

# COMUNE DI SORGONO

## PROVINCIA DI NUORO

**Capitolato speciale d'appalto**  
**per l'affidamento in concessione del servizio di gestione della struttura residenziale "Casa Protetta per anziani Donna Marianna Serra" di Sorgono, per un periodo di cinque anni.**  
**C.I.G.: 732343950B**

### **ART. 1) OGGETTO DELL'APPALTO**

Oggetto dell'appalto è l'affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 164 del D.Lgs n. 50/2016, del servizio di gestione della struttura residenziale "Casa Protetta per anziani Donna Marianna Serra" di Sorgono, con l'onere delle manutenzioni ordinarie e di tutte le spese di gestione. In particolare i servizi in concessione sono quelli volti ad assicurare una efficiente, efficace ed economica gestione della Casa Protetta ed il soddisfacimento dei bisogni primari, di relazione e socializzazione degli ospiti.

La capacità ricettiva della "Casa Protetta per anziani Donna Marianna Serra", ubicata nel C.so IV Novembre n. 7 di questo Comune, è di n. 29 ospiti.

Tutti i servizi dovranno essere espletati nel pieno rispetto del presente Capitolato speciale d'appalto, del Bando di gara, del Disciplinare di gara e del Regolamento di funzionamento della "Casa Protetta per anziani Donna Marianna Serra".

La struttura residenziale deve funzionare permanentemente nell'arco delle 24 ore giornaliere e per tutti i giorni dell'anno.

Con l'affidamento in concessione della struttura residenziale, il Comune di Sorgono affida al concessionario l'immobile e i relativi servizi, incluse tutte le attività e prestazioni ad essi connesse, che ne assume il relativo rischio d'impresa ed ogni profilo di responsabilità. La concessione comprende il diritto per l'aggiudicatario di utilizzare, per tutta la durata del rapporto, l'immobile adibito a sede della struttura (come descritto nelle planimetrie allegate al Disciplinare di gara) e di svolgere i servizi previsti.

In sintesi i servizi ricompresi nell'affidamento in concessione della struttura residenziale, incluse tutte le attività e prestazioni ad essi connesse, sono:

- a) Direzione gestionale della "Casa Protetta per anziani Donna Marianna Serra";
- b) Attività di assistenza alla cura della persona;
- c) Attività per la tutela igienico - sanitaria della persona;
- d) Somministrazione farmaci ed altri interventi prescritti e controllati dal medico curante;
- e) Attività di aiuto psicologico, sociale e di animazione;
- f) Servizi segreteria/centralino/portierato;
- g) Servizi di autista/comMESSO;
- h) Servizi di interventi manutentivi ordinari;
- i) Servizi di pulizia e conduzione della struttura, delle pertinenze e degli spazi annessi, lavanderia, stireria, rammendo e servizi vari;
- j) Prestazioni alberghiere e preparazione e somministrazione pasti;
- k) Manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi.

Il Comune di Sorgono si riserva di chiedere l'attivazione, alla ditta appaltatrice, in un secondo momento, a gestione già avviata della struttura, a favore di utenti non residenti nella struttura ed entro limiti di costo da concordare preventivamente con lo stesso Comune alcuni servizi, quali ad esempio:

- servizio diurno: mezza giornata (con pranzo);
- servizio diurno: giornata intera (con 2 pasti);
- servizio di sola ristorazione;

Firma per accettazione di tutte le condizioni e patti contenuti nel presente capitolato e in tutti gli atti di gara. 1

- consegna pasti a domicilio;
- servizio lavanderia.

Con l'affidamento in concessione del servizio di gestione della struttura residenziale "Casa Protetta per anziani Donna Marianna Serra" di Sorgono, viene trasferito al concessionario anche il "rischio operativo" di cui all'art. 3, comma 1, lettera zz) del D.Lgs. n. 50/2016.

Il concessionario dovrà corrispondere, per l'intera durata del contratto, un canone annuo di concessione a favore del Comune di Sorgono, da versare con cadenza semestrale, il cui ammontare sarà stabilito in sede di gara.

## **ART. 2) LOCALI E ATTREZZATURE**

Il Comune con l'affidamento in concessione del servizio di gestione della struttura residenziale "Casa Protetta per anziani Donna Marianna Serra" cede in comodato d'uso la struttura, attrezzata e arredata, sita in Sorgono, nel Corso IV Novembre n. 7, e l'area contigua di sua proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

## **ART. 3) DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata dell'affidamento in concessione del servizio di gestione della struttura residenziale "Casa Protetta per anziani Donna Marianna Serra", con una capacità ricettiva di 29 ospiti, è stabilita in 5 (cinque) anni, dal 13 marzo 2018 e sino al 12 marzo 2023.

Il Comune si riserva di chiedere l'eventuale esecuzione del contratto in via d'urgenza, ai sensi dell'art. 32, commi 8 e 13, del D.Lgs. n. 50/2016.

