito dovrà essere posseduto singolarmente da ciascuna impresa raggruppata.

L'Operatore economico dovrà indicare attraverso opportuna dichiarazione il nominativo di una unità incaricata del controllo di qualità e supervisione del servizio.

### **ART. 7) TRACCIABILITÀ FLUSSI FINANZIARI**

Per assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, finalizzata a prevenire infiltrazioni criminali, l'affidatario dovrà impegnarsi a rispettare le previsioni di cui all'art. 3 della Legge del 13 agosto 2010 n. 136 "Piano straordinario contro le mafie" e ss.mm.ii.. In particolare tutti i movimenti finanziari relativi al servizio affidato dovranno essere registrati su "conti correnti" dedicati ed effettuati esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale.

### **ART. 8) GARANZIA A CORREDO DELL'OFFERTA**

Il concorrente dovrà presentare, ai sensi dell'art. 106 del D. Lgs. n. 36/2023, una "garanzia provvisoria" a corredo dell'offerta, pari al 2% del valore della concessione, che potrà essere escussa in caso di mancato adempimento di ogni obbligo derivante dalla partecipazione alla gara.

Si applicano, inoltre, le disposizioni relative al beneficio della riduzione previste dallo stesso art. 106 del D.Lgs 36/2023 s.m.i..

La garanzia potrà essere resa:

- con fideiussione bancaria o assicurativa che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli

intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 107 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa;

- a mezzo di bonifico bancario presso la Tesoreria — Banca filiale di - sul c/c intestato "... IBAN
- specificando nella causale di versamento "Procedura aperta per l'affidamento in concessione della comunità integrata del Comune di Donori";
- in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato depositati presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno, a favore della stazione appaltante. Il valore deve essere al corso del giorno del deposito.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art 1957, comma 2, del Codice Civile, retrooperatività entro 15 giorni, a semplice richiesta dell'amministrazione ed avere validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La garanzia sarà svincolata, nei confronti delle imprese non assegnatarie della fornitura, con la comunicazione di non assegnazione secondo quanto previsto dall'art. 106 comma 10 del D.Lgs. 36/2023; la garanzia prestata dall'impresa individuata quale aggiudicataria sarà invece trattenuta in attesa della presentazione della cauzione definitiva.

Nel caso di R.T.I. già costituito, il deposito cauzionale dovrà essere unico e intestato all'Impresa capogruppo in nome e per conto proprio e delle mandanti.

Nel caso di R.T.I. non ancora costituito il deposito cauzionale dovrà essere unico e intestato a tutte le Imprese del costituendo raggruppamento.

Qualora il R.T.I. volesse beneficiare della riduzione del cinquanta per cento dell'importo della cauzione il possesso della certificazione del sistema di qualità deve essere dimostrato da tutte le imprese raggruppate.

## **ART. 9) GARANZIA DEFINITIVA**

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto e dalla normativa di riferimento nonché del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento di tali obbligazioni, il Concessionario è obbligato, all'atto della stipula del contratto, a costituire a favore del Comune di Donori la "garanzia definitiva" di cui all'art. 117 del d.lgs. n. 36/2023 ed in base alle modalità e alle condizioni ivi previste.

L'aggiudicatario è tenuto a prestare le seguenti polizze assicurative

- Polizza cauzionale definitiva ai sensi del D.Lgs. 36/2023 nella misura **del 10% dell'importo contrattuale offerto quale canone di concessione complessivo per tutta la durata contrattuale (canone risultante dell'offerta economica presentata dall'aggiudicatario)**, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente disciplinare, del risarcimento del danno derivante da inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché dei maggiori oneri conseguenti che il Concedente avesse eventualmente sostenuto per fatto dell'appaltatore o per inadempimento o cattiva esecuzione degli obblighi derivanti.
- polizza assicurativa R.C.T. ed R.C.O. con massimale non inferiore a un milione di euro

rinnovabile annualmente per tutta la durata dell'appalto.

Le polizze cauzionali definitive di cui alle lettere a) e b) dovranno essere prestate, salvo la maggiorazione ai sensi dell'art. 117 del D. Lgs. n. 36/2023, e comunque prima della stipula della convenzione, mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, e dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, 2° comma, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia stessa entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante.

Le cauzioni di cui sopra saranno svincolate entro 90 giorni dal termine della scadenza del contratto o dal collaudo dei lavori adeguamento e risolti ogni eventuale contestazione o pendenza. Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiutasse di assumere gli oneri del presente appalto o rifiutasse di eseguire il servizio o trascurasse in modo grave l'adempimento degli obblighi previsti dal presente capitolato, il Concedente potrà, in pieno diritto, risolvere ogni rapporto con lo stesso, con diritto di risarcimento degli eventuali danni, oltre all'incameramento della cauzione definitiva. Resta salvo per il Concedente l'esperimento di ogni altra azione, nel caso in cui la somma risultasse insufficiente. Qualora l'ammontare di una delle garanzie dovesse ridursi per effetto dell'applicazione di penali, o per qualsiasi altra causa, l'appaltatore dovrà provvedere al reintegro entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa richiesta. Limitatamente alla polizza di cui al punto a) vista la durata contrattuale è concessa la facoltà all'aggiudicatario di prestare polizza annuale prorogabile. In tal caso lo stesso dovrà presentare annualmente una nuova polizza o la proroga della stessa;

Agli operatori economici in possesso di certificazione serie UNI EN ISO 9000 è consentita la riduzione del 50% dell'importo della cauzione definitiva.

In caso di riunione di concorrenti o di aggregazione di imprese aderenti al contratto di rete, le garanzie fideiussorie e le garanzie assicurative devono essere presentate con le modalità previste dall'art. 117, comma 13, del D.Lgs. 36/2023.

#### **ART. 10) SUBCONCESSIONE E SUBAPPALTO**

È fatto divieto al Concessionario di subconcedere la concessione, pena la revoca della medesima, senza previa autorizzazione da parte dell'Ente.

Il Concessionario dovrà gestire direttamente tutti i servizi principali (assistenziali, sanitari e di cura della persona). I restanti servizi sono subappaltabili secondo i termini e i modi previsti dall'art. 188 del d.lgs. n. 36/2023.

#### **ART. 11) ORGANIZZAZIONE E CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE**

Tutti i servizi descritti nel presente Capitolato, nessuno escluso, ed in particolare i servizi di gestione e manutenzione della Comunità Alloggio della struttura denominata "Papa Giovanni Paolo II", saranno svolti a cura e spese del Concessionario, mediante la propria organizzazione e a proprio rischio, con capitali, mezzi tecnici e personale propri, mediante l'utilizzo dei locali della struttura comunale medesima.

Il corrispettivo della concessione consiste nel diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente la struttura comunale predetta per tutta la durata del contratto, facendo propri i proventi derivanti dalle rette versate dagli utenti per la fruizione dei servizi oggetto dell'affidamento, secondo gli importi offerti in sede di gara e stabiliti nel contratto.

La gestione della "Comunità Alloggio" potrà decorrere prima della sottoscrizione del contratto a cui sarà allegato apposito verbale dello stato di consistenza dell'immobile, sottoscritto da parte dell'ente concedente e del legale rappresentante della Ditta

aggiudicataria. A tal fine la ditta concorrente dovrà obbligarsi, in caso di aggiudicazione, ad attivare le procedure e munirsi dell'autorizzazione al funzionamento, così come previsto dal Regolamento di attuazione dell'art. 43 della L.R. 23.12.2005 n° 23 "Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione", nonché dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività (DUAP), e di quant'altro necessario alla regolare funzionalità della struttura. L'Amministrazione Comunale non si ritiene vincolata in alcun modo dall'esito della gara qualora non possa essere rilasciata l'autorizzazione al funzionamento o per qualsiasi altra causa non possa essere avviata la gestione della Comunità Alloggio e della Comunità integrata nei tempi prefissati.

Le spese per l'ottenimento di tutti i permessi, autorizzazioni, concessioni o provvedimenti previsti dalla normativa vigente per il regolare funzionamento del servizio di Comunità Alloggio sono a carico del concessionario. L'Amministrazione non garantisce un numero minimo di utenti.

#### **ART. 12) TARIFFE**

Le rette di ricovero a carico dell'utenza scaturirà dall'offerta risultante dalla gara ad evidenza pubblica.

A partire dal secondo anno di concessione, le rette potranno essere modificate per intervenuti e accertati incrementi di costo, attestati dagli indici ISTAT, previa approvazione del Comune di Donori.

Il Concessionario con l'assunzione del presente contratto si obbliga a garantire, per tutta la durata della concessione, un numero minimo di due posti pronta accoglienza applicando uno sconto del 20%.

Il Concessionario potrà variare l'importo della retta sulla base del proprio piano di gestione, variazione che dovrà essere adeguatamente motivata e documentata e sottoposta alla superiore approvazione del Comune di Donori.

#### **ART. 13) SOGGETTI UTILIZZATORI E MODALITA' DI AMMISSIONE**

L'accesso alla struttura residenziale è di competenza del Concessionario che provvederà in base a specifica graduatoria, salvo gli inserimenti disposti tramite il Servizio Sociale del Comune, dando priorità ai residenti nel Comune di Donori. La modulistica utile all'accesso verrà definita dal concessionario. L'Amministrazione non garantisce un numero minimo di utenti.

#### **ART. 14) REGOLAMENTO INTERNO E CARTA DEI SERVIZI**

Il Concessionario dovrà utilizzare la struttura in modo corretto e nel rispetto del Regolamento interno di funzionamento da predisporre ai sensi dell'art. 11 del D.P.G.R. 12/89 integrato e modificato dal D.P.G.R. 145/90, da presentarsi in sede di gara.

