



Provincia del Sud Sardegna
Piazza Costituzione, 1 09020 Villanovaforru
P.I 01060330923 – CF 82002000923 – Tel. 070934511

CONCESSIONE DEL SERVIZIO GESTIONE COMUNITA' ALLOGGIO E COMUNITA' INTEGRATA PER ANZIANI "LE ROSE".

LINEE GUIDA

PREMESSA

A seguito della scadenza naturale della concessione in oggetto, l'Amministrazione comunale di Villanovaforru, intende avviare le procedure per il nuovo affidamento in concessione, della struttura comunale da adibire sia a comunità alloggio, sia a comunità integrata per anziani

1. Gli immobili da affidare in concessione siti in nel Comune di Villanovaforru sono costituiti dalla Comunità per anziani ubicata nei locali comunali nella Via Sardegna n. 43. Si articola su un piano terra, un primo piano ed un secondo, ed è circondato da uno spazio destinato a giardino, è dotata di uno specifico nucleo con le dotazioni strutturali e di personale previste per essere adibita sia a comunità alloggio, sia a "Comunità integrata per anziani" di cui all'art 43 del Regolamento di attuazione della L.R 23/2005.

La struttura residenziale per anziani, attualmente autorizzata al funzionamento per Comunità Alloggio, a seguito dei lavori di ristrutturazione e di ampliamento, una parte della stessa sarà destinata a Comunità Integrata.

Nello specifico, la struttura sarà articolata in:

Comunità Alloggio;

- ° modulo n. 1 - anziani autosufficienti e parzialmente autosufficienti, con una capacità ricettiva di 16 (sedici) posti, oltre a n. 1 posto di pronto intervento, per emergenze solo in casi eccezionali, documentabili e per un periodo non superiore ai trenta giorni;
- ° modulo n. 2 - anziani autosufficienti e parzialmente autosufficienti, con una capacità ricettiva di 4 (quattro) posti;

Comunità Integrata

- ° anziani non autosufficienti, con una capacità ricettiva di 9 (nove) posti;

In generale l'organizzazione del servizio dovrà essere finalizzata al raggiungimento della seguenti finalità:

- favorire il recupero della persona evitandone il decadimento psicofisico;
- garantire l'assistenza quotidiana con il soddisfacimento delle esigenze di vita; potenziare capacità di autonomia personale;
- prevenire e/o ridurre il danno di capacità già compromesse per quegli anziani parzialmente autosufficienti;
- promuovere e stimolare la vita di relazione;

- promuovere momenti di incontro e di rapporto con l'ambiente esterno;
- porre l'anziano nelle condizioni di essere un soggetto attivo che partecipa con autodeterminazione alla sua vita, in riferimento alle sue condizioni, ai suoi bisogni e alle sue aspettative;
- Fornire assistenza continuativa con un alto livello di prestazioni socio-sanitarie-assistenziali.
- Favorire il soddisfacimento delle esigenze primarie;
- Favorire tutte le azioni che hanno lo scopo di mantenere e promuovere lo sviluppo dell'autonomia della persona attraverso la valorizzazione delle abilità residue;
- Garantire interventi mirati al superamento di tutti gli stati di emarginazione e di esclusione sociale, favorendo la fruizione di tutte le strutture esistenti nel territorio, sia ricreative che socializzanti;
- Coinvolgimento della famiglia, che deve essere posta al centro dell'attenzione di tutti gli interventi in quanto capace di influenzare le dinamiche interpersonali, le scelte gli obiettivi;
- mantenere contatti significativi con la realtà sociale, in quanto la comunità alloggio è parte integrante di una comunità.

La gestione della comunità alloggio e della comunità integrata comporta l'assolvimento delle seguenti prestazioni;

- a) servizio di cura e assistenza alla persona di natura socio-assistenziale ;
- b) servizio di assistenza continuativa con prestazioni di natura infermieristica – riabilitativa (per ospiti comunità integrata);
- c) servizio di guardaroba, lavanderia, stireria e sartoria;
- d) servizio mensa;
- e) servizio di animazione;
- f) servizio pulizia;
- g) servizio di manutenzione ordinaria
- h) servizi indicati dall'amministrazione comunale;

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto la gestione dei seguenti immobili: Fabbricato realizzato a partire dalla metà degli anni '80, con destinazione a Comunità per anziani di mq. lordi 715 circa, oltre a mq. 100circa di piazzali e mq. 3250 circa di aree verdi, sito nella Via Sardegna n. 43.