Il concessionario è tenuto a dare inizio alle attività garantendo la continuità dei servizi esistenti, in modo da non arrecare alcun disagio agli ospiti della struttura, nei tempi stabiliti al momento dell'aggiudicazione. Qualora alla scadenza del contratto di affidamento in concessione della struttura residenziale il Comune non avesse ancora provveduto all'aggiudicazione per il periodo successivo, il concessionario è obbligato a garantire la gestione della struttura residenziale alle stesse condizioni vigenti al momento della scadenza dell'appalto per il tempo strettamente necessario all'espletamento delle procedure per il nuovo affidamento della concessione.

Il concessionario si impegna a garantire la prosecuzione della gestione in concessione della struttura residenziale e la conseguente continuità dei servizi, anche nei casi di risoluzione o recesso del contratto nelle more del passaggio ad un nuovo concessionario.

## **ART. 4) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

Modalità di partecipazione e adempimenti relativi alla presentazione dell'offerta e della documentazione richiesta per l'ammissione alla gara, nonché termini di presentazione e data di apertura dei plichi sono dettagliatamente descritti nel Bando di gara e nel Disciplinare di gara.

## **ART. 5) DISCIPLINA DEL SERVIZIO**

La "Casa Protetta per anziani Donna Marianna Serra" di Sorgono è una struttura residenziale per anziani non autosufficienti, idonea a erogare prestazioni di natura assistenziale, relazionale e prestazioni programmate mediche e infermieristiche a carattere continuativo, a soggetti non autosufficienti con esiti di patologie fisiche, psichiche, sensoriali o miste, stabilizzate, non curabili a domicilio, e a garantire il soddisfacimento delle necessità primarie, stimolando e favorendo opportunità relazionali, per migliorare lo stato di salute e di benessere dell'anziano ospitato.

Tutti i servizi descritti nel presente capitolato compresi la gestione e la manutenzione, verranno svolti a cura e spese del concessionario, mediante la propria organizzazione ed a suo rischio, con propri capitali, ulteriori mezzi tecnici e personale.

La controprestazione a favore del concessionario è costituita dal diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio dato in concessione.

---

Firma per accettazione di tutte le condizioni e patti contenuti nel presente capitolato e in tutti gli atti di gara. 2

## **ART. 6) GESTIONE DEL SERVIZIO**

Il concessionario dovrà provvedere in proprio alla gestione del servizio, con ciò intendendosi che dovrà far carico allo stesso concessionario ogni e qualsivoglia spesa inerente alla gestione stessa del servizio e segnatamente:

- acqua e gas;
- spese di riscaldamento e di condizionamento;
- spese di energia elettrica;
- telefoni ed ogni altro impianto di comunicazione esistente all'interno dell'immobile;
- ascensore;
- ogni altra spesa necessaria ed inerente la gestione del servizio e la manutenzione dell'immobile in cui il servizio si esercita.

Il concessionario s'impegna inoltre ad avvalersi dei locali, degli impianti, e delle attrezzature e dei beni mobili concessi in uso dall'Ente in modo corretto e diligente, rispondendo comunque di ogni danno causato da imperizia, negligenza ovvero da imprudenza nella gestione.

La valutazione degli stessi danni sarà fatta in contraddittorio tra il concessionario ed il Comune di Sorgono.

## **ART. 7) IL PERSONALE**

La ditta concessionaria per l'espletamento del servizio di gestione della "Casa Protetta per anziani Donna Marianna Serra" dovrà fare riferimento agli standard vigenti in materia di personale e alle qualifiche riconosciuti dalla Regione Autonoma della Sardegna e dalla vigente Legislazione Nazionale e Regionale. Utilizzerà, pertanto, le figure professionali adeguate, garantendo che il rapporto numerico fra utenti e operatori sia coincidente con quanto stabilito dalla vigente legislazione. Particolare importanza e rilievo sarà dato alle specializzazioni del personale e agli aggiornamenti professionali attinenti le attività oggetto dell'appalto.

Il concessionario si obbliga ad ottemperare anche alle eventuali future disposizioni normative che implichino adeguamento del personale. Tutte le prestazioni sono erogate dalla ditta concessionaria con proprio idoneo personale.

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

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

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

La ditta aggiudicataria dovrà dare immediata comunicazione dell'avvenuta sostituzione per iscritto al Comune e comunicare, altresì, i nominativi delle nuove unità lavorative e la relativa documentazione.

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

L'assistenza medica è assicurata dal medico di famiglia, mentre quella infermieristica e

---

Firma per accettazione di tutte le condizioni e patti contenuti nel presente capitolato e in tutti gli atti di gara. 3

riabilitativa è assicurata dall'appaltatore.

Le mansioni del personale sono quelle previste dalle leggi regionali di settore e dal Regolamento di funzionamento della "Casa Protetta per anziani Donna Marianna Serra".

L'attività di tutti gli operatori dovrà essere coordinata in modo tale che l'assenza di uno di essi non comporti mai carenza dei servizi che il concessionario è globalmente e unitariamente obbligato a soddisfare.

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

L'appaltatore si farà carico della vigilanza disciplinare del proprio personale assumendosi in proprio le responsabilità attinenti la mancata, parziale o inadeguata erogazione del servizio agli utenti.