È facoltà del Concedente richiedere, in qualsiasi momento ed in presenza di motivate necessità, una revisione di tale Regolamento.

Il Concessionario dovrà inoltre adottare la Carta dei Servizi in conformità alle disposizioni fissate dall'art. 39 della L.R. n. 23/2005.

#### **ART. 15) VERBALI DI CONSISTENZA E CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Il Concessionario del servizio assume la gestione dell'immobile, degli impianti, delle aree e spazi esterni 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.

È 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 dall'Amministrazione.

Ogni miglioria sarà a beneficio dell'Amministrazione senza diritto ad alcun risarcimento fatta eccezione per i casi previsti dalla legge.

#### **ART. 16) UTENZE**

Il Concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla voltura dei contratti di energia elettrica, acqua potabile, gas, utenza telefonica, 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. 17) SCADENZA DELLA CONCESSIONE E RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI**

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

Al termine della concessione il Concessionario dovrà restituire al Comune di Donori gli immobili e le attrezzature in buone condizioni e in normale stato d'uso.

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.

La durata della concessione non è prorogabile, salvo per la revisione di cui all'articolo 192, comma 1, del D.Lgs 36/2023.

Ai sensi dell'art. 189 del D.Lgs. n. 36 del 2023, qualora alla scadenza del contratto di concessione l'Amministrazione non avesse già provveduto all'aggiudicazione per il periodo successivo, il Concessionario uscente sarà obbligato a garantire l'erogazione dei servizi oggetto del presente affidamento agli stessi prezzi e alle medesime condizioni vigenti al momento della scadenza del contratto, o più favorevoli, per il tempo strettamente necessario ad esperire la procedura per il nuovo affidamento della concessione.

#### **ART. 18) 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. 19) 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 o PEC all'Amministrazione Comunale almeno 180 giorni prima.

#### **ART. 20) 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 a quelle successive, qualora sussistano le condizioni, ovvero mediante affidamento a terzi.

Tutti gli oneri, anche maggiori, inerenti la nuova aggiudicazione saranno imputati a titolo di risarcimento danno alla Ditta risultata precedentemente aggiudicataria.

#### **ART. 21) 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 di 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.

#### **ART. 22) CLAUSOLE SOCIALI**

Ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs 36/2023 al Concessionario è fatto obbligo di applicare le clausole sociali all'attuale personale in servizio e impiegato dal concessionario uscente nell'attuale gestione delle strutture.

Il concessionario dovrà assumere tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione delle previsioni dell'allegato II.3 del D.Lgs 36/2023.

## **PARTE SECONDA - ONERI INERENTI IL CONTRATTO**

### **ART. 23) ASSICURAZIONI**

L'Amministrazione Comunale è esonerata da ogni responsabilità per eventuali danni che possono derivare agli operatori o che questi possono causare agli utenti, alle loro cose e a terzi, anche a seguito d'irregolarità o carenza delle prestazioni.

Il concessionario assume a proprio carico il rischio completo ed incondizionato dell'esercizio del servizio, qualunque ne sia l'entità e la causa, ed è responsabile dei danni che possono subire persone e cose, all'interno o fuori dei locali della Struttura, per fatti od attività connessi con l'esecuzione dei servizi oggetto del presente Capitolato Speciale d'Appalto, senza diritti di rivalsa o compensi da parte del Comune per tutta la durata contrattuale.

Il Concessionario dovrà stipulare e depositare in Comune, prima della stipula del contratto, idonea polizza assicurativa per responsabilità civile (RC), comprensiva della Responsabilità Civile verso terzi (RCVT) e RCO, con esclusivo riferimento al servizio in questione, con validità non inferiore alla durata dell'appalto a copertura dei rischi da infortuni o da danni subiti o provocati dagli utenti, dal personale assunto, da tirocinanti o da volontari operanti nella struttura:

- RCT con un massimale per sinistro e per anno non inferiore a € 1.500.000,00;
- RCO con un massimale per sinistro e per anno non inferiore € 2.500.000,00.

Il Concessionario è responsabile dei danni comunque arrecati a terzi o a cose ad essi appartenenti durante l'esecuzione del servizio, nonché dei danni arrecati a persone o cose appartenenti, direttamente ed indirettamente alla propria organizzazione d'impresa; a tale titolo, l'appaltatore è obbligato a tenere indenne la stazione appaltante da qualsiasi pretesa o molestia e si assume tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali connessi, pertanto tale polizza dovrà esonerare il Comune da ogni responsabilità per morte, infortunio e danni che dalla gestione dei servizi dovessero derivare agli utenti e ai prestatori di lavoro comprese le attività complementari e accessorie rispetto a quelle principali nessuna esclusa.

Il contratto di assicurazione deve prevedere che la compagnia assicurativa provvederà alla formalizzazione della proposta liquidativa o della contestazione, entro e non oltre 60 giorni dalla presentazione, da parte del terzo reclamante, della documentazione completa per l'eventuale richiesta di risarcimento danni.

In alternativa alla stipulazione della polizza di cui al precedente comma, il prestatore di servizi potrà dimostrare l'esistenza di una polizza RC, RCVT e RCO, già attivata, avente le medesime caratteristiche indicate per quella specifica.

In tal caso, deve produrre un'appendice alla stessa, nella quale si espliciti che la polizza in questione copre anche il servizio in oggetto svolto per conto dell'Amministrazione.

Copia della polizza, specifica o come appendice alla polizza esistente, conforme all'originale ai sensi di legge, dovrà essere consegnata all'Amministrazione prima della stipula del contratto o prima dell'inizio del servizio qualora sia autorizzata l'esecuzione in pendenza di stipulazione del contratto. Relativamente alla polizza RCT/RCO/RC dovranno essere rese espressamente operanti – a integrazione e/o deroga di quanto diversamente previsto dalle condizioni debitore principale ed all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile.

Qualora il Comune, in corso di contratto, dovesse riscuotere, anche solo in parte, la cauzione, questa dovrà essere integrata a cura dell'appaltatore, che dovrà provvedervi, a propria cura e spese, entro e non oltre i successivi 15 giorni.



Il Comune potrà escutere la cauzione anche in caso di esecuzione in danno. È facoltà del Comune adeguare l'importo della cauzione, in relazione alla revisione del valore contrattuale. In caso di estensione del servizio l'importo di cui sopra dovrà essere integrato o, comunque, dovrà essere prorogata la validità della cauzione. Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente o, comunque, non fosse stata regolarmente reintegrata dall'appaltatore. Le imprese concorrenti dovranno produrre una cauzione definitiva mediante:

- a. Fideiussione bancaria con previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e della sua operabilità a semplice richiesta della stazione appaltante, nonché deve essere inserito l'impegno da parte del fideiussore a rilasciare successivamente la garanzia fideiussoria definitiva in caso di aggiudicazione;
- b. Polizza assicurativa con previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e della sua operabilità a semplice richiesta della stazione appaltante nonché deve essere inserito l'impegno da parte dell'assicuratore a rilasciare successivamente la garanzia fideiussoria definitiva in caso di aggiudicazione.

Il Concessionario dovrà produrre tale cauzione definitiva a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti gli obblighi previsti dal presente capitolato, del risarcimento dei danni e del rimborso delle somme che l'Amministrazione Comunale dovesse pagare per fatto dell'appaltatore, a causa di inadempimento o di cattiva esecuzione dei servizi. Gli interessi delle somme spetteranno comunque al Comune. Il deposito cauzionale definitivo resterà vincolato, scaduto il contratto, sino a che non sarà definita ogni eventuale eccezione e controversia. È fatto salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno per il Comune. Il Concessionario è obbligato a reintegrare la cauzione di cui il Comune avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte durante l'esecuzione del contratto.

Il Concessionario sarà obbligato a reintegrare la cauzione della quale l'Amministrazione Comunale abbia dovuto avvalersi, entro 20 giorni dalla richiesta, in caso di mancata reintegrazione nel termine previsto, l'Amministrazione Comunale potrà reintegrarla d'ufficio, prelevando l'importo necessario dalla successiva rata mensile del corrispettivo dovuto all'impresa appaltatrice e provvedendo al versamento presso la tesoreria comunale.

La cauzione definitiva resterà vincolata fino alla scadenza dell'intero periodo di durata contrattuale e sarà restituito al termine dello stesso, sempreché non risultino a carico della ditta inadempienze, comminatorie di penalità o comunque cause impeditive alla restituzione, per lo svincolo della cauzione sarà necessario il visto della regolare esecuzione del servizio rilasciata dal responsabile del servizio sociale comunale.

Nei casi di risoluzione del contratto previsti dalla legge o dal presente capitolato, per inadempienza da parte dell'impresa appaltatrice, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione a titolo di penalità, salvo il diritto al risarcimento dell'ulteriore danno. Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni azione legale nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. La mancata costituzione della cauzione definitiva determinerà la decadenza dell'offerente dall'aggiudicazione e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte del Comune che aggiudicherà la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

#### **ART. 24) SPESE, IMPOSTE, TASSE**

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione del contratto di affidamento del servizio, ivi comprese le relative

variazioni nel corso della sua esecuzione, sono a carico del Concessionario.

## **PARTE TERZA - CONTROLLO SULL'OPERATO DEL CONCESSIONARIO – PENALI**

### **ART. 25) CONTROLLO**

Ai sensi dell'art. 38 della L.R. 23/2005, 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 contenute nel presente Capitolato. Il controllo potrà essere effettuato in qualsiasi momento, senza preavviso, in forma diretta o attraverso l'ausilio di incaricati. In sede di controllo, il concessionario è obbligato a fornire tutta la collaborazione necessaria, e risponde direttamente all'Amministrazione Comunale dell'esatto e corretto adempimento della gestione. L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre il diritto di effettuare i necessari controlli e riscontri sull'applicazione del CCNL di categoria a tutte le figure professionali impiegate nel servizio, dipendenti e soci.