Per una completa descrizione e documentazione sulla destinazione urbanistica e di uso, la effettiva consistenza e conservazione e per la verifica dell'edificio e per ogni dettaglio tecnico, ivi comprese le planimetrie, occorre riferirsi agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanovaforru e chiedere informazioni, estraendo gli atti ritenuti utili, presso detto Ufficio. Si avvisano gli interessati che le verifiche e gli accessi di cui sopra sono necessarie per una corretta informazione e che l'omissione di tali verifiche ed accessi comporta la preventiva e totale accettazione di tutti gli atti posti in essere dal Comune, senza possibilità di alcuna contestazione.

Catastralmente l'immobile è distinto nel modo seguente:

N.C.E.U. del Villanovaforru Fg. 5 Mapp. 321, comprendente il fabbricato e l'area di pertinenza di mq. lordi 4966 circa.

Destinazione di PUC : Zona "S" Sottozona S2 – Attrezzature collettive, non soggetta a rischio idrogeologico.

L'edificio nell'ultimo triennio è stato interessato da interventi di ristrutturazione eseguiti dal Comune.

La concessione in uso della struttura avrà per oggetto l'affidamento dell'intera struttura, impianti, macchinari, attrezzature ed arredi, al fine dell'utilizzo e della gestione come struttura adibita a comunità alloggio e comunità integrata per anziani, nonché attivare tutti i servizi previsti nel capitolato, e almeno uno ovvero tutti i servizi richiesti dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto dell'art. 25 del Regolamento per

la gestione delle Comunità; e tutti gli altri usi compatibili con la dimensione, destinazione d'uso e localizzazione.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Gli atti di gara dovranno essere disposti in conformità alle finalità e agli obiettivi indicati da:

- Legge 8 novembre 2000, n. 328 “Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali”;
- Legge della Regione Sardegna n. 23 del 23.12.2005 “Sistema integrato dei servizi alla persona Abrogazione della legge regionale n. 4 del 1988 – Riordino delle funzioni socio-assistenziali”;
- Regolamento di attuazione dell'articolo 43 della Legge Regionale 23 dicembre 2005, n. 23 “Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione”.
- Decreto Legislativo n. 50/2016 e s.m.i., nonché i relativi allegati;
- L.R. n. 8 del 13.03.2018;
- Delibera G.R. 50/17 del 03.12.2013;
- Regolamento di gestione della comunità alloggio e comunità integrata anziani “Le Rose”, approvato con atto del C.C. n. 16 del 22.06.2018;
- Linee Guida Anac n. 2/2016 aggiornate e pubblicate in G.U. n. 120 del 25.05.2018.

RETTE

Così come indicato dall'amministrazione comunale le rette mensili a carico degli ospiti, Iva compresa ammontano a

° 1) Comunità Alloggio - retta mensile – ospite: da un minimo di € 1.400/00(valore medio dei prezzi applicati in situazioni analoghe, da parte di altre stazioni appaltanti –cfr Linee guida Anac 2/2016), ad un massimo di € 1.700/00. Il Concessionario ha facoltà di applicare rette mensili ribassate rispetto alla soglia minima indicata di € 1.400/00, qualora sia beneficiario di finanziamenti pubblici e/o privati per l'abbattimento dei costi di gestione del servizio. In tal caso, è tenuto a comunicare alla stazione appaltante la tariffa applicata ed il piano economico comprendente l'integrazione delle risorse aggiuntive. In tutti i casi, il piano economico dovrà essere congruo agli obblighi contrattuali ed ai livelli di qualità imposti negli atti di gara..

° 2) Comunità Integrata – retta mensile – ospite € 1.700,00, che potrebbe essere incrementata di circa € 10,00 giornaliera. per utente, quale rimborso per prestazioni sanitarie, con fondi a carico dell'ATS (ex azienda sanitaria locale).