L'appaltatore si assumerà l'obbligo di agire in modo che il proprio personale mantenga riservati dati e informazioni di cui venga in possesso, non li divulghi e non li utilizzi in modo contrario alle norme vigenti. In applicazione del decreto legislativo 196/2003, il concessionario è tenuto a mantenere la riservatezza delle informazioni relative agli utenti del servizio da qualsiasi fonte provengano e si impegna a nominare un responsabile del trattamento dati. Qualora non venga espletata la suddetta comunicazione, il Comune considererà come responsabile del trattamento dati il legale rappresentante della ditta concessionaria.

L'inquadramento contrattuale del personale utilizzato per l'espletamento del servizio di gestione della "Casa Protetta per anziani Donna Marianna Serra" dovrà essere di tipologia compatibile con le attività e prestazioni da rendere ai sensi del presente Capitolato.

In caso di inosservanza di quanto sopra, la ditta concessionaria solleva sin da ora la stazione appaltante da ogni e qualsiasi responsabilità diretta od indiretta e nessuna conseguenza giuridicamente rilevante potrà mai essere configurata a carico della stessa stazione appaltante.

La ditta concessionaria, in relazione alla propria configurazione giuridica, si obbliga a rispettare la specifica normativa di riferimento relativamente al personale e a tutti gli obblighi ad esso connessi.

La ditta concessionaria si obbliga, inoltre, ad applicare tutte le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di tutela, igiene, previdenza, assistenza e assicurazioni sociali, disciplina infortunistica, contribuzione e retribuzione nonché inquadramento contrattuale ed assume a proprio carico tutti gli oneri relativi per cui nessun rapporto diretto con la stazione appaltante potrà mai essere configurato rispetto al personale addetto al servizio in quanto quest'ultimo è alle esclusive dipendenze della ditta concessionaria e le sue prestazioni sono compiute sotto l'esclusiva responsabilità ed a totale rischio della ditta. Resta, pertanto, escluso ogni rapporto diretto e di subordinazione fra la stazione appaltante ed il personale incaricato dalla ditta concessionaria.

In particolare, la ditta concessionaria si obbliga ad applicare nei confronti del proprio personale condizioni normative retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili alla categoria e nelle località di svolgimento dell'attività e gli accordi regionali di lavoro medesimi anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione; se il concessionario ha forma cooperativa, si impegna a rispettare i relativi accordi nazionali e regionali di lavoro anche nei rapporti con i soci.

Gli obblighi di cui sopra vincolano il concessionario anche se non è aderente alle associazioni stipulanti gli accordi o receda da essi.

La ditta concessionaria si impegna a permettere la visione di ogni documentazione inerente i rapporti contrattuali con i dipendenti e i soci impegnati nella gestione in concessione del servizio oggetto del presente Capitolato.

## **ART. 8) ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Sono a carico del concessionario le spese per:

- il personale necessario per l'espletamento dei servizi oggetto dell'appalto, nonché gli obblighi e oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali, previdenziali per il personale impiegato;
- l'aggiornamento professionale del personale in servizio;
- la dotazione minima di materiali e attrezzature indispensabili per garantire interventi di pronto soccorso;
- l'acquisto delle attrezzature e del materiale necessari per la pulizia e manutenzione ordinaria di locali, degli impianti e dei beni in dotazione;
- la fornitura della biancheria per il funzionamento della struttura ad esclusione di quella personale degli ospiti;
- l'acquisto di generi alimentari, detersivi, materiali diversi per rammendo e per la cura della biancheria in generale;
- il consumo di acqua, energia elettrica, telefono, gas in genere, nonché per il riscaldamento dei locali e per la voltura dei contatori;
- le tasse per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- le attrezzature e materiali per la manutenzione del giardino, sementi, piante ecc.;
- il materiale e la manodopera per la manutenzione ordinaria della struttura;
- la disponibilità di una autovettura per il trasporto degli ospiti;
- le polizze assicurative;
- la stipula del contratto;
- qualsiasi altra spesa anche non espressamente indicata ma necessaria per la fornitura dei servizi di cui al presente capitolato, ai sensi degli artt. 1655 e 1658 del Codice Civile.

## **ART. 9) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

In relazione al contenuto del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario, sono individuati i seguenti obblighi del concessionario:

- a) assunzione in proprio dell'onere della manutenzione ordinaria degli immobili, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi, con tempestività ed a regola d'arte, nel rispetto della normativa vigente, onde sia garantita la continuità del servizio pubblico formante oggetto del presente capitolato, nonché la buona conservazione degli immobili, degli impianti e delle attrezzature;
- b) assunzione in proprio dell'onere di tutti quei provvedimenti atti a garantire che il servizio oggetto della presente concessione avvenga nel pieno rispetto della normativa attualmente in vigore, o delle ulteriori norme che venissero comunque emanate in vigenza dell'affidamento;
- c) rispetto delle tariffe stabilite dalla Giunta Comunale;
- d) accettazione della superiore vigilanza dell'ente concedente sul funzionamento del servizio;
- e) riconoscimento nei confronti del Comune di quanto offerto in sede di gara;
- f) adozione del Piano di Autocontrollo – H.A.C.C.P., elaborato ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 155/1997, i cui oneri diretti e indiretti sono ad esclusivo carico dell'appaltatore;
- g) adozione del Piano di Sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- h) comunicazione al Comune del responsabile della sicurezza sul posto di lavoro, ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- i) volture dei contatori;
- j) assistenza specializzata garantita agli utenti 24 ore su 24. A tal fine l'appaltatore deve

---

Firma per accettazione di tutte le condizioni e patti contenuti nel presente capitolato e in tutti gli atti di gara.