Ove siano riscontrati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscono violazione delle norme di legge, o di regolamento, o di contratto, il Comune provvederà alla contestazione degli addebiti, assegnando al concessionario un congruo termine per le controdeduzioni. Se il Concessionario non provvede a giustificarsi nei termini assegnati, ovvero se le giustificazioni non risultassero sufficientemente valide, saranno applicate le penalità di cui al successivo art. 24, fatta salva la denuncia alle autorità competenti qualora il fatto costituisca reato.

La Stazione Appaltante eserciterà il controllo del servizio anche attraverso la nomina di un Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC), conferendo anche apposito incarico esterno all'Amministrazione, ai sensi del D.M. 49/2019 e del D.Lgs 36/2023. Il DEC e/o il RUP possono disporre in qualsiasi momento la verifica e l'ispezione sullo svolgimento del servizio e su quant'altro faccia parte dell'organizzazione dei servizi, al fine di accertare l'osservanza di tutte le prescrizioni stabilite dal contratto e dalle vigenti normative, con particolare riferimento alla normativa in materia di gestione di strutture socio-assistenziali e socio-sanitarie.

### **ART. 26) RILIEVI E PROCEDIMENTI DI APPLICAZIONE DELLE PENALITÀ**

I rilievi mossi ai sensi del precedente art. 19, sono tempestivamente, e comunque non oltre i dieci giorni feriali dall'accertamento, contestati formalmente al Concessionario per posta elettronica certificata; nell'atto di contestazione viene assegnato un congruo termine non inferiore a dieci giorni per le controdeduzioni. Se entro il termine assegnato, 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. 27) PRINCIPIO DI TRASPARENZA**

In attuazione dei principi di trasparenza e pubblicità, il concessionario è tenuto ad esporre il Regolamento di gestione e funzionamento interno della struttura, e la Carta dei servizi a disposizione degli utenti del servizio e delle autorità preposte al controllo.

### **ART. 28) 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 € 500,00 (euro cinquecento/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 (Euro cinquecento/00) fatte salve le responsabilità penali e le sanzioni amministrative che potranno essere comminate dagli organi competenti.
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 la riscontrata occasionale mancata pulizia dei locali, una penale di € 100,00 (euro cento/00).

## **PARTE QUARTA- RISOLUZIONE, RECESSO, DECADENZA**

### **ART. 29) RISOLUZIONE CONTRATTUALE**

Il contratto può essere risolto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, in qualsiasi momento al verificarsi delle seguenti fattispecie:

- (1) mancata presa in consegna della struttura nei termini prescritti;
- (2) mancato inizio attività nei termini prescritti;
- (3) mancato utilizzo di personale munito delle specifiche abilitazioni per lo svolgimento delle attività prescritte dal capitolato;
- (4) esecuzione di attività e/o interventi sulla struttura non autorizzati dal Comune;
- (5) presenza nella struttura di personale "non in regola" in base alla vigente normativa in materia di assunzioni;
- (6) inadempienze degli obblighi retributivi e contributivi nei confronti del personale utilizzato nella struttura;
- (7) gravi inadempienze di servizio quali l'insufficienza di personale rispetto al numero previsto dalla legge o ritenuto necessario, o relative alla qualità del servizio;
- (8) mancata revisione degli impianti tecnologici secondo la vigente normativa;
- (9) inadempienze in materia di sicurezza in generale;
- (10) applicazione di sanzioni in materia igienico-sanitaria in generale;
- (11) mancato pagamento del premio delle polizze assicurative;
- (12) violazione del divieto di subconcessione;
- (13) interruzioni e/o abbandono del servizio;
- (14) messa in atto di comportamenti o atteggiamenti contrari alle esigenze di pubblico servizio cui deve conformarsi l'attività di gestione (costrizioni, maltrattamenti, vessazioni, abbandono etc);
- (15) mancata reintegrazione della cauzione definitiva eventualmente escussa, entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della relativa richiesta.
- (16) applicazione di tariffe difformi da quelle convenute;
- (17) morosità protratta e ripetuta nel pagamento del canone di concessione.

La risoluzione del contratto comporta l'escussione della cauzione definitiva, salvo ed impregiudicato il risarcimento del danno ulteriore.

Nei suddetti casi, il Comune comunicherà al Concessionario gli estremi dell'inadempimento rilevato, assegnando un termine minimo di 15 giorni per formulare giustificazioni. Qualora il Concessionario non fornisca giustificazioni entro il termine assegnato o qualora le deduzioni non siano, a giudizio del Comune, accoglibili è facoltà del Concedente risolvere il contratto.

Per tutti gli altri casi di violazione degli obblighi contrattuali, il Comune, indipendentemente dall'applicazione delle penali, comunica al Concessionario gli estremi degli inadempimenti rilevati, assegnando un termine minimo di 15 (quindici) giorni per adempiere secondo le modalità contrattuali. Qualora il Concessionario non ottemperi, è facoltà del Comune risolvere il contratto.

In caso di risoluzione, il Comune provvederà all'escussione della cauzione definitiva, fermo restando il diritto al risarcimento del maggior danno subito.

### **ART. 30) FACOLTÀ DI RECESSO DEL COMUNE**

Il Comune si riserva altresì il diritto di recedere dal contratto prima della scadenza nei seguenti casi:

- (a) giusta causa;
- (b) reiterati inadempimenti dell'aggiudicatario, anche se non gravi.

A mero titolo esemplificativo e non esaustivo, si ha giusta causa quando:

(1) sia stato depositato contro il Concessionario un ricorso ai sensi della legge fallimentare o di altra legge applicabile in materia di procedure concorsuali, che proponga lo scioglimento, la liquidazione, la composizione amichevole, la ristrutturazione dell'indebitamento o il concordato con i creditori, ovvero, nel caso in cui venga designato un liquidatore, curatore, custode, il quale entri in possesso dei beni o venga incaricato della gestione dei beni del Concessionario;

(2) il Concessionario perda i requisiti minimi di qualificazione richiesti dal bando di gara;

(3) sia accertata a carico del Concessionario, anche nella persona dei componenti degli organi di amministrazione, del direttore tecnico e degli altri soggetti rilevanti ai sensi della normativa vigente, l'esistenza o la sopravvenienza di incapacità, incompatibilità o impedimenti a contrarre con la pubblica amministrazione, ovvero la perdita dei requisiti contrattuali di carattere generale;

La comunicazione di recesso anticipata da parte del Concedente al Concessionario deve essere effettuata a mezzo raccomandata A.R. o PEC con preavviso di almeno trenta giorni, salvo diverso termine imposto per legge.

Dalla data del recesso il Concessionario dovrà cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno al Concedente.

In caso di recesso il Concessionario ha il diritto al pagamento delle prestazioni eseguite purché effettuate a regola d'arte, secondo i corrispettivi e le condizioni contrattuali, rinunciando espressamente, ora per allora, a qualsiasi ulteriore eventuale pretesa, anche di natura risarcitoria, e ad ogni ulteriore compenso o indennizzo anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 1671 del codice civile.

#### **ART. 31) DECADENZA DALLA CONCESSIONE**

Il Concessionario decade dalla concessione della gestione quando nei suoi confronti 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 di una delle cause di esclusione di cui all'art. 94 del D.Lgs. 36/2023.

## **PARTE QUINTA - MANUTENZIONI**

### **ART. 32) PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili, gli impianti, le attrezzature e gli arredi attualmente posti nella struttura ospitante le comunità in oggetto e altri spazi pertinenziali ad essa permangono nella proprietà del Comune di Donori, che ne concede l'uso al Concessionario per tutta la durata dell'affidamento.

Il Comune di Donori metterà a disposizione del Concessionario gli immobili, le strutture, gli impianti, le attrezzature e gli arredi dalla data di inizio della gestione.

La consegna dei locali sarà oggetto di verbalizzazione e il verbale sarà sottoscritto dalle parti. Al verbale sarà allegato uno stato di consistenza degli immobili, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi redatto al momento della consegna.

Il concessionario dovrà avere la massima diligenza nell'uso dei beni in concessione. È responsabile della loro conservazione, in perfetto stato di funzionamento, dovrà comunicare tempestivamente per iscritto ammanchi, danneggiamenti e/o distruzione di beni in dotazione. Detti ammanchi e/o distruzioni, se dovuti a negligenza, imprudenza o imperizia, saranno addebitati al concessionario al valore di riacquisto. Il relativo importo sarà detratto dalla cauzione.

### **ART. 33) BENI INSTALLATI DAL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario, previa autorizzazione scritta da parte del Comune di Donori, potrà installare, in aggiunta o in sostituzione di quelli già esistenti, gli altri impianti che ritenga necessari per lo svolgimento dei servizi oggetti di affidamento, purché conformi alle prescrizioni della normativa vigente.

Tali impianti restano di proprietà del Concessionario per tutta la durata dell'affidamento. Al termine della concessione, la proprietà di tali impianti sarà trasferita al Comune di Donori secondo le modalità previste dal presente Capitolato, anche in ipotesi di cessazione anticipata della concessione rispetto alla scadenza prevista.

Per l'avvio ad eventuali lavori ritenuti necessari dal Concessionario e comunque per la realizzazione di ogni opera che il Concessionario intenda eseguire, sarà necessario il consenso scritto del Comune di Donori.

