



Comune di
Neviano
Provincia di Lecce

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO
DI GESTIONE DELLA
“CASA DI RIPOSO PER ANZIANI”**

Capitolato Speciale d'Appalto

SOMMARIO

Premessa	4
PARTE I - NORME GENERALI	5
Art. 1 - Oggetto della concessione	5
Art. 2 - Descrizione della struttura	6
Art. 3 - Destinatari del servizio	7
Art. 4 - Servizi oggetto della concessione	7
Art. 5 - Prescrizioni generali e tecniche dei servizi	8
Art. 6 - Documentazione della struttura sociale	9
Art. 7 - Sopralluogo	10
Art. 8 - Controllo di qualità	11
Art. 9 - Modalità di accesso e di dimissione dai servizi	12
Art. 10 - Importo complessivo dell'appalto	13
Art. 11 - Durata della Concessione e consegna immobile	14
Art. 12 - Doveri e Obblighi carico del Concessionario	15
Art. 13 - Spese di gestione a carico del Concessionario	16
Art. 14 - Obblighi del Comune	17
Art. 15 - Prestazioni - corrispettivi e tariffe	15
PARTE II - SERVIZI	16
Art. 16 - Ruoli professionali e le relative competenze	17
Art. 17 - Coordinamento	17
Art. 18 - Volontari	18
Art. 19 - Sostituzioni del personale	18
Art. 20 - Servizi di segretariato sociale e di trasporto	19
Art. 21 - Servizio mensa	19
Art. 22 - Servizio pulizia	20
Art. 23 - Servizio di lavanderia e guardaroba	22
PARTE III – NORME FINALI	
Art. 24 - Pareri, autorizzazioni	23

Art. 25 - Coperture assicurative	23
Art. 26 - Modifiche strutturali	23
Art. 27 - Sub-Concessione	23
Art. 28 - Spese contrattuali	24
Art. 29 - Rispetto delle norme contrattuali	24
Art. 30 - Penali	25
Art. 31 - Cessazione anticipata del rapporto di Concessione	26
Art. 32 - Riservatezza	27
Art. 33 - Trattamento dei dati personali	27
Art. 34 - Domicilio del Concessionario	27
Art. 35 - Controversie	27
Art. 36 Valutazione del Progetto Tecnico Gestionale	27
Art. 37 - Disposizione finale	29

Premessa

Il Comune di Neviano, nell'assolvimento del proprio ruolo di garante della risposta ai bisogni della comunità locale, intende procedere all'individuazione di un soggetto per la gestione in concessione della Casa di Riposo per Anziani situata nel proprio territorio.

Il soggetto individuato dovrà gestire la struttura, così come previsto dalla normativa nazionale e regionale (L.R. 19/2006, R.R. 4/2007 art. 65 e s.m.i.) erogare il servizio a carattere residenziale a prevalente accoglienza alberghiera per ospitare anziani autosufficienti che per scelta preferiscono avere servizi collettivi anziché gestire in maniera autonoma la propria vita o che hanno dei limitati condizionamenti nel condurre una vita autonoma ovvero privi di altro supporto familiare; il tutto senza prescindere da un eventuale “vigilanza sanitaria” connessa al decadimento età correlato.

Con la titolarità della struttura a carattere residenziale, destinata alle persone anziane autosufficienti, ossia in condizione di compiere con aiuto le funzioni primarie, questo Ente concorre al potenziamento della rete infrastrutturale di servizi per anziani del territorio.

Qualora si verificassero situazioni di non autosufficienza durante il ricovero presso la casa di riposo, l'assistenza e la cura possono avvenire all'interno della stessa per il tempo strettamente necessario e salvo che prevalenti esigenze di carattere sanitario, obiettivamente accertate, non richiedano il ricorso a soluzioni diverse (il tutto dovrà essere accertato dal MMG del degente). La casa di riposo non può accogliere patologie cronico degenerative che portano alla non autosufficienza ed a un “setting” assistenziale prettamente sanitario.

Il rapporto in concessione, caratterizzato dalla sostituzione del Concessionario alla Pubblica Amministrazione nell'erogazione dei servizi, ossia nello svolgimento dell'attività diretta al soddisfacimento dell'interesse collettivo, permette di realizzare un valore aggiunto sia in termini economici che sociali, in quanto al Concessionario non viene riconosciuto un prezzo per la prestazione, ma solo il diritto ad ottenere la remunerazione dell'attività svolta. Conseguentemente, la selezione del soggetto Concessionario è basata su requisiti di affidabilità, di imprenditorialità, che consentano di formulare un giudizio coerente sulla positiva realizzazione degli obiettivi che il Comune si pone.

PARTE I - NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto della concessione

Il Comune di Neviano ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii, affida in concessione (art. 3, comma 1, lett. vv) e zz)) D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii,) a seguito di procedura aperta (art.60 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii) la gestione della Casa di Riposo per Anziani di Neviano, con le modalità specificate nei successivi articoli.

La Casa di Riposo costituisce un potenziamento della rete dei servizi residenziali e semiresidenziali territoriali, a favore di cittadini anziani, che per particolari motivi non possono vivere autonomamente presso la propria abitazione.

Il presente Capitolato Speciale d'Appalto disciplina i rapporti tra l'Amministrazione comunale di Neviano e il Concessionario in relazione alla concessione in uso della Casa di Riposo per Anziani con capacità ricettiva di n. 20 posti, che si configura come struttura residenziale, caratterizzata da bassa intensità assistenziale, bassa e media complessità organizzativa, a prevalente accoglienza alberghiera destinata ad ospitare ed assistere anziani autosufficienti, che per scelta preferiscono avere servizi collettivi anziché gestire in maniera autonoma la propria vita o che hanno dei limitati condizionamenti nel condurre una vita autonoma ovvero privi di altro supporto familiare. Il servizio è volto ad assicurare il soddisfacimento dei bisogni primari ed assistenziali, di relazione e socializzazione degli anziani inseriti e si realizza attraverso programmi che prevedono prestazioni sanitarie ed assistenziali integrate tra loro, che valorizzino la persona anziana e agiscano sulla sua globalità coinvolgendo, laddove presente, la famiglia e la comunità secondo le indicazioni della normativa vigente, con particolare riguardo alle disposizioni regionali dettate in materia (L.R. 19.2006, R.R. 4/2007 e s.m.i.).

La Casa di Riposo per Anziani di Neviano si impegna in particolare ad assicurare alla persona condizioni di vita adeguate alla sua dignità, garantendo e favorendo:

- il soddisfacimento delle esigenze primarie;
- il mantenimento, per quanto possibile, dell'autosufficienza psico-fisica o il recupero delle capacità residue, attraverso
- l'organizzazione di adeguati servizi di prevenzione e sostegno;
- il soddisfacimento delle esigenze di relazione e socializzazione;
- la promozione di relazioni interpersonali anche attraverso iniziative culturali che ne stimolino la creatività e la partecipazione;
- la cura e la promozione delle relazioni con i familiari e la comunità circostante;
- il coinvolgimento degli ospiti nella gestione della comunità per attività ludico ricreative e connesse alla quotidianità..

Il Concessionario si impegna a conseguire gli scopi dichiarati garantendo la necessaria assistenza ed evitando ogni forma di disadattamento e di emarginazione. Dovranno inoltre essere garantiti tutti gli oneri connessi alle manutenzione ordinaria dei beni mobili ed immobili, e di tutte le spese di gestione della struttura (approvvigionamenti, riscaldamento, acqua, energia elettrica, ascensore, tributi vari). Tutti i servizi dovranno essere espletati nel pieno rispetto del presente Capitolato Speciale d'Appalto Speciale d'Appalto, del contratto, del progetto Tecnico e delle proposte integrative e migliorative proposte dal concessionario che si aggiudicherà la concessione. Il servizio Casa di Riposo per Anziani dovrà funzionare ventiquattro ore su ventiquattro e per tutto l'arco dell'anno ed essere intitolato a Don Vincenzo Antonazzo ai sensi della DG n. 64 del 15.04.2015.

Art. 2 - Descrizione della struttura

La struttura oltre a rispettare i “parametri strutturali” definiti dalla normativa, art. 65 R.R. 4.2007 e s.m.i., presenta alcuni spazi utili per le attività ludico ricreative e socializzanti con il territorio. Viene concesso, unitamente alla struttura, l’uso di un pulmino per il trasporto degli ospiti verso strutture sanitarie e, anche, per una integrazione con gli anziani del paese.

Le funzioni da insediare per l’espletamento del servizio sono le seguenti:

- uffici amministrativi per la gestione della “Casa di riposo”;
- attività per il mantenimento e funzionamento dell’intera struttura;
- strutture e vani tecnici di supporto.

Le attività ed i relativi locali per l’espletamento del servizio sono:

- atrio, ingresso, reception;
- uffici amministrativi e direttivi.
- 1 nucleo ordinario per 20 posti letto in camere singole/doppie;
- 1 centro diurno integrato da 20 posti: composto da spazi collettivi per le attività, la socializzazione, l’animazione, il soggiorno, il pranzo, attività connesse, servizi igienici, spazio specifico per ambulatorio, palestra;
- locale attrezzature elettriche, centrale termica, centrale idrica;
- aree di parcheggio per i visitatori;
- aree di parcheggio pertinenziali e per il personale di servizio;
- aree a verde attrezzate per tempo libero/gioco con luoghi ombreggiati e di sosta.

L’edificio ha una superficie coperta di circa 1.030,00 mq, con un’altezza dal piano campagna di circa 4,75 m ed un volume di circa 2.535,00 mc; è composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa nella parte alta del lotto ed in continuità rispetto alla fascia dell’edificato, formando una ampia “V” virtuale; l’atrio-ingresso dell’edificio è rivolto verso il relativo ingresso principale dell’area di pertinenza.

Gli ambienti sono distribuiti su un unico piano fuori terra adeguatamente strutturato per l’abbattimento delle barriere architettoniche.

La zona centrale al piano terra è adibita ad atrio, idoneo ad accogliere anche le attività ricreative giornaliere e/o le piccole manifestazioni. Lungo il corpo di fabbrica sono ubicati poi gli spazi adibiti a reception, a sala pranzo con relativo spazio per la preparazione/somministrazione degli alimenti, e l’area amministrativa dedicata al personale dirigente.

Sono inoltre idoneamente distribuiti in pianta gli spazi adibiti ad attività sportiva/palestra, e i servizi igienici per gli ospiti. Nonché il locale tecnico in cui sono ubicati gli organi di regolazione ed intercettazione degli impianti a servizio dell’immobile.

Gli spazi su descritti, così come riportato nel R.R. n.4 del 18/01/2007, sono serviti da idonei servizi igienico-sanitari e spogliatoi distinti per sesso, in funzione anche del personale dipendente previsto.