CANONE DI CONCESSIONE

° 3) **Canone annuale € 5.000,00 soggetto a rialzo**

Il canone di concessione annuale proposto a base di gara tiene conto delle condizioni risultanti dal precedente affidamento e dalle modifiche apportate alla struttura del locale, limitato al bene immobile e dalle valutazioni tecniche espresse dal RDS con riferimento ai parametri delle rette calcolate in base alle tabelle ministeriali.

Il canone di concessione scaturente dall'aggiudicazione dovrà essere corrisposto in 4 (quattro) rate trimestrali posticipate entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese successivo al trimestre di riferimento, a partire dal mese di stipula del contratto.

Il Responsabile del Servizio deve richiedere idonee garanzie sia per la partecipazione alla gara, sia per l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali (esempio polizza fideiussoria).

Il canone annuale di concessione andrà rivalutato annualmente; la rivalutazione sarà effettuata a partire dalla medesima data di stipula contrattuale in base ai dati ISTAT (F.O.I.) e sarà applicata a decorrere dall'inizio del 3° anno dalla firma del contratto.

Una percentuale del canone, potrà essere reinvestita per l'erogazione dei servizi di cui all'art. 25 del regolamento, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

DURATA

La concessione in uso avrà la durata di 5 anni ripetibili per altri 3 anni, decorrenti dalla data di stipula del contratto, e condizionati al rispetto delle condizioni contrattuali e di gestione secondo le finalità previste.

Valore della concessione:

Il servizio di gestione delle comunità, viene espletato senza oneri di spesa per l'Amministrazione Comunale, in quanto la ditta incasserà direttamente le rette degli ospiti.

Il Comune incasserà dalla Ditta un canone di concessione.

Il valore stimato della concessione (art. 167, D.lgs. 50/2016) basato sull'importo totale pagabile per l'intero periodo di concessione, al netto dell'IVA, comprensivo del canone di concessione a base di gara e comprendente l'intero flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti per la massima capacità ricettiva per tutta la durata prevista, **ammonta a complessivi € 4.248.801,50.**

Tale importo è determinato considerando il funzionamento della struttura a regime, sulla base delle rette sopra indicate, secondo i seguenti calcoli:

INTROITI MEDI PRESUNTI DERIVANTI DALLE RETTE DI INSERIMENTO			
MEDIA N. 20 UTENTI COMUNITA' alloggio	RETTA MENSILE € 1.400,00 Iva comp. €. 1.333,34 Iva esclusa	TOTALE PER 1 anno Iva esclusa €. 320.001,60	Totale per 8 anni Iva esclusa € 2.560.012,80
MEDIA N. 9 UTENTI COMUNITA' integrata	RETTA MENSILE € 1.700,00 Iva comp. €. 1.619,05 Iva esclusa	TOTALE PER 1 anno Iva esclusa € 174.857,40	Totale per 8 anni Iva esclusa € 1.398.859,20
	Proroga 6 mesi	C.A. € 160.000,80 Iva esclusa C.I. € 87.428,70 Iva esclusa 2.500,00 canone	€ 247.429,50 Iva esclusa

		Totale Iva esclusa	€ 4.206.301,50
		Canone €. 5.000,00 annuali	€. 42.500,00
TOTALI			€. 4.248.801,50

Procedura di gara:

La gara sarà espletata mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 commi 2 e 3, del D. L.gs 50/2016 e della L.R. n. 8/2018 e delle linee guida dell'ANAC .

Indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti la sicurezza

Con riferimento all'art. 26 del d. lgs. N. 81 del 9 aprile 2008 “obblighi connessi ai contratti d'appalto o d'opera o di somministrazione”, non ricorrono le “interferenze” di cui a tale disposizione, e pertanto non occorre al momento l'elaborazione del “DUVRI”. Tali costi della sicurezza sono pertanto pari a zero.

La Ditta che si aggiudicherà la gestione della struttura, dovrà stipulare un contratto con uno o più ditte specializzate per la gestione, manutenzione e verifica di tutti gli impianti presenti nella struttura (climatizzazione-antincendio-fotovoltaico-idrico-sanitari) e che dovrà garantire la reperibilità di personale specializzato a richiesta del gestore. Copia dei suddetti contratti dovranno essere consegnati e depositati in Comune al fine di consentire all'amministrazione i controlli di legge.