Per tutti i lavori il Concessionario, nel rispetto delle pertinenti norme del d.lgs. n. 36 del 2023, potrà rivolgersi ad imprese regolarmente operanti sul mercato in quanto fornite delle necessarie autorizzazioni o certificazioni,

In nessun caso il Comune di Donori potrà essere chiamato a rispondere delle obbligazioni contratte dal Concessionario con le anzidette imprese e con i fornitori e i collaboratori e di eventuali danni causati per qualsiasi ragione a terzi e alle strutture dagli impianti.

### **ART. 34) CONCLUSIONE DELLA CONCESSIONE ED EFFETTI PATRIMONIALI**

Al termine della concessione il Concessionario dovrà restituire al Comune di Donori gli immobili e le attrezzature in buone condizioni e in normale stato d'uso.

Gli impianti di nuova installazione eventualmente acquisiti dal Concessionario per lo svolgimento dei servizi oggetto di affidamento saranno trasferiti nella proprietà del Comune di Donori, previa redazione di verbale di consistenza redatto dagli uffici comunali. Per il calcolo del prezzo di cessione, si procederà al confronto tra valore di bilancio non ammortizzati e il valore di vendita, abbattuto del 30%.

## **ART. 35) GESTIONE E MANUTENZIONE DELLA STRUTTURA E DELLE AREE PERTINENZIALI**

Il Concessionario si impegna a custodire ed a mantenere in buono stato ed efficienti, con interventi di manutenzione ordinaria, i beni ad esso concessi in uso, ad utilizzare gli stessi per il servizio di cui al titolo di gara e a consegnare detti beni al Comune alla scadenza o comunque alla revoca del contratto, in buone condizioni (cioè compatibili con la normale usura).

In particolare dovrà essere garantita la manutenzione della struttura, degli impianti, delle attrezzature.

La manutenzione ordinaria, deve essere effettuata secondo le procedure e modalità previste dalla vigente normativa e comunque in modo tale da assicurare la regolare funzionalità della struttura e degli impianti.

Essa dovrà essere effettuata nel rispetto della regola d'arte e comunque sulla base di un programma di manutenzione periodica che dovrà essere portato preventivamente a conoscenza del concedente.

Il Concessionario ha l'obbligo di individuare e nominare a proprie spese il responsabile degli impianti termici ai sensi del D.P.R. 412/1993 s.m.i. ed a darne comunicazione al Concedente, nonché a richiedere per gli stessi le visite periodiche di legge all'Ente di competenza.

Il Concessionario dovrà, ai sensi dell'articolo 15 del D.P.R. 162/1999 affidare la manutenzione dell'impianto di ascensore "a persona munita di certificato di abilitazione o a ditta specializzata".

Il Concessionario relativamente all'esercizio dell'impianto di condizionamento dovrà adottare tutte le procedure e misure previste nel D.P.R. n. 43 del 27.01.2012, nei Regolamenti CE 842/2006, CE 1516/2007, e dotarsi di libretto di impianto in conformità al D.M. 10.02.2014.

Per le strutture la cui attività è soggetta alla normativa di prevenzione incendi è a carico del concessionario, in qualità di responsabile dell'attività, ogni onere e spesa necessaria al mantenimento dei presidi antincendio e di quanto previsto dalla SCIA Antincendio e dalla relativa normativa di settore.

L'obbligo di mantenere funzionanti gli impianti ascensore, garantendone la manutenzione periodica mediante affidamento a ditta specializzata e munita di personale abilitato ai sensi del D.P.R. 162/1999 e della Direttiva 95/16/CE, secondo le seguenti regole generali:

- affidare a un'azienda specializzata la manutenzione ordinaria da eseguire almeno ogni sei mesi
- sottoporre ogni due anni l'ascensore a una verifica da parte dell'ASL (che sostituisce il ruolo un tempo svolto dall'ENPI, Ente Nazionale Prevenzione Infortuni) o di una società di certificazione abilitata.

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

Per manutenzione ordinaria si intendono:

- gli interventi programmati per la verifica periodica del buono ed efficiente stato della struttura e degli impianti;
- gli interventi a carattere di urgenza per la riparazione di guasti o di inconvenienti occorsi ai medesimi, comprensivi di manodopera ed eventuale necessaria sostituzione di parti o pezzi.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- manutenzione dell'impianto di climatizzazione/riscaldamento, dell'impianto idrico-sanitario, dell'impianto elettrico, gas, etc.;
- effettuazione dei controlli e manutenzione dei dispositivi antincendio;



- manutenzione dei manufatti edili ed elementi di finitura, tinteggiatura degli ambienti interni;
- manutenzione dell'impianto ascensore;
- piccole riparazioni, verniciatura portoni di ingresso, cambio vetri rotti, riparazione rubinetteria, sostituzione lampadine, sostituzione cinghie di avvolgibili ed elementi danneggiati di taparelle etc.;
- manutenzione e cura delle aree verdi e cortilizie: pulizia periodica, sfalcio dell'erba, potatura degli alberi, degli arbusti e delle siepi, pulizia caditoie di scolo delle acque, verniciatura di recinzioni e cancellate etc..;
- sostituzione di complementi di arredo, degli arredi danneggiati etc..;
- manutenzione dei locali mensa e refettorio e delle relative attrezzature e arredi;
- sostituzione di attrezzature e arredi danneggiati e/o non funzionanti e loro implementazione.

Il Concessionario dovrà garantire le prestazioni manutentive sopra indicate, e tutte le altre, se pur non esplicitamente menzionate, che si renderanno necessarie per il mantenimento della piena efficienza del corpo edilizio, degli impianti o l'adeguamento degli stessi alle normative e adempimenti tecnici, e di tutti i beni oggetto del Capitolato.

Presso la struttura deve essere tenuto e aggiornato un registro dove saranno annotati gli interventi sopra indicati, con l'indicazione della data in cui è stato effettuato l'intervento, il nominativo dell'impresa che lo ha eseguito e la firma del Responsabile della Struttura e/o suo delegato.

Il Concessionario avrà l'obbligo di gestire tutti i rifiuti prodotti nella gestione secondo le prescrizioni del regolamento comunale di gestione dei rifiuti e più in generale secondo le disposizioni del D.Lgs 152/2006.

All'atto della consegna della struttura il Concessionario prende in carico tutte le dotazioni ivi presenti e tutte le attrezzature.

In tale sede verrà redatto in contraddittorio un inventario-verbale di ricognizione nel quale dovrà essere precisato lo stato d'uso delle attrezzature e degli arredi e suppellettili.

Il Concessionario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria delle attrezzature o arredi o suppellettili.

Il Concessionario ha l'obbligo di dare al referente del Comune comunicazione preventiva alla dismissione dei beni ricevuti, per la loro alienazione/smaltimento.

Il Concessionario ha l'obbligo di dotarsi delle ulteriori attrezzature necessarie al corretto svolgimento delle attività previste dal Capitolato qualora quelle ricevute in consegna non siano ritenute sufficienti.

Al termine della Concessione le attrezzature acquistate dal Concessionario saranno cedute gratuitamente al Comune e diverranno di sua proprietà.

È fatto divieto al Concessionario di apportare modifiche, sostituzioni o trasformazioni degli arredi, degli elettrodomestici e delle attrezzature senza avere acquisito preventivamente l'autorizzazione a procedere da parte dell'Amministrazione proprietaria.

Al termine della concessione il Concessionario deve redigere un inventario, da consegnarsi all'Amministrazione Comunale, di tutti gli arredi e le attrezzature della struttura con l'indicazione dello stato di conservazione e di funzionamento dei medesimi.

Deve altresì assumersi gli oneri per ripristinare quei presidi eventualmente mancanti o danneggiati.

Qualora il Concessionario ottenga contributi economici inerenti gli interventi di

miglioria dell'immobile, da parte di soggetti pubblici o privati, dovrà obbligatoriamente darne comunicazione al Comune.

#### **ART. 36) VERIFICHE GESTIONALI – RENDICONTO**

Entro la fine di ogni anno di concessione, il Concessionario presenta al Comune il piano economico finanziario e una 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.

## **PARTE SESTA - OBBLIGHI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

### **ART. 37) OBBLIGHI**

Restano a carico dell'Ente proprietario i soli interventi di manutenzione straordinaria della struttura ed esclusivamente gli interventi relativi a opere murarie e modifiche strutturali, adeguamento impiantistico di tipo pesante consistente nel rifacimento di tutto l'impianto interessato dall'intervento, e interventi che si dovessero rendere necessari per adeguare la struttura ad intervenute disposizioni di legge che in caso contrario ne pregiudicano l'esercizio e la gestione dell'attività da parte del concessionario.

Negli interventi di manutenzione straordinaria a carico dell'Ente sono da escludere tutti quelli e relativi oneri derivanti da danni conseguenti a negligenza, nonché a un uso improprio della struttura da parte del Concessionario.

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

Ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere concordato con il Concessionario.

Qualora per eventi imprevisi si rendesse necessario un pronto intervento onde eliminare i possibili ostacoli all'espletamento delle normali attività della Comunità o pericoli alle persone o alle cose, il Concessionario dovrà eseguire i lavori del caso per conto del Comune, anche se dovessero costituire manutenzione straordinaria, e ne darà notizia al Comune entro 48 ore dal verificarsi dell'evento.

Il Concessionario deve dare immediata comunicazione scritta al Comune di qualsiasi inconveniente che possa dar luogo alla necessità di interventi straordinari entro due giorni dall'avvenuta conoscenza.

Sono comunque a carico del Concessionario tutti gli interventi di manutenzione straordinaria previsti dalla presente concessione (ammodernamento arredi, trasformazione in comunità integrata, efficientamento energetico etc..)

