



COMUNE DI
CASTELLINO DEL BIFERNO
MEDAGLIA DI BRONZO AL MERITO CIVILE (1943 – 1944)

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

CAPITOLATO SPECIALE

Affidamento servizio di gestione della Comunità Alloggio denominata “*Casa dei Nonni*”.

Articolo 1

Oggetto

Il presente Capitolato ha per oggetto l’Affidamento del servizio di gestione della Comunità Alloggio denominata “*Casa dei Nonni*” sita in Castellino del Biferno, Via Roma, n. 54.

La struttura ha una capacità ricettiva di 18 posti (9 femmine e 9 maschi) ed è destinata ad ospitare anziani in condizione di autosufficienza fisica e psichica totale o parziale, i quali, per particolari situazioni, necessitano di una vita comunitaria di reciproca solidarietà o per i quali non sia possibile la permanenza nel proprio nucleo e nel proprio domicilio. I residenti nel Comune di Castellino del Biferno e/o originari di Castellino del Biferno, attualmente inseriti in altre strutture e casi segnalati in via d’urgenza dal Servizio Sociale, hanno precedenza di inserimento. Si specifica che il requisito della parziale o totale autosufficienza deve essere posseduto al momento dell’ammissione.

Al Concessionario verrà affidata la gestione del servizio complessivo di gestione da attuarsi, in relazione agli obiettivi che più specificatamente sono descritti in prosieguo, attraverso l’elaborazione di un progetto presentato in sede di gara.

Tutti gli interventi necessari per il mantenimento dei posti letto, regolarmente autorizzati e accreditati, nonché eventuali interventi finalizzati al miglioramento della struttura che si rendessero necessari durante la vigenza contrattuale dovranno essere concordati preventivamente tra il Comune e il Concessionario.

Il Comune valuterà le proposte che il Concessionario vorrà presentare, riservandosi l’indicazione di eventuali modifiche prima di autorizzarne l’effettuazione.

Il Comune non ha obbligo alcuno di reperimento degli ospiti, né si intende ad esso demandato obbligo alcuno di garantire la piena fruibilità della struttura.

Il Concessionario, media

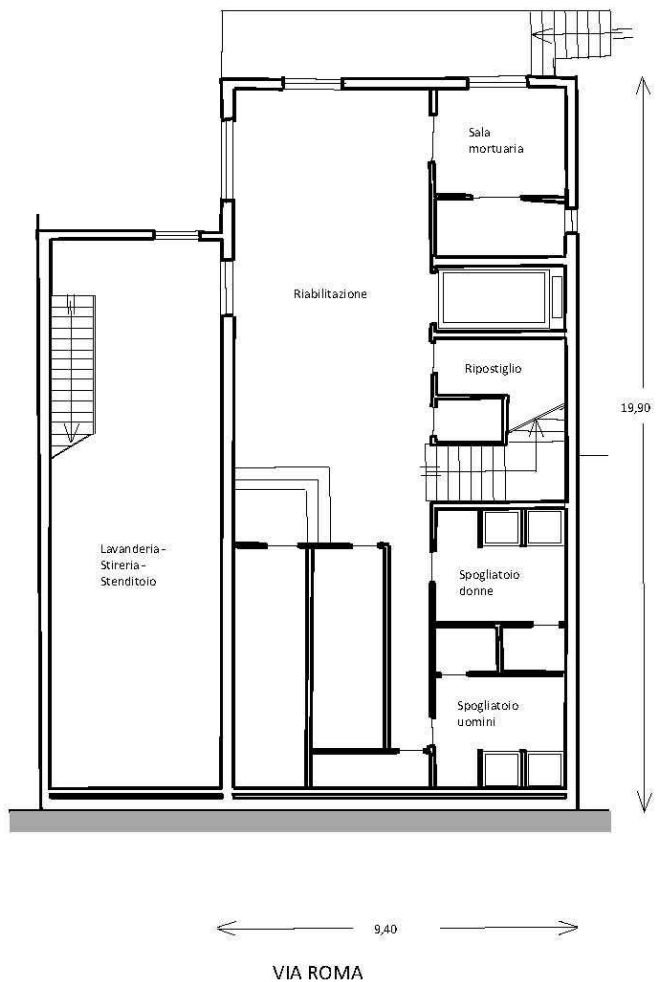
nte la propria organizzazione, con oneri a suo carico, con propri capitali, personale e ulteriori mezzi, dovrà assumere:

1. la gestione organizzativa, funzionale e tecnico-manutentiva della struttura, così come dettagliato nel presente capitolato;
2. la realizzazione delle migliorie (strutturali, organizzative-gestionali) offerte in sede di gara.

L'oggetto della concessione sarà pertanto costituito dalla gestione globale del servizio di assistenza residenziale in favore dell'utenza inserita, nonché la gestione dei servizi complementari.

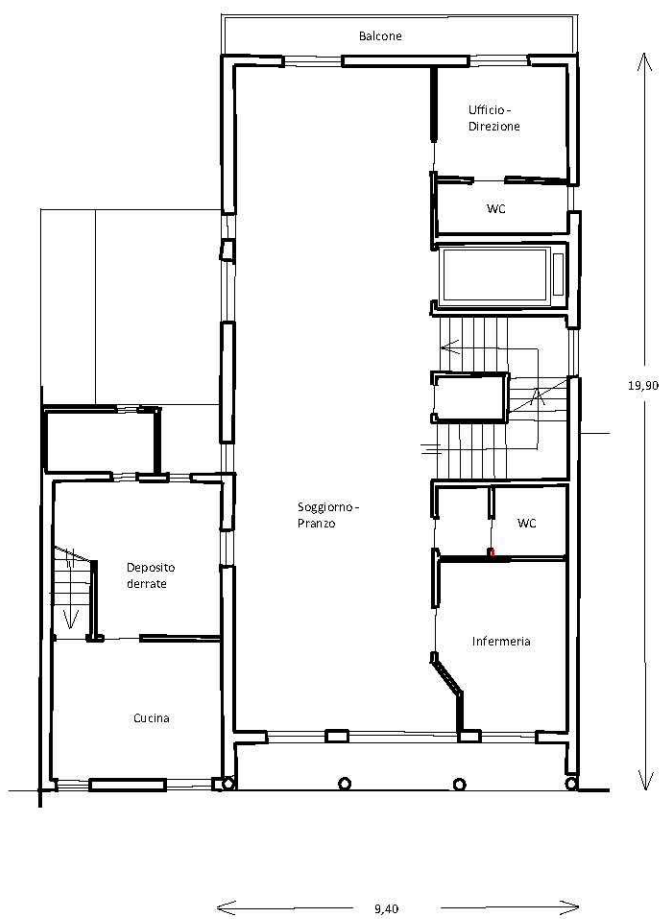
La struttura che sarà messa a disposizione del Gestore è edificata su quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo piano, come indicato nelle allegate piante.

PIANO SEMINTERRATO



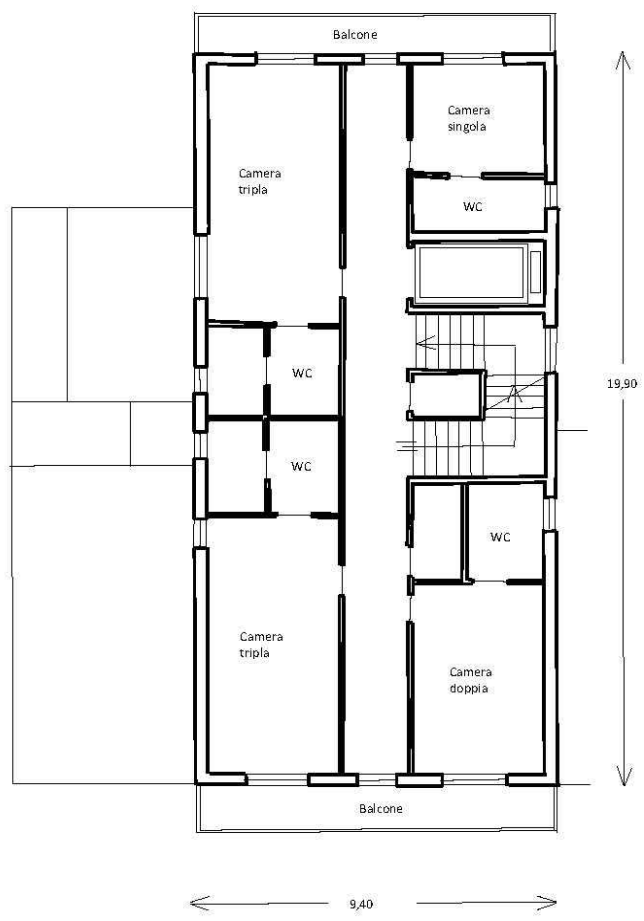
Scala 1:200

PIANO TERRA



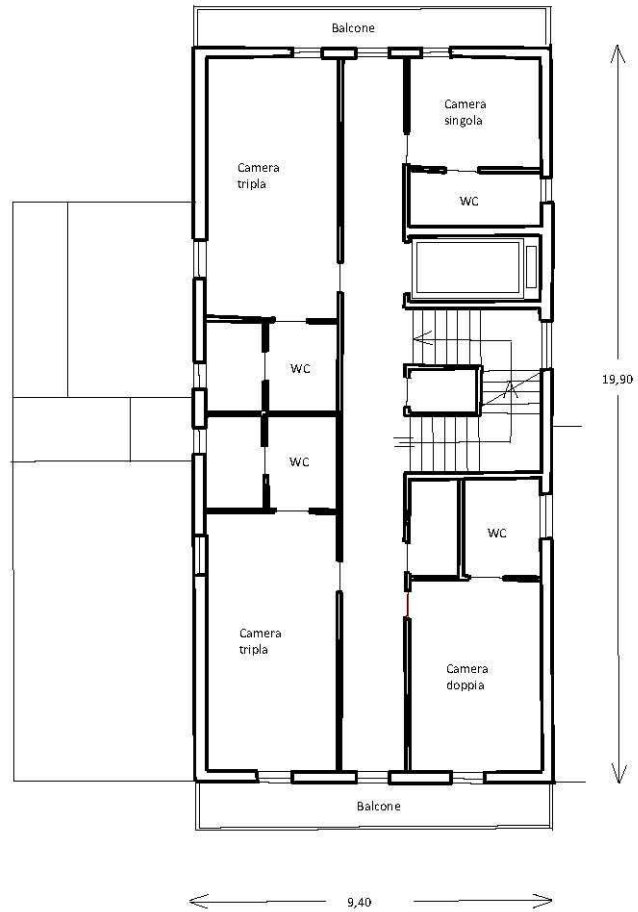
Scala 1:200

PRIMO PIANO



Scala 1:200

SECONDO PIANO



Scala 1:200

Il Piano interrato è costituito da:

- sala mortuaria
- sala riabilitazione
- ripostiglio
- spogliatoio uomini
- spogliatoio donne
- lavanderia - stireria - stenditoio (locale contiguo)

Il Piano terra è costituito da:

- ingresso con ricezione accoglienza
- sala TV ricreativa
- sala soggiorno con mensa
- sala infermeria - ambulatorio
- ufficio direzione e personale
- servizio igienico (bagno)
- cucina con spogliatoio (locale contiguo)
- dispensa e deposito (locale contiguo)

Il Primo piano è costituito da:

- 4 camere da letto: 1 singola, 1 doppia e 2 triple con annessi servizi igienici (bagni e docce) per le femmine

Il Secondo piano è costituito da:

- 4 camere da letto: 1 singola, 1 doppia e 2 triple con annessi servizi igienici (bagni e docce) per i maschi

I vari piani sono collegati sia dall'ascensore, sia dalle scale.

Articolo 2

Durata

La concessione ha durata di anni 3 (tre), con decorrenza dalla consegna dell'immobile.

La gestione della Struttura non potrà decorrere prima della sottoscrizione di apposito verbale dello stato di consistenza della struttura, sottoscritta da parte dell'Ente concedente e del legale rappresentante della Ditta aggiudicataria.

Al termine del contratto e in tutti i casi di interruzione anticipata del rapporto è esclusa qualsiasi forma di indennizzo, a titolo di avviamento o per altra causa, sia a favore del Concessionario sia a favore di eventuali altri soggetti in rapporto con il Concessionario stesso.

Il Concessionario potrà utilizzare l'immobile per la tutta la durata del rapporto concessorio.

Il recesso dal contratto, la sua risoluzione, rescissione o, altrimenti, ogni circostanza che determini il venir meno dell'efficacia del contratto di concessione comporterà l'obbligo per il Concessionario di immediata restituzione dell'immobile.

Articolo 3

Canone di concessione

Il Concessionario dovrà corrispondere al Comune di Castellino del Biferno un canone annuo di concessione. Il canone di concessione costituisce uno degli elementi di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa e, quindi, verrà individuato nel suo esatto ammontare al momento dell'aggiudicazione.

Il canone posto a base di gara, soggetto solo a rialzo percentuale, è di **€ 1.850,00 (euro milleottocentocinquanta/00) annui + Iva di legge** se ed in quanto dovuta. Il suddetto canone annuale, ovvero quello migliorativo offerto in sede di gara, dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate, per la gestione completa della struttura e di tutti i servizi previsti.

Detto canone sarà soggetto all'indicizzazione ISTAT – FOI annuale, a partire dall'anno 2018, come determinata e comunicata dal Comune concedente.

Articolo 4

Rette a carico ospite

La retta a carico dell'ospite, comprensiva di tutte le prestazioni previste nel presente capitolato, ammonta a quelle sotto riportate, ovvero a quelle migliorative offerte in sede di gara.

- mensile camera singola Euro 1.300,00
- mensile camera doppia Euro 1.150,00
- mensile camera tripla Euro 950,00

- ricovero temporaneo camera singola fino a 15 giorni: Euro 55,00/die
- ricovero temporaneo camera doppia fino a 15 giorni: Euro 50,00/die
- ricovero temporaneo camera tripla fino a 15 giorni: Euro 45,00/die

- ricovero temporaneo 1 mese (fino max 3 mesi) camera singola: € 1.500,00/mese
- ricovero temporaneo 1 mese (fino max 3 mesi) camera doppia: € 1.300,00/mese
- ricovero temporaneo 1 mese (fino max 3 mesi) camera tripla: € 1.100,00/mese

Costituirà elemento di valutazione in sede di offerta economica, secondo i criteri all'uopo previsti, l'impegno di una riduzione percentuale delle rette per gli ospiti presenti o successivamente ospitati nella Comunità Alloggio per almeno tre anni.

Articolo 5

Ammissione e dimissioni degli ospiti

L'ammissione e le dimissioni degli ospiti vengono delegate direttamente al Concessionario secondo modalità da prevedersi nel regolamento di struttura, che dovrà essere presentato in sede di gara e successivamente approvato dal concedente in conformità alle vigenti normative regionali.

La lista d'attesa per l'ammissione degli ospiti dovrà essere gestita sulla base dei criteri esplicitati nella Carta dei Servizi, fatta salva la garanzia della precedenza, nell'accoglimento delle istanze di ammissione nella struttura residenziale, delle domande pervenute da anziani residenti in Castellino del Biferno da almeno tre anni e tale criterio si estende anche ad eventuali congiunti degli anziani.

Il Concessionario dovrà tenere costantemente aggiornato e disponibile per eventuali verifiche e controlli un registro delle domande di ammissione, un registro degli ospiti ed un registro delle presenze effettive degli stessi.

Articolo 6

Autorizzazione della struttura e migliorie strutturali

Il Concessionario, entro 10 giorni dalla data della stipula del contratto, dovrà presentare al Comune istanza di autorizzazione al funzionamento della struttura.

Alla scadenza l'Ente concedente avrà titolo per chiedere la voltura dell'autorizzazione in allora esistente e dei documenti connessi senza necessità di assenso o interpello del Concessionario.

Costituirà elemento di valutazione in sede di offerta economica, secondo i criteri allo scopo previsti, l'impegno dell'offerente ad eseguire a proprie spese interventi di miglioria strutturale.

Si precisa che tutta la documentazione prevista per l'autorizzazione al funzionamento della struttura dovrà essere prodotta, mantenuta ed aggiornata a cura del Concessionario.

In caso di decadenza del contratto per qualsiasi causa (revoca, rescissione, recesso, fallimento del Concessionario, etc.) il Comune di Castellino del Biferno avrà titolo a chiedere la voltura dell'autorizzazione della struttura senza necessità di assenso o interpello del Concessionario.

Articolo 7

Gestione della struttura

L'immobile ed i relativi impianti restano di proprietà dell'Ente concedente e sono consegnati per tutta la durata del contratto al Concessionario. Il Concessionario accetta la struttura nello stato in cui si trova al momento della consegna dei locali.

A seguito della sottoscrizione del contratto di concessione verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale di consegna. Detto verbale verrà altresì redatto in caso di consegna anticipata nelle more della stipula del contratto.

Il Concessionario provvede a propria cura e spese, per tutto l'arco temporale della concessione, all'esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria della struttura, delle pertinenze e degli impianti, necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto.

Nella manutenzione ordinaria rientrano in ogni caso:

- manutenzione degli impianti e delle attrezzature, indipendentemente da chi ne detiene la proprietà;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo, a metano. Il Concessionario ha l'obbligo di individuare e nominare a proprie spese il terzo responsabile degli impianti termici ai sensi del DPR 412/93 e ss.mm.ii., a darne comunicazione al comune di Castellino del Biferno ed a richiedere le visite periodiche di legge all'Ente competente;
- tinteggiatura di tutti i locali interni della struttura secondo necessità. La scelta del colore e le modalità di esecuzione del servizio dovranno essere concordate con il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale;
- derattizzazione, deblattizzazione e disinfestazioni da eseguirsi nei locali di pertinenza interni e sulle aree esterne;
- manutenzione delle aree pertinenziali alla struttura pulite e sgombero da ogni sorta di materiali; si dovrà provvedere al taglio periodico dell'erba;

- effettuazione dei controlli e la manutenzione dei dispositivi antincendio;
- raccolta dei rifiuti urbani, di quelli assimilabili agli urbani e loro conferimento negli appositi raccoglitori situati nelle vicinanze della Comunità Alloggio;
- raccolta e smaltimento, a norma di legge, dei rifiuti speciali;
- manutenzione ordinaria degli arredi e delle attrezzature (ed eventuale sostituzione in caso di usura).

Il Concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza delle aree pertinenti e dovrà predisporre ed aggiornare un piano finalizzato al mantenimento delle condizioni di sicurezza, al rispetto dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni di esercizio ed a garantire la sicurezza delle persone in caso di emergenza.

È posta a carico del Concessionario anche la realizzazione degli eventuali futuri interventi di manutenzione straordinaria dei locali e degli impianti, le riparazioni, le sostituzioni ed ogni altra opera.

Per la definizione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si fa riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fermo restando quanto stabilito, comunque ed in ogni caso, nel presente capitolato.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati dal concedente e dovranno essere effettuati nel rispetto della normativa urbanistica e di sicurezza in materia e previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni previste dalla legge.

Relativamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché alla conduzione di tutti gli impianti tecnologici dati in concessione, il Concessionario compie, attraverso aziende specializzate, le verifiche ed i controlli programmati sull'edificio e sugli impianti previsti dalle norme in materia di sicurezza e di prevenzione incendi, conservando la documentazione giustificativa dei controlli e delle verifiche eseguite (ad es.: registro di prevenzione incendi, etc.).

Per quanto riguarda gli ascensori il Concessionario dovrà provvedere, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alle verifiche periodiche ed alle verifiche straordinarie (se del caso) come previsto dal D.P.R. 30 aprile 1999 n. 162 e s.m.i..

Sono a carico del Concessionario le spese di riscaldamento, compresa la conduzione, il controllo e la manutenzione della caldaia e dell'impianto di riscaldamento. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento il Concessionario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria, all'analisi di combustione ed alle verifiche periodiche degli impianti esistenti, comprese le certificazioni richieste dalla normativa nel tempo vigente in merito alla prevenzione incendi.

Oltre alle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e degli impianti sono a carico del Concessionario tutte le restanti spese di gestione, nessuna esclusa, ivi comprese quelle relative alla fornitura di acqua, gas metano, elettricità, telefono, nonché quelle per il pagamento di ogni altra imposta o tassa relativa all'immobile, che non siano poste per legge ad esclusivo ed inderogabile carico della proprietà.

Il Concessionario dovrà volturare, a proprie spese, i contratti delle utenze sopraindicate, con decorrenza dalla data di inizio della gestione. Eventuali nuove utenze e/o collegamenti effettuati dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione ed essere conformi alle vigenti normative.

Alla scadenza della concessione il Concessionario dovrà restituire la struttura ed i relativi impianti nel medesimo stato in cui li ha ricevuti e risultanti dal verbale di consegna, comprese le eventuali opere di miglioria e modifiche apportate.

Negli arredi sono compresi anche i tendaggi, le attrezzature per la fruizione dell'area esterna e quant'altro necessario al buon funzionamento della struttura.

Particolare attenzione andrà prestata affinché tutti gli arredi e le attrezzature siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

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

Articolo 8

Responsabilità per l'uso ed oneri per l'adeguamento di strutture e beni

Dalla data di presa in consegna della struttura e dei beni ivi presenti di proprietà comunale, il Concessionario ne assumerà la gestione, sollevando l'Ente proprietario da ogni e qualsiasi responsabilità gestionale e per danni che potessero derivare a terzi in conseguenza delle attività oggetto del presente affidamento, sia in sede civile che penale.

Qualora il Concessionario intendesse per qualsiasi motivo sostituire attrezzature ed arredi di proprietà comunale, prima del loro smaltimento dovrà essere preventivamente interpellato il Comune affinché dia il proprio consenso.

Il Concessionario è responsabile nei confronti del Comune concedente dei danni ai locali imputabili al Concessionario stesso, al suo personale o al personale che opera in nome e per conto del medesimo.

Per il risarcimento di tali danni l'Ente concedente, previa quantificazione e contestazione, ha facoltà di rivalersi sulla cauzione definitiva, ove non operi per il risarcimento degli stessi la garanzia assicurativa RCT attivata dal Concessionario ai sensi del presente capitolato.

Il Concessionario è comunque tenuto, sotto la propria esclusiva responsabilità, a provvedere ad ogni verifica, dotazione di attrezzature di sicurezza, misura o intervento di manutenzione o adeguamento della struttura, imposto da norme imperative di legge in materia di sanità, assistenza, sicurezza del lavoro, prevenzione incendi o quant'altro, anche ai fini della piena applicazione del D.Lgs.81/2008 e s.m.i. di cui il Concessionario stesso sarà l'unico responsabile.

Il Concessionario è altresì responsabile della custodia e del danneggiamento durante la prestazione dei servizi di oggetti indispensabili per la normale vita dell'utente, responsabilità rispetto alla quale deve essere opportunamente assicurato.

Articolo 9

Migliorie

Nel corso della durata del contratto il Concessionario potrà apportare ai locali, a propria cura e spese, migliorie e/o innovazioni, nonché proporre al Comune concedente l'esecuzione di lavori finalizzati ad incrementare la qualità dei servizi offerti.

Gli interventi migliorativi che eventualmente il Concessionario intenderà realizzare per il perseguimento della finalità oggetto di concessione, dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente concedente e dovranno essere effettuati nel rispetto della normativa urbanistica e di sicurezza in materia e previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni previste dalla legge.

In ogni caso le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle opere eseguite rimarranno a carico del Concessionario.

Articolo 10

Caratteristiche del servizio di gestione

L'organizzazione della struttura deve essere orientata a garantire l'adattabilità della risposta in relazione alla specificità delle situazioni da trattare.

La Comunità Alloggio si propone l'obiettivo di intervenire a sostegno degli anziani autosufficienti in tutto o in parte fornendo loro prestazioni di tipo alberghiero (compresi i servizi di lavanderia e stireria degli effetti personali), servizi di socializzazione (intesi nel senso di sollecitare e favorire la partecipazione degli ospiti a momenti comunitari organizzati per la generalità dell'utenza), servizi di protezione (intesi come collegamento della struttura a servizi di assistenza a carattere sanitario o assistenziale, al fine di garantire un pronto intervento in caso di necessità), attività di controllo del regime alimentare e del rispetto della dieta necessaria ai singoli ospiti. Il Concessionario dovrà garantire un servizio di assistenza agli ospiti di 24 ore su 24 per l'intera settimana e per tutto l'anno, nel rispetto di un ordinato ritmo di vita degli stessi, in applicazione di quanto previsto, anche in termini di personale e standards di personale, dalla normativa regionale tempo per tempo vigente.

La funzionalità del modello organizzativo-gestionale dovrà fondarsi sul principio della flessibilità degli interventi in relazione alla centralità dei bisogni dell'utente. Ciò presuppone, in particolare, l'utilizzo coordinato del personale, da realizzarsi attraverso la costituzione di nuclei di figure professionali sanitarie e socio-assistenziali, coordinati ed operanti in maniera integrata.

Tale flessibilità organizzativa risponde all'esigenza di realizzare una razionale ed unitaria gestione, ottimizzando l'impiego del personale, delle attrezzature, degli spazi assistenziali e dei posti letto in modo funzionale alle esigenze degli ospiti.

La progettazione e gestione dei servizi dovrà espressamente perseguire le finalità e gli obiettivi indicati dalla normativa regionale di riferimento, tempo per tempo vigente.

La normativa regionale e nazionale riferita alla concessione di cui al presente capitolato costituisce la base di riferimento per lo svolgimento delle attività sia in termini di organizzazione generale della struttura che di parametri minimi obbligatori di personale, necessari per lo svolgimento di un livello adeguato di assistenza. La normativa in questione costituisce altresì la base per l'esercizio delle attività di vigilanza e controllo sui requisiti di funzionamento da parte delle strutture preposte.

La gestione della comunità alloggio comprende i seguenti obblighi di servizio:

a) servizi di cura e assistenza alla persona:

- assistenza completa, diurna e/o notturna, a tutti gli ospiti;
- assistenza, monitoraggio e vigilanza nell'igiene personale completa della persona, da effettuare quotidianamente;
- cambio della biancheria personale, da bagno e da letto, ogni qualvolta si renda necessario;
- sostegno nella vestizione e alimentazione e assistenza nei casi di breve ed improvviso impedimento temporaneo degli ospiti;
- costante e scrupolosa vigilanza sulla persona a garanzia dell'incolumità personale, della salute, delle condizioni psico - fisiche, del decoro personale e della qualità della vita;
- servizi ricreativi e del tempo libero, di gruppo e individuali, anche di concerto con le associazioni di volontariato presenti sul territorio, atti a stimolare, anche attraverso iniziative culturali, gli interessi e le risorse personali, l'autosufficienza e le capacità residue;
- integrazione degli ospiti con la vita comunitaria e di relazione, al fine di assicurare, attraverso i contatti sociali, un sufficiente grado di coinvolgimento e partecipazione attiva;

- sistemazione e assistenza all'utenza durante i pasti, riordino e pulizia dell'ambiente; qualora si verifichi l'esigenza di dover procedere alla somministrazione dei pasti in camera, detto servizio dovrà essere svolto dal soggetto Concessionario con la cura e le modalità del normale servizio di refettorio;
- collaborazione nel disbrigo di tutte le pratiche amministrative e previdenziali relative all'ospite (non in sostituzione dei familiari e degli stessi ospiti nelle condizioni di provvedervi personalmente, ma solo come sostegno, supervisione e monitoraggio);
- costante monitoraggio delle condizioni psicologiche e fisiche degli ospiti;
- raccordo, collaborazione ed integrazione con la rete territoriale dei servizi presenti;
- elaborazione di documenti relativi alla gestione della struttura ed ai singoli ospiti (cartelle personali regolarmente aggiornate, schemi sull'articolazione dei turni del personale, trattamenti igienici degli alimenti, programmazione delle attività, sistemi certificati di controllo di qualità);
- risposta a chiamate notturne e controllo periodico notturno in assenza di chiamate;
- in caso di ricovero ospedaliero il personale del Concessionario del servizio dovrà provvedere ad informare immediatamente il familiare di riferimento dell'ospite, laddove possibile anche preventivamente, e il Referente del Servizio Sociale Comunale, accompagnare o provvedere al trasporto del soggetto presso la struttura ospedaliera, fornire la prima assistenza al momento del ricovero, relazionandosi anche con il personale medico e paramedico, riaccompagnare o provvedere al servizio di trasporto del soggetto presso la Comunità Alloggio al momento della dimissione;
- segnalazione tempestiva, al medico di base dell'ospite o di guardia nei casi di assenza, di qualsiasi anomalia delle condizioni di salute;
- monitoraggio e sostegno, in collaborazione con il medico di base, per preparazione ed aiuto nell'assunzione dei farmaci;
- corretta applicazione delle prescrizioni mediche diagnostiche e terapeutiche;

b) servizi di guardaroba, lavanderia, stireria e sartoria;

Il servizio di lavanderia e guardaroba dovrà essere svolto dal Concessionario con propri capitali e mezzi tecnici, con proprio personale, attrezzi e macchine, mediante l'organizzazione del Concessionario stesso ed a suo rischio. È consentito al Concessionario l'utilizzo delle attrezzature in dotazione alla struttura e di proprietà comunale, assicurando di averne la massima cura nel loro utilizzo, come pure la possibilità di utilizzare servizi di lavaggio a nolo. La pulizia dei locali adibiti a lavanderia è a carico del Concessionario. Il personale dovrà essere in numero sufficiente a garantire il corretto esercizio del servizio ed essere in possesso di idonei requisiti professionali nonché di adeguata esperienza professionale.