5

- avvalersi delle figure professionali previste dalla vigente normativa;
- k) deve sollevare il Comune da qualunque azione che possa essergli intentata da terzi o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali e per trascuratezza o per colpa nell'adempimento dei medesimi;
  - l) assunzione di ogni responsabilità, verso il Comune, del buon andamento di tutti i servizi assunti e della disciplina e della correttezza del personale impiegato;
  - m) assunzione di ogni responsabilità civile e penale dei danni prodotti a terzi dal personale impiegato nell'esercizio delle proprie funzioni;
  - n) gestione della struttura residenziale secondo criteri di efficacia assicurando tutte le prestazioni di cui al presente Capitolato, adoperandosi con ogni mezzo al fine di garantire la completa, integrale ed adeguata assistenza agli ospiti;
  - o) gestione della documentazione socio-sanitaria degli ospiti della struttura residenziale;
  - p) predisposizione e realizzazione dei piani assistenziali individualizzati (PAI) per gli ospiti della struttura residenziale.

Resta comunque inteso che nel caso di perdite aziendali risultanti a fine anno dal conto profitti e perdite, deve intendersi esclusa ogni partecipazione del Comune al ripianamento delle perdite subite dal concessionario stesso.

Il concessionario sarà inoltre responsabile del personale dipendente e risponde dei danni arrecati a terzi e all'ente concedente nell'espletamento della sua attività.

Sarà obbligo della ditta provvedere ad assumere tutte le cautele necessarie a garanzia della tutela della sicurezza e dell'incolumità del personale e verso terzi, ospiti inclusi.

Ogni e qualsiasi responsabilità riferita a danni e infortuni ricadrà pertanto sulla ditta appaltatrice, restando salvo da ogni coinvolgimento la stazione appaltante, salvo accertamento di dolo.

Il concessionario nell'assumere il servizio si impegnerà ad applicare senza riserva e a fare osservare a tutti i dipendenti e coadiutori il contenuto del presente capitolato, delle norme contrattuali e di leggi e regolamentari vigenti, sia igienico-sanitarie che giuridico-amministrative, e di prevenzione infortuni e rapporti di lavoro ed ogni altra prescrizione attinente il servizio avuto in affidamento.

Il concessionario sarà responsabile della corretta esecuzione del servizio affidato nonché dei danni, degli ammanchi e delle manomissioni di quanto a lui affidato dall'ente in relazione all'espletamento del servizio.

Sarà fatto divieto al concessionario e al suo personale di chiedere o ricevere compensi diversi da quelli stabiliti e risultanti dalle tariffe approvate.

La ditta concessionaria può predisporre, a propria cura e spese, materiale informativo e di pubblicizzazione della struttura residenziale; detto materiale, prima della divulgazione, dovrà essere preventivamente visionato dai Servizi Sociali del Comune.

## **ART. 10) MANUTENZIONE DEI BENI**

La ditta concessionaria dovrà garantire con relativi oneri a suo carico:

- la manutenzione ordinaria della struttura e degli spazi circostanti adibiti a verde;
- la manutenzione degli impianti: riscaldamento, gas, idrico, elettrico, antincendio, ascensore, ecc.;
- la manutenzione degli arredi e delle attrezzature (relative alla cucina, lavanderia, laboratori, palestra, camere, spazi comuni, uffici, ambulatori, bagni, magazzini, ecc.).

La manutenzione ordinaria deve comunque assicurare il corretto funzionamento della struttura residenziale ed il perfetto stato d'uso degli impianti tecnologici, arredi ed attrezzature, fissi e mobili, ivi collocate. Restano a carico del Comune le manutenzioni straordinarie quali: opere murarie, adeguamento impianti, modifiche strutturali.

Sono, inoltre, a carico della ditta concessionaria tutti gli eventuali danni che dovessero verificarsi alla struttura, agli arredi e alle attrezzature, per negligenza o per uso improprio da parte del personale dipendente della stessa, ovvero per non aver provveduto ad

---

Firma per accettazione di tutte le condizioni e patti contenuti nel presente capitolato e in tutti gli atti di gara. 6

avvisare tempestivamente il Comune di imperfezioni, rotture o simili, nei locali o delle attrezzature.

