

COMUNE DI TERRE ROVERESCHE

(Prov. di Pesaro e Urbino)

**CAPITOLATO SPECIALE PER LA “CONCESSIONE
DEL SERVIZIO DI GESTIONE” DELLA
CASA DI RIPOSO-CASA PROTETTA PER ANZIANI**

“MERLINI – CIAVARINI – DONI”

PREMESSA

Il servizio oggetto del presente contratto è identificabile come “*servizio pubblico di rilevanza economica*” in quanto, pur essendo di pubblica utilità, rientra in un mercato ove sussiste libera concorrenza fra più imprenditori disponibili ad offrire le medesime prestazioni previo corrispettivo, la gestione ha scopo lucrativo ed è in grado di produrre reddito (indipendentemente da eventuali finanziamenti pubblici, peraltro non previsti da parte del Comune). Trattasi di servizio che comporta l'intervento pubblico dell'Ente, consistente nella messa a disposizione della struttura comunale e determinazione delle rette da applicare, per assicurare accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza al servizio medesimo ai fini della piena soddisfazione dei bisogni della comunità locale, dell'omogeneità dello sviluppo e della coesione sociale

Art. 1 - Oggetto della concessione

Oggetto della concessione è il servizio di gestione della “Casa di Riposo – Residenza Protetta per anziani” sita in via Don Orione n. 16 (Municipio di Orciano),

La gestione dovrà essere attuata con le modalità specificate nel contratto di concessione del servizio, nel presente capitolato (così come integrato dal vigente regolamento comunale di gestione della casa di riposo-residenza protetta per anziani) e nell'offerta tecnico-economica presentata dalla ditta in sede di gara (progetto di gestione della struttura corredato di piano economico finanziario).

Art. 2 - Descrizione della struttura

La struttura dispone di n. 37 posti letto (di cui n. 10 per casa di riposo e n. 27 per casa protetta per anziani)

La Residenza protetta accoglie in via temporanea o permanente anziani non autosufficienti che non necessitano di prestazioni sanitarie. La Casa di riposo ospita anziani autosufficienti che trovandosi in condizioni di fragilità sociale o personale, hanno scelto di avvalersi dei servizi collettivi e delle garanzie di protezione della struttura.

Art. 3 - Durata della concessione

La durata della concessione è di anni sei con presumibile decorrenza dal 01.05.2024 (ovvero da altra data in funzione del termine di effettiva ultimazione della procedura di gara) fino al 30.04.2030.

Art. 4 - Canone di concessione a base di gara

Il canone di concessione a base di gara, soggetto ad offerte in solo aumento, è fissato in annuali euro 90.000,00 + iva, pari a complessivi € 540.000,00 +iva per tutto il periodo di durata contrattuale.

Art. 5 - Canone di concessione

Il pagamento del canone offerto in sede di gara dovrà essere corrisposto dal Concessionario al Comune secondo le seguenti scadenze:

-entro il 30.05.2024 per la gestione per il periodo dal 01.05.2024 al 31.12.2024 (importo pari ad 8/12 del canone annuale offerto in sede di gara);

-entro il 31 gennaio di ogni anno per le gestioni degli anni dal 2025 al 2029 (importo annuale offerto in sede di gara)

-entro il 31 gennaio 2030 per la gestione dal 01.01.2030 al 30.04.2030 (importo pari a 4/12 del canone annuale offerto in sede di gara)

Il canone offerto in sede di gara rappresenta l'importo minimo riconosciuto al Comune e resterà fisso e invariato fino al 31.12.2025. A partire dal 01.01.2026 il Canone sarà annualmente aumentato del 3% dell'eventuale aumento del fatturato (entrate complessive) conseguito dal concessionario nell'anno precedente a quello di riferimento rispetto al fatturato stimato dal Comune in sede di gara pari ad € 890.000,00. (Per il 2026 farà fede la differenza tra il fatturato del 2025 e quello del 2024 rapportato all'anno)

Il canone, in caso di mancato aumento del fatturato, sarà comunque annualmente aumentato a far tempo dal 01.01.2026 in misura pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai verificatasi per l'anno precedente.

L'aumento del canone come sopra precisato dovrà essere versato al Comune entro il 31 luglio di ogni anno sulla base di apposita rendicontazione contabile presentata dal concessionario ed asseverata da soggetto abilitato alla tenuta della contabilità.

Art. 6 - Cauzione definitiva

A garanzia dell'esatto e completo adempimento di tutti gli obblighi contrattuali il Concessionario dovrà costituire definitiva per un importo pari al 10% (dieci per cento) del canone complessivamente offerto in sede di gara per l'intero periodo della concessione mediante polizza fideiussoria o fidejussione bancaria. Tale garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957,2° comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Terre Roveresche.