Il servizio di lavanderia comprende il lavaggio normale con asciugatura e stiratura degli effetti personali, abiti, indumenti, biancheria e quant'altro, sia di proprietà personale, in possesso o in dotazione degli ospiti, ogni qualvolta si renda necessario, nonché i tendaggi dei locali ove presenti ed ogni altro effetto.

La biancheria, gli effetti personali, gli abiti e gli indumenti devono essere identificabili e, pertanto, il Concessionario è tenuto ad adottare opportuno metodo di identificazione.

Per gli oggetti lettereschi e di quant'altro utilizzato nella struttura si dovrà provvedere alla normale sostituzione ed approvvigionamento in modo da garantire il costante ricambio che dovrà avvenire secondo quanto di seguito riportato:

Capo di biancheria

Lenzuola

Cambio medio settimanale per ogni ospite

n. 1

Traverse	All'occorrenza
Federe	n. 1
Coprimaterasso	n. 1
Asciugamani	n. 3
Teli bagno	n. 1
Copriletto	n. 1
Tovaglioli	n. 7
Tovaglie	n. 2
Biancheria/abbigliamento	Giornalmente e all'occorrenza

Il servizio di guardaroba comprende la cucitura, i rammendi, il riordino e quant'altro riguardante i capi di vestiario e la biancheria personale degli ospiti.

La biancheria personale degli ospiti nonché quella a corredo della struttura, che, a seguito di trattamento errato, incuria nell'uso dei macchinari o dei processi di lavaggio e/o stiratura, dovesse risultare rovinata o inservibile per l'uso cui era destinata, dovrà essere sostituita a cura e spese del Concessionario.

Nel processo di lavaggio dovranno impiegarsi prodotti biodegradabili con la concentrazione di tensioattivi prevista dalla vigente normativa. Inoltre, i medesimi prodotti dovranno essere antiallergici, non tossici o nocivi, al fine di evitare ogni possibile danno per le persone. È fatto obbligo al Concessionario di presentare e tenere aggiornate le schede tecniche dei prodotti impiegati.

c) servizio mensa

Il servizio di ristorazione sarà svolto all'interno della struttura, nel rispetto della normativa di riferimento di settore, nella qualità e grammatura dei menù autorizzati dalla Azienda Sanitaria di competenza.

Sono comprese nelle prestazioni a carico del Concessionario: acquisto di derrate, preparazione e somministrazione dei pasti nella sala da pranzo o, in particolari situazioni, in cui l'ospite sia impossibilitato a recarsi in sala da pranzo, in camera; distribuzione dei pasti nelle fasce orarie prestabilite; preparazione e riordino (apparecchiare e sparecchiare i tavoli) del refettorio; pulizia e sanificazione del refettorio; lavaggio di piatti e stoviglie e riassetto e sanificazione della cucina.

Il vitto distribuito dovrà essere confezionato con generi di prima qualità e scelta ed assolutamente freschi, ad eccezione di quelli surgelati se previsti, e dovrà risultare elaborato e cotto con le migliori e sane tecniche di confezionamento, tenendo presente che lo stesso è rivolto a persone anziane. Il menù giornaliero deve essere reso noto agli ospiti mediante affissione nella sala da pranzo. Nei giorni di festa verrà garantito un pranzo speciale che rispecchi i desideri espressi dagli ospiti della Casa. I pasti pertanto dovranno essere dispensati in condizioni di temperatura idonea alla consumazione della specifica pietanza. Il Concessionario dovrà garantire la preparazione e/o somministrazione di pasti diversi da quelli previsti nella tabella dietetica ordinaria, a seguito di prescrizioni mediche.

Ogni singolo genere tenuto nella dispensa potrà essere sottoposto ad analisi organolettiche su richiesta del personale incaricato da parte dell'Amministrazione. Detto personale, sia esso sanitario che amministrativo, anche in pendenza di analisi specifiche, deve impedire l'utilizzo e la dispensa di generi non conformi alle norme in vigore ovvero non correttamente confezionati, provvedendo ad attivare le procedure di legge previste per ciascun

singolo caso. Le ispezioni potranno essere disposte dall'Amministrazione in qualunque momento e senza preavviso alcuno.

Qualora il Concessionario non rispetti gli obblighi sopra elencati si applicheranno le penalità previste nel capitolato.

d) servizio di animazione

L'animazione può prevedere attività varie, da svolgersi all'interno della struttura e in spazi diversi, idonei e di volta in volta individuati, con l'obiettivo di favorire forme di aggregazione, socializzazione, partecipazione, recupero, stimolo, integrazione ed inserimento nella vita comunitaria. Il programma sarà collettivo e individuale e terrà conto delle preferenze e delle possibilità di stimolazione fisica e mentale degli ospiti. Le attività di animazione proposte devono costituire un'opportunità di risposta a bisogni fondamentali della persona.

e) servizi di pulizia

Le prestazioni dovranno essere rese nel rispetto delle vigenti norme in materia d'igiene e sanità.

Detergenti per l'igiene personale

Il Concessionario provvederà all'acquisto di detergenti (sapone, shampoo, bagno schiuma, etc.) con Ph idoneo e quant'altro necessario per l'igiene e la pulizia personale degli ospiti.

Pulizia dei locali

La pulizia dei locali è giornaliera, periodica e straordinaria, è comprensiva della pulizia dei pavimenti, corrimani, ringhiere, muri, porte, maniglie, zoccoli, infissi e serramenti, pilastri, pareti, ascensori, davanzali e materiale d'arredamento, vetri e finestre, con prodotti igienizzanti biodegradabili nel rispetto della vigente normativa.

In particolare il Concessionario dovrà garantire le seguenti prestazioni di pulizia.

Operazioni giornaliere

- i cestini porta carta ed i cestini porta rifiuti dovranno essere svuotati in appositi sacchi di plastica supportati su carrelli, puliti con detergente e riordinati;
- trasporto dei rifiuti ai punti di raccolta esterni;
- si dovrà provvedere alla spolveratura ad umido di tutti gli arredi delle aree comuni e delle stanze degli ospiti (letti, comodini, scrivanie, poltrone, tavoli, sedie, mobili di ogni tipo, etc.);
- maniglie e spalle delle porte segnate dal passaggio continuo di più persone, telefoni e tutto quanto è soggetto all'uso comune, comprese le pulsantiere degli ascensori, dovranno essere puliti con panni imbevuti in sostanze detergenti e disinfettanti;
- si dovrà provvedere a passare ad umido le pareti lavabili dei servizi, per l'eliminazione di eventuali macchie di sporco e di corpi estranei;
- si dovrà provvedere alla pulizia e successiva disinfezione dei servizi igienici e di tutte le installazioni igienico-sanitarie;
- si dovrà provvedere alla pulizia dei rubinetti, porta sapone, ed accessori vari;
- si dovrà provvedere alla sostituzione a necessità dei rotoli di carta igienica, degli asciugamani di carta in rotolo o salviette, sapone liquido e saponette, e altro materiale;
- si dovrà provvedere alla pulizia con battitura e/o aspirazione, di tappeti, zerbini, stuoi, pedane, passatoie (con aspirazione del pavimento sottostante);

si dovrà provvedere al lavaggio dei pavimenti di tutti i locali con sostanze detergenti disinfettanti ed all'eliminazione di eventuali macchie od incrostazioni;

si dovrà provvedere al lavaggio delle scale a umido con sostanze detergenti disinfettanti, ponendo una cura particolare nella pulizia degli angoli e spolveratura ad umido del corrimano;

deragnatura a vista di tutti i locali;

i rifiuti urbani, raccolti con modalità differenziate rispetto la natura degli stessi come previsto dalla vigente normativa, dovranno essere trasportati immediatamente negli appositi contenitori, collocati all'esterno della struttura, racchiusi, se necessario, in appositi sacchi impermeabili, mentre per i rifiuti speciali di tipo ospedaliero dovranno essere utilizzati gli appositi contenitori sigillati. Sarà cura del Concessionario provvedere alla raccolta, stoccaggio, e smaltimento dei rifiuti speciali secondo la normativa vigente.

Operazioni settimanali

scopatura dei terrazzi e davanzali esterni;

scopatura dei camminamenti e delle aree esterne;

controllo ed eventuale disostruzione tombini e intercapedini da fogliame.