CRITERI PREMIALI DA APPLICARE ALLA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

a) Criterio di aggiudicazione

Ai fini dell'espletamento della gara si riterrà applicabile il disposto di cui all'art. sensi dell'**art. 95, commi 2 e 3 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.**, pertanto l'aggiudicazione avverrà alla **migliore offerta economicamente più vantaggiosa**, determinata da una commissione giudicatrice appositamente nominata sulla base dei risultati dell'analisi comparativa delle offerte pervenute, tenendo conto degli elementi di valutazione di seguito indicati, per ciascuno dei quali sono riportati i punteggi massimi per un totale di 100 punti, mentre il punteggio minimo possibile è posto uguale a zero. Il punteggio massimo di 100 punti sarà così ripartito:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	80
Offerta economica	20
TOTALE	100

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

b) Valutazione offerta tecnica

Il punteggio riservato all'offerta **tecnica** viene ripartito sulla base dei seguenti criteri e sub criteri che saranno meglio specificati in sede di gara.

Modalità di presentazione elaborato progettuale

CAPACITA PROGETTUALE	Oggetto e Criteri di valutazione 0-30	Max punti 30
	Descrizione del progetto di gestione dei servizi e attività della comunità in relazione a:	
	Modalità organizzative, tempi e strumenti per la gestione del servizio di “Comunità Alloggio Anziani” -	
	Modalità organizzative, tempi e strumenti per la gestione del servizio di “Comunità Integrata Anziani”	
	Individuazione e gestione del monte ore complessivo del personale – articolazione descrizione dell’orario di lavoro	
	Predisposizione Piano Personalizzato e coinvolgimento rete familiare	
	Rilevazione bisogni di cura e assistenza- specifici: modalità e interventi.	
	Modalità di collaborazione e raccordo con i servizi socio-sanitari presenti nel territorio	
	Esposizione chiara della metodologia che la ditta intende adottare per il controllo e la verifica della qualità del servizio e per la rilevazione del grado di soddisfazione degli utenti	
CAPACITA ORGANIZZATIVA	Oggetto e Criteri di valutazione 0-25	Max punti 25
	descrizione del gruppo di lavoro specifico per entrambe le strutture: numero degli operatori- ruolo e compiti per l'erogazione del servizio di cura e assistenza agli anziani, compresa la distribuzione dei carichi di lavoro (organizzazione oraria per figura professionale) per turno-	
	Misure adottate per ridurre il turn-over e descrizione del sistema di passaggio di informazioni tra operatori sui diversi	

	ospiti e attività-	
	Modalità operative, tempi e strumenti di esecuzione dell'attività di coordinamento-	
	Modalità di collaborazione e scambio informazioni con il servizio sociale professionale del Comune	
	Descrizione, qualitativa e quantitativa, delle attrezzature e mezzi disponibili e funzionali alla erogazione del servizio-	

	Oggetto e Criteri di valutazione 0-25	Max punti 25
CAPACITA' INNOVATIVA	Proposte migliorative sui servizi aggiuntivi indicati dall'Amministrazione comunale, specificando durata e numero ore, dell'intervento o interventi prescelti dalla Ditta, nonché ulteriori servizi aggiuntivi, con costi a totale carico della Ditta:	
	<ul style="list-style-type: none"> ° a. Ludoteca per minori 3 – 11 anni ° b. Laboratorio psicomotricità per ragazzi ° c. Segretariato Sociale ° d. Sos compiti: attività didattiche pomeridiane con i ragazzi ° e. Infermiere a domicilio e prelievi <ul style="list-style-type: none"> ° verrà attribuito un punteggio n. per ogni intervento che la ditta presenterà • Verrà attribuito un punteggio pari a per numero di ore superiori 35 	
	<ul style="list-style-type: none"> ° f. Orto sinergico per anziani con gli agricoltori ° g. Ospitalità diurna e attività di laboratorio ° h. Catering a domicilio per anziani ° i. Coabitare assistito ° l. Assistenza Legale <ul style="list-style-type: none"> ° verrà attribuito un punteggio di per ogni intervento che la ditta presenterà ° verrà attribuito un punteggio pari a per un numero di ore superiore a 20 	
	<ul style="list-style-type: none"> ° m. Accompagnamento dei nonni in chiesa ° n. Lavanderia sociale <ul style="list-style-type: none"> ° verrà attribuito un punteggio n. per ogni intervento che la ditta presenterà ° verrà attribuito un punteggio pari a per un numero di ore superiore a 10 e per n. 20 accompagnamenti 	
	<p>Programmazione e gestione attività/interventi/prestazioni aggiuntive</p> <p>Saranno valutate le migliorie che l'operatore economico propone di apportare alla struttura, arredi e agli allestimenti dell'immobile e delle relative pertinenze esterne, al fine di migliorare la qualità e la quantità dei</p>	