La garanzia sarà escussa in ogni caso di grave inadempimento contrattuale del Concessionario e dovrà essere immediatamente reintegrata.

In caso di mancato reintegro entro il termine assegnato dall'amministrazione concedente, la concessione si considererà automaticamente decaduta

Art. 7 - Polizze Assicurative

All'atto della stipula del contratto di concessione il concessionario dovrà presentare al Comune copia della Polizza

assicurativa per responsabilità civile verso terzi (RCT/RCO) con massimale unico di € 10.000.000,00 (euro dieci milioni/00) valevole per tutta la durata della concessione che comprenda anche:

- rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti del Comune;
- copertura per ogni danno non previsto dall'Assicurazione INAIL (Biologico, civile, morale ecc.) derivante dall'espletamento dell'attività lavorativa del personale dipendente o socio-lavoratore o in altro modo connesso con il concessionario, ovvero dalla presenza autorizzata dello stesso all'interno della struttura, esteso ai visitatori o altri soggetti non utenti del servizio presenti anche occasionalmente all'interno della struttura
- copertura per danni da rischio locativo, per incendio, esplosioni, scoppi, atti vandalici ed ogni tipo di eventi speciali, anche derivanti da dolo e/o colpa grave, fatto salvo il diritto di rivalsa del Concessionario nei confronti dei danneggiatori e con rinuncia espressa di rivalsa verso il Comune;
- nella definizione di "terzi", ai fini dell'assicurazione stessa, sono compresi gli ospiti e qualunque soggetto che possa trovarsi anche occasionalmente all'interno della struttura
- estensione alla responsabilità civile personale e diretta del personale sanitario dipendente dell'assicurato per danni materiali e corporali involontariamente cagionati a terzi nello svolgimento delle loro mansioni salvo il diritto di rivalsa o surrogazione in caso di dolo o colpa grave ai sensi dell'art. 9 della legge 8 marzo 2017 n. 24 con estensione di garanzia in caso di cessazione definitiva dell'attività professionale del personale sanitario dipendente ai 10 anni successivi alla data di cessazione attività.
- estensione ai rischi connessi con la gestione di mense ed al rischio della committenza per lavori e servizi affidati a terzi
- estensione a operazioni di pulizia dei locali e manutenzione degli impianti adibiti dall'Assicurato all'attività descritta in polizza

Art. 8 – Disciplina della concessione

La concessione sarà disciplinata dal contratto di concessione dai sottoelencati documenti:

- dal contratto di concessione
- dal presente capitolato speciale di concessione (integrato dal vigente regolamento comunale di gestione della casa di riposo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 37/2023);
- dall'offerta Tecnico- economica presentata dal concessionario in sede di gara (progetto di gestione della struttura corredato di piano economico finanziario);

Art. 9 - Stipula del contratto

Il contratto verrà stipulato mediante scrittura privata con spese ad esclusivo carico del concessionario. L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione del contratto nel termine che sarà assegnato dalla stazione appaltante.

Prima della stipula del contratto il concorrente aggiudicatario dovrà:

- a) costituire garanzia fideiussoria per un importo pari al 10% del canone offerto in sede di gara. Tale garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957,2° comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Terre Roveresche. La mancata costituzione della garanzia determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria.
- b) costituire adeguato deposito per le spese contrattuali;
- c) presentare al Comune copia delle polizze di assicurazione richieste con il presente capitolato

Si precisa altresì che, ai sensi dell'art. 2, c. 1 del D.L. 25.9.2002, n° 210, convertito, con modificazioni nella legge 22.11.2002, n. 266, qualora venga accertata l'irregolarità della situazione contributiva, si procederà alla revoca dell'affidamento.

Qualora risultino precedenti o provvedimenti a carico, l'aggiudicazione non si perfeziona ed il rapporto si estingue "ope legis".

In caso di mancata stipula del contratto per motivi addebitabili all'aggiudicatario il Comune, previa diffida notificata nei modi e nei termini di legge, potrà aggiudicare la concessione al concorrente utilmente collocato in graduatoria.

Art. 10 - Arredi e attrezzature della struttura

Il concessionario prende in consegna tutti gli arredi e le attrezzature di proprietà comunale indicati nell'inventario facenti parte degli atti di gara e si assume l'impegno di provvedere alla loro cura e mantenimento in efficienza.

È a carico del Concessionario la fornitura e la messa in opera degli arredi e delle attrezzature che dovessero rendersi necessari in quanto richiesti dalla vigente normativa per il regolare funzionamento della struttura.