Operazioni mensili

lavaggio di tutti i vetri e cristalli interni ed esterni;

pulizia con battitura e/o aspirazione di poltrone, divani e sedie in tessuto e pulizia con detergenti di sedie, divani e poltrone in materiale lavabile;

pulizia a fondo, con disincrostazione e sanificazione di tutte le installazioni igienico-sanitarie, rubinetterie ed accessori da bagno e lavaggio a fondo e sanificazione dei pavimenti e delle pareti piastrellate e lavabili dei relativi servizi igienici, bagni, docce;

pulizia locali magazzino;

disincrostazione e sanificazione terminali dell'impianto idrico, frangigetto e soffioni doccia: rimozione del calcare per immersione dei terminali in aceto bianco o prodotto chimico reperibile in commercio (ad es. acido fosforico 5%-7%) di proprietà equivalenti per 12 ore (overnight), risciacquo in abbondante acqua;

sostituzione dei rompigetto in base all'usura;

pulizia locali di servizio.

Operazioni semestrali

pulizia a fondo con rimozione e ripristino dove necessario del film ceroso sui pavimenti delle aree comuni e delle stanze degli ospiti;

aspirazione, lavaggio e sanificazione termosifoni, bocchette di aerazione ed in genere di tutti gli impianti di riscaldamento e trattamento dell'aria;

pulizia a fondo (lavaggio con detergente) delle porte, infissi, stipiti, armadi a parete e scaffali liberi sulla parte esterna;

pulizia a fondo di ringhiere, balaustre delle scale;

spolveratura dei lampadari e dei vari corpi di illuminazione.

In caso di necessità:

sanificazione e successiva disinfezione del posto-letto (con rimozione e successivo posizionamento degli arredi e del mobilio che ostacolano l'intervento di pulizia)

dell'ospite dimesso o deceduto. Dovrà essere fatta particolare attenzione allo spolvero e disinfezione di tutte le suppellettili in uso al paziente (letto, comodino, aste, armadi, punti luce, etc.);

sanificazione successiva ad interventi di tipo post edile o dopo lavori di ripristino tecnico degli ambienti.

Disposizioni relative alla finalità del servizio

Il servizio dovrà essere svolto a regola d'arte per il raggiungimento dei seguenti fini:

- salvaguardare lo stato igienico sanitario dell'ambiente;
- mantenere integro l'aspetto estetico ambientale dei locali;
- salvaguardare la superfici sottoposte alle pulizie.

Dovranno pertanto essere impiegati prodotti adeguati alle varie strutture, infissi e materiali, i cui costi sono in conto al Concessionario, il quale sarà altresì tenuto a conservare le schede tecniche dei prodotti usati e consentirne la visione a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale.

Giardinaggio e manutenzione aree verdi

Le aree esterne a giardino e camminamento che rientrano nel perimetro dell'edificio della Comunità dovranno essere mantenute dal Concessionario che dovrà prevedere adeguati interventi di giardinaggio e manutenzione, tra cui l'allestimento e la cura delle aiuole, il taglio delle siepi e del prato, la potatura delle piante, un numero di sfalci periodici atti a garantire il decoro delle aree, la raccolta ed il trasporto del fogliame, il riempimento di eventuali buche.

In caso di nevicate è da garantire lo sgombero neve dagli accessi e dai marciapiedi e lo spargimento del sale.

Derattizzazione, disinfestazione e deblattizzazione

Il servizio in concessione prevede inoltre gli interventi di derattizzazione, disinfestazione, deblattizzazione periodici da eseguirsi nei locali di pertinenza interni e sulle aree esterne.

Per tali interventi la ditta aggiudicataria potrà avvalersi di ditte esterne; in ogni caso dovrà presentare un piano organico degli interventi e le schede tecniche e di sicurezza dei prodotti che si intendono impiegare.

Attrezzature e macchine

L'impiego di attrezzature e macchine, la loro scelta e le caratteristiche tecniche debbono essere perfettamente compatibili con le caratteristiche ed il funzionamento della struttura; non devono essere rumorose, devono essere dotate di dispositivi idonei a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di sicurezza e devono essere mantenute in perfetto stato di funzionamento.

È tassativamente prescritto il collegamento di ogni macchina o attrezzatura funzionante elettricamente con dispositivo tale da assicurare una perfetta messa a terra.

Su tutti gli attrezzi di proprietà del Concessionario, usati all'interno della struttura, dovranno essere applicate targhette indicanti nominativo e contrassegno del medesimo.

Oneri del servizio di pulizie

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri derivanti dalla fornitura di:

- sacchi a perdere per la raccolta della immondizie e per i cestini portarifiuti;

carta igienica, sapone liquido, carta asciugamani e copri water per i bagni, tutti i materiali e le attrezzature di pulizia occorrenti per un adeguato svolgimento del servizio.

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere:

- al montaggio, all'impiego e smontaggio di eventuali ponteggi, elevatori sia fissi che mobili eventualmente necessari per qualsiasi categoria di lavoro;
- alla fornitura dei DPI previsti dalle vigenti leggi e normative;
- al controllo e supervisione sugli attrezzi, sui materiali e sugli accessori di cui sopra;
- a controllare e a far osservare al personale impiegato le funzioni ed i compiti stabiliti.

f) Servizio parrucchiere.

Il servizio di parrucchiere - barbiere, include le attività connesse con l'igiene personale: lavaggio e asciugatura (almeno una volta alla settimana) e taglio (almeno ogni due mesi) degli ospiti, svolto da idonea professionalità.

g) servizio di manutenzione:

- il Concessionario dovrà provvedere ad assicurare in ogni momento il perfetto stato dei locali e degli impianti, il funzionamento delle attrezzature e degli arredi in uso, la manutenzione ordinaria corrente delle stesse e le spese relative ai prodotti necessari per mantenere in perfetto stato d'uso quanto utilizzato.

Articolo 11

Carta dei Servizi

L'aggiudicatario è tenuto, entro novanta giorni dall'inizio della gestione, a dotarsi di una Carta dei Servizi da approvarsi dal concedente e a darne diffusione. Il Concessionario, nell'erogazione dei servizi e/o delle prestazioni di cui sopra, dovrà tener conto dei seguenti diritti spettanti agli ospiti che andranno codificati nella "*Carta dei Servizi*":

- diritto alla vita: ogni persona deve ricevere la tempestiva, necessaria ed appropriata assistenza per il soddisfacimento dei bisogni fondamentali per la vita;
- diritto di cura ed assistenza: ogni persona deve essere curata in scienza e coscienza e nel rispetto delle sue volontà;
- diritto di prevenzione: ad ogni persona deve essere assicurato ogni strumento atto a prevenire rischi e/o danni alla salute e/o alla sua autonomia;
- diritto di protezione: ogni persona in condizioni di bisogno deve essere difesa da speculazioni o raggiri;
- diritto di parola e di ascolto: ogni persona deve essere ascoltata e le sue richieste soddisfatte nel limite del possibile;
- diritto di informazione: ogni persona deve essere informata sulle procedure e le motivazioni che sostengono gli interventi a cui viene sottoposta;
- diritto di partecipazione: ogni persona deve essere coinvolta sulle decisioni che la riguardano;
- diritto di espressione: ogni persona deve essere considerata come individuo portatore di idee e valori ed ha il diritto di esprimere le proprie opinioni;

- diritto di critica: ogni persona può dichiarare liberamente il suo pensiero e le sue valutazioni sulle attività e disposizioni che la riguardano;
- diritto al rispetto ed al pudore: ogni persona deve essere chiamata con il proprio nome e cognome e deve essere rispettata la sua riservatezza ed il suo senso del pudore;
- diritto di riservatezza: ogni persona ha diritto al rispetto del segreto su notizie personali da parte di chi eroga direttamente o indirettamente l'assistenza;
- diritto di pensiero e di religione: ogni persona deve poter esplicitare le sue convinzioni filosofiche, sociali e politiche nonché praticare la propria confessione religiosa.

Articolo 12

Rapporti Comune – Aggiudicatario

Il soggetto aggiudicatario dovrà impegnarsi ad essere a disposizione del Comune di Castellino del Biferno per:

- la risoluzione di eventuali problemi di vario genere che sorgessero nell'espletamento dei servizi in concessione;
- la verifica dell'attività con personale incaricato dal Comune;
- la comunicazione, al bisogno e nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003 e s.m.i, di tutte le informazioni inerenti gli utenti ed il servizio espletato.

Inoltre, dovrà garantire la più ampia collaborazione funzionale, in merito ai servizi erogati, dei propri operatori con gli operatori e gli amministratori incaricati dal Comune e con gli altri servizi socio-sanitari presenti sul territorio.

Dall'affidamento della gestione non deriverà per il Comune l'instaurazione di alcun rapporto di lavoro con i singoli operatori del soggetto aggiudicatario.

Articolo 13

Modalità di svolgimento delle prestazioni

Nell'esecuzione dei servizi oggetto della concessione, il Concessionario è tenuto alla osservanza di tutte le disposizioni del presente capitolato e del conseguente contratto.

Il Concessionario è inoltre tenuto a conformarsi ai contenuti dell'offerta tecnica presentata ed a rapportarsi con il Comune di Castellino del Biferno per la verifica delle prestazioni offerte per l'adozione delle azioni correttive a fronte di discrasie fra gli obiettivi previsti e i risultati ottenuti.