## **PARTE SETTIMA - PREVENZIONE, SICUREZZA, ANTINFORTUNISTICA**

### **ART. 38) 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.

Con riferimento all'art. 26 del D.Lgs. N. 81 del 9 aprile 2008 "obblighi connessi ai contratti di appalto o d'opera o somministrazione", si evidenzia che non si reputano sussistere costi in ordine alla sicurezza per interferenze, allo stato degli atti, fermi restando i costi della sicurezza relativi all'esercizio dell'attività svolta dal Concessionario (che saranno indicati nel piano economico finanziario allegato all'offerta). 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. 39) 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.

## **PARTE OTTAVA - GESTIONE DEL SERVIZIO**

### **ART. 40) 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 psicosociali. L'animazione della giornata deve essere tale da soddisfare i bisogni di rapporti sociali; favorire le possibilità di ricreazione, di sollecitazioni culturali e di creatività dei soggetti, deve essere posta particolare attenzione alle esigenze dei soggetti 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, sia attraverso momenti di socializzazione "spontanea" tra gli ospiti stessi, con parenti e conoscenti, nonché con eventuali gruppi di volontariato, sia attraverso l'organizzazione di momenti di interazione con il contesto sociale circostante.

### **ART. 41) 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 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; in caso di mancanza di rete parentale all'ospite dovrà essere garantita l'assistenza durante il ricovero ospedaliero;
- 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 ristorazione:

- approvvigionamento derrate, preparazione e cottura in sito; la distribuzione dovrà essere effettuata nell'apposita sala 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 almeno in misura minima del 50%, di prima qualità, freschi. La buona conservazione delle derrate immagazzinate sarà di esclusiva competenza e responsabilità del concessionario, al quale sarà imputato ogni caso di riscontrata avaria delle derrate stesse).

Negli orari indicati dovranno essere serviti agli ospiti i seguenti pasti giornalieri:

- una prima colazione composta di latte o the o infuso d'orzo, con pane o fette biscottate e confettura di frutta, orientativamente alle ore 08-08.30;
- intorno alle ore 10-10.30, un servizio di idratazione a mezza mattina con succhi di frutta e acqua;
- alle ore 12-12.30, una colazione (o pranzo) composta da primo piatto, secondo con contorno, frutta, acqua e vino (quest'ultimo quando richiesto e non vietato per motivi sanitari). Per il primo piatto dovrà essere proposta la scelta tra pasta (di semola o all'uovo) e riso al sugo o al burro e minestra di brodo di carne o verdure. Il secondo piatto potrà essere composto di carne di manzo, maiale o pollame, pesce oppure salame, prosciutto o formaggio, con contorno di verdure cotte o crude, legumi, patate. Come bevanda saranno serviti ½ litro d'acqua e, quando richiesto e non vietato per motivi sanitari, ¼ di vino regionale;
- alle ore 15.30-16, una merenda con the, biscotti e succhi di frutta;
- alle ore 18.45-19, una cena con gli stessi contenuti del pranzo.

Sono consentite variazioni stagionali che non snaturino il regime alimentare di base, mentre nelle ricorrenze si dovrà caratterizzare il pasto meridiano con arricchimenti qualitativi che ricordino le tradizioni regionali e territoriali.

Gli orari potranno essere concordati o variati, in modo da raggiungere un'equilibrata distribuzione dei momenti dedicati al cibo ed assicurare agli ospiti un sano riposo, serale e/o pomeridiano.

Nella eventualità di divieto da parte dell'Ente dell'impiego di merci acquistate dal Concessionario e ritenute inidonee, 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.. 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 garantirà 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. Il concessionario dovrà garantire idonea supervisione periodica mediante proprio specialista della ristorazione e consulenza dietologica.

Sono altresì comprese nelle prestazioni di natura alberghiera a carico del Concessionario le seguenti prestazioni di pulizia, da effettuarsi con proprio personale ed attrezzature adeguate, comunque sotto la sua responsabilità e rischio:

c) 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 disinfezione di pavimenti, sanitari, rubinetterie e dei WC di pertinenza delle camere degli ospiti;
- pulizia e disinfezione dei sanitari e rubinetterie e 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 delle verande.

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;
- 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.

Dorà essere assicurata una pulizia straordinaria degli ambienti, specialmente dei bagni, che si renda necessaria per motivi legati a particolari condizioni di taluni ospiti.

Il concessionario sarà tenuto a custodire le schede tecnico-merceologiche e le schede di sicurezza dei prodotti decontaminanti, di tutte le sostanze chimiche utilizzate e sarà responsabile per tutti i rischi che sono connessi all'uso dei prodotti, sia nei confronti degli ospiti sia dei dipendenti.

Sono a carico del concessionario i detergenti, deodoranti, disinfettanti come pure attrezzi quali: scope, stracci, macchina lava pavimenti, aspirapolvere, etc.

d) servizio di lavanderia stireria e guardaroba:

Sono comprese nelle prestazioni di natura alberghiera a carico del Gestore, da effettuarsi con attrezzature e personale adeguati, l'effettuazione di un completo



servizio di lavanderia, stireria e guardaroba.

Il servizio consiste nel lavaggio (con l'effetto di sterilizzazione), nella asciugatura e nella stiratura dei capi di vestiario degli ospiti e di tutta la biancheria piana (lenzuola, traverse, asciugamani, tovaglie, tovaglioli ecc.) utilizzata nella struttura residenziale, da effettuarsi negli appositi locali attrezzati della stessa.

Il concessionario dovrà garantire un prodotto qualitativamente rispondente, anche in sede di analisi del prodotto finite, ai seguenti requisiti:

- garanzia dell'eliminazione di qualsiasi tipo di sporco e macchie
- garanzia di assoluta disinfezione sui capi
- assenza di residui di detersivo
- riscontro oggettivo di morbidezza
- riscontro oggettivo di assenza di umidità
- eliminazione degli odori
- riscontro oggettivo di capacità di assorbimento e quindi di traspirazione a beneficio della persona.

Tutti i prodotti utilizzati nel procedimento dovranno essere pienamente rispondenti alle normative vigenti in materia e idonei ad assicurare alla biancheria e ai capi in genere, la necessaria pulizia, morbidezza e confortevolezza, nonché a evitare qualsiasi danno fisico agli utenti, come irritazioni e allergie.

Il concessionario sarà tenuto a tenere disponibili le schede tecnico-merceologiche, le schede di sicurezza dei prodotti, dei contaminanti, detergenti, ammorbidenti e di tutte le sostanze chimiche utilizzate, intendendosi che nei loro usi sarà pienamente responsabile, sia nei confronti degli utilizzatori che dei fruitori del servizio di lavanderia. Il servizio di guardaroba comprende altresì i piccoli rammendi e quanto necessario per i capi di vestiario e la biancheria personale degli ospiti. La ditta aggiudicataria si impegna ad erogare i servizi senza interruzioni, attraverso la presenza di personale e strumenti idonei a norma di legge, dando particolare attenzione ai sistemi di identificazione delle proprietà dei capi e di riconsegna, in modo che non ci siano o creino, nella convivenza, motivi di tensione tra gli ospiti e attriti con il personale.

e) prestazioni sanitarie:

L'assistenza sanitaria di base è garantita dal servizio sanitario nazionale erogato dalle ASL competenti per territorio mediante i medici di famiglia e i presidi sanitari. L'intervento della ASL, previo accordo con il personale e con il medico curante degli utenti sarà agevolato e accompagnato degli 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, finché in vigore, al D.P.G.R. n. 12/89, D.P.G.R. n. 145/90.

Il Servizio rivolto agli ospiti autosufficienti e non autosufficienti deve comprendere Assistenza infermieristica e somministrazione di farmaci se necessaria.

L'assistenza infermieristica deve essere fornita da personale abilitato.

Il Concessionario dovrà favorire il corretto espletamento del servizio infermieristico attraverso la propria organizzazione ed il personale, che agirà esclusivamente dietro indicazione del medico di medicina generale, rifletterà i requisiti previsti dalle norme di riferimento vigenti in materia, erogando Assistenza infermieristica completa agli utenti ospiti della struttura. (Secondo le esigenze degli ospiti ed indiscriminatamente per tutti gli ospiti presenti in struttura).

L'assistenza infermieristica è garantita dal Concessionario. Il numero degli Operatori deve essere tale da coprire l'esigenza anche durante i turni festivi;



f) servizio educativo e animazione:

I programmi potranno essere collettivi e individuali e terranno conto delle preferenze e delle possibilità di stimolazione fisica e mentale degli ospiti. Le attività proposte devono costituire una opportunità in risposta ad alcuni bisogni fondamentali della persona:

- bisogno di sicurezza (conoscenza, protezione, ordine e stabilità dell'ambiente);
- bisogno associativo (appartenenza al gruppo, accettazione e instaurazione di relazioni significative);
- bisogno di stima (di autonomia, affermazione, libertà, percezione del rispetto della propria identità).

L'attività dovrà essere articolata su 7 giorni fissi la settimana per almeno 30 ore settimanali.

Sarà cura del concessionario programmare ed organizzare eventi e manifestazioni all'interno della struttura che coinvolgano la comunità di Donori, anche in collaborazione con l'Amministrazione comunale, nonché con le Associazioni locali.

g) servizio religioso:

Nella struttura residenziale dovrà essere assicurato il rispetto di ogni credo religioso. In particolare dovranno essere garantite funzioni di religione cattolica, prevedendo la celebrazione della santa messa la domenica.

h) servizio volontariato e tirocinanti:

È ammesso l'utilizzo all'interno della struttura residenziale di volontari e tirocinanti.