Lungo le ali sud est e nord ovest del fabbricato sono invece ubicati gli alloggi per l’accoglienza delle persone anziane: in particolare sono previste n°4 stanze singole, n°7 stanze doppie e n°2 stanze per l’accoglienza di anziani diversamente abili. Ogni stanza, così come previsto dal suddetto regolamento, è servita da un idoneo servizio igienico.

Ogni ambiente è dotato, ai sensi del D. Lgs. n.37/08, di impianti elettrici a servizio delle varie utenze, di un impianto di riscaldamento che garantirà una temperatura ambiente di 20°C e da impianto di condizionamento per sopperire al fabbisogno estivo; di idonea superficie aero-illuminante al fine di rientrare negli standards previsti dalle vigenti norme igienicosanitarie.

Art. 3 - Destinatari del servizio

La Casa di Riposo per Anziani è destinata ad ospitare persone di ambo i sessi, con precedenza in sede di prima apertura, ai residenti nel Comune di Neviano. È prevista una capacità ricettiva di tipo residenziale di massimo n. 20 posti, per anziani autosufficienti, i quali per condizioni socio-relazionali non hanno la possibilità e/o non intendono vivere autonomamente presso il proprio nucleo familiare e richiedono servizi di tipo comunitario e collettivo.

E' consentito, inoltre, l'inserimento di persone autosufficienti che necessitano di un livello assistenziale di bassa intensità, che non necessitano di prestazioni programmate mediche ed infermieristiche per il mantenimento e il miglioramento dello stato di salute e di benessere. Tale "stadio" psico fisico farà riferimento a uno stato di permanente autosufficienza funzionale connesso al "setting" assistenziale assicurato dalla casa di riposo art. 65 R.R. 4/2007 e s.m.i.

La "presa in carico" del degente, prescinde da una sua posizione amministrativa di invalidità, verranno prese in considerazione le capacità funzionali di autodeterminarsi, cognitive, comportamentali e di orientamento connesse alla vita quotidiana; non si può prescindere da un naturale decadimento età correlato e dalla funzione di "ausilio" che il personale della casa di riposo è obbligato a prestare nel pieno rispetto del PAI (piano individualizzato di assistenza).

Al fine di favorire la permanenza nella stessa struttura residenziale di anziani ospiti ai quali è sopraggiunta, successivamente all'inserimento, una condizione di non autosufficienza, la Casa di Riposo potrà prevedere, uno "specifico nucleo" con le dotazioni strutturali, di personale e i limiti di capacità ricettiva previsti in n. 2 posti, funzionalmente integrata alla Casa di Riposo tale da rendere possibile la condivisione dei servizi generali, laddove le condizioni personali degli anziani beneficiari presentino "temporaneamente" residue, seppure minime, capacità psico-fisiche.

Nelle ore notturne dev'essere assicurata la presenza di almeno un operatore e dev'essere comunque garantito l'intervento per eventuali emergenze. A tal fine devono essere individuati dal Concessionario uno o più referenti con il compito di attivare le risorse necessarie al bisogno urgente segnalato. Il Concessionario dovrà attenersi, inoltre, alle norme di carattere generale contenute nel Regolamento Comunale di funzionamento della Struttura, e successive integrazioni e modifiche di legge.

Le modalità di accesso ai servizi nella struttura sociale, il funzionamento e i destinatari dei servizi, i criteri per l'ammissione e le dimissioni dalla Casa di Riposo, il pagamento delle rette da parte degli utenti, le finalità, i diritti e i doveri degli utenti, il funzionamento e i criteri di accesso, sono disciplinati dal regolamento per il funzionamento della Casa di Riposo e dalla relativa "carta dei servizi" che verrà notificata annualmente al comune e sottoscritta dal degente e parenti alla presa in carico. Per quanto non espresso di fa riferimento all'art. 65 del R.R. 4 del 18 gennaio 2007 ed alla s.m.i.

Art. 4 - Servizi oggetto della concessione

In sintesi i servizi previsti e da affidare, incluse tutte le attività e prestazioni ad essi connesse, sono:

- servizio di assistenza e tutela della persona 24h su 24h con personale qualificato;
- cura dell'igiene della persona;

- interventi di sostegno e di sviluppo di abilità individuale che favoriscano l'espletamento delle normali attività e funzioni quotidiane;
- predisposizione di progetti individualizzati;
- personalizzazione degli ambienti al fine di creare un luogo accogliente ed il più possibile "familiare";
- azioni finalizzate all'acquisizione ed al mantenimento, per quanto possibile, delle abilità fisiche, cognitive e relazionali e dell'autonomia personale;
- azioni culturali, formative e/o ricreative, di gruppo ed individuali, tendenti a promuovere forme di integrazione sociale;
- servizio di accompagnamento per visite specialistiche anche al di fuori del territorio comunale. Nel caso di ricovero in struttura ospedaliera il Concessionario dovrà garantire, in assenza di familiari, l'assistenza minima richiesta per il rispetto della dignità della persona (ad es. la consegna giornaliera della biancheria pulita e dotazione vestiario); non si fa riferimento ad assistenza continuativa.
- servizio di igiene degli ambienti;
- servizio di lavanderia e guardaroba;
- animazione;
- coordinamento e gestione della Casa di Riposo;
- attività sanitarie, sociosanitarie e riabilitative in collaborazione con i servizi sanitari territoriali;
- attivare procedura di emergenza sanitaria connesse allo stato psico fisico del degente;
- somministrazione farmaci ed altri interventi prescritti dal medico curante;
- preparazione e somministrazione pasti;
- servizi di pulizia e conduzione della struttura delle pertinenze e degli spazi annessi,
- manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi;
- assistenza notturna e diurna;
- custodia e sorveglianza degli ambienti, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature della struttura con l'attuazione delle procedure per la prevenzione e la sicurezza e per la gestione delle emergenze;
- custodia e la sorveglianza finalizzata a garantire l'accesso alla struttura da parte dei familiari o di terzi negli orari consentiti, salvaguardando la sicurezza interna;
- attività ludiche, ricreative e di animazione.

Art. 5 - Prescrizioni generali e tecniche dei servizi

Il Concessionario dovrà assicurare la direzione gestionale della struttura residenziale, sia sotto il profilo amministrativo che assistenziale, garantendo l'erogazione delle seguenti prestazioni minime:

- Prestazioni assistenziali. Il servizio di gestione della “Casa di Riposo Anziani”, oltre agli interventi richiamati nel precedente articolo 4, comprende altresì lo svolgimento delle seguenti attività:
 - predisporre progetti individualizzati per ogni ospite a seconda delle problematiche e delle esigenze personali;
 - accompagnare gli ospiti nelle visite esterne, previste nell’ambito dei piani assistenziali o dai programmi di animazione e ricreazione;
 - garantire la sicurezza degli ospiti nelle ore notturne;
 - promuovere e sostenere l’utilizzo di tutti i servizi del territorio;
 - promuovere gli interventi di potenziamento delle abilità individuali per favorire l’espletamento delle normali attività e funzioni quotidiane;
 - promuovere le azioni finalizzate al mantenimento, per quanto possibile, delle abilità residuali psico-fisiche, cognitive, relazionali e dell’autonomia personale;
 - promuovere le azioni culturali, formative e/o ricreative, di gruppo ed individuali, tendenti a favorire forme d’integrazione sociale.
- Prestazioni sanitarie. L’assistenza sanitaria di base è garantita dai medici presenti nel territorio comunale e dalle strutture della ASL secondo le modalità previste dalla legislazione vigente. In particolare il soggetto Concessionario dovrà:
 - chiamare, in caso di necessità o all’occorrenza, il medico curante dell’ospite e attivare le procedure di emergenza;
 - prestare all’ospite le necessarie cure come prescritte dal medico;
 - curare l’approvvigionamento e la somministrazione dei medicinali prescritti dal medico curante;
 - organizzare, su ordine del medico curante o della guardia medica, l’eventuale trasporto dell’ospite in ospedale e mantenere costanti i rapporti con lo stesso durante la degenza;
 - accertarsi che gli ospiti sottoposti a particolari diete seguano il regime alimentare indicato dal medico prescrivente;
 - informare con tempestività i parenti in caso di pericolo di vita o grave infermità dell’ospite.

Art. 6 - Documentazione della struttura sociale

E’ espresso compito del Concessionario predisporre e tenere sempre presenti nella struttura:

- un registro degli ospiti che contenga i nominativi degli utenti (registro persone alloggiate con comunicazione telematica alle autorità di P.S.) e di una persona di riferimento con relativo recapito telefonico. Il registro dev’essere sistematicamente aggiornato, avendo cura di registrare i periodi di presenza degli utenti nella struttura e dev’essere mostrato, su richiesta, ai soggetti che effettuano la vigilanza;
- un registro del personale impiegato, nonché dei soggetti che prestano la propria opera; si fa riferimento a quanto disposto dall’art. 65 del R.R. 4.2007 e s.m.i. “ parametri organizzativi”; il personale della “pianta organica” dovrà essere contrattualizzata con contratto di dipendenza in relazione al CCNL secondo le qualifiche indicate dalla normativa (art. 65 R.R. 4/2007 e s.m.i.) . E’ permessa la

presenza di personale volontario debitamente registrato, assicurato e strutturato in apposito programma ; tale personale non può sostituire unità lavorative previste dalla pianta organica;

Per ogni ospite/degente sarà predisposta la seguente documentazione:

- cartella Amministrativa dell'utente contenente la documentazione amministrativa, l'identificazione, dati reddituali, vincoli contrattuali, rete familiare e recapiti di telefono, pagamenti effettuati, carta dei servizi e regolamento sottoscritto;;
- cartella sanitaria dell'utente, contenente una cronistoria sanitaria, il piano personalizzato di assistenza redatto nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia, una testistica funzionale, scheda terapia . Tutte le attività programmate devono essere organizzate nel r
- cartella sociale contenente l'elenco cronologico dei dati, informazioni, riflessioni e considerazioni storia del degente e rete familiare;

Gli ospiti della struttura hanno, ovviamente, parenti e amici. L'importanza di tali relazioni dev'essere tenuta in debito conto nella fase di valutazione e in quella di definizione, implementazione e verifica del progetto assistenziale dell'anziano. Prima di procedere ad un inserimento, il Referente della Casa invita l'anziano e la sua famiglia a prendere visione della struttura e delle attività che il servizio organizza per fornire gli elementi necessari di conoscenza che determinino una scelta consapevole e per facilitare un'accoglienza positiva. Il progetto raggiunge i risultati di salute attesi nella misura in cui non solo gli stessi siano stati condivisi da tutti gli "attori" coinvolti, ma anche quando si raggiunga coerenza e continuità tra le azioni intraprese. Per raggiungere questo obiettivo il Concessionario deve articolare ed erogare il servizio in modo da costruire un rapporto basato sullo scambio d'informazioni, sull'ascolto reciproco e sul coinvolgimento costante delle reti familiari e amicali degli ospiti. Le relazioni e le comunicazioni con i parenti vanno curate con continuità. Il Concessionario, pertanto, deve aggiornare periodicamente i familiari sull'andamento del progetto e sulle condizioni degli ospiti. Il familiare va tempestivamente informato su eventi critici improvvisi o particolarmente rilevanti per lo stato di salute psico-fisico dell'ospite, anche in relazione a specifiche segnalazioni contenute nel progetto assistenziale individuale. Dev'essere favorito l'accesso libero dei familiari e degli amici nelle parti comuni della struttura, così come devono essere previsti momenti di coinvolgimento dei medesimi nel servizio (per esempio consumare il pasto con l'anziano, concordandolo in tempo utile), compatibilmente con il rispetto delle regole di vita comunitaria.