Art. 11 - Adempimenti a carico del Comune

Il Comune si assume l'obbligo:

- di provvedere alla manutenzione straordinaria della struttura.
- di mettere a disposizione gli arredi e le attrezzature presenti nella struttura così come risultanti dall'inventario dei beni da consegnarsi al concessionario;

Art. 12 - Adempimenti a carico del concessionario

Il Concessionario si assume l'obbligo di provvedere a propria cura e spese:

- a) -a richiedere, ottenere e mantenere per tutto il periodo della gestione tutte le autorizzazioni, certificazioni, nulla-osta, licenze, assensi, permessi, ecc., comunque denominati, nessuno escluso né eccettuato, ai fini del regolare esercizio e funzionamento della struttura e degli impianti in essa contenuti.

- b) - ad assumere a proprio carico tutte le spese per le utenze (elettricità, gas, acqua, internet, tassa rifiuti, ecc....) con intestazione dei relativi contratti a sé medesimo. Sono altresì a carico del concessionario tutti gli oneri tributari direttamente connessi con l'attività di gestione della struttura;
- c) - a nominare un Coordinatore Responsabile delle attività che cura anche i rapporti con il Comune di Terre Roveresche;
- d) - alla manutenzione degli arredi e delle attrezzature (con eventuale sostituzione in caso di usura) ed alla raccolta e smaltimento, a norma di legge, dei rifiuti speciali;
- e) - ad eseguire tutte le opere di manutenzione ordinaria dei locali e di tutti gli impianti esistenti nell'edificio, nessun escluso od eccettuato, al fine di garantire la massima sicurezza e l'utilizzabilità della struttura in relazione all'uso convenuto;
- f) - ad individuare e nominare il responsabile dell'impianto termico ai sensi del DPR 412/93 e ss.mm.ii.,
- g) - a mettere a norma tutti gli impianti, sistemi di sicurezza e dispositivi nessuno escluso od eccettuato quali, ad esempio: impianto idrico, termico, sanitario, elettrico, allarme antincendio, dispositivi antincendio, montalettighe, porte antipanico, ascensori e/o montacarichi, vie di esodo della struttura, ecc. ecc.. Le manutenzioni devono essere effettuate con le previste periodicità e devono risultare certificate ai sensi delle vigenti norme di legge.
- h) - a vigilare, mediante tecnici incaricati, sul rispetto di tutte le norme di legge in materia di sicurezza della struttura e degli impianti ed a comunicare immediatamente per iscritto al Comune, in ogni momento, eventuali situazioni di pericolosità e/o di non regolarità e/o di non sicurezza della struttura, degli impianti e delle attrezzature onde consentire l'adozione dei provvedimenti del caso.
- i) - ad osservare ed attuare le prescrizioni contenute nel Certificato Prevenzione Incendi che dovrà essere richiesto ed ottenuto dal concessionario e del quale il concessionario medesimo resterà intestatario;
- l) - ad attuare e rispettare le norme del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., relative alla sicurezza e all'igiene sul posto di lavoro e gli obblighi previsti dalla HACCP (D. Lgs. 155/97 e 156/97).
- m) - ad osservare le norme per la prevenzione di infortuni, incendi, dei regolamenti di igiene e di quant'altro necessario per prevenire ed evitare il verificarsi di incidenti;
- n) - ad adottare ogni provvedimento che riterrà necessario per garantire l'incolumità del personale addetto, degli ospiti e di terzi presenti nella struttura;
- o) - a gestire il bene in concessione secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità e a perseguire l'equilibrio dei costi e dei ricavi;
- p) - a comunicare al Comune ogni contribuzione, contributo, sovvenzione e/o corrispettivi ottenuti da enti pubblici e/o privati;
- q) - ad elaborare il documento di valutazione dei rischi del servizio affidato.

Art. 13 – Precisazioni

Il concessionario, in sede di assunzione della gestione, dovrà rendere le comunicazioni di cui all'art. 12 – lettera h) entro il termine perentorio del 31.07.2024.

L'assenza di comunicazioni di cui all'art. 12 – lettere h) – entro il predetto termine e comunque durante la gestione equivale ad assenza di elementi da segnalare per cui la struttura, gli impianti e le attrezzature utilizzate si considerano in regola ad ogni effetto di legge e sotto ogni profilo inerente alla sicurezza delle persone ospitate, del personale e dei frequentatori.

Art. 14 - Consegna e riconsegna della struttura

Il Comune si impegna a consegnare al Concessionario la struttura in condizioni di regolare agibilità.

Tre mesi prima della scadenza della concessione si effettuerà un sopralluogo ispettivo per verificare lo stato di manutenzione della struttura. Nel caso venissero riscontrate carenze, il Concessionario dovrà provvedere immediatamente in modo da restituire l'immobile in uno stato di manutenzione adeguato. Non è considerato danno la normale usura secondo il corretto utilizzo.