La ditta concessionaria è comunque tenuta a reintegrare in modo corrispondente alla fornitura iniziale gli arredi, le attrezzature e le suppellettili danneggiate per utilizzo improprio o per mancata manutenzione.

La ditta concessionaria inoltre è tenuta, al termine della durata contrattuale della gestione, a riconsegnare gli immobili e gli impianti nello stato di fatto, con gli arredi e le attrezzature indicati nell'inventario predisposto dal Comune di Sorgono e controfirmato per accettazione dal legale rappresentante della stessa ditta.

#### **ART. 11) CORRISPETTIVI**

I corrispettivi delle prestazioni dovuti al concessionario sono a carico dell'utente, fatti salvi gli interventi dei Comuni di residenza a favore di cittadini bisognosi dovuti a norma del Regolamento comunale di funzionamento.

A partire dal 2° anno di gestione il concessionario ha facoltà di proporre la revisione delle rette con proposta motivata sulla quale l'Amministrazione Comunale è chiamata ad esprimere un parere vincolante e motivato entro 60 giorni dalla presentazione.

#### **ART. 12) SOSPENSIONE O IRREGOLARE ESECUZIONE DEL SERVIZIO IN CONCESSIONE**

Nel caso in cui il concessionario sospenda, senza giustificati motivi, per un qualsiasi periodo, il servizio o non lo esegua in modo regolare e completo, il Comune, a seguito di formale diffida a conformarsi a quanto previsto, inoltrata tramite raccomandata a.r. o posta elettronica certificata, può provvedere ad assicurare la continuità del servizio anche ricorrendo a prestazioni di terzi.

In tal caso saranno a carico del concessionario tutte le spese e qualsiasi altra passività derivante da detta inadempienza e dai provvedimenti che il Comune sia stato costretto ad adottare in conseguenza della sospensione o dell'irregolare esecuzione del servizio da parte del concessionario.

A tale scopo il Comune potrà rivalersi sulla cauzione prestata dal concessionario a garanzia degli obblighi contrattuali sino alla concorrenza dell'importo cauzionale depositato, salvo il pagamento da parte del concessionario dell'importo eccedente, in caso di danno di entità superiore.

La cauzione dovrà in ogni caso essere reintegrata nei successivi 30 giorni.

#### **ART. 13) ACCERTAMENTI E CONTROLLI**

Il Comune effettuerà, con cadenza semestrale, opportuni accertamenti tendenti a verificare che da parte del concessionario siano osservate tutte le pattuizioni contrattuali. Il concessionario è tenuto a collaborare ai predetti accertamenti e ad esibire le documentazioni che gli fossero richieste.

Al termine della suddetta verifica verrà redatto apposito verbale che sarà controfirmato dalle parti.

Il Comune è comunque esonerato da responsabilità di qualsivoglia natura per danni, infortuni od altro che dovessero accadere al concessionario o al personale addetto nell'esecuzione del servizio oggetto della concessione.

Il concessionario s'impegna altresì a mallevare il Comune stesso per danni subiti in relazione all'espletamento del servizio oggetto della presente concessione ovvero per pretesi diritti vantati in relazione ai vincoli contrattuali posti in essere dal concessionario o dai suoi dipendenti.

Il concessionario provvederà ad assicurare gli operatori addetti ai servizi contro qualsivoglia infortunio o danno derivante dal servizio stesso.

E' fatto assoluto obbligo alla ditta appaltatrice di ottemperare alle disposizioni di cui al

D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. riguardante il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori.

Tutti gli obblighi e oneri a carattere sanitario, assicurativo, antinfortunistico, assistenziale e previdenziale sono a completo carico del concessionario che ne è il solo obbligato, restando esonerata il Comune di Sorgono da ogni responsabilità in proposito.

Resta salva ogni facoltà di accertamento e di controllo da parte del Comune circa il rispetto delle norme di cui al presente articolo.

#### **ART. 14) PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI**

L'immobile sede della struttura residenziale, gli impianti, le attrezzature e gli arredi attualmente siti nella "Casa Protetta per anziani Donna Marianna Serra", sono di proprietà del Comune di Sorgono, restando inteso che lo stesso li concede in comodato d'uso al concessionario per tutto il periodo di durata dell'affidamento.

Il Comune metterà a disposizione del concessionario gli immobili, le strutture, gli impianti, le attrezzature e gli arredi dalla data di inizio del contratto.

Prima della consegna, che sarà oggetto di verbalizzazione e di sottoscrizione delle parti, sarà redatto uno stato di consistenza degli immobili, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi.

La ditta concessionaria è responsabile della conservazione, in perfetto stato di funzionamento, dei beni dati in concessione che saranno presi in consegna nello stato in cui si trovano, con obbligo di non distrarli dall'uso convenuto, di provvedere alla custodia e alla manutenzione con cura e diligenza, e di restituirli al termine della concessione nello stato attuale, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

La ditta concessionaria dovrà comunicare tempestivamente per iscritto ammanchi, deterioramenti e/o distruzioni di beni in dotazione.