Verrà attivato un piano di animazione "sensotempo" ossia dare senso al tempo, mediante la scansione di eventi temporali dell'anno quali festività, compleanni, feste religiose territoriali, eventi familiari (commemorazioni defunti cari ecc.). Utilissimi saranno la fruizione di giornali quotidiani per un orientamento "temporo spaziale".

Art. 7 - Sopralluogo

Per poter partecipare alla gara è obbligatorio procedere all'effettuazione del sopralluogo presso la struttura oggetto della concessione. Lo stesso dovrà essere eseguito dal titolare o dal legale rappresentante dell'operatore economico partecipante alla gara, oppure da altri dipendenti muniti di apposita delega e firma del rappresentante legale, completa di fotocopia di un documento di identità in corso di validità del medesimo.

Il sopralluogo potrà essere effettuato previo appuntamento con il personale comunale.

Art. 8 - Controllo di qualità

Le prestazioni oggetto dell'appalto devono essere erogate dall'impresa in conformità alle vigenti disposizioni di legge (nazionale e regionale) e ai seguenti *standards* di qualità:

- garantire la continuità del servizio, che dev'essere svolto a ciclo continuo, 24 ore su 24, tutti i giorni dell'anno (festività incluse) della struttura;
- impiegare operatori professionalmente formati e qualificati (giusto art. 65 del R.R. 4/2007 e s.m.i.) secondo piani di lavoro e turni di servizio idonei a garantire la qualità del servizio nell'arco dell'intera giornata, tenendo conto dei diversi livelli di intensità dei bisogni degli ospiti;
- attuare tutte le più opportune misure preventive e di autocontrollo per la gestione della sicurezza - in sinergia con i diversi soggetti che operano nella struttura - attraverso un efficace coordinamento tecnico, che consenta un buon livello di integrazione operativa interna - in conformità alle norme internazionali sui Sistemi di Gestione della Qualità, utilizzando strumenti di pianificazione e di monitoraggio che consentano la verifica della qualità delle prestazioni e della soddisfazione del cliente e l'attuazione di azioni di miglioramento in modo trasparente e con forme di comunicazione in grado di garantire un rapporto di fiducia con il Concessionario, con gli operatori, con gli altri ospiti e con i loro familiari;
- il servizio dev'essere gestito con flessibilità organizzativa, tenendo conto della configurazione della struttura e della suddivisione interna degli spazi ed ambienti; con capacità innovativa, tenendo conto dei possibili cambiamenti e delle innovazioni organizzative che possono intervenire nel corso dello svolgimento del servizio;
- il Concessionario è obbligato a fornire all'Ente ed agli organismi di controllo e di vigilanza tutte le informazioni richieste riguardanti l'organizzazione tecnica del servizio quali (a titolo esemplificativo):
 - requisiti e competenze professionali del personale;
 - *standards* giornalieri di assistenza per ospite;
 - turnazioni e piani di lavoro;
 - strumenti di autocontrollo per la sicurezza igienica e per la gestione dell'emergenza;
 - ogni altra informazione ritenuta utile.

Per le finalità indicate nel presente articolo, l'Ente potrà utilizzare ogni strumento di verifica ritenuto opportuno ai fini del controllo delle prestazioni fornite, quali (a titolo esemplificativo):

- a) ispezioni e sopralluoghi (anche con il supporto di consulenti esterni);
- b) esame e verifica di documenti;
- c) interviste e questionari agli utenti del servizio ed ai loro familiari per verificare il livello di gradimento e di soddisfazione;
- d) verifiche di qualità commissionate ad esperti esterni.

Per le finalità indicate nel presente articolo, il Concessionario deve mettere a disposizione dell'Ente e degli organi di vigilanza, la seguente documentazione:

- 1) documentazione del Sistema di Qualità aziendale;
- 2) piano organizzativo generale;
- 3) piani di lavoro;

- 4) piani di pulizia e schede tecniche dei prodotti utilizzati;
- 5) moduli e documenti di registrazione delle attività;
- 6) elenco nominativo aggiornato del personale (con l'indicazione delle competenze e del ruolo organizzativo svolto);
- 7) piano di formazione e registrazioni riguardanti i corsi di formazione svolti;
- 8) piano di autocontrollo per la sicurezza igienico – sanitaria per le attività riguardanti la preparazione e la somministrazione di alimenti e bevande;
- 9) documento per la valutazione dei rischi per la sicurezza nei luoghi di lavoro e Piano per la gestione della sicurezza e delle emergenze;
- 10) elenco nominativo degli operatori formati ai fini della prevenzione incendi, secondo le normative vigenti;
- 11) piano di manutenzione degli impianti, apparecchiature e strumenti ricevuti in uso per l'esecuzione dell'appalto e la documentazione attestante l'esecuzione degli interventi periodici di verifica e di controllo della funzionalità e della sicurezza degli stessi.

Il Concessionario deve accettare espressamente, senza alcuna riserva, condizione od eccezione, tutte le forme di controllo e di informazione all'utenza previste dal presente articolo.

E' espressamente riconosciuto all'Ente il diritto di verificare, in qualsiasi momento, il possesso da parte del personale dei requisiti e delle competenze professionali necessarie per la buona qualità del servizio e di ottenere la sostituzione degli operatori ritenuti non idonei. Il rispetto dell'art. 65 del R.R. 4 del 18 gennaio 2007 e s.m.i. costituisce elemento basilare per l'ottenimento dell'autorizzazione definitiva all'esercizio e iscrizione ai registri regionali.

Saranno inoltre considerati non idonei gli operatori che:

- violino il segreto d'ufficio diffondendo notizie e/o informazioni relative fatti e circostanze di cui siano venuti a conoscenza nell'espletamento dei propri compiti;
- non abbiano mantenuto un contegno decoroso, irreprensibile, riservato, corretto e disponibile alle collaborazioni con gli altri operatori e, soprattutto, con l'utenza (ospiti e/o loro familiari);
- abbiano contribuito con il loro comportamento a creare situazioni di dipendenza o disagio da parte dell'utenza;
- non abbiano improntato il proprio comportamento secondo principi di correttezza, e non abbiano provveduto all'adozione di tutte quelle cure, cautele ed accorgimenti atti ad assicurare la salvaguardia ed il rispetto della dignità personale degli ospiti.

Art. 9 - Modalità di accesso e di dimissione dai servizi

L'accesso ai servizi, nonché le dimissioni, sono indicate nel Regolamento di funzionamento della struttura e nel presente Capitolato Speciale d'Appalto.

L'ente concessionario nel predisporre la documentazione per l'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dovrà redigere la Carta dei Servizi; tale documento, notificato al comune, disciplinerà i rapporti con l'utenza e i parenti sui vari aspetti del servizio e della degenza.

Art. 10 - Importo complessivo dell'appalto

Si esplica di seguito il valore stimato della concessione (art. 167, D.lgs. 50/2016) basato sulla stima dell'importo totale pagabile per l'intero periodo di concessione, al netto dell'IVA, comprensivo del canone concessorio a base di gara e comprendente l'intero flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti per la massima capacità ricettiva (Casa di Riposo) per tutta la durata prevista.

Ai fini del calcolo del valore stimato della concessione, come di seguito indicato e considerati i costi stimati per l'applicazione dei parametri organizzativi e funzionali determinati dall'art. 65 del R. R. 4.2007 e s.m.i. si prende in considerazione € 1.300,00 quale retta media mensile determinando per il quinquennio un valore di € 1.560.000,00 (unmilione cinquecentosessanta/00).

Considerato la tariffa € 1.136,70 (riferimento regionale BURP n. 87 del 19.06.2012) mensile per degente, pari a € 272.808,00 annui, pari a € 1.364.040,00 (unmilione trecentosessantaquattrozeroquaranta/00) per il quinquennio le offerte non potranno andare al di sotto di tali tariffe .

Per l'affidamento in concessione della struttura predetta è dovuto un canone concessorio fisso annuale a base di gara quantificato in € zero per il primo anno e successivamente di € 3.000,00 IVA ESCLUSA per gli anni successivi soggetto ad unico rialzo percentuale. Il Canone è stato quantificato dai valori medi di mercato e dei valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate. Il suddetto canone annuale, ovvero quello migliorativo offerto in sede di gara, dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate a partire dal sesto mese dalla data di sottoscrizione del contratto. Tale periodo si intende necessario per l'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio e iscrizione nei registri regionali. Detto canone sarà soggetto all'indicizzazione ISTAT – FOI annuale, a partire dall'anno successivo, come determinata e comunicata dal Comune concedente.

Eventuali ritardi nei pagamenti del canone di concessione comporteranno il calcolo degli interessi legali. Nel caso di ritardo di oltre tre mesi il Comune concedente potrà rivalersi sulla cauzione definitiva per il corrispondente importo maggiorato del 10% a titolo di penale, con l'obbligo per il Concessionario di reintegrare immediatamente detto deposito. Il mancato reintegro costituisce grave inadempimento contrattuale e comporta la decadenza della concessione.

Per le prestazioni rese agli utenti il Concessionario incamererà direttamente dagli utenti o dai loro familiari (obbligati in solido), le rette dovute per l'ospitalità nella Casa di Riposo, secondo gli importi che verranno stabiliti dal contratto e risultanti dall'offerta che risulterà aggiudicataria dall'espletamento della procedura. La retta a carico dell'ospite, comprensivo di tutte le prestazioni previste nel presente Capitolato Speciale d'Appalto Speciale d'Appalto ammonteranno a quelle sotto riportate, ovvero a quelle migliorative offerte in sede di gara.