Nell'esecuzione dei servizi e delle prestazioni oggetto della concessione, il Concessionario è inoltre tenuto a:

- collaborare con il Comune di Castellino del Biferno nella valutazione dell'andamento e della qualità dei servizi;
- garantire l'incolumità fisica degli ospiti della struttura 24 ore su 24, assumendone ogni responsabilità conseguente, nessuna esclusa;
- garantire la piena osservanza delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative che a qualsiasi titolo disciplinano le attività svolte anche se emanate durante il corso del presente contratto;
- salvaguardare, in ogni caso, la dignità, la privacy e le scelte di ciascun anziano ospite della struttura che non siano lesive della sua salute e dei diritti degli altri ospiti;

- garantire la costante informazione al Comune di Castellino del Biferno su ogni problematica relativa ai servizi oggetto della concessione riscontrata in sede di esecuzione;
- consentire all'ente concedente i controlli e le verifiche sul rispetto, da parte del Concessionario e del personale di questo, delle obbligazioni contrattuali risultanti dal presente capitolato, dai contenuti dell'offerta tecnica;
- garantire che il personale sia in possesso dell'attestato di idoneità tecnica per l'espletamento dell'incarico di addetto antincendio in attività a rischio incendio elevato conseguito a seguito della frequentazione dei corsi di formazione di cui all'art. 3 della L. 609/1996, del D.M. 10/03/1998 e s.m.i.

Articolo 14

Personale

Il Concessionario dovrà assicurare i servizi come esplicitati dal presente capitolato con proprio personale, regolarmente assunto ed avente i requisiti professionali e tecnici adeguati all'utilizzo.

In relazione al personale impiegato in struttura, il Concessionario solleva il Comune da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni e libretti sanitari e in genere da tutti gli obblighi risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavoro, di assicurazioni sociali, prevenzioni, infortuni, etc., assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi, nonché le sanzioni previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Il Concessionario s'impegna ad utilizzare, nello svolgimento dei servizi oggetto della presente concessione, esclusivamente personale in possesso di idonee qualifiche professionali.

Il Concessionario, all'atto della stipulazione del contratto e, in ogni caso, preventivamente all'attivazione dei servizi, se antecedente alla stipulazione, è tenuto a presentare al Comune di Castellino del Biferno l'elenco nominativo di tutto il personale impiegato per l'espletamento dei servizi oggetto della concessione, corrispondente per numero di unità e qualificazione delle stesse ai contenuti del modello organizzativo delle risorse umane impiegate presentato dal Concessionario nell'ambito della propria offerta tecnica.

Il Comune di Castellino del Biferno provvederà alla verifica della corrispondenza tra i contenuti del progetto di gestione offerto, costituenti in ogni caso specifica obbligazione per il Concessionario, e l'elenco delle figure professionali presentato dal medesimo, contestando le eventuali difformità riscontrate, con richiesta al Concessionario dell'immediato adeguamento dell'elenco delle figure professionali.

L'elenco delle figure professionali è aggiornato dal Concessionario, anche in relazione alla qualifica degli operatori, ed è tenuto a disposizione in struttura per la verifica del Comune concedente.

Il personale impiegato dal Concessionario dipende a tutti gli effetti da quest'ultimo, restando escluso, a qualsiasi titolo, ogni rapporto di dipendenza fra il Comune di Castellino del Biferno e gli operatori che il Concessionario impiegherà nell'espletamento dei servizi e delle prestazioni oggetto della concessione.

Gli operatori impiegati risponderanno del loro operato al Concessionario al quale dovranno essere indirizzate le contestazioni dell'Ente concedente, anche se riferite a comportamenti di singoli operatori, con richiesta dei conseguenti provvedimenti.

In ogni caso, dei comportamenti del personale costituenti inosservanza delle previsioni del presente capitolato ed inadempimento del conseguente contratto risponde a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Castellino del Biferno il Concessionario.

Articolo 15

Comportamento del personale

I rapporti con gli utenti, destinatari delle prestazioni, dovranno essere improntati alla massima correttezza, nel pieno rispetto della dignità e dell'integrità della persona.

Il Concessionario ed il personale da questo impiegato per l'espletamento dei servizi e delle prestazioni oggetto della concessione sono tenuti a garantire la massima riservatezza nell'utilizzo dei dati e delle informazioni relative agli utenti nel rispetto delle normativa vigente.

Il Concessionario è inoltre tenuto a garantire che il personale impiegato presso la struttura:

- vesta decorosamente;
- abbia una divisa idonea, con targhetta ben visibile di identificazione e indicazione del datore di lavoro dal quale dipende; la divisa deve essere sempre pulita ed in ordine;
- non indossi anelli o braccialetti, bracciali, orecchini che possano ferire gli utenti;
- sia sempre munito di valido documento di riconoscimento;
- consegna immediatamente oggetti e cose, qualunque ne sia il valore o lo stato, rinvenute nell'ambito della Comunità Alloggio (compresa l'area esterna di pertinenza);
- operi, nell'assistenza personale agli utenti, con l'uso di idonei guanti da sostituire per ogni paziente.

Nel caso si accertino, in sede di esecuzione, comportamenti scorretti da parte del personale del Concessionario, in violazione degli obblighi posti a carico del medesimo dal presente capitolato ovvero dalle disposizioni legislative e contrattuali applicabili, il Comune di Castellino del Biferno procederà all'immediata segnalazione al Concessionario, con contestazione dei fatti accertati.

Il Concessionario è tenuto a provvedere alla fornitura al personale di divise e di idonei D.P.I. necessari per l'espletamento dell'attività delle singole figure professionali. Il lavaggio delle divise è a carico del Concessionario.

Articolo 16

Trattamento del personale

Fermo restando quanto stabilito ai precedenti articoli, per l'intera durata della concessione, il Concessionario si obbliga ad applicare integralmente ai lavoratori dipendenti, sia a tempo indeterminato che a tempo determinato, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro di Settore e dagli accordi integrativi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni imprenditoriali e dei lavoratori, maggiormente rappresentative a livello nazionale, vigenti al momento dell'avvio del servizio e dai successivi rinnovi, applicabili alla categoria e nella località in cui si svolge il servizio, con applicazione delle specifiche Tabelle relative al costo del lavoro depositate presso il Ministero del Lavoro. Per le Cooperative dovrà essere applicato il C.C.N.L. delle Cooperative sociali.

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

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

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

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

Le condizioni di miglior favore in essere saranno considerate come superminimi non assorbibili, qualora previsto dai contratti in essere.

A tutto il personale si dovranno applicare le assicurazioni, la tutela e l'assistenza del personale medesimo, restando pertanto a carico del Concessionario tutti i relativi oneri e le sanzioni civili e penali previste dalle leggi o regolamenti vigenti in materia.

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

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

Il Concessionario riconosce che il Comune di Castellino del Biferno risulta estraneo a qualsiasi vertenza economica e/o giuridica tra il Concessionario ed il proprio personale dipendente.

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

Articolo 17

Sicurezza ed igiene sul lavoro

Il Concessionario, nell'espletamento dei servizi e delle prestazioni oggetto della concessione, è tenuto all'integrale osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro.

Il Concessionario è pienamente e direttamente responsabile dell'osservanza da parte del personale di tutte le disposizioni e prescrizioni in materia di sicurezza sul lavoro, prevenzione e protezione e previdenze antinfortunistiche previste dalla vigente normativa o richieste da Enti e da autorità competenti, con conseguente pieno esonero del Comune di Castellino del Biferno da ogni responsabilità al riguardo.

In particolare il Concessionario è tenuto all'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, come previste dal D.Lgs n. 81/2008 e s.m.i.

Il Concessionario deve procedere alla valutazione dei rischi e all'individuazione delle relative misure di prevenzione e protezione, nonché alla realizzazione del piano di emergenza della struttura, incluse le prove periodiche di evacuazione e la debita formazione professionale.

Poiché la gestione complessiva dei servizi all'interno della struttura è affidata alla ditta aggiudicataria, la stessa si impegna a fornire al Comune di Castellino del Biferno, le informazioni sulle misure di prevenzione e protezione adottate ai sensi del D.lgs n. 81/08.

Il Concessionario è obbligato a fornire al proprio personale tutti i DPI necessari allo svolgimento del servizio ed adatti alle singole figure professionali.

Il Concessionario deve inoltre operare nel pieno rispetto del D.Lgs 193/07 e s.m.i. e secondo il proprio manuale di autocontrollo HACCP (Hazard Analysis and Critical Control Points) presentato al Comune di Castellino del Biferno unitamente alle schede per la rilevazione ed il controllo delle procedure operative. Una copia aggiornata del piano dovrà essere conservata presso la struttura a disposizione del Comune concedente.

Il Concessionario è tenuto ad assicurare la formazione specifica del proprio personale in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro in conformità di quanto previsto dalla normativa vigente in materia ed il costante aggiornamento al riguardo, nel corso dell'esecuzione del contratto.

Articolo 18

Verifiche e controlli

Il Comune concedente si riserva la più ampia facoltà di verifica in ordine al regolare espletamento delle prestazioni ed attività oggetto di concessione ed alla regolare osservanza delle obbligazioni tutte poste a carico del Concessionario dal conseguente contratto.

Il Comune concedente si riserva la facoltà di richiedere al Concessionario, ogni qual volta lo ritenga opportuno, la documentazione probatoria di tutti gli adempimenti previsti nel presente capitolato.

Il Comune concedente si riserva di verificare il corretto espletamento del servizio nel rispetto del presente capitolato e degli obblighi assunti dal Concessionario in sede di offerta tecnica, ed in particolare il diritto di verificare in qualsiasi momento la qualità delle prestazioni erogate, dello stato di manutenzione dell'immobile e delle attrezzature, nonché il grado di soddisfazione degli ospiti della struttura residenziale.

In relazione alle diverse prestazioni ed attività oggetto della concessione, in sede di verifica e controllo, il Comune di Castellino del Biferno ha facoltà di avvalersi della collaborazione e del supporto specialistico di enti e soggetti terzi competenti.