Detti ammanchi, deterioramenti e/o distruzioni se dovuti a negligenza, imprudenza o imperizia, verranno addebitati al concessionario ai costi di riacquisto. Il relativo importo verrà detratto dalla cauzione.

#### **ART. 15) PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI INSTALLATI DAL CONCESSIONARIO**

Gli impianti eventualmente installati dal concessionario a pertinenza di quelli di cui al precedente articolo 14 del presente Capitolato restano di proprietà del concessionario stesso per tutto il periodo di durata dell'affidamento.

L'installazione dovrà essere preceduta da una dichiarazione di assenso da parte del Comune.

Il Comune non risponderà di eventuali danni connessi con gli immobili e le attrezzature derivanti per qualsiasi ragione a terzi e alle strutture stesse.

#### **ART. 16) ESECUZIONE DI LAVORI – COMMESSE**

Per l'esecuzione di eventuali lavori e per forniture di beni e servizi il concessionario potrà avvalersi di apposite imprese nel rispetto della normativa vigente.

Il concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune di Sorgono da ogni pretesa, azione o ragione che possa essere avanzata da terzi per mancato adempimento di obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con l'esecuzione dei lavori o forniture.

Il Comune non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere.

La ditta aggiudicataria darà comunicazione preventiva al Comune circa la natura, l'importo e le modalità di esecuzione dei lavori da eseguirsi negli immobili oggetto dell'appalto, il quale potrà, nei termini di legge, esprimere il proprio assenso, chiederne la sospensione o manifestare diniego.



## **ART. 17) MODALITÀ' DI TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI E DEGLI IMMOBILI AL TERMINE DELL'AFFIDAMENTO**

Al termine della durata dell'affidamento, il concessionario dovrà restituire gli immobili e gli impianti concessi in uso, nonché gli eventuali beni mobili ed attrezzature concessi in comodato, in buono stato di manutenzione e comunque idonei all'uso a cui sono destinati. Tutti i beni dovranno essere riconsegnati in perfetto stato di funzionamento e nello stato di conservazione conseguente al loro normale uso.

La restituzione sarà fatta in contraddittorio tra il Comune e il concessionario, previa redazione di apposito stato di consistenza da parte dei competenti uffici comunali da redigersi almeno trenta giorni prima della scadenza del termine dell'affidamento.

## **ART. 18) CANONE DI CONCESSIONE**

Il concessionario dovrà corrispondere al Comune di Sorgono il canone di concessione offerto in sede di gara.

Il canone di aggiudicazione sarà soggetto, su richiesta del concessionario, a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT a decorrere dal secondo anno contrattuale.

La corresponsione del canone deve avvenire:

- nel primo anno, in rate mensili anticipate, da corrispondere entro il decimo giorno del mese;
- a decorrere dal secondo anno, in rate semestrali anticipate da corrispondere entro il 10 gennaio e entro il 10 luglio del semestre di competenza.

In caso di ritardato pagamento si applicheranno gli interessi di legge sulla somma dovuta. Il mancato pagamento potrà comportare la decadenza della concessione.

## **ART. 19) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il Comune si riserva la facoltà di risolvere il contratto in qualunque tempo, anche in deroga agli artt. 1455 e 1564 del Codice Civile, senza alcun genere di indennità e compenso per la ditta aggiudicataria nel caso di:

- a) applicazione di tariffe difformi da quelle convenute;
- b) mancato rispetto del rapporto numerico fra utenti e operatori stabilito dalla normativa in vigore;
- c) mancato utilizzo delle figure professionali adeguate;
- d) impiego di personale non in possesso delle competenze professionali necessarie;
- e) mancato reintegro della cauzione, quando previsto nel presente capitolato;
- f) cessione del contratto;
- g) ripetute inadempienze agli obblighi contrattuali;
- h) apertura di una procedura concorsuale a carico dell'aggiudicatario;
- i) messa in liquidazione o qualunque altro caso di cessazione dell'attività dell'aggiudicatario;
- j) abbandono dell'appalto o interruzione non motivata del servizio;
- k) subappalto non autorizzato;
- l) gravi inadempienze di natura previdenziale accertate con l'acquisizione di DURC irregolare;
- m) in ogni altro caso in cui, a giudizio insindacabile della stazione appaltante, la ditta aggiudicataria non sia di sicuro affidamento nella conduzione del Servizio.

Si stabilisce come unica formalità preliminare alla risoluzione del contratto la contestazione degli addebiti e l'invito alla ditta aggiudicataria a conformarsi a quanto previsto, assegnandole un termine non inferiore a 10 (dieci) giorni solari. In caso di mancata conformazione il Comune risolverà il contratto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. Ciò con opportuna salvezza di ogni ragione e azione per rivalsa dei danni in conseguenza dell'inadempimento da parte della ditta aggiudicataria dei propri impegni contrattuali e delle penali maturate.

---

Firma per accettazione di tutte le condizioni e patti contenuti nel presente capitolato e in tutti gli atti di gara. 9

La risoluzione del contratto diverrà operativa a seguito della comunicazione che il Comune darà per iscritto alla ditta aggiudicataria, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata.