Alla scadenza della gestione il Concessionario dovrà restituire la struttura, con i relativi impianti ed attrezzature d'uso, nel medesimo stato in cui li ha ricevuti fatto salvo il normale deterioramento d'uso. La riconsegna verrà effettuata previo verbale stilato in contraddittorio tra le parti.

Art. 15 - Prestazioni di servizi

Ai fini della gestione vengono elencate le seguenti principali attività da espletare dal concessionario:

- aiuto alla persona nella vestizione, deambulazione e movimentazione con utilizzo dei vari presidi e mezzi per il mantenimento delle posture a letto e/o in poltrona o carrozzina;
- accompagnamento ed aiuto agli ospiti per l'accesso alle stanze, per le terapie sanitarie, riabilitative e di animazione ed in generale per la fruizione dei servizi e delle prestazioni del Centro;
- rifacimento e riassetto giornaliero dei letti, con lenzuola, federe, coperte, teli protettivi ed altra biancheria in uso, secondo necessità e raccolta differenziata della biancheria sporca, con collocazione negli appositi raccoglitori e trasporto in lavanderia;
- cura dell'igiene personale, in modo rispettoso della dignità della persona e con gli interventi di aiuto e di assistenza necessari in funzione delle condizioni di salute e di non autosufficienza dell'ospite;
- sorveglianza degli ospiti, con l'adozione delle norme di comportamento e delle misure di vigilanza idonee a prevenire ed evitare situazioni di pericolo, fatti ed eventi dannosi per la salute e l'incolumità della persona;
- apertura e chiusura degli accessi della struttura per l'ingresso dei visitatori e per la sicurezza nelle ore notturne;
- segnalazione al Comune sul malfunzionamento degli impianti tecnologici e dei dispositivi di prevenzione in dotazione alla struttura per la prevenzione dei rischi di incendio e di eventi dannosi (porte tagliafuoco, quadri di segnalazione degli

impianti tecnologici di protezione, ecc.);

- segnalazione al Comune sul malfunzionamento delle attrezzature per la movimentazione e la cura dell'igiene della persona (sollevatori, bagni assistiti, ecc.);
- attuazione degli interventi di assistenza infermieristica;
- lavanderia e stireria della biancheria (lenzuola, federe, coperte, cuscini, teli protettivi, asciugamani ed ogni altro capo ed indumento in dotazione);
- mantenimento in condizioni igieniche ottimali di tutti gli ambienti della struttura degli spazi esterni di ordinaria fruibilità;
- raccolta e il trattamento dei rifiuti prodotti nella residenza o che derivano da essa, in conformità alle norme vigenti ed alle procedure di comportamento per evitare e prevenire il rischio di pericoli per la salute;
- sovrintendere al funzionamento dei vari servizi oggetto della presente convenzione e coordinare le attività degli operatori per l'integrazione operativa di tutte le figure professionali;
- mantenere i contatti con i medici di base, con le strutture ospedaliere, con le varie strutture sanitarie;
- provvede al monitoraggio e alla documentazione delle attività, alla rilevazione delle presenze degli ospiti e del personale, alla rilevazione e trasmissione dei dati richiesti dall'ASUR e dalla Regione, ecc.;
- effettuare il monitoraggio ed il controllo dei processi di erogazione delle prestazioni, nel rispetto dei livelli di qualità dei servizi;
- fornitura di indumenti di lavoro per il personale come prescritto dalle norme vigenti in materia di igiene (art.42 D.P.R. 327/1980, guanti, grembiuli, divise, zoccoli e quant'altro si ritiene necessario) nonché i dispositivi di protezione individuale previsti a seguito della valutazione dei rischi (inclusi calzature anti infortunistiche, grembiuli in cerata, guanti monouso e non);
- fornitura di prodotti per l'igiene personale degli ospiti (es. detergenti, deodoranti, igienizzanti, pannoloni speciali, ecc...), di prodotti necessari per i servizi di lavanderia e guardaroba (es. detersivi, filati, ammorbidenti, ecc...), di attrezzi e prodotti necessari per il servizio di pulizia (es. scopa, strofinacci, secchi, detergenti, disinfettanti, igienizzanti e deodoranti automatici per bagni comuni, sacchi per rifiuti ecc, .), di prodotti sanitari per il servizio infermieristico (es. materiale per pronto soccorso, disinfettanti, garze, aspirine, ecc...), di Linee telefoniche e TV.