Il valore stimato complessivo della concessione tiene poi presente :

1. Il vantaggio finanziario derivante da non investimento strutturale pari a € 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) e relativo ammortamento del 2% pari a € 30.000,00 (trentamila/00) annui;
2. Il vantaggio finanziario derivante da non investimento in mobili e arredi pari a € 600.000,00 (seicentomila/00) e relativo ammortamento del 10% pari a € 60.000,00 (sessantamila/00) annui;
3. Vantaggio finanziario derivante dal canone di locazione assente per il primo anno paria € 3.000,00 (tremila/00);
4. Della retta media applicata di € 1.200,00 (€ 40,00/giorno), compreso IVA, in camera doppia, riferita a posto letto, per anziano autosufficiente alla quale si applicherà la percentuale di ribasso offerta in sede di gara, gli utenti saranno inseriti nella struttura secondo le modalità stabilite nel regolamento di funzionamento;

5. Della retta media applicata € 1.400,00 (€ 46,66/giorno), compreso IVA, in camera singola, riferita a posto letto, per anziano autosufficiente alla quale si applicherà la percentuale di ribasso offerta in sede di gara, gli utenti saranno inseriti nella struttura secondo le modalità stabilite nel regolamento di funzionamento;
6. Del costo del Servizio mensa (interni/esterni – cfr. art. 24): € 7,00, compreso IVA. Su tale importo si dovrà proporre il ribasso, specificando che l'importo è inteso per ogni singolo pasto (pranzo e cena); il tutto determina € 8.400,00 mensili, per 100.800,00 annui, per € 504.000,00 per il quinquennio.

Poiché è intenzione dell'amministrazione comunale assicurare il servizio residenziale al territorio soprattutto cittadino, riconoscere la concorrenza costituita da altre strutture ricettive residenziali per la terza età presenti sul territorio (anche con retta in regime di contrattualizzazione ASL), considerare lo stato della "non autosufficienza" della terza età e quindi lo "status" dei ricoveri presso la casa di riposo che saranno limitati quantitativamente e temporanei, riconoscere la limitata economicità del concessionario, il valore del vantaggio finanziario stimato della concessione relativamente ai punti "1" e "2" viene abbassato dell'80%.

I servizi in concessione sono quelli volti ad assicurare una efficiente, efficace ed economica gestione della casa di Riposo, nonché il soddisfacimento dei bisogni primari, di relazione e socializzazione degli anziani e vigilanza sanitaria. Tutti i servizi dovranno essere espletati nel pieno rispetto del presente Capitolato Speciale d'Appalto Speciale d'Appalto, della lettera d'invito e del Regolamento sul funzionamento della struttura, come modificati dalla proposta progettuale risultata aggiudicataria della concessione all'esito della procedura.

Al termine del primo anno, le rette e le tariffe (fatta salva la disciplina regionale accreditati/convenzionati) possono essere annualmente aggiornate entro il limite massimo degli indici ISTAT. Il Concessionario resta obbligato, comunque, a notificare l'aggiornamento tariffario al Comune di Neviano.

Qualora il Concessionario ammette la fruizione dei servizi in favore di persone non in grado di pagare l'intera retta dovuta, dovrà accollarsi la residua quota, salvo che la richiesta di ospitalità venga inoltrata direttamente dal Comune concedente nei cui confronti sarà applicata una agevolazione non inferiore al 20%.

Il valore stimato complessivo per la concessione per un quinquennio è pari a € 1.653.000,00 (unmilionesecicentocinquantaquattro/00) IVA ESCLUSA, determinato in € 1.560.000,00 (unmilionesecicentocinquantaquattro/00) quali rette medie applicate, € 90.000,00 risparmio quote ammortamento "immobili e struttura ed € 3.000,00 canone di affitto per un anno.

Art. 11 - Durata della Concessione e consegna immobile

La concessione ha durata di **5 (cinque)** anni consecutivi decorrenti sei mesi dopo dalla data di stipula del contratto di concessione (tale periodo è previsto per l'ottenimento dell'autorizzazione definitiva all'esercizio e iscrizione nei registri regionali) ed è rinnovabile per ulteriori 5 anni se alla scadenza sia riscontrata la piena osservanza da parte del Concessionario, per tutta la durata originaria del rapporto, delle clausole contenute nel presente Capitolato Speciale d'Appalto e l'assenza di gravi inadempimenti o contenzioso tra le parti.

Il concessionario ha la facoltà allo scadere del quinto anno di vigenza a chiedere il cambio di destinazione d'uso dei locali per altra struttura residenziale socio sanitaria/ sanitaria, previo parere autorizzatorio del comune e "verifica di compatibilità" emesso dalla regione. Eventuali costi inerenti i parametri strutturali saranno sostenuti dal concessionario del servizio ed il nuovo servizio erogato determinerà un riesame dei rapporti con l'ente comunale.

L'Ente, a proprio insindacabile giudizio, si riserva comunque la facoltà di non procedere al rinnovo, qualora lo ritenga necessario. Qualora alla scadenza del contratto di concessione l'Ente non abbia ancora provveduto all'aggiudicazione del servizio per il periodo successivo, il Concessionario è obbligato a garantire la gestione dei servizi agli stessi prezzi e condizioni vigenti al momento della scadenza dell'appalto per il tempo strettamente necessario all'espletamento delle procedure per il nuovo affidamento.

In seguito alla sottoscrizione del contratto di concessione le parti procederanno, in contraddittorio, alla consegna dell'Immobile. Delle operazioni di consegna verrà redatto verbale, in duplice copia, ciascuna delle quali dovrà essere conservata dalle parti.

Art. 12 - Doveri e Obblighi carico del Concessionario

Sono a carico del Concessionario gli oneri e gli obblighi di seguito riportati:

- a. provvedere alla manutenzione ordinaria/straordinaria dell'edificio e delle pertinenze, di tutti gli impianti e attrezzature ivi presenti. Il Concessionario è tenuto a custodire e a mantenere in buono stato ed efficienti, con interventi di manutenzione ordinaria, gli immobili, gli impianti idrici, fognari, elettrici, di riscaldamento, di condizionamento, antincendio, gas, *etc.* concessigli in uso, a utilizzare gli stessi per lo svolgimento del presente servizio e a consegnare detti beni al Comune alla scadenza (o comunque alla cessazione) del contratto in buone condizioni (cioè compatibili con la normale usura). In caso di deterioramento dell'immobile o dell'altro materiale avuto in concessione, imputabile a dolo o a colpa del Concessionario, egli sarà tenuto al risarcimento del danno anche (ove possibile) per equivalente, cioè sostituendo il bene deteriorato nella medesima quantità, qualità, forma, sostanza e colore, a proprie cure e spese. La manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere effettuata nel rispetto della regola d'arte e comunque sulla base di un programma di manutenzione periodica che dovrà essere portato preventivamente a conoscenza dell'Ente concedente. Tutti gli interventi effettuati a titolo di manutenzione resteranno acquisiti gratuitamente, e senza diritto per il Concessionario ad indennità alcuna, al patrimonio dell'Ente concedente, alla scadenza del rapporto concessorio, anche nel caso in cui questo avvenga per qualsiasi motivo anticipatamente;
- b. provvedere alla voltura/allacci di tutte le utenze (idrico, elettrico ecc.);
- c. mantenere i locali, gli impianti e le attrezzature in perfetto stato di efficienza e conservazione, oltre che ben puliti ed in condizioni decorose;
- d. rispettare la destinazione d'uso di tutti gli spazi e gli ambienti oggetto del presente Capitolato Speciale d'Appalto, stabilita dall'Amministrazione Comunale: eventuali variazioni dovranno essere discusse e concordate dalle parti;
- e. adottare, nell'esecuzione del servizio, tutti i provvedimenti e le cautele necessarie per garantire la vita e l'incolumità delle persone addette al servizio e comunque dei terzi;
- f. gestire la struttura nella sua interezza, esonerando il Comune da qualunque adempimento diverso da quanto previsto nel presente Capitolato Speciale d'Appalto d'oneri e facendosi carico di ogni spesa connessa alla gestione;
- g. gestire la struttura tipizzata "casa di riposo" ai sensi dell'art. 65 del R.R. 4/ 2007 e s.m.i. nel pieno rispetto di quanto previsto dalla normativa (nazionale e regionale) di riferimento;
- h. assicurare il rispetto rigoroso per i dipendenti delle norme contrattuali in materia in relazione alle qualifiche professionali previste dalla "casa di riposo" ai sensi dell'art. 65 del R.R. 4/ 2007 e s.m.i. nei rapporti numerici ed orari;

- i. adottare un regolamento interno che implementi quello base e che sia teso a disciplinare il funzionamento e l'organizzazione della vita comunitaria e delle attività connesse, che descriva in particolare l'organizzazione del personale con la specifica indicazione degli orari di lavoro, dei turni e delle responsabilità;
- j. osservare scrupolosamente, oltre alle regole e agli obblighi previsti nel presente Capitolato Speciale d'Appalto, anche quelle regole e obblighi autoassunti con la presentazione del progetto tecnico gestionale proposto. L'eventuale inosservanza degli obblighi, delle regole organizzative e delle modalità esecutive del servizio, così come definite nel progetto tecnico, potrà comportare, nei casi più gravi o di comprovata recidiva, l'applicazione delle previste penalità, fino alla risoluzione del contratto;
- k. adottare la Carta dei servizi finale, secondo le modalità previste dalla legge e a darne adeguata pubblicità agli utenti. La Carta dei servizi dovrà assicurare l'informazione e la partecipazione degli utenti e la trasparenza nell'erogazione dei servizi;
- l. svolgere il servizio con impegno, serietà, professionalità e riservatezza, rispettando scrupolosamente il segreto su fatti e circostanze riguardanti il servizio e garantire quindi l'assoluta riservatezza verso l'esterno sugli utenti e su tutto quanto concerne l'espletamento dello stesso restando quindi vincolati al segreto professionale;
- m. assicurare il costante monitoraggio dei casi seguiti, con l'osservazione periodica e sistematica anche al fine di rilevare l'insorgenza di nuovi bisogni sotto il profilo dello stato fisico, familiare e sociale, così da poter segnalare prontamente l'evento e consentire, se opportuno, l'attivazione di altri servizi e l'intervento di altri operatori. In particolare modo, il Concessionario deve:
 - usare la massima diligenza, correttezza e riservatezza;
 - segnalare, immediatamente, all'Amministrazione Comunale tutte le circostanze ed i fatti che, rilevati nell'espletamento dei servizi, possano obiettivamente pregiudicarne o impedirne il regolare adempimento;
- n. collaborare con l'Amministrazione Comunale per l'organizzazione di periodiche campagne volte a sensibilizzare gli utenti e la cittadinanza sulle problematiche e le tematiche legate alla senescenza, al reinserimento e alla vita di relazione degli anziani inseriti presso la Casa di Riposo;
- o. assicurare quotidianamente la presenza, per tutta la durata dell'appalto, di personale previsto dalla normativa ai sensi dell'art. 65 del R.R. 4/ 2007 e s.m.i e provvedere alla sostituzione immediata del personale assente. Non è ammessa nessuna giustificazione per la carenza di personale in servizio, rimanendo stabilito che il Concessionario deve comunque provvedere all'effettuazione dei servizi descritti nel presente Capitolato Speciale d'Appalto;
- p. garantire un uso corretto e diligente dell'intera dotazione concessa in uso dal Comune ed un utilizzo della medesima esclusivamente per il servizio oggetto di concessione nel rispetto di quanto stabilito dal presente Capitolato Speciale d'Appalto. La violazione di questo obbligo comporterà la decadenza della concessione;
- q. il progetto tecnico proposto dovrà contenere i parametri minimi previsti dalla normativa ed i parametri aggiuntivi che costituiranno premialità. Tali parametri aggiuntivi saranno tesi a migliorare il servizio/prestazioni agli ospiti "degenti" ed ove lo ritenesse il concessionario fornire sul territorio cittadino un servizio.