In caso di risoluzione del contratto alla ditta aggiudicataria non verrà riconosciuto alcuno indennizzo salvo il pagamento del corrispettivo per le prestazioni regolarmente eseguite, dopo aver redatto apposito verbale di consistenza e senza pregiudizio per eventuali rifusioni di danni.

La risoluzione dà diritto al Comune a rivalersi su eventuali crediti della ditta aggiudicataria e di incamerare l'intera cauzione dedotti gli eventuali prelevamenti già effettuati.

In caso di revoca dell'aggiudicazione o in caso di risoluzione del contratto la stazione appaltante si riserva la facoltà di aggiudicare la gara al concorrente che segue in graduatoria alle condizioni proposte dall'originario aggiudicatario in sede di offerta .

## **ART. 20) RECESSO**

Il Comune, in qualunque momento dell'esecuzione, può recedere unilateralmente dal contratto, avvalendosi della facoltà consentita dall'art. 1671 del C.C. e per qualsiasi motivo, previa comunicazione scritta, con preavviso di 15 (quindici) giorni solari da comunicarsi all'appaltatore tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata, tenendo indenne la ditta aggiudicataria delle spese sostenute e delle prestazioni eseguite.

La ditta aggiudicataria in tal caso avrà diritto al pagamento delle prestazioni effettuate rinunciando espressamente, ora per allora, a qualsiasi ulteriore eventuale pretesa anche di natura risarcitoria ed a ogni ulteriore compenso o indennizzo e/o rimborso spese, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 1671 del Codice civile.

Qualora vi sia recesso unilaterale della ditta aggiudicataria la stessa sarà obbligata a risarcire il danno che sarà individuato e quantificato nell'eventuale differenza di prezzo conseguente al nuovo affidamento.

La stazione appaltante può, inoltre, recedere dal contratto in qualunque momento, ai sensi dell'art. 109 del D.Lgs. n. 50/2016, previo pagamento delle prestazioni eseguite.

## **ART. 21) VIGILANZA**

La vigilanza sanitaria spetta ai servizi dell'Area Socio Sanitaria Locale di Nuoro competente per territorio.

Il Comune interviene nella verifica della gestione attraverso i propri rappresentanti. E' fatto obbligo al concessionario di consentire al Comune le ispezioni ed ogni forma di controllo in ordine all'attività svolta.

L'Ente ha la facoltà di effettuare tutti gli accertamenti ed i controlli che ritiene opportuni per assicurare che da parte del concessionario siano osservate tutte le pattuizioni contrattuali.

Il Concessionario è tenuto a collaborare ai predetti accertamenti e ad esibire le documentazioni che gli venissero richieste.

Tutti gli oneri connessi all'attività di cui al presente articolo fanno carico al concessionario.

## **ART. 22) OBBLIGHI ASSICURATIVI**

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali sono a carico del concessionario, il quale ne è il solo responsabile.

La ditta aggiudicataria, per tutta la durata della concessione, risponde nei confronti del Comune di qualsiasi danno provocato alla struttura, indipendentemente dal fatto che lo stesso sia imputabile a comportamenti del personale, degli ospiti o di terzi, fatto salvo, in quest'ultimo caso, il diritto di rivalsa nelle forme e nei modi stabiliti dalle leggi.

La stazione appaltante è, pertanto, esonerata da ogni responsabilità ed onere per eventuali danni, infortuni od altro che possono accadere al personale della ditta aggiudicataria per qualsiasi causa nell'esecuzione del servizio, o che questi possono causare agli utenti, alle loro cose e a terzi, anche a seguito d'irregolarità o carenza delle

prestazioni. La ditta aggiudicataria assume piena e diretta responsabilità gestionale della struttura residenziale e del servizio, e risponde direttamente dei danni alle persone (ospiti, operatori e terzi in genere) o alle cose (di proprietà del Comune, degli ospiti o di terzi) comunque provocati nella esecuzione delle attività oggetto del presente Capitolato, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o compensi da parte del Comune, per tutta la durata contrattuale.

In relazione a quanto sopra, la ditta aggiudicataria dovrà stipulare e mantenere operante, per tutta la durata del contratto, una polizza assicurativa di copertura rischi per gli utenti, i dipendenti, i volontari e altri soggetti terzi, e una polizza assicurativa dei locali, impianti e attrezzature messi a disposizione dalla stazione appaltante, aventi i seguenti massimali:

- polizza R.C.T. responsabilità civile verso terzi in ordine alle attività oggetto della concessione e dei servizi prestati agli utenti nonché a terzi, con massimale per sinistro, per persona e per danni a cose non inferiore a € 1.500.000,00;
- polizza R.C.O. verso i prestatori di lavoro, dipendente o volontario, con massimale per sinistro, per persona e per danni a cose non inferiore a € 1.500.000,00;
- polizza assicurativa dei locali, degli impianti e delle attrezzature messi a disposizione dalla stazione appaltante contro i danni da rischi per incendi, esplosioni, scoppi con rischio locativo anche derivanti da dolo e/o colpa grave del proprio personale. Ai fini della polizza, il valore dei locali, degli impianti e delle attrezzature affidati dalla stazione appaltante alla ditta appaltatrice viene stabilito in € 2.000.000,00.