	servizi offerti, ma anche al fine di caratterizzare la struttura come aperta fruibile e, all'occasione, multifunzionale.	
--	--	--

L'attribuzione dei punteggi ai singoli contenuti del progetto tecnico avverrà assegnando un coefficiente , variabili tra zero e uno, **attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.**

Terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procede per ogni sub criterio, a moltiplicare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari, per il punteggio massimo attribuito ai singoli contenuti del progetto tecnico.

Modalità di attribuzione dei punteggi da parte della commissione

L'attribuzione dei punteggi ai singoli contenuti del **PROGETTO TECNICO**, avverrà assegnando un coefficiente compreso tra 0 e 1, espresso in valori centesimali, a ciascuno dei suddetti parametri. Il coefficiente di valutazione sarà pari a zero in corrispondenza della prestazione minima e ad 1 in corrispondenza della prestazione massima, come sarà dettagliato negli atti di gara:

Ottimo	
Distinto	
Buono	
Sufficiente	
Mediocre	
Non valutabile	

Per quanto riguarda le proposte migliorative sui servizi aggiuntivi indicati dall'Amministrazione comunale, specificando durata e numero ore, dell'intervento o interventi prescelti dalla Ditta, avverrà assegnando un coefficiente compreso tra 0 e 1, espresso in valori centesimali:

(Per n. 5 progetti)

OTTIMO	5 LABORATORI	
DISTINTO	4 LABORATORI	
BUONO	3 LABORATORI	
SUFFICIENTE	2 LABORATORI	
MEDIOCRE	1 LABORATORI	
NON VALUTABILE	ZERO	

(Per n. 2 progetti)

OTTIMO	2 LABORATORI	
DISTINTO	1 LABORATORI	
NON VALUTABILE	ZERO	

CLAUSOLA DI SBARRAMENTO

Non saranno ammessi alla fase della valutazione dell'Offerta economica i concorrenti che in fase di valutazione dell'Offerta tecnica, abbiano ottenuto un punteggio inferiore a 40 punti/80.

PROSPETTO ECONOMICO DEGLI ONERI COMPLESSIVI NECESSARI PER L'ACQUISIZIONE DEL SERVIZIO

Valore della concessione	€ 4.248.801,50 Iva esclusa senza importo canone
Importo a base d'asta (canone di concessione annuale soggetto a rialzo)	€ 5.000,00 annuali € 4.500,00 totali
Oneri della sicurezza da interferenze	non ricorrenti
Oneri della sicurezza propri	da definire in sede di offerta economica
Spese di pubblicazione: avvisi di gara e aggiudicazione	presunte € 1.000,00
Contributo ANAC	€ 600,00
Gettoni componenti commissione di gara	€ 3.000,00 presunte

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

All'aggiudicatario saranno affidati gli immobili, con relativi impianti, macchinari, attrezzature ed arredi del complesso quali risultano dalle piante, planimetrie e stato di consistenza dei beni mobili ed immobili che saranno allegati al contratto.

Costituisce onere del concorrente verificare le condizioni dell'immobile, delle attrezzature e degli arredi in esso presenti e dichiarare di essere disposto all'avviamento della gestione a partire dallo stato di fatto esistente, senza richiedere alcuna opera o dotazione migliorativa a carico del Comune.

L'offerta dovrà essere formulata sulla base delle condizioni di fatto dell'immobile e delle relative pertinenze, che la ditta interessata si è premunita di verificare.