Art. 16 - Servizio di cucina – Rispetto CAMI (Criteri ambientali minimi per il servizio di ristorazione)

Sono a carico del concessionario gli oneri di spesa relativi alla fornitura di gas o combustibile per riscaldamento o da cucina, energia elettrica, acqua nonché le spese relative a tutti i generi di consumo. Nella preparazione dei pasti il concessionario dovrà attenersi a tutte le norme di legge in vigore in materia di ristorazione collettiva.

Dovranno essere rispettate le norme di cui al Decreto del Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare del 10 marzo 2020 in materia di rispetto dei criteri ambientali minimi per il servizio di ristorazione collettiva e fornitura di derrate alimentari.

Art. 17 - Tipologia del personale

La struttura dovrà disporre di un organico, come sotto ripartito, di operatori adeguati agli standard e parametri stabiliti dalla Regione Marche o a quelli che la Regione medesima dovesse stabilire in futuro:

- a) personale adibito ai servizi generali (mensa, lavanderia e pulizie);
- b) personale infermieristico;
- c) personale assistenziale (OSS);
- d) personale riabilitativo (fisioterapista e psicologo);
- e) personale dell'area sociale;
- f) personale per attività di animazione (animatore professionale);

Art. 18 — Quota sanitaria per utenti in regime di convenzione

Per quanto riguarda gli ospiti non autosufficienti su posti in regime di convenzione, la quota sanitaria in favore degli anziani non autosufficienti accolti in posti convenzionati, verrà erogata dall' ASUR competente direttamente al Concessionario, previa la dovuta rendicontazione mensile. Il Concessionario dovrà garantire che la gestione economica - finanziaria delle impegnative di residenzialità, o altro titolo analogo, anche verso gli stessi utenti titolari del contributo, avvenga sempre nel pieno rispetto delle direttive regionali.

Art. 19 - Gestione del personale

Il Concessionario dovrà assicurare le prestazioni inerenti i servizi in concessione con proprio personale avente i requisiti professionali e tecnici adeguati all'utilizzo. Il Concessionario dovrà applicare quanto contenuto nel D.Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della sicurezza della salute nei luoghi di lavoro, provvedendo in particolare a fornire agli operatori tutti i materiali e i dispositivi di tutela e protezione individuale dai rischi professionali. Sono a carico del Concessionario eventuali corsi ed aggiornamenti del personale in base al D.Lgs. n. 81/2008.

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

Il concessionario deve garantire lo svolgimento di corsi di formazione e addestramento, allo scopo di informare e formare dettagliatamente il personale addetto sulle materie di cui al D. Lgs. 193/2007, Reg. (CE) N. 852, 853 e 854 del 2004, al fine di adeguare il servizio agli standard di qualità, di igiene e sicurezza previsti nel presente disciplinare.

Il personale di servizio che dovrà essere fidato educato e rispettoso dei regolamenti, dovrà mantenere un comportamento riguardoso e corretto, garantendo riservatezza assoluta relativamente a tutto ciò di cui venisse a conoscenza nel rapporto con gli utenti, in piena osservanza dell'attuale legge sulla privacy e successive modifiche e integrazioni.

Art. 20 - Norme a tutela dei lavoratori

Per l'intera durata della concessione, il Concessionario si obbliga ad applicare integralmente ai lavoratori dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro di Settore e dagli accordi integrativi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni imprenditoriali e dei lavoratori, maggiormente rappresentative a livello nazionale.

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

Il Concessionario riconosce l'estraneità del Comune a qualsiasi vertenza economica e/o giuridica tra il Concessionario ed il proprio personale. Il Concessionario solleva il Comune da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni, infortuni nei confronti del proprio personale utilizzato per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

Art. 21 - Carta dei servizi

Il Concessionario dovrà predisporre "La Carta dei Servizi" di cui all'art. 25 del D. Lgs. n. 201/2022 corredata altresì delle informazioni relative alla composizione della tariffa e la pubblica sul proprio sito internet.

Art. 22 - Qualità del servizio

La gestione della casa di riposo dovrà rispettare i sottocitati livelli minimi di qualità del servizio:

INDICATORE	Tipologia indicatore	Livello minimo di qualità del servizio (Benchmark di riferimento)
Qualità contrattuale		
Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio di accogliimento anziani (modulistica, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, ecc.)	<i>qualitativo</i>	Diffusione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio di accogliimento anziani con pubblicazione della modulistica informativa sul sito internet e presso la struttura
Tempo di risposta motivata a reclami	<i>quantitativo</i>	Risposta da fornirsi entro 7 giorni
Tempo di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati	<i>quantitativo</i>	Risposta da fornirsi entro 7 giorni
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	<i>quantitativo</i>	Intervento da realizzarsi entro 7 giorni
Cicli di pulizia programmata della struttura (al mese)	<i>quantitativo</i>	n. 15 cicli mensili
Carta dei servizi approvata dal Comune	<i>qualitativo</i>	Carta dei servizi approvata dal Comune
Modalità di pagamento e/o di gestione delle rateizzazioni delle rette (in accordo con il Comune)	<i>qualitativo</i>	Modalità di pagamento e/o di gestione delle rateizzazioni delle rette (in accordo con il Comune)
Qualità tecnica		
Mappatura delle attività relative al servizio	<i>qualitativo</i>	Mappatura delle attività relative al servizio
Mappatura delle attrezzature utilizzate	<i>qualitativo</i>	Mappatura delle attrezzature utilizzate
Predisposizione di un piano di controlli periodici	<i>qualitativo</i>	Predisposizione di un piano generale di controlli con cadenza quindicinale
Obblighi in materia di sicurezza del servizio a carico del concessionario	<i>qualitativo</i>	Obblighi in materia di sicurezza del servizio a carico del concessionario
Accessibilità utenti disabili (eliminazione barriere architettoniche)	<i>qualitativo</i>	Eliminazione barriere architettoniche)
Qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico		
Agevolazioni tariffarie	<i>quantitativo</i>	Agevolazioni tariffarie nel rispetto di quanto stabilito dal Comune
Accessi riservati per disabili	<i>quantitativo</i>	Realizzazione di almeno n. 1 accesso riservato a disabili
Verifica e messa a norma di tutti gli impianti ed attrezzature utilizzate	<i>quantitativo</i>	Verifica e messa a norma di tutti gli impianti ed attrezzature utilizzate in sede di inizio gestione

Art. 23 - Monitoraggio

Il concessionario, ai fini del monitoraggio del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, dei livelli di qualità prestabiliti ed dei risultati economico-gestionali, presenta annualmente, entro il 31 luglio, apposito rendiconto recante l'analisi della conduzione della struttura dell'anno precedente.

Del rendiconto risponde ad ogni effetto di legge il concessionario (legale rappresentante).

Il Comune può richiedere integrazioni, spiegazioni e/o documentazioni ulteriori. I rendiconti presentati potranno essere sottoposti a "verifiche a campione".

La mancata consegna costituisce inadempimento contrattuale grave, tale da motivare la risoluzione del contratto (ex art. 1456 C.C.), qualora il Concessionario, dopo la diffida ad adempiere nel termine intimato dal Comune, non vi abbia ottemperato;

Art. 24 - Penalità

Il Comune a tutela della qualità del servizio e della sua scrupolosa conformità alle norme di legge e contrattuali, si riserva di applicare sanzioni pecuniarie in ogni caso di verificata violazione di tali norme, secondo il principio della progressione. La sanzione sarà applicata dopo formale contestazione ed esame delle eventuali controdeduzioni del Concessionario, le quali devono pervenire entro 10 giorni dalla data della contestazione.

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

Si riporta di seguito una casistica di inadempienze, non esaustiva, che comportano l'applicazione di una sanzione, secondo i parametri più sotto precisati:

- mancato rispetto degli standard di qualità del servizio: € 1.000,00 per ciascun rilievo;
- mancata osservanza delle prescrizioni del D.Lgs. 81/2008: € 1.000,00 per ciascun rilievo;
- mancato rispetto degli adempimenti previsti a carico del Concessionario, in ordine al possesso dei requisiti richiesti da parte del personale addetto: € 1.000,00 per ciascuna unità di personale;
- mancata applicazione di norme in vigore contenute nel/nei Contratto/i Collettivo/i Nazionale/i di Lavoro o di norme derivanti da accordi locali integrativi dello/degli stesso/i: € 1.000,00 per ciascuna mancanza;
- reiterato comportamento scorretto o sconveniente nei confronti dell'utenza: da € 1.500,00 ad € 3.000,00 per ciascun episodio rilevato, secondo la gravità dello stesso;
- mancata partecipazione del personale ai corsi di formazione/informazione relativi al piano di evacuazione in atto presso l'Ente; mancata costituzione o inidonea preparazione del personale addetto alla squadra antincendio e di pronto soccorso; mancata osservanza delle norme di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008: € 1.000,00 per ciascuna unità di personale e per ciascun rilievo;
- mancato rispetto della riservatezza delle informazioni, relative all'ospite e/o alla sua famiglia, rilevato attraverso eventuali reclami scritti da parte degli interessati e/o verificate dal personale incaricato dal Comune: € 1.000,00 per ciascun rilievo;
- mancata manutenzione ordinaria: € 1.000,00 per ciascuna mancanza;
- pulizia dei locali non eseguita o eseguita in modo insoddisfacente: € 500,00 per ciascun rilievo;
- mancato pagamento del canone in ritardo: € 30,00 per ogni giorno di ritardo.
- Recesso anticipato: € 2.000,00 per ogni mese e/o frazione di esso intercorrente dalla data di recesso alla data di cessazione della concessione