La collaborazione dei volontari, di ambo i sessi, è autorizzata previa:

- loro informazione sui compiti specifici a cui possono essere destinati;
- sottoscrizione di apposita convenzione;
- adozione di una assicurazione specifica inerente la loro attività interna alla struttura residenziale.

È altresì autorizzato l'inserimento, a scopo di tirocinio, di allievi frequentanti corsi di formazione, riconosciuti da Enti pubblici, per le figure professionali di qualifica corrispondente a quelle operanti nel servizio stesso.

i) servizio di derattizzazione e disinfestazione:

Il servizio dovrà essere eseguito nei locali interni e nelle aree esterne con una programmazione degli interventi da articolare in sede di gara.

l) raccolta rifiuti:

Il Concessionario dovrà provvedere alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani, di quelli assimilabili agli urbani e al loro conferimento secondo quanto stabilito dal Comune di Donori, con procedura porta a porta secondo i giorni stabiliti dal calendario comunale. Il Concessionario dovrà, inoltre, provvedere allo smaltimento dei rifiuti sanitari e degli oli esausti, tramite ditte specializzate nel settore.

m) centro diurno:

Al fine di migliorare l'offerta socio-assistenziale dev'essere garantito il funzionamento del centro diurno, con la finalità di essere un punto d'incontro e di aggregazione, quale utile strumento di integrazione sociale e di serenità.

Il Concessionario dovrà comunque uniformarsi nella gestione della struttura al rispetto dei CAM (criteri ambientali minimi) per quanto applicabili alla tipologia del servizio

oggetto di appalto.

#### **ART. 42) SERVIZI AGGIUNTIVI**

È data facoltà al Concessionario di svolgere all'interno della struttura attività economiche e servizi aggiuntivi da prevedere e dettagliare nel progetto offerto, compatibili con la gestione della "Comunità" e di interesse per il territorio.

I prezzi che il Concessionario intende applicare sulle attività economiche e sui servizi aggiuntivi proposti, dovranno essere indicati nel Progetto tecnico.

#### **ART. 43) PERSONALE**

Per l'espletamento dei servizi di gestione della Comunità integrata il Concessionario dovrà attenersi agli standard vigenti in materia di personale e di qualifiche professionali riconosciute dalla Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato dell'Igiene e Sanità e Assistenza Sociale e dalla legislazione nazionale e regionale vigente e comunque in numero non inferiore a:

- Numero totale di 24 unità per capienza massima della struttura Comunità Integrata per Anziani "Fra Nicola da Gesturi"

Il Concessionario dovrà garantire un adeguato rapporto in termini qualitativi e quantitativi tra utenti dei servizi oggetto di affidamento e personale adibito al loro svolgimento.

In particolare, il Concessionario dovrà adibire allo svolgimento dei servizi ad esso affidati un numero di personale qualificato non inferiore a quanto previsto dalla normativa vigente.

Nelle ore notturne deve essere assicurata la presenza di Operatori socio-sanitari in rapporto di uno ogni 15 ospiti e deve comunque essere garantito anche l'intervento dell'infermiere professionale per eventuali emergenze.

Il Concessionario dovrà impiegare operatori con qualifiche appropriate e in numero adeguato per garantire i servizi generali e di supporto (cucina, pulizie locali, lavanderia, piccole manutenzioni, ecc.).

Prima della stipula del contratto e comunque prima dell'inizio della gestione, il Concessionario è tenuto a comunicare al Comune di Donori l'elenco nominativo del personale, copia conforme dei titoli e i curricula formativi professionali degli operatori incaricati dell'espletamento dei servizi nel rispetto di quanto offerto in sede di gara. Tali documenti saranno sottoscritti dal legale rappresentante e dagli stessi operatori, con indicazione dei titoli di studio, servizi prestati, enti e periodi di lavoro. I curricula dovranno essere corredati da fotocopia di un documento di identità in corso di validità dei sottoscrittori.

Ogni unità di personale dovrà apporre la firma all'inizio e alla conclusione del turno di servizio indicando l'orario d'ingresso e di uscita nell'apposito registro delle presenze giornaliere, timbrato e firmato in ciascuna pagina, salvo che la presenza in servizio non sia rilevata con sistemi informatizzati.

In caso di assenza anche temporanea di unità di personale, il Concessionario provvederà con spese a proprio carico alla sostituzione immediata con altre unità avente la stessa qualifica, dandone immediata comunicazione scritta al Comune di Donori.

L'attività di tutti gli operatori della struttura ospitante le comunità in oggetto deve essere organizzata in modo tale da garantire la continuità nell'erogazione dei servizi oggetto di affidamento.

Il servizio di assistenza agli ospiti deve essere sempre eseguito da personale

qualificato ed essere garantito per 24 ore giornaliere, tutti i giorni della settimana, festivi compresi.

Resta escluso ogni rapporto diretto e di subordinazione fra il Comune di Donori e il personale incaricato dal Concessionario.

Le mansioni del personale sono quelle previste dalle leggi regionali di settore, dalla legislazione nazionale, dai CC.CC.NN.LL applicati e dal Regolamento di funzionamento della struttura ospitante le predette comunità.

Il personale dovrà mantenere durante il servizio e in ogni situazione un comportamento deontologicamente corretto e in ogni caso un contegno dignitoso e rispettoso nei confronti degli ospiti, dei colleghi di lavoro, dei visitatori e dei dipendenti comunali.

Sono a carico del Concessionario, il quale ne è il solo responsabile, tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali.

Nell'espletamento dei servizi il Concessionario si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel C.C.N.L. di categoria e negli accordi integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nelle località in cui si svolgono i servizi anzidetti.

Il Concessionario è obbligato a rispettare in ogni caso le previsioni sulla sicurezza nei posti di lavoro previsti dal d.lgs. n. 626/1994 e seguenti modificazioni ed integrazioni, nonché a provvedere puntualmente ai connessi obblighi formativi del personale.

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.

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.

Il Concessionario deve tener conto che non essendo allo stato attuale la struttura conforme alla legge relativamente al rilascio del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) rilasciato dai Vigili del Fuoco competenti, lo stesso dovrà adeguare il proprio sistema di gestione della sicurezza: in particolare, l'assenza di determinati requisiti (vedasi Relazione tecnica allegata al presente bando) significa un basso livello di sicurezza, al quale si dovrà porre rimedio (obbligatoriamente) con l'adozione di un sistema di gestione della sicurezza molto oneroso, in quanto prevede la nomina di Responsabili qualificati e un maggior numero di addetti adeguati per la sicurezza che devono essere sempre presenti H24 nei vari reparti e nei vari turni, formati dai Vigili del Fuoco attraverso corsi specifici, per ovviare all'assenza dei requisiti di sicurezza della struttura in materia antincendio.

- Volontariato, tirocini, servizio civile

Il Concessionario d'intesa con il Committente può prevedere l'impiego all'interno della Casa di Riposo comunale di volontari, tirocinanti e giovani in servizio civile per lo svolgimento di compiti e attività complementari e non sostitutive dei compiti e delle attività di pertinenza del personale impiegato per l'esecuzione del servizio previsto dal presente Capitolato.

L'utilizzo di tali volontari è preceduto ed accompagnato da adeguate attività formative ed informative necessarie ad un proficuo inserimento nella struttura. Le modalità di presenza del volontariato nella struttura devono essere programmate e regolamentate.

Il Committente si riserva, inoltre, compatibilmente con il regolare andamento dei servizi, di svolgere o di autorizzare l'inserimento, a scopo di tirocinio, con tempi e

modalità di svolgimento che saranno concordate con il Concessionario:

- 1) di allievi frequentanti corsi di formazione riconosciuti da Enti Pubblici per le figure professionali delle stesse qualifiche di quelle operanti nel servizio;
- 2) altre attività formative e di insegnamento di "integrazione didattica", in attuazione di specifiche convenzioni e riguardanti professionalità socio-sanitarie.

#### **ART. 44) 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. 45) 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 di materiali e attrezzature indispensabili per garantire interventi di pronto soccorso;
- Acquisto del materiale e delle attrezzature necessarie per la pulizia e manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e dei beni in dotazione;
- Acquisto generi alimentari, detersivi, materiali diversi 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;
- Attrezzature e materiali per la manutenzione delle aree esterne e del verde;
- Manutenzione ordinaria della struttura;
- Assicurazione per responsabilità civile;
- Pubblicità e promozione della struttura attraverso una corretta e capillare informazione dei servizi offerti;
- Le spese connesse alla stipula del contratto.
- Qualsiasi altra spesa sopra non espressamente indicata, ma necessaria per lo svolgimento dei servizi di cui al presente Capitolato. Trovano applicazione gli artt. 1655 e 1658 del Codice Civile.

Il Concessionario si impegna a custodire ed a mantenere in buono stato ed efficienti, con interventi di manutenzione ordinaria, i beni ad esso concessi in uso, ad utilizzare gli stessi per il servizio di cui al titolo di gara e a consegnare detti beni al Comune alla scadenza o comunque alla revoca del contratto, in buone condizioni (cioè compatibili con la normale usura).

In particolare dovrà essere garantita la manutenzione della struttura, degli impianti, delle attrezzature.

La manutenzione ordinaria, deve essere effettuata secondo le procedure e modalità previste dalla vigente normativa e comunque in modo tale da assicurare la regolare funzionalità della struttura e degli impianti.

Essa dovrà essere effettuata nel rispetto della regola d'arte e comunque sulla base di un programma di manutenzione periodica che dovrà essere portato preventivamente a conoscenza del concedente.

Il Concessionario ha l'obbligo di individuare e nominare a proprie spese il responsabile degli impianti termici ai sensi del D.P.R. 412/1993 s.m.i. ed a darne comunicazione al Concedente, nonché a richiedere per gli stessi le visite periodiche di legge all'Ente di competenza.