Art. 13 - Spese di gestione a carico del Concessionario

Nel dettaglio, sono a carico del Concessionario, nessuna esclusa, a puro titolo esemplificativo ma non esaustivo, le seguenti categorie di spesa:

- a. spesa per prodotti e materiale per la pulizia della persona, alimenti, per il lavaggio della biancheria e degli ambienti;
- b. le spese del consumo del combustibile, dell'acqua, del materiale vario, dell'energia elettrica, dell'utenza telefonica e di quant'altro necessita alla normale attività della struttura. Il Concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata della concessione;
- c. spese per gli allacci e/o volture necessari (energia elettrica, gas, acqua, telefono) nonché tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli *standards* tecnici, igienico-sanitari di sicurezza, previo preventivo nulla osta dell'ufficio tecnico comunale;
- d. spese di pulizia, vigilanza e custodia degli immobili in concessione, delle aree di pertinenza e di tutti gli annessi e quelle tecniche necessarie al funzionamento degli stessi. In particolare il Concessionario dovrà fronteggiare le spese, compreso il materiale e prodotti di consumo, per la pulizia e diserbo delle aree e spazi verdi interni alla struttura che dovranno essere curati e tenuti in ottimo stato di decoro;
- e. le spese comunque relative al personale dipendente del Concessionario e/o relative ad eventuali collaboratori autonomi, sollevando il concedente da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra il Concessionario medesimo ed il proprio personale dipendente o i propri collaboratori autonomi;
- f. le spese di gestione, anche contabile e/o finanziaria del servizio effettuato nelle strutture secondo la rispettiva finalità, comprese tutte le tasse, tributi e/o imposte se ed in quanto dovute per legge o regolamento per la gestione dell'immobile preso in concessione;
- g. spese per l'acquisto della stoviglieria necessaria (posate, piatti, bicchieri, tovaglioli monouso), pentolame attrezzature e quanto altro necessario per lo svolgimento del servizio mensa con relative spese per le procedure di HACCP;
- h. acquisto di biancheria, lenzuola, federe, coprirete, copri materasso, coperte, strofinacci, camici e vestiario per il personale e quanto altro necessario per lo svolgimento del servizio.

Art. 14 - Obblighi del Comune

Il Comune si impegna a mettere a disposizione del Concessionario, l'uso dei locali, garantendone la completa efficienza e rispondenza alle disposizioni di legge e regolamenti in materia di sicurezza e igiene, compresi gli impianti elettrici e di acqua potabile, necessari per il buon funzionamento della struttura. E' fatto assoluto divieto al Concessionario l'uso improprio della struttura o anche di un solo locale, per attività o servizi che non siano riconducibili ai servizi di "Casa di riposo" oggetto della concessione, che non sia espressamente autorizzato, per iscritto, dall'Ente concedente. Gli immobili e le cose concesse in uso al Concessionario rimangono di assoluta proprietà del Comune e non potranno in nessun modo essere soggette a sequestri o pignoramenti effettuati a carico del Concessionario.

Art. 15 - Prestazioni - corrispettivi e tariffe

Tutti i servizi descritti nel presente Capitolato Speciale d'Appalto, compresi la gestione e la manutenzione, verranno svolti a cura e spese del Concessionario, mediante la propria organizzazione ed a proprio esclusivo rischio, con propri capitali, mezzi tecnici e personale.

La controprestazione del Concessionario è costituita dal diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio dato in concessione di casa di riposo secondo le linee guida gestionali dell'art. 65 del R.R. 4/ 2007 e s.m.i o altra normativa regionale e nazionale di riferimento. Come contropartita delle prestazioni rese agli utenti, individuati ai sensi del Regolamento di funzionamento

della struttura sociale, il Concessionario incamererà direttamente i proventi derivanti dalle rette versate dagli utenti ospitati nella struttura.

I corrispettivi definitivi verranno stabiliti con l'atto di aggiudicazione a seguito dell'esperimento della gara. Il Concessionario, con i corrispettivi così determinati, s'intende compensato di qualsiasi pretesa nei confronti del Comune per il servizio di cui al presente Capitolato Speciale d'Appalto, senza diritto a ulteriori e nuovi e/o maggiori compensi, fatte salve le previsioni di cui al precedente art. 10.

PARTE II - REGOLAMENTO PER I SERVIZI

Art. 16 - Ruoli professionali e le relative competenze

Il Concessionario, per l'espletamento del servizio di gestione della struttura tipizzata "casa di riposo" ai sensi dell'art. 65 del R.R. 4/ 2007 e s.m.i, dovrà garantire l'impiego di personale in possesso dei requisiti professionali previsti dalle vigenti normative in materia di gestione di servizi residenziali e delle qualifiche riconosciute dalla legislazione nazionale e regionale vigente. L'organico da impiegare nel servizio e i turni di lavoro dovranno essere commisurati al numero degli utenti rispettando quanto stabilito dalle norme vigenti, dai contratti collettivi nazionali, dal Regolamento di funzionamento della struttura sociale, così anche il personale impiegato in modo autonomo (con partita iva) nei rapporti orari previsti dalla normativa di riferimento. Il personale volontario non sostituirà il personale previsto in pianta organica e verrà impiegato secondo procedure ben evidenti definite dal concessionario.

Il Concessionario, prima della stipula del contratto e, comunque, inderogabilmente prima dell'inizio del servizio, è tenuto a trasmettere:

- 1) l'elenco nominativo del personale previsto per la gestione della "casa di riposo" ai sensi dell'art. 65 del R.R. 4/ 2007 e s.m.i secondo :
 1. i parametri minimi per una ricettività di 20 utenti ;
 2. I parametri aggiuntivi, in una logica di premialità inseriti nel progetto tecnico gestionale proposto.
- 2) *curriculum* formativo-professionale degli operatori incaricati dell'espletamento dei servizi oggetto di concessione, sottoscritti dal legale rappresentante e dagli stessi operatori.

Eventuali variazioni del personale dovranno essere comunicate con le stesse modalità.

Tale iter è aggiuntivo rispetto a quello previsto per l'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio ai sensi dell'art. 39 del R.R. 4/ 2007 e s.m.i .

Art. 17 - Coordinamento

L'attività degli operatori deve essere organizzata e coordinata in modo tale da non comportare carenze nei servizi diurni e notturni, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente; pertanto il servizio di assistenza agli ospiti dev'essere garantito 24 ore su 24, tutti i giorni della settimana festivi compresi ai sensi dell'art. 65 del R.R. 4/ 2007 e s.m.i .

I turni e gli orari di lavoro verranno stabiliti, in riferimento alle esigenze della struttura, per ogni figura professionale dal responsabile della struttura, garantendo turni di riposo tali da permettere una buona qualità lavorativa per ogni figura professionale col rispetto delle normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali della categoria. Nelle ore notturne dev'essere assicurata la presenza di almeno un operatore che in caso di emergenze si attiverà per avviare le procedure di pronto intervento e dev'essere garantito l'intervento dell'infermiere professionale per eventuali emergenze.

Il Concessionario, in sede di assunzione, deve acquisire il certificato penale e, comunque, verificare che il personale non abbia precedenti penali riferibili a reati contro la persona.

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

Il personale impiegato deve essere idoneo, dal punto di vista psico-fisico, all'espletamento di tutti i servizi descritti dal presente Capitolato Speciale d'Appalto, deve essere sottoposto a tutte le altre vaccinazioni obbligatorie per legge, nonché a tutti gli accertamenti sanitari previsti in materia di sicurezza e igiene lavoro nonché alla visita preventiva del medico competente..

Gli addetti alla preparazione e manipolazione di sostanze alimentari devono essere in regola con le disposizioni di legge dettate in materia di alimenti. Il Concessionario dovrà garantire che il personale indossi sempre una divisa idonea con indicazione del nome dell'operatore in turno. Dovrà, altresì, garantire l'uso di mezzi di tutela della salute ed incolumità personali (guanti, calzature antiscivolo e antirumore, *etc.*) rispondenti alle vigenti disposizioni.

Nel caso si verificassero inadempimenti etico professionali o negligenze gravi da parte dei singoli operatori impiegati nell'espletamento dei servizi, l'aggiudicatario dovrà tempestivamente adottare gli opportuni provvedimenti anche, all'occorrenza, mediante l'esclusione dal servizio degli operatori interessati. Qualora il Concessionario non assolvesse a tale adempimento l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di intervenire con sanzioni, o altri provvedimenti che riterrà opportuni, nei confronti del Concessionario.

Il concessionario sarà obbligato a effettuare una formazione semestrale per qualificare professionalmente le proprie unità lavorative secondo disposizioni legislative, metodi operativi, procedure gestionali di ottimizzazione del servizio, nonché procedure etiche di rispetto della dignità della persona.

Art. 18 - Volontari

Le modalità di presenza del volontariato nella struttura devono essere definite nell'ambito di convenzioni tra il Concessionario e i rappresentanti delle organizzazioni e/o associazioni secondo le modalità di legge. Il personale deve portare ben visibile un tesserino identificativo rilasciato dal Concessionario della struttura dove devono essere indicati il nome e la qualità rivestita.

L'utilizzo di volontari deve essere preceduto ed accompagnato da attività formative ed informative necessarie ad un proficuo inserimento nelle strutture previo polizza assicurativa r.c.. Il loro coinvolgimento deve configurarsi come complementare e non sostitutivo delle attività assistenziali. Le modalità di presenza del volontariato nelle strutture devono essere programmate e regolamentate e certificate in appositi registri.

Il personale volontario non sostituirà il personale previsto dalla normativa ai sensi dell'art. 65 del R.R. 4/ 2007 e s.m.i , nè dal progetto tecnico gestionale proposto

Art. 19 - Sostituzioni del personale

Gli operatori impiegati possono essere sostituiti con altri lavoratori dipendenti regolarmente assunti con i requisiti e le modalità di cui al presente Capitolato Speciale d'Appalto.