Le inadempienze sopra descritte non precludono al Comune il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente citati ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del servizio. Potranno essere applicati in tali casi sanzioni da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 5.000,00 rapportate alla gravità dell'inadempienza. Nei casi di elevata gravità, le contro deduzioni dovranno pervenire entro 24 ore dal ricevimento della contestazione. Conformemente all'enunciato principio della progressione, la seconda penalità comminata al Concessionario per un'inadempienza commessa sarà di importo doppio al dovuto, la terza il triplo e così via. Il Concessionario procederà alla risoluzione del contratto ed all'incameramento della cauzione definitiva qualora le infrazioni contestate superino il numero di 12 infrazioni per tutto il periodo di durata contrattuale.

Art. 25 - Inadempimento - Risoluzione

Nel caso di non osservanza da parte del concessionario di obblighi o condizioni contrattuali, l'Amministrazione Comunale inoltrerà allo stesso apposita diffida ad adempiere.

Decorso inutilmente il termine prefissato dalla diffida, Il Comune può ordinare al concessionario l'immediata sospensione del servizio, facendo salva l'automatica risoluzione di diritto della concessione nei casi seguenti:

- a) per mancato adempimento entro il termine fissato nella diffida, esclusi i casi in cui ciò sia dovuto a comprovata ed accertata forza maggiore o a fatti assolutamente non imputabili al concessionario;
- b) per grave inadempimento o per reiterate inadempienze nell'espletamento del servizio, rilevate per iscritto;
- c) per inosservanza della normativa vigente nelle materie oggetto del presente contratto nonché per grave e generalizzata inosservanza delle tecniche professionali specifiche consolidate nel settore di appartenenza degli operatori, rilevate per iscritto;
- d) per gravi fatti imputabili a dolo o colpa del concessionario o degli operatori, comportanti danni fisici e/o psicologici a carico degli utenti;

Art. 26 - Decadenza della concessione

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

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

La decadenza della concessione opera, inoltre, di diritto quando nei confronti del Concessionario sia stata applicata, con provvedimento definitivo, una misura di prevenzione ai sensi della legge 31.5.1965, n.575 e successive modificazioni e integrazioni.

L'atto di decadenza è assunto dal Comune con atto da notificare al Concessionario.

Art. 27 - Revoca della concessione

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

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

L'atto di revoca è preceduto da formale comunicazione al Concessionario che, nel termine di 30 giorni, può produrre controdeduzioni.

La revoca della concessione è disposta dal Comune con apposito atto ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso.

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

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

Qualora si riscontri l'insorgere di uno dei casi di revoca sopra specificati, Il Comune notificherà al Concessionario l'addebito con invito a produrre le proprie contro deduzioni entro il termine di dieci giorni dalla data di notifica.

Dopo tale data, in mancanza di contro deduzioni ritenute valide, la concessione sarà risolta di diritto. In tal caso il Comune concedente avrà comunque la facoltà di risolvere "ipso facto et jure" la concessione trattenendo ed incamerando la cauzione definitiva a titolo di penalità.

Il Concessionario è obbligato al risarcimento dei danni provocati dagli inadempimenti di cui al presente articolo e non potrà avanzare pretesa alcuna a seguito dell'atto di revoca.

Art. 28 - Diritto di recesso

Il diritto di recesso è riconosciuto al Concessionario esclusivamente in caso di scioglimento dell'impresa concessionaria. Nulla è dovuto alla medesima per gli investimenti eventualmente effettuati, in corso di concessione, nella struttura. L'atto di recesso deve essere comunicato, a mezzo raccomandata, al concedente, almeno sei mesi prima, entro i quali il concedente assume i provvedimenti per la regolare continuazione della gestione. Il recesso di fatto, non ammesso dal presente articolo, comporta l'obbligazione per il Concessionario del risarcimento dei danni e del pagamento della penale stabilita.

Art. 29 - Responsabilità

Il Comune resta estraneo ai rapporti giuridici verso terzi posti in essere a qualunque titolo, anche di fatto, dal concessionario.

Il concessionario manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone ed a cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa od azione che derivi da quanto forma oggetto del vigente rapporto contrattuale, obbligandosi ad intervenire direttamente nei relativi giudizi estromettendone il Comune stesso.

Il Concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone ed alle cose provocati durante lo svolgimento del servizio, salvo che non provi che il danno è dovuto a causa allo stesso non imputabile, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune.