Il Concessionario dovrà, ai sensi dell'articolo 15 del D.P.R. 162/1999 affidare la manutenzione dell'impianto di ascensore "a persona munita di certificato di abilitazione o a ditta specializzata".

Il Concessionario relativamente all'esercizio dell'impianto di condizionamento dovrà adottare tutte le procedure e misure previste nel D.P.R. n. 43 del 27.01.2012, nei Regolamenti CE 842/2006, CE 1516/2007, e dotarsi di libretto di impianto in conformità al D.M. 10.02.2014.

Per le strutture la cui attività è soggetta alla normativa di prevenzione incendi è a carico del concessionario, in qualità di responsabile dell'attività, ogni onere e spesa necessaria al mantenimento dei presidi antincendio e di quanto previsto dalla SCIA Antincendio e dalla relativa normativa di settore.

L'obbligo di mantenere funzionanti gli impianti ascensore, garantendone la manutenzione periodica mediante affidamento a ditta specializzata e munita di personale abilitato ai sensi del D.P.R. 162/1999 e della Direttiva 95/16/CE, secondo le seguenti regole generali:

- affidare a un'azienda specializzata la manutenzione ordinaria da eseguire almeno ogni sei mesi
- sottoporre ogni due anni l'ascensore a una verifica da parte dell'ASL (che sostituisce il ruolo un tempo svolto dall'ENPI, Ente Nazionale Prevenzione Infortuni) o di una società di certificazione abilitata.

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

Per manutenzione ordinaria si intendono:

- gli interventi programmati per la verifica periodica del buono ed efficiente stato della struttura e degli impianti;
- gli interventi a carattere di urgenza per la riparazione di guasti o di inconvenienti occorsi ai medesimi, comprensivi di manodopera ed eventuale necessaria sostituzione di parti o pezzi.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- manutenzione dell'impianto di climatizzazione/riscaldamento, dell'impianto idrico-sanitario, dell'impianto elettrico, gas, etc.;
- effettuazione dei controlli e manutenzione dei dispositivi antincendio;
- manutenzione dei manufatti edili ed elementi di finitura, tinteggiatura degli ambienti interni;
- manutenzione dell'impianto ascensore;
- piccole riparazioni, verniciatura portoni di ingresso, cambio vetri rotti, riparazione rubinetteria, sostituzione lampadine, sostituzione cinghie di avvolgibili ed elementi danneggiati di tapparelle etc.;
- manutenzione e cura delle aree verdi e cortilizie: pulizia periodica, sfalcio dell'erba, potatura degli alberi, degli arbusti e delle siepi, pulizia caditoie di scolo delle acque, verniciatura di recinzioni e cancellate etc..;
- sostituzione di complementi di arredo, degli arredi danneggiati etc..;
- manutenzione dei locali mensa e refettorio e delle relative attrezzature e arredi;
- sostituzione di attrezzature e arredi danneggiati e/o non funzionanti e loro implementazione.

Il Concessionario dovrà garantire le prestazioni manutentive sopra indicate, e tutte le altre, se pur non esplicitamente menzionate, che si renderanno necessarie per il mantenimento della piena efficienza del corpo edilizio, degli impianti o l'adeguamento degli stessi alle normative e adempimenti tecnici, e di tutti i beni oggetto del Capitolato.

Presso la struttura deve essere tenuto e aggiornato un registro dove saranno annotati gli interventi sopra indicati, con l'indicazione della data in cui è stato effettuato l'intervento, il nominativo dell'impresa che lo ha eseguito e la firma del Responsabile della Struttura e/o suo delegato.

Il Concessionario avrà l'obbligo di gestire tutti i rifiuti prodotti nella gestione secondo le prescrizioni del regolamento comunale di gestione dei rifiuti e più in generale secondo le disposizioni del D.Lgs 152/2006.

All'atto della consegna della struttura il Concessionario prende in carico tutte le dotazioni ivi presenti e tutte le attrezzature.

In tale sede verrà redatto in contraddittorio un inventario-verbale di ricognizione nel quale dovrà essere precisato lo stato d'uso delle attrezzature e degli arredi e suppellettili.

Il Concessionario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria delle attrezzature o arredi o suppellettili.

Il Concessionario ha l'obbligo di dare al referente del Comune comunicazione preventiva alla dismissione dei beni ricevuti, per la loro alienazione/smaltimento.

Il Concessionario ha l'obbligo di dotarsi delle ulteriori attrezzature necessarie al corretto svolgimento delle attività previste dal Capitolato qualora quelle ricevute in consegna non siano ritenute sufficienti.

Al termine della Concessione le attrezzature acquistate dal Concessionario saranno cedute gratuitamente al Comune e diverranno di sua proprietà.

È fatto divieto al Concessionario di apportare modifiche, sostituzioni o trasformazioni degli arredi, degli elettrodomestici e delle attrezzature senza avere acquisito preventivamente l'autorizzazione a procedere da parte dell'Amministrazione proprietaria.

Al termine della concessione il Concessionario deve redigere un inventario, da consegnarsi all'Amministrazione Comunale, di tutti gli arredi e le attrezzature della struttura con l'indicazione dello stato di conservazione e di funzionamento dei medesimi.

Deve altresì assumersi gli oneri per ripristinare quei presidi eventualmente mancanti o danneggiati.

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

Il Concessionario deve provvedere direttamente a sue spese a tutte le prescrizioni previste dal Capitolato utilizzando mezzi, attrezzature, prodotti conformi alle vigenti norme di legge.

Tutti i materiali occorrenti per l'esecuzione del servizio, sono a carico del Concessionario.

Sono a totale carico del Concessionario:

- tutte le spese di personale nessuna esclusa;
- l'acquisto di generi alimentari e quant'altro necessario per la fornitura dei pasti relativi alla prima colazione, pranzo, merenda e cena agli ospiti della Comunità;
- le spese di lavanderia, stireria e guardaroba;
- l'acquisto di tutti i materiali di consumo per la pulizia e disinfezione di tutti i locali;
- le spese per la fornitura del gas, spese relative al telefono, energia elettrica, acqua, spese per lo smaltimento dei rifiuti, combustibile per il riscaldamento etc ;
- le spese per gli allacci e/o vulture necessari (energia elettrica, gas, acqua, telefono ecc. ) nonché il pagamento degli oneri relativi ai consumi;
- entro trenta giorni dal verbale di consegna di consegna delle strutture e avvio dei servizi, il Concessionario è tenuto a presentare all'Ente proprietario copia delle richieste di intestazione a proprio nome di tutte le utenze;
- le spese per gli approvvigionamenti di qualsiasi genere;
- dotazione di materiali e attrezzature indispensabili per garantire interventi di pronto soccorso;
- i costi relativi alla manutenzione ordinaria della struttura, delle attrezzature, degli arredi e delle suppellettili;
- spese per i materiali di consumo di qualsiasi genere e/o pezzi di ricambio;
- tutte le spese di gestione, anche contabili e/o finanziarie, del servizio effettuato nella struttura secondo la rispettiva finalità, comprese tutte le tasse, tributi e/o imposte se ed in quanto dovute per legge o regolamento per la gestione dell'immobile preso in concessione;



- le spese di vigilanza e custodia degli immobili in concessione, pulizia delle aree di pertinenza e di tutti gli annessi e quelle tecniche necessarie al funzionamento degli stessi. In particolare il Concessionario dovrà fronteggiare le spese, compreso il materiale e prodotti di consumo, per la pulizia e diserbo delle aree e spazi esterni alla struttura che dovranno essere curati e tenuti in ottimo stato di decoro;
- le spese di Assicurazione per responsabilità civile;
- le spese di pubblicizzazione e promozione della struttura attraverso una corretta e capillare informazione dei servizi offerti;
- le spese connesse alla stipula del contratto;
- ogni spesa comunque connessa alla gestione;
- ogni altra spesa accessoria necessaria alla piena funzionalità della struttura e del servizio. I detergenti, disinfettanti ed ogni altro prodotto chimico utilizzato devono essere altamente biodegradabili, non nocivi alla salute umana, conformi alle vigenti norme di legge in materia ed usati con le modalità di impiego e dosaggio previste dai produttori. Per ogni prodotto utilizzato devono essere conservate le relative schede di sicurezza per l'eventuale consultazione (in caso di visite ispettive, controlli da parte del Comune, ecc.);
- annualmente il Concessionario dovrà depositare al Comune, entro il 31 gennaio dell'anno successivo, il piano finanziario della gestione annuale con il relativo prospetto dei costi e dei ricavi e relativi piani di ammortamento, compreso l'elenco del personale impiegato e degli ospiti presenti.

L'impiego di attrezzi e macchinari, la loro scelta, le caratteristiche tecniche devono essere rispondenti allo svolgimento degli interventi programmati nella struttura; devono essere tecnicamente efficienti, mantenuti in perfetto stato e dotati di tutti gli accessori atti a proteggere e salvaguardare l'operatore e i terzi da eventuali infortuni, nonché dotati del contrassegno dell'Impresa.

Tutte le attrezzature dovranno essere conformi a quanto previsto dalle normative antinfortunistiche vigenti.

Il Concessionario sarà responsabile della custodia sia delle macchine e attrezzature tecniche che dei prodotti utilizzati.

Il Comune non sarà responsabile nel caso di eventuali danni o furti delle attrezzature e dei prodotti.

#### **ART. 46) ONERI A CARICO DEGLI UTENTI E PROCEDURE PER L'AMMISSIONE**

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

Le procedure per l'ammissione, dovranno essere dettagliatamente indicate nel Regolamento di gestione e funzionamento interno della struttura di cui dovrà dotarsi il concessionario.