Il Concessionario s'impegna a impiegare il personale in modo continuativo e secondo le esigenze del servizio e a comunicare tempestivamente e per iscritto, motivandola con documentazione probante, ogni variazione che dovesse verificarsi in corso di esecuzione del contratto.

Il Concessionario è obbligato ad adibire al servizio operatori fissi e, in caso di astensione, per qualsiasi motivo, dal lavoro di personale continuativamente assegnato, è tenuto ad assicurare la continuità e regolarità delle prestazioni provvedendo all'immediata sostituzione dell'operatore assente con personale in possesso dei necessari requisiti, entro e non oltre le 12 ore successive.

Art. 20 - Servizi di segretariato sociale e di trasporto

La struttura, con il proprio personale, aiuterà gli ospiti a compilare moduli e richieste ad uso amministrativo e curerà l'accesso ai programmi di assistenza e sostegno. Dovrà essere garantito il disbrigo di commissioni di vario genere, quali il ritiro o l'inoltro della corrispondenza, piccoli acquisti, accompagnamento per la riscossione della pensione, adempimenti presso banca, posta e altri uffici in ambito comunale.

Art. 21 - Servizio mensa

Il Concessionario è tenuto a garantire, di norma, in base alle effettive esigenze degli utenti accolti presso la Struttura e nel rispetto di quanto specificamente autorizzato dal Dipartimento prevenzione ASL servizio SIAN e SISP ed espresso nelle tabelle dietetiche di riferimento:

- a. la preparazione, fornitura e somministrazione di prime colazioni, pranzi, 2 piccole merende al giorno, cene;
- b. la fornitura di generi alimentari.

La somministrazione dei pasti comporta lo svolgimento quotidiano delle seguenti prestazioni:

- a. preparazione dei posti a tavola;
- b. distribuzione delle pietanze utilizzando le apposite stoviglie;
- c. pulizia delle attrezzature e degli ambienti;
- d. lavaggio e rigoverno stoviglie.

Il menù giornaliero sarà determinato secondo una tabella dietetica predisposta dal Concessionario ed autorizzata dal servizio prevenzione ASL. Il menù sarà presentato con cadenza settimanale e prevederà sempre una scelta di primi, di secondi e contorni con rispetto delle tradizioni gastronomiche locali, avendo comunque accortezza di:

- utilizzare la frutta di stagione, prodotti non surgelati per quanto possibile, fornire a "Km zero" di alimenti locali quali prodotti caseari e di preparazioni a base di carne locale, prodotti ove possibile a filiera corta (cioè l'impiego di prodotti che abbiano viaggiato poco e abbiano ridotto al minimo i passaggi commerciali tra produttori e consumatori), uso di produzioni biologiche e a denominazione di origine (formaggi, carni di bovini allevati a pascolo, salumi e insaccati di filiera, olio). Non possono essere impiegati o consegnati alimenti che riportino sull'etichetta l'indicazione "contiene OGM";
- avere la denominazione di vendita secondo quanto stabilito dalla legge e dai regolamenti;
- avere una corretta etichettatura facilmente leggibile, secondo quanto stabilito dalle norme vigenti (elenco degli ingredienti in ordine decrescente, quantitativo netto, data di produzione e di confezionamento per gli alimenti per i quali è previsto, data di scadenza, modalità di conservazione e di utilizzazione, istruzioni per l'uso, luogo di origine e di provenienza con nome o ragione sociale del fabbricante o confezionatore con indirizzo completo);
- possedere imballaggi integri e idonei senza alcun segno di deterioramento;
- per i surgelati non sono ammessi prodotti che abbiano subito uno scongelamento anche parziale.

Il menù sarà affisso nella sala da pranzo e comunicato per tempo agli ospiti. Tutti gli ospiti hanno diritto ad eguale trattamento per il vitto. Eventuali trattamenti speciali, per motivi di salute, debbono essere prescritti dal medico di fiducia e devono essere assicurati senza costi aggiuntivi a carico dell'utente.

Nei giorni di festa verrà garantito un pranzo speciale che rispecchi i desideri espressi dagli ospiti della struttura. I giorni di festa stabiliti sono: Natale, Pasqua, Capodanno, Festa della Madonna della Neve (Patrono), l'Assunta (Ferragosto), Tutti i Santi.

La somministrazione dei pasti deve avvenire immediatamente e successivamente alla loro produzione, preparazione e confezionamento. La consumazione dei pasti avverrà nella sala da pranzo ovvero, per i pazienti in stato di infermità o altro giustificato motivo, previa autorizzazione del responsabile, in camera.

Il personale impiegato deve essere in possesso delle idonee qualifiche, del libretto sanitario e di tutto quanto previsto dalla normativa vigente. Il concessionario dovrà assicurare il rispetto della normativa HACCP nelle sue varie procedure, nonché nei vari campionamenti alimentari di riferimento.

Art. 22 - Servizio pulizia

Per assicurare un alto grado di igiene ambientale e per abbattere i rischi di infezione, sempre latenti in strutture comunitarie, nonché per garantire un corretto mantenimento dell'estetica dei luoghi, sono previsti i seguenti interventi:

- 1) la pulizia con frequenza giornaliera dal lunedì alla domenica, compresi i festivi, per i seguenti locali: camere da letto, servizi igienici, ingressi, parti comuni, scale, soggiorni, cucina. Le dette attività devono essere eseguite con modalità e tempi tali da garantire il massimo rispetto delle norme igieniche;
- 2) sanificazione del locale cucina e dei servizi igienici (piastrelle, pavimenti, arredi esterni, sanitari, *etc.*) intesa come intervento che, oltre all'azione detergente della pulizia, impiega un insieme di metodiche per rendere i diversi spazi abitativi privi di rischi che l'eventuale presenza di elementi inquinanti possa determinare;
- 3) pulizia corpi riscaldanti;
- 4) lavaggio vetri, telai, infissi, davanzali;
- 5) pulizie a fondo delle camere;
- 6) spolveratura ad umido di griglie di aspirazione, contro soffittature e apparecchi di illuminazione;
- 7) aspirazione polvere poltrone in tessuto, divani, sedie;
- 8) pulizia straordinaria, con lavaggio e sanificazione, di poltrone, divani e tendaggi;
- 9) interventi di disinfestazione;
- 10) lavaggio a fondo di tutti i locali.

Gli orari di intervento devono rispettare le esigenze della struttura affidata e comunque devono essere tali da non costituire intralcio alle normali attività della struttura.

Il Concessionario deve provvedere direttamente a proprie spese a tutte le prescrizioni previste dal presente Capitolato Speciale d'Appalto utilizzando mezzi, attrezzature, prodotti conformi alle vigenti norme di legge e provvedere alla dotazione dei materiali per i servizi igienici quali carta igienica, portarotoli, sapone liquido, asciugamani di carta.

Tutti i materiali occorrenti per l'esecuzione del servizio, quali detersivi, igienizzanti e i prodotti necessari alla corretta pulizia, deodoranti, disinfettanti, scope, stracci, aspirapolvere, scale, sacchetti per la raccolta differenziata dei rifiuti *etc.*, sono a carico del Concessionario. I detersivi, disinfettanti ed ogni altro prodotto chimico utilizzato devono essere biodegradabili, non nocivi alla salute umana, conformi

alle vigenti norme di legge in materia e usati con le modalità di impiego e dosaggio previste dai produttori. Per ogni prodotto utilizzato devono essere conservate le relative schede di sicurezza per l'eventuale consultazione.

L'impiego di attrezzi e macchinari, la loro scelta, le caratteristiche tecniche devono essere rispondenti allo svolgimento degli interventi programmati nella struttura; devono essere tecnicamente efficienti, mantenuti in perfetto stato e dotati di tutti gli accessori atti a proteggere e salvaguardare l'operatore e i terzi da eventuali infortuni. Tutte le attrezzature dovranno essere conformi a quanto previsto dalle normative antinfortunistiche vigenti. Il Concessionario sarà responsabile della custodia sia delle macchine e attrezzature tecniche che dei prodotti utilizzati. L'Amministrazione non sarà responsabile nel caso di eventuali danni o furti delle attrezzature e dei prodotti.

Il personale addetto al servizio di pulizia locali deve:

- essere a conoscenza delle modalità di esecuzione del servizio stesso secondo le modalità richieste dal presente Capitolato Speciale d'Appalto e dovrà essere consapevole dei locali in cui è tenuto ad operare;
- indossare un idoneo abito da lavoro e dotato di idonee calzature e di tutti i mezzi di protezione predisposti in materia di norme di sicurezza e di infortunistica quali: guanti, mascherine antipolvere, *etc.*;
- mantenere un contegno irreprensibile e rispettoso nei confronti delle persone con cui venga a contatto, durante l'espletamento del servizio;
- mantenere il segreto d'ufficio su fatti e circostanze di cui sia venuto a conoscenza nell'espletamento dei propri compiti;
- essere sostituito qualora, per giustificati motivi, risultasse "incompatibile" con le mansioni da svolgere o con le caratteristiche e le finalità specifiche della Casa di Riposo Anziani.

Il Concessionario è obbligato inoltre a garantire lo svolgimento del complesso delle attività che riguardano la raccolta dei rifiuti derivanti dagli interventi di pulizia e lo smaltimento degli stessi secondo i criteri corretti della raccolta differenziata. I rifiuti raccolti durante le operazioni di pulizia e di tutto ciò che venga comunque raccolto durante l'espletamento del servizio, dovranno essere suddivisi per tipologia di rifiuto e racchiusi in specifici sacchi o appositi contenitori, destinati a ciascun materiale secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari in tema di raccolta differenziata di rifiuti, per poi essere depositati diligentemente nel relativo punto di raccolta.

Il concessionario dovrà seguire tutta la profilassi relativa al gas "radon" come da normativa.

Art. 23 - Servizio di lavanderia e guardaroba

Il servizio di lavanderia ha per oggetto:

- a. la fornitura, lavaggio, stiratura e piegatura di biancheria piana per la Casa di Riposo. A titolo esemplificativo si indicano lenzuola, federe, asciugamani, tovaglie, tovaglioli, tende;
- b. pulizia ed igienizzazione dei materassi e dei cuscini, con modalità e tempi rispondenti a garantire il massimo rispetto delle norme igieniche e la buona conservazione dei medesimi.

Resta inteso che i capi smarriti, sciupati o resi inutilizzabili dalla lavatura o dalla stiratura devono essere sostituiti/rimborsati all'anziano e/o alla sua famiglia.

In occasioni particolari (es. Natale, Pasqua, ricorrenze) il Concessionario deve fornire tovagliato che sottolinei l'importanza del giorno di festa.