La ditta aggiudicataria dovrà stipulare le polizze assicurative con primario istituto assicurativo a copertura dei rischi. Copia conforme delle polizze sottoscritte dovranno essere consegnate al Comune prima della data fissata per l'attivazione del servizio.

L'esistenza di tale polizza non esonera, in ogni caso, la ditta aggiudicataria dalle proprie responsabilità, avendo l'esclusiva funzione di ulteriore garanzia.

### **ART. 23) PENALITÀ**

La ditta aggiudicataria, senza pregiudizio di ogni altra azione in merito, è soggetta ad una penale pari allo 0,5 per mille dell'ammontare netto del valore annuo stimato della concessione nel caso in cui:

- assicuri una presenza di unità lavorative inferiore a quella richiesta dal servizio;
- non provveda alla sostituzione immediata di personale;
- non fornisca tutte le prestazioni convenute;
- effettui in ritardo gli adempimenti prescritti;
- impieghi personale di accertata incapacità ed inidoneità per il buon funzionamento del servizio con conseguente pregiudizio nei confronti degli utenti;
- compia violazioni dei diritti degli utenti.

La ditta aggiudicataria, senza pregiudizio di ogni altra azione in merito, è soggetta ad una penale pari allo 0,3 per mille dell'ammontare netto del valore annuo stimato della concessione in ogni altro caso in cui, a giudizio motivato della stazione appaltante, si rende colpevole di manchevolezze e deficienze nello svolgimento del servizio.

Il Comune, in relazione alla tipologia dell'inadempimento e/o all'entità delle conseguenze legate ai fatti che danno origine all'applicazione delle penali, si riserva la facoltà di applicare le penalità di cui sopra in misura giornaliera ovvero per evento.

In presenza degli atti o fatti di cui sopra i competenti servizi comunali procedono alla contestazione per iscritto degli addebiti alla ditta aggiudicataria, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata, invitando la ditta aggiudicataria a formulare le proprie controdeduzioni entro 15 (quindici) giorni solari.

Qualora la ditta aggiudicataria non adempia a tale incombenza nel termine prefissato o non fornisca elementi ritenuti idonei a giustificare le inadempienze contestate, si disporrà l'applicazione della penale nella misura precedentemente indicata.

Il Comune si riserva in ogni caso la possibilità di ovviare agli inconvenienti, mancanze e

Firma per accettazione di tutte le condizioni e patti contenuti nel presente capitolato e in tutti gli atti di gara.

inadempimenti di cui al presente articolo, addebitando ogni eventuale spesa alla ditta aggiudicataria a carico della quale restano altresì tutti gli ulteriori oneri e passività derivanti da dette inadempienze e dai provvedimenti che il Comune sarà costretto ad adottare di conseguenza.

L'ammontare delle penali è addebitato su eventuali crediti della ditta aggiudicataria, ovvero sulla cauzione.

#### **ART. 24) ASSENZA CAUSE DI INCOMPATIBILITA'**

Ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001, la ditta aggiudicataria con la sottoscrizione del contratto di appalto 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 che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali, negli ultimi tre anni di servizio, per conto del Comune nei confronti della stessa ditta aggiudicataria.

#### **ART. 25) RECESSO PER DISPONIBILITÀ CONVENZIONI CONSIP**

Il Comune, ai sensi dell'art. 1, comma 13, della Legge n.135/2012, si riserva la facoltà di recedere dal contratto, previa comunicazione e con preavviso non inferiore a 15 (quindici) giorni, qualora, relativamente al servizio in oggetto, accerti la disponibilità di nuove convenzioni Consip che rechino condizioni più vantaggiose rispetto a quelle offerte in sede di gara, e la ditta aggiudicataria non sia disposta ad una revisione del prezzo in conformità ad esse.

#### **ART. 26) DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario, agli effetti amministrativi e giudiziari, deve eleggere e mantenere per tutta la durata del contratto un domicilio presso il territorio del Comune di Sorgono. Le notificazioni e le intimazioni verranno effettuate, tramite mezzo consentito dalla legge, presso il suddetto domicilio eletto. Qualsiasi comunicazione fatta alla ditta aggiudicataria dal responsabile comunale preposto si considererà fatta personalmente al legale rappresentante della ditta aggiudicataria.

#### **ART. 31) DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Per tutto quanto non previsto nel presente Capitolato speciale d'appalto, si fa riferimento al Bando di gara, al Disciplinare di gara, alle norme del codice civile ed alle disposizioni di legge vigenti in materia, nonché alle norme e leggi vigenti in materia socio assistenziale ed in particolare alla L.R. n. 23/05.

Il Responsabile dell'Area economico-  
finanziaria-contabile  
(Rag. Salvatore Casula)

---

Firma per accettazione di tutte le condizioni e patti contenuti nel presente capitolato e in tutti gli atti di gara.

12