#### **ART. 47) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.**

In capo al Concessionario sono individuati i seguenti obblighi:

- manutenzione ordinaria degli immobili, impianti, attrezzature e arredi con tempestività e perizia, affinché sia garantita la continuità dei servizi oggetto di affidamento. Deve essere, in particolare, garantita la buona conservazione degli immobili, degli impianti e delle attrezzature;
- adozione di tutti i provvedimenti atti a garantire che i servizi oggetto di affidamento si svolgano nel pieno rispetto della normativa attualmente in vigore, o delle altre norme che fossero comunque emanate in vigenza dell'affidamento;
- rispetto delle tariffe stabilite nella gara o in seguito approvate dalla Giunta

Comunale;

- accettazione della vigilanza del Comune di Donori sul regolare funzionamento dei servizi e sul benessere degli ospiti;
- riconoscimento a favore del Comune di Donori delle quote o compensi o agevolazioni e di quanto altro offerto dal Concessionario in sede di gara;
- stipula di apposita polizza assicurativa per la copertura di danni a persone e/o a cose derivanti dalla gestione dei servizi oggetto di affidamento, valida per tutto il periodo contrattuale. Tale polizza dovrà esonerare espressamente il Comune di Donori da ogni responsabilità per danni o sinistri eventualmente derivanti agli ospiti, alle persone e alle cose;
- comunicazione al Comune di Donori del responsabile della sicurezza sul posto di lavoro, ai sensi del d.lgs. n. 626/1994 e s.m.i.;
- deposito presso il Comune di Donori del Piano di Autocontrollo - H.A.C.C.P., elaborato ai sensi dell'art. 3 del d.lgs. n. 155/1997;
- deposito presso il Comune di Donori del Piano di Sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del d.lgs. n. 626/94 e s.m.i.;
- documenti attestanti l'avvenuta voltura dei contatori;
- documento idoneo a liberare il Comune di Donori da qualunque azione possa essergli intentata da terzi per mancato adempimento degli obblighi contrattuali ovvero per trascuratezza o colpa nello svolgimento dei compiti di assistenza;
- assunzione di ogni responsabilità civile e penale per danni prodotti a terzi dal personale impiegato nello svolgimento dei servizi oggetto di affidamento;
- revisione periodica della Carta dei Servizi della Comunità;
- impegno a svolgere periodiche indagini di soddisfazione presso gli ospiti e le famiglie e a consegnarne i risultati al Comune di Donori.

È altresì obbligo del Concessionario attivare tutte le procedure per l'autorizzazione al funzionamento della struttura, come da normativa nazionale e regionale vigente.

#### **ART. 48) ANDAMENTO ECONOMICO DELLA GESTIONE E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO.**

Il Concessionario è totalmente responsabile dell'andamento economico della gestione dei servizi e in nessun caso potrà richiedere o pretendere la partecipazione del Comune di Donori per ripianare eventuali perdite o per sostituirsi negli oneri, anche imprevisti, che si manifestassero nel corso della concessione. Con la concessione, oggetto del presente Capitolato, viene trasferito al concessionario anche il "rischio operativo" di cui al D.Lgs. 36/2023.

E' fatto divieto al Concessionario e al personale adibito allo svolgimento dei servizi di chiedere o ricevere compensi diversi e/o ulteriori rispetto a quelli stabiliti e risultanti dalle tariffe approvate.

Il Concessionario sarà totalmente responsabile del personale dipendente, dei collaboratori o incaricati esterni e dei rapporti con singoli o con le rappresentanze sindacali. Il Concessionario risponderà dei danni arrecati a terzi e al Comune di Donori nell'espletamento della sua attività, anche per colpa di singoli operatori, onde dovrà assumere tutte le cautele a garanzia della sicurezza e dell'incolumità verso il personale e verso terzi, ospiti inclusi.

Il Concessionario sarà responsabile della corretta esecuzione dei servizi affidati nonché dei danni, degli ammanchi e delle manomissioni dei locali, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi a lui affidati dal Comune di Donori in relazione all'espletamento dei servizi

Ogni e qualsiasi responsabilità riferita a danni e infortuni ricadrà sul Concessionario, liberando il Comune di Donori, fatto salvo l'accertamento di eventuale dolo.



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;
- contrarre le apposite polizze assicurative previste dall'art. 18 del presente Capitolato. Copia delle polizze dovrà essere depositata presso il Comune di Donori, entro il termine comunicato all'aggiudicatario, pena la revoca dell'aggiudicazione;
- prestare la cauzione definitiva di cui al precedente articolo. Copia della polizza dovrà essere depositata presso il Comune di Donori, 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. 81/2008,
- trasmettere copia dell'Atto costitutivo e dello Statuto della Ditta, con eventuali variazioni intervenute.

Entro 60 gg. dalla sottoscrizione del verbale il Concessionario deve:

- Depositare, presso il Comune di Donori 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. 81/2008s.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.

#### **ART. 49) OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA DI RIFERIMENTO**

Il Concessionario si impegnerà ad applicare senza riserve e a fare osservare a tutti i dipendenti e coadiutori le disposizioni del presente Capitolato, le norme contrattuali, nonché le leggi e i regolamenti vigenti nel settore igienico-sanitario, la normativa in materia di responsabilità giuridico-amministrative, di prevenzione infortuni, di disciplina dei rapporti di lavoro e ogni altra prescrizione riguardante i servizi oggetto di affidamento.

#### **ART. 50) RISPETTO CODICE DI COMPORTAMENTO**

Ai sensi dell'art. 1 del codice di comportamento del Comune di Donori, approvato con Delibera della G.M. n. ... del , il Concessionario e i suoi collaboratori sono tenuti al rispetto delle disposizioni contenute nel suddetto Codice pubblicato sul sito del Comune di Donori nella Sezione Amministrazione trasparente – Personale –

#### **ART. 51) CONTRATTO**

La stipula del contratto avverrà entro i termini fissati dal competente Responsabile del Servizio. Se l'appaltatore non fornisce la documentazione richiesta a convalida delle dichiarazioni prodotte in sede di gara entro i termini di legge 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 progetto della concessione e il presente Capitolato d'appalto – il progetto di dettaglio presentato dal concessionario in sede di gara, inclusivo degli elaborati richiesti attestanti la promessa di qualità del servizio, nonché l'elenco dei Servizi Integrativi e migliorativi offerti e il Piano economico-finanziario presentato a corredo dell'Offerta economica.

## **ART. 52) DOMICILIO LEGALE**

Il concessionario, per tutta la durata del contratto, elegge il proprio domicilio legale presso le strutture oggetto di concessione.

## **ART. 53) CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)**

Nella gestione del servizio il concessionario dovrà tener conto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) che rientrano nel Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi della pubblica amministrazione (PAN-GPP), e tengono conto di quanto contenuto nelle Comunicazioni su Consumo e Produzione Sostenibile (COM 397-2008) e sul GPP (COM 400-2008), adottate dal Consiglio dei Ministri dell'Unione Europea. Tali criteri ambientali si definiscono "minimi" in quanto, devono, tendenzialmente, permettere di dare un'indicazione omogenea agli operatori economici in modo da garantire, da un lato, un'adeguata risposta da parte del mercato alle richieste formulate dalla pubblica amministrazione e, dall'altro, di rispondere agli obiettivi ambientali che la Pubblica Amministrazione intende raggiungere tramite gli appalti pubblici. Il GPP (Green Public Procurement) rappresenta uno dei principali strumenti adottati per mettere in atto strategie di sviluppo sostenibile, stabilendo criteri di acquisto nella Pubblica Amministrazione che tengono conto degli impatti ambientali che i beni acquistati possono avere nel corso del loro ciclo di vita, dall'estrazione della materia prima fino allo smaltimento del rifiuto.

Particolare attenzione nello sviluppo della gestione dovrà posta al rispetto dei requisiti ambientali minimi, che devono riguardare le fasi di progettazione, costruzione, uso e fine vita dell'opera e dei suoi componenti, con riferimento ai seguenti temi ambientali:

- Consumo di energia,
- L'uso di fonti energetiche rinnovabili;
- Gestione dei rifiuti
- Gestione delle acque
- La tutela del territorio
- Benessere degli utenti

Il rispetto dei CAM si basa su una buona analisi e valutazione degli impatti ambientali e sui seguenti aspetti fondamentali:

### **1. USO DELLE RISORSE NATURALI**

1. riduzione dei consumi di risorse naturali (energia)
2. utilizzo di materiali non convenzionali (riciclati, sottoprodotti, artificiali)
3. riutilizzo di terre e rocce di scavo
4. durabilità e riciclabilità del costruito

### **2. PROTEZIONE DEGLI ECOSISTEMI NATURALI**

5. riduzione delle emissioni inquinanti
6. riduzione della produzione di rifiuti
7. riduzione dell'uso di sostanze pericolose
8. gestione delle acque meteoriche

### **3. PROTEZIONE DELLA SALUTE UMANA**

9. riduzione delle temperature di lavorazione.

Nello specifico si dovrà fare riferimento ai seguenti decreti:

- D.M. n. 51 del 29 gennaio 2021 - Servizio di pulizia e sanificazione di edifici e ambienti ad uso civile, sanitario e per i prodotti detergenti;
- D.M. n. 65 del 10 marzo 2020 - Servizio di ristorazione collettiva e fornitura di derrate alimentari.

## **PARTE NONA- NORME FINALI**

### **ART. 54) 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.

### **ART. 55) 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.

È escluso il ricorso all'arbitrato.

Il Progettista  
Sud Ovest Engineering S.r.l.  
Dott. Ing. Andrea Lostia