Il Concessionario è tenuto a presentare una relazione trimestrale sull'attività complessiva svolta e sui risultati conseguiti evidenziando in particolare le problematiche e le criticità riscontrate in grado di determinare ricadute negative sulla qualità dei servizi e delle prestazioni resi. Il Comune avrà facoltà di verificare e valutare, alla presenza del Concessionario, almeno due volte l'anno, l'andamento dei servizi oggetto di concessione, le esigenze dell'utenza, lo stato di attuazione del progetto di espletamento di tali servizi presentato dal Concessionario stesso in sede di offerta e costituente per il medesimo specifica obbligazione contrattuale, sugli interventi migliorativi del servizio ipotizzabili e sulla fattibilità degli stessi.

Articolo 19

Domicilio del Concessionario e referente del contratto

Qualora il Concessionario non elegga un diverso domicilio in Castellino del Biferno, questo s'intende costituito, a tutti gli effetti del presente contratto, presso la Comunità Alloggio "Casa dei Nonni", ubicata in Via Roma, n. 54.

Tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini ed ogni altra notificazione o comunicazione dipendente dal contratto di concessione sono fatte per iscritto dal Comune di Castellino del Biferno presso il domicilio eletto come sopra.

All'atto della stipulazione del contratto o all'atto della consegna dei servizi, nel caso di consegna antecedente alla stipulazione del contratto, sotto le riserve di legge, il Concessionario deve indicare un proprio referente di contratto al quale il Comune concedente dovrà fare riferimento per tutte le problematiche relative alla gestione delle attività e/o lavori dedotti nel contratto di concessione.

Il Concessionario è obbligato a garantire la reperibilità in orario di ufficio, quanto meno telefonica, del referente di contratto indicato, per consentire in qualunque momento la soluzione di eventuali emergenze.

Qualora il Concessionario, nel corso dell'esecuzione del contratto, proceda alla sostituzione del referente indicato, questa deve essere preventivamente comunicata al Comune concedente per consentire il costante riferimento ad un referente competente.

Articolo 20

Garanzia provvisoria

A garanzia della serietà dell'offerta e degli obblighi derivanti dalla partecipazione alla gara viene stabilita una cauzione provvisoria di Euro 1.332,00 (milletrecentotrentadue/ 00) pari al 2% (due per cento) del canone concessorio annuale a base di gara moltiplicato per gli anni di durata della concessione stessa.

Tale garanzia dovrà essere costituita e contenere i requisiti prescritti dall'art. 93 del D. Lgs. 18.4.2016, n. 50 e la stessa potrà essere costituita a libera scelta come previsto e secondo le modalità di cui ai commi 2 e 3 del succitato art. 93 del Codice.

È ammessa la riduzione prevista dall'art. 93, comma 7, del D.Lgs. n. 50/2016.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 93, comma 8, del D.Lgs 50/2016, l'offerta dovrà essere corredata a pena di esclusione dell'impegno indicato dalla suddetta disposizione di legge.

Ai concorrenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita entro trenta giorni dalla aggiudicazione definitiva.

Articolo 21

Responsabilità del Concessionario e garanzie

Garanzia definitiva

All'atto della stipulazione del contratto il Concessionario dovrà provvedere, nei modi e nei termini stabiliti dai competenti uffici comunali e, in ogni caso, prima di procedere alla stipulazione del contratto, alla costituzione di una garanzia definitiva a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'art. 93, commi 2 e 3, pari al 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale, così come stabilito dall'art. 104, co. 1, del D.Lgs 50/2016 a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse ed a copertura di eventuali penali riferite alla gestione dei servizi e di tutte le obbligazioni, nessuna esclusa, richiamate dal Disciplinare di gara ("*Oneri della gestione*") e dagli articoli: 6 ("*Autorizzazione della struttura e migliorie strutturali*"), 7 ("*Gestione della struttura*"), 8 ("*Responsabilità per l'uso ed oneri per l'adeguamento di strutture e beni*"), 9 ("*Migliorie*"), del presente Capitolato.

L'importo contrattuale sarà pari al canone annuale di concessione offerto in sede di gara moltiplicato per i 3 anni di durata della concessione.

È ammessa, ai sensi dell'art. 103, co. 1, del D.Lgs n. 50/2016 la riduzione prevista dall'art. 93, comma 7, del D.Lgs. n. 50/2016.

La garanzia definitiva dovrà permanere fino a dodici mesi dal termine finale della concessione. Lo svincolo è automatico, senza necessità di nulla osta dell'Amministrazione concedente, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante da parte del Concessionario di un certificato, in originale o in copia autentica, di regolare esecuzione del contratto.

La garanzia fideiussoria a scelta del Concessionario può essere rilasciata dai soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs n. 50/2016.

La garanzia dovrà essere a primo rischio assoluto e senza eccezioni e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1957, c. 2, del Codice Civile e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Castellino del Biferno.

Qualora, per ragioni d'urgenza, si proceda alla consegna dei servizi sulla base dell'aggiudicazione definitiva, prima della stipulazione del contratto, il Concessionario è tenuto a documentare l'esistenza della prescritta garanzia al momento della consegna, prima di dare inizio all'esecuzione dei servizi. In ogni caso, in difetto della costituzione della garanzia e fino alla presentazione della documentazione dimostrativa dell'avvenuta costituzione, non potrà procedersi alla consegna dei servizi.

Comunque ed in ogni caso trovano applicazione le disposizioni indicate dal già richiamato art. 104 del D.Lgs 50/2016, applicabili alla tipologia di contratto di cui alla presente procedura di gara.

Assicurazione per responsabilità civile R.C.T. / R.C.O. verso terzi e dipendenti per l'espletamento del servizio

Il Concessionario è responsabile, in via esclusiva ed a tutti gli effetti, per gli eventuali danni, di qualsiasi natura, cagionati a terzi, a persone o a cose, nell'espletamento dei servizi regolati dal presente capitolato.

Ogni responsabilità per eventuali danni a terzi, a persone o a cose, che dovessero derivare per qualsiasi causa, connessa e/o conseguente all'espletamento dei servizi, è, senza riserve ed eccezioni, a totale carico del Concessionario, il quale, a garanzia e copertura del relativo rischio, dovrà provvedere alla costituzione di apposita polizza assicurativa RCT/RCO con un massimale minimo per sinistro di € 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00), con un limite di € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00) per persona danneggiata, tra cui i dipendenti, il personale a qualsiasi titolo operante nella struttura in nome e per conto del Concessionario, gli utenti dei servizi e i terzi.

L'esistenza della richiesta garanzia assicurativa nei termini prescritti, dovrà essere documentata all'atto della stipulazione del contratto.

Il Concessionario è obbligato a stipulare nuovo contratto assicurativo, di equivalente contenuto, con tempestività tale da non lasciare il rischio scoperto, qualora la Compagnia Assicuratrice receda dal contratto a qualsiasi titolo.

Nella polizza assicurativa sopraccitata deve essere espressamente convenuto quanto segue:

- non possono aver luogo diminuzioni di somme assicurate o riduzioni o modifiche, anche parziali, di garanzie, o disdetta della polizza senza il preventivo consenso scritto del Comune;
- l'assicuratore deve rinunciare al diritto di rivalsa nei confronti del Comune;
- l'assicuratore deve comunicare per iscritto al Comune le variazioni del rischio e l'eventuale sospensione di copertura assicurativa per qualsivoglia motivo;
- il reintegro automatico delle somme assicurate.

La polizza, inoltre, dovrà comprendere le seguenti garanzie:

- conduzione e/o manutenzione di fabbricati;
- estensione della RC per coloro che, indipendentemente dal loro rapporto con l'Assicurato, subiscano o causino danno in conseguenza della loro partecipazione all'attività di cui alla concessione;
- preparazione, somministrazione di cibi e bevande;
- RC personale dei dipendenti, e preposti;
- interruzione di attività industriali, commerciali, artigiane e di servizi;
- inquinamento accidentale;
- inclusione delle malattie professionali.

Il Concessionario si impegna a comunicare al Comune qualsiasi aggravamento di rischio, anche se esso non comporta un aumento dei tassi assicurativi. Il massimale delle polizze deve essere proporzionalmente adeguato in presenza di variazioni di rischio. Il Comune si riserva il diritto di richiedere l'adeguamento dei massimali assicurati, in relazione all'attività svolta ed ai rischi ad essa connessi e il Concessionario si obbliga, sin d'ora, ad adeguare detti massimali conformemente a quanto richiesto dal Comune.

Qualora, per ragioni d'urgenza, si proceda alla consegna dei servizi sulla base dell'aggiudicazione definitiva, prima della stipulazione del contratto, il Concessionario è tenuto a documentare l'esistenza della prescritta garanzia al momento della consegna, prima di dare inizio all'esecuzione dei servizi.

In ogni caso, in difetto della polizza e fino alla presentazione della stessa, non potrà procedersi alla consegna dei servizi.

Disposizioni finali

Le coperture assicurative sopra indicate, eventualmente adeguate, non costituiscono limitazioni delle responsabilità del Concessionario, il quale si obbliga a dare tempestiva comunicazione al Comune di ogni eventuale danno a persone e/o cose, e di ogni richiesta di risarcimento nei suoi confronti o nei confronti dei soggetti per i quali deve rispondere.

Il mancato rinnovo della polizza assicurativa o la mancata consegna della stessa entro 30 giorni dalla scadenza prevista, determina la facoltà del Comune di risolvere il contratto.