Il Concessionario ha l'obbligo di trattare la biancheria piana ed i capi personali degli ospiti con detersivi ed additivi che devono essere a norma di legge, idonei ad assicurare la necessaria morbidezza nonché ad evitare qualsiasi danno fisico agli utenti quali allergie, irritazioni della pelle o altro. In particolare il Concessionario deve garantire un'ottimale disinfezione dei capi utilizzando i trattamenti più opportuni secondo la tipologia dei medesimi.

Nell'espletamento del servizio in favore degli ospiti la biancheria da letto dovrà essere cambiata in maniera adeguata e comunque ogni qualvolta si rendesse necessario.

Il Concessionario dovrà assicurare il lavaggio e la stiratura della biancheria e degli indumenti ad uso personale degli ospiti garantendo altresì che i capi risultino sempre in perfetto stato d'uso. Il servizio dovrà essere svolto con le modalità di seguito specificate:

- il cambio biancheria dovrà avvenire al bisogno e comunque almeno una volta al giorno;
- il lavaggio deve essere eseguito a perfetta regola d'arte, prevedendo anche la riconsegna dei capi perfettamente lavati, asciugati, stirati e piegati;
- gli stessi dovranno essere perfettamente rammendati, completi di bottoni o altri sistemi di chiusura e privi di qualsiasi macchia;
- gli indumenti personali degli ospiti dovranno essere identificabili mediante l'apposizione di etichette interne contenenti le iniziali o simboli o numeri;
- il servizio dovrà essere svolto regolarmente, secondo il programma di esecuzione proposto in sede di offerta dal Concessionario.

PARTE III – NORME FINALI

Art. 24 - Pareri, autorizzazioni

Sarà cura del Concessionario acquisire ogni autorizzazione eventualmente necessaria al funzionamento della struttura, conformemente alla normativa in vigore.

Il Concessionario dovrà, inoltre, munirsi di tutte le licenze ed autorizzazioni amministrative (sanitarie, di sicurezza, commerciali, ecc.) eventualmente necessarie per svolgere il servizio.

Sarà compito del Concessionario acquisire l'autorizzazione definitiva all'esercizio ai sensi dell'art. 65 del R.R. 4/ 2007 e s.m.i. in attuazione delle L. R. 19/2006, la relativa iscrizione nei registri regionali ai sensi della L. R. 19/ 2006 e la "scia sanitaria" per la preparazione e l'erogazione dei pasti. per tale procedura si fa riferimento a quanto disciplinato dall'art. 39 del R.R. 4/ 2007 e s.m.i.

Gli adempimenti di cui ai precedenti punti sono a carico esclusivo del Concessionario, senza oneri per il Comune di Neviano.

Fatta salva la possibilità al sesto anno del Concessionario, il Comune di Neviano si riserva di presentare istanza, presso la regione Puglia, di cambio di destinazione d'uso dell'immobile; l'eventuale esito positivo darebbe facoltà al concessionario di effettuare il cambio di destinazione d'uso a proprie spese ed oneri, giusta approvazione da parte dell'Ente e relativa supervisione degli interventi ivi previsti. Le spese rivenienti dall'eventuale conseguente variazione saranno poste a carico del concessionario e se validate e ritenute congrue nella loro entità, detratte secondo uno specifico piano di rientro, allegato alla proposta, dai canoni di locazione. Qualora, in esito alla quantificazione così determinata, i costi previsti dal cambio di destinazione dovessero risultare in esubero rispetto all'importo riveniente dalla sommatoria dei canoni relativi al periodo di concessione residuo a far data dall'approvazione dell'istanza, la modalità di rimborso al concessionario della parte eccedente costituirà oggetto di apposita negoziazione.

Art. 25 - Coperture assicurative

L'Amministrazione comunale è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale del Concessionario, a terzi e agli ospiti della struttura. Il Concessionario s'impegna altresì a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata da soggetti terzi, in relazione alla condizione dei locali, dell'attività e all'esecuzione dei servizi di cui al presente Capitolato Speciale d'Appalto.

Il Concessionario s'impegna a garantire che i servizi saranno espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente e o a terzi.

Il Concessionario deve stipulare con primaria compagnia assicuratrice, e consegnarle in sede di stipula del contratto:

- a. polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni oggetto dell'affidamento, dovuti ad incendio, furto, vandalismo, ecc. il cui massimale dovrà essere di € 2.000.000,00; -
- b. Polizza RCT/O a garanzia della propria responsabilità civile sia verso terzi (RCT) che verso gli eventuali prestatori d'opera dipendenti (RCO), avente per oggetto la copertura delle responsabilità derivanti da ogni attività prevista dal contratto, anche se gestita da terzi, ed aventi le seguenti prestazioni minime:
 - RCT: massimale unico per sinistro di € 1.000.000,00. Nel novero dei terzi devono essere inclusi gli utenti con le seguenti garanzie:

- Responsabilità civile per cose consegnate (articoli 1783, 1784, 1785, 1785 bis, 1785 ter, 1785 quater, 1785 quinquies, 1786 del C.C.);
 - Danni alle cose di terzi trovatisi nell'ambito di esecuzione delle attività;
 - Danni a terzi (cose o persone) da incendio dell'assicurato e/o di terzi;
 - Responsabilità personale dei dipendenti compresi i lavoratori interinali;
 - Somministrazione di cibi e bevande;
 - Attività di manutenzione.
- RCO: massimale per sinistro € 1.000.000,00 con il limite di € 500.000,00 per ogni dipendente infortunato.

Art. 26 - Modifiche strutturali

E' fatto divieto al Concessionario di eseguire modifiche alle strutture e nuovi interventi nel complesso. Le eventuali modifiche, se necessarie, dovranno essere preventivamente autorizzate dagli Uffici Comunali competenti, previa richiesta motivata e presentazione di appositi elaborati tecnici sottoscritti da tecnico abilitato.

Resta inteso che nessun corrispettivo sarà dovuto dal Comune a fronte di nuove realizzazioni, manutenzioni, migliorie o quant'altro possa essere stato fatto dal Concessionario a proprie spese per incentivarne la produttività in termini di qualità e/o quantità.

Il rilascio delle concessioni per la realizzazione delle modifiche e degli interventi di cui al comma precedente sarà subordinato alla stipula di apposita convenzione con la quale verranno stabiliti i relativi termini.

Art. 27 - Sub-Concessione

E' fatto assoluto divieto al Concessionario di cessione la "sub concessione" del contratto a terzi pena di decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione da parte dell'Amministrazione.

Art. 28 - Spese contrattuali

Tutte le spese di contratto, di registrazione ed ogni altra spesa accessoria e dipendente, sono a carico del Concessionario. Il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa.

Art. 29 - Rispetto delle norme contrattuali

Il Concessionario s'impegna a rispettare per il personale impiegato nell'attività di gestione della "casa di riposo" ai sensi dell'art. 65 del R.R. 4/ 2007 e s.m.i, tutte le norme e gli obblighi assicurativi previsti dal CCNL di settore. In particolare si impegna ad applicare le condizioni normative e retributive non inferiori a quelle previste dai contratti collettivi di lavoro vigenti ovvero dalle norme di legge in materia di collaborazioni coordinate e continuative e/o altre forme di assunzioni cosiddette flessibili previste dalle leggi vigenti nel tempo.

Al fine di evitare abusi e/o disparità di trattamento, si stabilisce che il compenso lordo a favore del lavoratore in regime di collaborazione, da assoggettare a contribuzione previdenziale e assistenziale, non potrà comunque essere inferiore all'equivalente compenso previsto per i lavoratori subordinati in applicazione del CCNL di settore. L'eventuale risparmio del datore di lavoro dovrà essere riferito esclusivamente all'ammontare dei contributi previdenziali, assistenziali, assicurativi ecc da versare ai competenti enti statali di previdenza ed assistenza.

Il Concessionario è tenuto, inoltre, all'osservanza e applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali e assistenziali, nei confronti del personale impiegato.

Il Concessionario e il personale in servizio dovranno mantenere un contegno riguroso e corretto. Il Concessionario s'impegna a richiamare, multare e, se del caso, sostituire gli operatori che non osservino una condotta responsabile.

Art. 30 - Penali

Per l'inosservanza degli obblighi e adempimenti del presente disciplinare, accertati dagli uffici del Comune, salvo che non costituiscano presupposto per l'adozione di provvedimenti di più grave natura, sono stabilite le seguenti penalità:

Qualora il Concessionario trascurasse anche uno solo dei seguenti adempimenti:

- rispetto degli ospiti;
- cura giornaliera dell'igiene personale dell'anziano;
- fornitura di alimenti e materiali di qualità adeguate;
- presenza in servizio degli operatori nell'adeguato
- rapporto operatore/utenti;
- accompagnamento degli anziani dal medico di base e/o specialista, nel territorio comunale;
- osservanza del menù prescritto nelle tabelle;
- rispetto delle norme contenute nel Regolamento di Funzionamento della Struttura;
- mancato rispetto degli impegni derivanti dall'offerta
 - € 150,00 (Euro centocinquanta/00) alla prima contestazione;
 - € 300,00 (Euro trecento/00) alla seconda contestazione;
 - € 600,00 (Euro seicento/00) alla terza contestazione;
 - oltre il terzo episodio si procederà alla rescissione del contratto.
- In caso di realizzazione di modifiche strutturali ai beni in concessione senza autorizzazione
 - € 150,00 (Euro centocinquanta/00) e il ripristino della situazione precedente la modifica, per ogni accertamento dell'infrazione contestato per iscritto dal responsabile comunale competente, fino ad un massimo di tre accertamenti per il triennio di concessione.
- In caso di realizzazione di modifiche agli impianti, connessi ai beni in concessione, senza autorizzazione

€ 150,00 (Euro centocinquanta/00) e il ripristino della situazione precedente la modifica, per ogni accertamento dell'infrazione contestato per iscritto dal responsabile comunale competente, fino ad un massimo di tre accertamenti per il triennio di concessione.

- Mancata o carente manutenzione ordinaria ai beni in concessione

€ 130,00 (Euro centocinquanta/00) per ogni accertamento dell'infrazione contestato per iscritto dal responsabile comunale competente, fino ad un massimo di tre accertamenti per il triennio di concessione.

- Mancata o carente manutenzione ordinaria agli impianti o alle attrezzature connesse ai beni in concessione

€ 130,00 (Euro centocinquanta/00) per ogni accertamento dell'infrazione contestato per iscritto dal responsabile comunale competente, fino ad un massimo di tre accertamenti per il triennio di concessione.

Oltre il terzo episodio si procederà immediatamente alla rescissione del contratto.

L'aggiudicatario avrà la facoltà di presentare le sue controdeduzioni entro e non oltre 10 giorni dalla notifica della contestazione. La penalità dovrà essere versata, entro dieci giorni dal ricevimento dell'addebito, mediante versamento alla Tesoreria del Comune con la causale "Pagamento addebito contestato". L'applicazione delle penalità di cui sopra é indipendente dai diritti spettanti al Comune per le eventuali violazioni contrattuali verificatesi.