Il Concessionario è responsabile della messa a norma e del mantenimento delle condizioni di sicurezza degli impianti e delle attrezzature della casa di riposo-Residenza protetta per anziani, nessuno escluso od eccettuato, esonerando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Art. 30 – Estensione degli obblighi di condotta previsti per i dipendenti pubblici

L'aggiudicatario prende atto dell'esistenza del codice di comportamento dei dipendenti pubblici emanato con D.P.R.

n.62/2013 e del Codice integrativo del Comune di Terre Roveresche e si obbliga ad osservare e far osservare al proprio personale e collaboratori a qualsiasi titolo gli obblighi di condotta ivi previsti.

Art. 31 – Assenza cause di incompatibilità

Ai sensi dell'art.53, comma 16-ter, del decreto legislativo 30 marzo 2001 n.165 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, con la sottoscrizione del contratto di concessione attesta di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi, nel triennio successivo alla cessazione del rapporto, a ex dipendenti del Comune di Terre Roveresche che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali, negli ultimi tre anni di servizio, per conto dell'ente nei confronti dell'aggiudicatario medesimo.

Art. 32 - Sicurezza nei luoghi di lavoro

Il Comune è tenuto ad elaborare ed a consegnare al concessionario:

- a) informativa, ai sensi dell'art.26-comma 1/lett. b del D. Lgs.81/2008 e ss.mm.ii., sui rischi specifici esistenti negli ambienti in cui il Concessionario stesso è destinato ad "operare" e sulle misure di prevenzione e di emergenza presenti negli ambienti;

b) planimetria degli ambienti indicante le vie di esodo e l'ubicazione delle attrezzature antincendio presenti negli ambienti allo scopo di consentire al concessionario di redigere e tenere aggiornato il Piano di Emergenza.

Tale Piano di Emergenza dovrà pianificare le procedure di evacuazione tenendo presente le necessità particolari dell'utenza e degli eventuali soggetti diversamente abili presenti all'interno della struttura.

Il concessionario è tenuto:

- ad elaborare il proprio documento di valutazione dei rischi - comprensivo di quello biologico - e a provvedere all'attuazione delle misure di sicurezza necessari e per eliminare o ridurre al minimo i rischi specifici propri dell'attività svolta.

Il concessionario dovrà inoltre:

- ad utilizzare personale in numero sufficiente ed idoneamente formato ed addestrato nella gestione delle emergenze, con particolare riferimento alla Prevenzione Incendi ed alle Procedure di Primo Soccorso. Il personale ausiliario e di cucina, in aggiunta a quanto sopra, dovrà essere in possesso dell'attestato di frequenza del corso di formazione HACCP per addetti al settore alimentare (Reg.CEE852/2004) e dei relativi aggiornamenti;

- redigere e tenere aggiornato un Piano di Emergenza per la struttura, che tenga conto delle necessità particolari delle persone presenti al fine di pianificare le necessarie procedure di intervento.

Art. 33 - Divieto di sub concessione e cessione del contratto

Non è ammessa la sub-concessione del servizio. È fatto divieto al Concessionario di cedere, anche parzialmente, il presente contratto.

Art. 34 - Obbligo di messa a disposizione di dati

Il concessionario è tenuto a mettere a disposizione del Comune i dati e le informazioni prodromiche alle successive procedure di affidamento nonché i dati acquisiti e generati nella fornitura del servizio agli utenti.

Art. 35 - Modalità di risoluzione delle controversie con gli utenti

La soluzione bonaria di eventuali controversie con gli utenti saranno affidate ad apposito gruppo di lavoro composto da un rappresentante dell'Amministrazione Comunale, da un rappresentante del concessionario e dall'utente. In subordine la controversia verrà risolta con ricorso all'AG.

Art. 36 - Modalità di ristoro dell'utenza

In caso di violazione dei livelli qualitativi del servizio e delle condizioni generali di contratto, l'utenza verrà ristorata direttamente dal concessionario. L'entità del ristoro, in caso di mancato accordo tra utente e concessionario, verrà determinata previo confronto tra Comune, Concessionario e utente. In subordine verrà determinato dal giudice secondo equità;

Art. 37 - Monitoraggio sul corretto adempimento degli obblighi contrattuali

Il concessionario, ai fini del monitoraggio del corretto adempimento degli obblighi contrattuali (compresi i livelli di qualità prestabiliti ed i risultati economico-gestionali) sarà tenuto a presentare annualmente apposito rendiconto analitico così come precisato nel contratto di concessione.

Art. 38 – Documenti facenti parte integranti e sostanziali del presente capitolato

Fa parte integrante e sostanziale del presente atto il Regolamento Comunale per la gestione della “Casa di riposo-residenza protetta per anziani” approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 37/2023 **così e come di seguito riprodotto:**