Resta in ogni caso inteso che il Concessionario si obbliga fin da ora a manlevare e a tenere indenne il Comune da qualsiasi pretesa e/o richiesta di risarcimento e/o indennizzo che venisse avanzata da terzi danneggiati per fatti e colpa del Concessionario o di suoi incaricati.

Il Comune, qualora constatasse inadempienze agli obblighi assunti dal Concessionario, ha la facoltà di escutere le fideiussioni/polizze, senza diffida o procedimento giudiziario, salva ogni altra azione per gli ulteriori danni.

Il Concessionario è tenuto a reintegrare, entro dieci giorni, le fideiussioni/polizze, qualora il Comune abbia dovuto valersene, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

Articolo 22

Penali

Qualora, durante lo svolgimento dei servizi, delle prestazioni e di tutte le altre obbligazioni indicate nei documenti di gara e richiamate in sede di contratto, siano rilevate inadempienze del Concessionario rispetto alle obbligazioni poste a suo carico dal presente capitolato, dal disciplinare di gara e dal conseguente contratto, salvo che l'inadempimento configuri causa di risoluzione del contratto stesso, si procederà all'applicazione delle seguenti penali contrattuali:

- da € 500,00 (euro cinquecento/00) ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00), in ragione della gravità della violazione e dell'eventuale recidiva, per l'adempimento parziale o l'irregolare esecuzione dei servizi di cui all'articolo 10 del presente capitolato;
- da € 5.000,00 (euro cinquemila/00) ad € 15.000,00 (euro quindicimila/00):
 - a) per il totale inadempimento nell'esecuzione dei servizi di cui all'articolo 10 del presente capitolato;
 - b) per l'inadempimento delle obbligazioni di cui al Disciplinare di gara ed agli articoli: 6 ("*Autorizzazione della struttura e migliorie strutturali*"), 7 ("*Gestione della struttura*"), 8 ("*Responsabilità per l'uso ed oneri per l'adeguamento di strutture e beni*"), 9 ("*Migliorie*"), del presente Capitolato.

L'applicazione della penalità sarà preceduta da contestazione scritta dell'inadempienza accertata, notificata al Concessionario in via amministrativa da parte dell'ente concedente.

Il Concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro quindici giorni lavorativi dalla notifica della contestazione.

L'applicazione delle penali non pregiudica il ricorso applicativo di cui al precedente articolo 21 ("*Responsabilità del Concessionario e garanzie*") e/o il risarcimento di eventuali danni o ulteriori oneri sostenuti dal Comune.

Articolo 23

Inadempienze contrattuali – Risoluzione – Revoca – Recesso

La gestione concessoria contemplata nel presente Capitolato è da ritenersi di pubblica utilità: di conseguenza, l'aggiudicatario non può per nessuna ragione sospenderla, effettuarla in maniera difforme da quanto stabilito o eseguirla in ritardo.

Il Comune, in caso di inadempienze in relazione a qualunque obbligo derivante dal presente capitolato e dalla normativa vigente, anche tecnica, provvede a contestare, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli inadempimenti riscontrati, assegnando al Concessionario un congruo termine per cessare la situazione di inadempimento e per porre rimedio alle eventuali conseguenze.

L'inadempienza può essere contestata anche a seguito di rilevazione senza preavviso, ad iniziativa del Comune, il quale può effettuare le ispezioni del caso, essendo il Concessionario pienamente concorde nell'autorizzare espressamente il Comune ad intraprendere tale controllo.

Dell'attività di rilevazione è redatto processo verbale a cura di personale incaricato dal Comune e del Concessionario, se presente.

Qualora il termine per cessare l'inadempimento e porre rimedio alle eventuali conseguenze, come sopra assegnato, trascorra invano, il Comune può risolvere il contratto di concessione.

Risoluzione

Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente e dal Codice Civile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1453, il Comune può risolvere il contratto di concessione nei seguenti casi:

- reiterate gravi inosservanze di norme legislative e di regolamenti;
- quando sia intervenuto a carico del Concessionario stato di fallimento, liquidazione, di cessazione di attività e di qualsiasi altra condizione equivalente;
- gravi negligenze e/o inadempienze nell'esecuzione del contratto tali da compromettere sia la regolarità sia la qualità delle prestazioni di cui al presente capitolato;

- cessione ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente, sia indirettamente per interposta persona dei diritti e degli obblighi inerenti la concessione;
- mancato rinnovo da parte degli Enti competenti di provvedimenti autorizzativi in scadenza durante la vigenza contrattuale;
- inosservanza delle disposizioni di legge in materia di lavoro e previdenza, prevenzione infortuni, sicurezza e inosservanza di norme igienico sanitarie;
- sopravvenienza nella struttura imprenditoriale del Concessionario di fatti che comportino una notevole diminuzione della capacità tecnico-finanziaria e/o patrimoniale.

In caso di risoluzione, il Concessionario è tenuto a proseguire la gestione, limitatamente alla ordinaria amministrazione, fino al nuovo affidamento, in corrispondenza del quale viene trasferita la titolarità della concessione in capo al Concessionario subentrante.

In caso di risoluzione, il Comune riscuote la garanzia definitiva prevista. In tale evenienza al Comune sono, inoltre, dovuti:

- le penali così come sopra definite e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione del contratto;
- il danno derivante dalla mancata eventuale gestione dei servizi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e dagli eventuali impegni di adeguamento strutturale contenuti nel contratto, da parte del Concessionario. La valutazione del danno è definita in contraddittorio tra le parti.

Revoca

La concessione può essere revocata dal Comune, con decisione motivata, in qualsiasi momento prima della scadenza e con preavviso di almeno tre mesi per gravi ed inderogabili esigenze di interesse pubblico.

Qualora il rapporto di concessione sia revocato dal Comune per motivi di pubblico interesse, sono rimborsati al Concessionario:

- il valore delle opere realizzate al netto degli ammortamenti, i costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione;
- un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno pari al 10% del valore della parte del servizio ancora da effettuare.

Recesso

Il Comune di Castellino del Biferno ha il diritto di recedere unilateralmente dal contratto, in tutto o in parte, in qualsiasi momento, con preavviso di almeno 30 gg. solari, da comunicarsi all'aggiudicatario fornitore con lettera raccomandata R.R. nei seguenti casi:

- giusta causa;
- qualora disposizioni legislative, regolamentari ed autorizzative non ne consentano la prosecuzione in tutto o in parte.

Dalla data di efficacia del recesso l'aggiudicatario dovrà cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno per il Comune. In caso di recesso l'aggiudicatario ha diritto al pagamento dei lavori eventualmente eseguiti, al netto degli ammortamenti.

Articolo 24

Documento Unico di Valutazione dei rischi interferenti - D. LGS. 81/2008 (DUVRI)

In merito alla presenza dei rischi dati da interferenze (rif. art. 26 D. Lgs. 81/2008) si precisa che non è stato predisposto il DUVRI in quanto, considerata la tipologia delle attività

oggetto dell'affidamento, non si sono riscontrate interferenze per le quali intraprendere misure di prevenzione e protezione atte a eliminare e/o ridurre i rischi.

Gli oneri relativi alla sicurezza risultano essere pari a zero, in quanto non sussistono rischi interferenti da valutare, restando pertanto immutati gli obblighi del Concessionario in merito alla sicurezza del lavoro.

Articolo 25

Obblighi del concessionario relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari

Il Concessionario si assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i, a pena di nullità del contratto.

Articolo 26

Cessione del contratto

Il Concessionario non può cedere a terzi, in tutto o in parte, il contratto regolato dal presente capitolato, a pena di nullità.

Articolo 27

Controversie

Il soggetto contraente non può opporre, ex art. 1462 c.c., eccezioni al fine di evitare o ritardare la prestazione dovuta e disciplinata dal presente capitolato.

Tutte le controversie o divergenze, anche di carattere tecnico ed economico, che potessero insorgere tra le parti in relazione alla presente concessione ed al relativo contratto nella sua interpretazione od esecuzione generale e particolare, qualunque ne sia la causa, che non venissero risolte di comune accordo, saranno deferite all'autorità giudiziaria ordinaria competente per territorio (Foro di Campobasso).

É esclusa qualsiasi forma di arbitrato.

Articolo 28

Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti al contratto (imposte e tasse di bollo e di registrazione, nonché diritti di segreteria, diritti di rogito, etc.) di cui alla presente concessione sono a totale carico del soggetto aggiudicatario.

Il conseguente contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa.

Articolo 29

Variazione delle condizioni contrattuali

Ogni variazione delle condizioni contrattuali, sopravvenuta successivamente alla stipula del contratto, in sede di esecuzione del medesimo, determinata da modifiche della normativa in materia, ovvero da esigenze di organizzazione del servizio anche in relazione all'utenza, deve essere concordata tra le parti.

Articolo 30

Documenti che fanno parte del contratto

Sono parte integrante del contratto, oltre al presente Capitolato, la seguente documentazione:

- l'offerta tecnica ed economica presentata dal Concessionario in sede di gara;
- i documenti relativi alla garanzia definitiva;
- la polizza assicurativa.

I documenti sopra elencati possono anche non essere materialmente allegati, purché conservati dalla Stazione Appaltante e controfirmati dai contraenti.

Articolo 31

Osservanza normativa vigente

L'aggiudicatario si impegna all'osservanza delle leggi, decreti e regolamenti di carattere normale e/o eccezionale, vigenti o emanati anche in corso di servizio da Autorità competenti e relativi a questioni amministrative, assicurative, sociali, fiscali o sanitarie; eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente saranno a carico del contravventore, sollevando da ogni responsabilità il Comune.

Per quanto non disciplinato dal presente capitolato si fa espressamente rinvio alle vigenti disposizioni di legge.