Art. 31 - Cessazione anticipata del rapporto di Concessione

La concessione può cessare anticipatamente per recesso, per risoluzione del contratto o per revoca. Il Comune di riserva la facoltà di risolvere il contratto con il Concessionario, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del C.C, salvo comunque il diritto al risarcimento dei danni, con provvedimento motivato, che verrà portato a conoscenza del Concessionario con lettera raccomandata, e alla eventuale denuncia presso l'autorità giudiziaria.

Costituiscono grave inadempimento che può comportare la risoluzione della concessione:

- gravi danneggiamenti alla struttura e attrezzature per negligenza;
- furti attribuibili al personale a danno sia degli ospiti che dell'Amministrazione;
- interruzione del servizio senza giusta causa;
- il mancato versamento del canone di gestione annuo, qualora il ritardo si prolunghi oltre il terzo mese successivo alla scadenza;
- il mancato ottenimento, il ritiro, la sospensione ed il mancato rinnovo di licenze ed autorizzazioni necessarie per la gestione del complesso;
- utilizzo di personale privo delle necessarie qualifiche;
- Il mancato rispetto dell'obbligo di provvedere all'acquisto di attrezzature e di quanto altro necessario al funzionamento della struttura e all'erogazione dei servizi;
- inosservanza reiterata delle disposizioni di legge, di regolamento e del presente Capitolato Speciale d'Appalto Speciale d'Appalto;
- l'addebito del massimo numero delle infrazioni accertate, ai sensi del precedente art. 32;

- condanne per le quali sia prevista l'impossibilità di condurre le attività proprie della gestione delle strutture ovvero sia prevista l'interdizione dall'esercizio della professione o dell'arte;
- utilizzo dell'immobile per finalità diverse dal servizio per il quale è concesso;
- mancata attuazione degli interventi nei tempi e nei modi previsti dalla proposta gestionale, nonché da altri obblighi assunti con la stessa e costituenti elementi di valutazione dell'offerta.

L'Amministrazione comunale, previa diffida, ha facoltà di recedere dal contratto nei seguenti casi:

- a. incapacità manifesta del Concessionario nella gestione del servizio;
- b. gravi motivi di ordine igienico o di ordine pubblico;
- c. sub concessione della gestione;
- d. per ogni altro fatto o condizione considerati dalla legge limitativi od impeditivi alla gestione di servizi pubblici.

Nessun indennizzo o risarcimento è corrisposto al Concessionario in caso di recesso, risoluzione o revoca della concessione. Qualora venga riscontrato l'insorgere di una delle cause di cui sopra, l'Amministrazione Comunale procederà a notificare, secondo le procedure di legge, le contestazioni a carico del Concessionario con l'invito a produrre, mediante lettera raccomandata A/R, le proprie controdeduzioni entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data della notifica.

Nel caso di risoluzione del contratto per i casi previsti dal presente articolo, il Concessionario incorre comunque nella perdita della cauzione che resta incamerata dal Comune, salvo il risarcimento dei maggiori danni per l'interruzione del servizio e per tutte le altre circostanze che possono verificarsi.

Il Concessionario può richiedere la risoluzione del contratto in caso d'impossibilità ad eseguirne le prescrizioni in conseguenza di cause non imputabili alla stessa ditta, secondo il disposto dell'art. 1672 del C.C.

Art. 32 - Riservatezza

Il Concessionario s'impegna a osservare la piena riservatezza su nominativi, informazioni, documenti, conoscenze o altri elementi eventualmente forniti dalla Pubblica Amministrazione.

Art. 33 - Trattamento dei dati personali

Il Concessionario, in quanto titolare del trattamento, sarà tenuto ad applicare in modo rigoroso le disposizioni vigenti in materia di protezione dei dati personali. Il trattamento dei dati dovrà avvenire limitatamente al periodo di espletamento della concessione/ servizio e solo per le finalità del medesimo, con divieto di comunicazione a terzi e di diffusione.

Il Concessionario garantisce l'osservanza di tali obblighi anche da parte dei dipendenti, collaboratori e di quanti, per ragioni connesse all'erogazione dei servizi di cui alla Concessione, dovessero entrare in possesso dei dati suddetti.

Art. 34 - Domicilio del Concessionario

Per tutti gli effetti di legge, il Concessionario elegge domicilio presso la struttura.

Art. 35 - Controversie

Foro competente per la risoluzione delle eventuali controversie è il Foro di Lecce.

Art. 36 - Valutazione del PROGETTO TECNICO GESTIONALE

La Commissione preposta alla valutazione delle offerte procederà in totale autonomia e discrezionalità all'analisi e all'attribuzione del relativo punteggio.

VALUTAZIONE DEL PROGETTO TECNICO GESTIONALE Il punteggio riservato al progetto tecnico gestionale viene ripartito sulla base dei seguenti criteri e sub criteri:

QUALITA' DEL SERVIZIO – MASSIMO PUNTI 70 - : (validità del progetto educativo gestionale, qualità organizzativa, esperienza, potenzialità di sviluppo di ulteriori servizi/iniziative)

- a) progetto socio assistenziale fino a 23 punti
- b) progetto organizzativo fino a 21 punti
- c) proposte migliorative del servizio rispetto ai principi minimi definiti dall'art. 65 del R.R: 4/2007 e s.m.i. fino a 24 punti
- d) sistemi riconosciuti di valutazione qualitativa del servizio erogato. fino a 2 punti

TOTALE 70 PUNTI

- a) **progetto socio assistenziale**, relativamente agli elementi sopra citati, la valutazione sarà articolata nel modo seguente: il PAI (piano individualizzato di assistenza), progetto gestionale dovrà recare una descrizione sintetica chiara, completa e dettagliata dei servizi in merito a: - metodo di lavoro previsto e linee di intervento (metodologie socio sanitarie assistenziali, programma tipo di una giornata con differenziazioni in relazione al grado di autosufficienza ed autonomia) - attività ludico ricreative proposte, organizzazione dei tempi e degli spazi - rapporti con le famiglie - rapporti e legami con il territorio e con i relativi servizi sulla base di specifiche esigenze territoriale; **fino a un massimo di 23 punti**
- b) **progetto organizzativo**: il progetto organizzativo dovrà recare una descrizione chiara, completa e dettagliata delle modalità di funzionamento del servizio, con particolare riferimento a: - modalità di inserimento e di gestione delle varie fasi giornaliere dall'accoglienza, alla quotidianità - valutazione del curriculum del coordinatore/responsabile del servizio, valutazione dell'organigramma: organico dedicato e livello di professionalità degli addetti, con indicazione del numero, monte ore lavoro, formazione ed aggiornamento del personale, fermi restando gli standard previsti dalla normativa regionale (art. 65 del R.R. 4/2007 e s.m.i.) -- modalità di gestione del servizio di ristorazione: approvvigionamento delle materie prime, predisposizione di pasti freschi, diete ASL (dipartimento prevenzione SIAN ASL) e diete personalizzate, ricorso a specialisti in materia, utilizzo di alimenti biologici, ecc. - programma di attività relative alle pulizie quotidiane e periodiche, interne ed esterne - modalità di verifica dell'efficacia e della qualità del servizio - rapporti con l'Amministrazione Comunale (modalità di co-programmazione nel tempo, di presentazione della programmazione annuale gestionale); **fino a un massimo di 21 punti**
- c) **proposte migliorative del servizio** : - sarà valutata l'offerta di servizi aggiuntivi e/o integrativi, innovativi e sperimentali, rispetto a quelli disciplinati dall'art. 65 del R.:r 4/2007 e s.m.i., che si configurino con caratteristiche socio sanitarie, ludiche, culturali e di aggregazione sociale, nonché di ulteriore supporto alle esigenze delle famiglie, a vantaggio dell'utenza o dell' Ente concedente, l'entità delle quote a carico dell'utenza, nonché il numero e percentuale di riduzione/esonero per le rette a carico di famiglie con problematiche sociali in difficoltà

- socio economica, segnalati dal Servizio Sociale Comunale, ed ancora al miglioramento del servizio in relazione alla corretta manutenzione della struttura e sistemazione e manutenzione delle aree esterne attrezzate a verde. Particolare attenzione verrà data alla pianta organica e dal personale aggiuntivo rispetto agli standard minimi previsti dalla normativa e nell'area socio sanitaria; per tali proposte con indicazione dei servizi, dei destinatari, delle modalità organizzative, dei tempi di realizzazione, dei costi a carico degli utenti, dei ritorni in termini di servizi o economici per l'Ente o le famiglie, saranno attribuiti **fino a un massimo di 24 punti**
- d) **sistemi riconosciuti di certificazione del servizio di qualità**: si fa riferimento certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2000 punti 1 e.2., certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2000 specifica; verranno valutati percorsi di “Customers satisfaction” per misurare il livello di soddisfazione dell'utenza e riferimenti **fino a un massimo di 2 punti**

Il punteggio complessivo relativo all'offerta tecnica sarà assegnato con la sommatoria dei singoli punteggi ottenuti in ciascuna voci della tabella sopra riportata e dei punteggi ottenuti per l'esperienza maturata. Saranno esclusi dalla gara tutti i concorrenti, e quindi non ammessi all'apertura dell'offerta economica, la cui offerta tecnica non abbia raggiunto un punteggio minimo di 30 punti, secondo i criteri anzidetti.

VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA MUNITA DELLE GIUSTIFICAZIONI E DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: - MASSIMO PUNTI 30 –

Per la valutazione dell'offerta economica si procederà come segue. Il massimo punteggio di 30 punti verrà attribuito all'impresa che avrà presentato :

- offerta in aumento (indicata in % e come nuovo importo complessivo risultante) del canone annuale a base d'asta spettante al Comune di Neviano e determinato in € **3.000,00** (euro tremila/00). In caso di divergenza farà fede il valore riveniente dall'applicazione della percentuale.

La commissione tecnica aggiudicante avrà il compito di valutare i Progetti tecnici gestionali; tale commissione sarà costituita da personale esperto nelle specifico settore dell'appalto e da un numero dispari di commissari esperti in particolare nelle materie di seguito riportate:

- esperto in materia gestionale socio sanitaria di comprovata esperienza curriculare;
- esperto in materie giuridiche con riferimento alle procedure di tutela del bene salute (ADS Tutele curatele) di comprovata esperienza curriculare ;
- esperto in materie economico-aziendali di comprovata esperienza curriculare;
- esperto in materia socio- assistenziale di comprovata esperienza curriculare;
- esperto in appalti pubblici di comprovata esperienza curriculare.

Art. 37 - Disposizione finale

Per quanto non previsto dal presente Capitolato Speciale d'Appalto Speciale d'Appalto si applicano le vigenti normative nazionali e regionali vigenti in materia.