Al fine della verifica delle condizioni degli immobili dovrà essere allegata alla documentazione di gara l'attestazione di avvenuto sopralluogo da parte del Concorrente, controfirmata dal Responsabile del Procedimento, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 43 della L.R. 13/03/2018, n. 8 "Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture";

La consegna degli immobili e delle pertinenze esterne avverrà contestualmente alla firma del contratto, sulla base del verbale di consegna di cui all'art. 4 del Regolamento comunale per la gestione delle comunità.

Il Comune si impegna a mettere a disposizione della ditta aggiudicataria, l'uso dei locali, degli arredi, dell'attrezzatura fissa e delle cose mobili, come da inventario, garantendone la completa efficienza e rispondenza alle disposizioni di legge e regolamenti in materia di sicurezza e igiene, compresi gli impianti .

Il Comune di Villanovaforru, proprietario della struttura residenziale per anziani denominata “Le Rose”, si impegna a redigere apposito verbale di consegna dell’immobile, degli arredi e delle relative pertinenze alla Ditta aggiudicataria.

Il verbale dovrà riportare lo stato di conservazione e manutenzione della struttura, degli arredi, degli impianti, degli spazi esterni, delle aree verdi e di quant’altro oggetto di consegna. Detto verbale, sottoscritto dalle parti, sarà parte integrante del contratto ed impegnerà la Ditta aggiudicataria a mantenere o migliorare, come si evincerà dallo stesso, quanto oggetto di consegna.

GESTIONE

Divenuta efficace l’aggiudicazione ai sensi dell’art. 32 comma 8 del D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii., si dispone quanto segue:

- ° il contratto dovrà essere firmato entro 60 giorni dall’aggiudicazione;
- ° la presa in consegna della struttura potrà avvenire prima della stipula del contratto, sotto riserva di legge;
- ° la struttura è già attiva e funzionante, sarà cura del nuovo concessionario attivare le procedure amministrative necessarie al subentro, senza interruzioni di servizio, anche in pendenza del contratto, previa comunicazione del Responsabile del Servizio, e dovrà erogare i servi base oltre a quelli elencati nell’offerta economica per tutta la durata della concessione, secondo i termini e le condizioni indicate nel contratto;

Il mancato rispetto del termine di cui al punto 1) comporterà, a meno di proroghe motivate ed indipendenti da causa dell’aggiudicatario, la revoca dell’aggiudicazione;

La revoca dell’aggiudicazione o la risoluzione del contratto per fatto dell’aggiudicatario, comporteranno il conseguente incameramento delle relative cauzioni definitive in precedenza e alle segnalazioni ai competenti organismi previsti dalle normative nazionali e regionali.

In particolare sull’aggiudicatario graveranno i seguenti oneri e obblighi:

a₁) Avviamento

All’aggiudicatario compete l’onere di acquisire tutti i nullaosta certificati e autorizzazioni amministrative necessarie allo svolgimento delle attività previste nella concessione, oltre che la responsabilità della gestione del “complesso” con piena autonomia imprenditoriale;

a₂) Tutela dei lavoratori

È d’obbligo l’osservanza di tutte le normative in vigore sulla disciplina e tutela dei lavoratori dipendenti e dei prestatori d’opera in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e delle norme che disciplinano gli adempimenti assicurativi e contributivi per dipendenti e prestatori d’opera;

Al fine di garantire i livelli occupazionali esistenti e la professionalità acquisita dal personale nella gestione dei servizi esistenti, si applicano le disposizioni previste dalla contrattazione collettiva in materia di riassorbimento del personale. In particolare le cooperative sociali sono obbligate all’assolvimento dell’art 37 del CCNL del 2004 delle cooperative sociali che recita *“L’azienda subentrante, nel caso in cui siano rimaste invariate le prestazioni richieste e risultanti nel capitolato d’appalto, o convenzione, assumerà, nei modi e condizioni previsti dalle leggi vigenti, ferma restando la risoluzione del rapporto di lavoro da parte dell’impresa cessante, il personale addetto all’appalto o convenzione stessi, salvo quanto previsto al successivo punto d, del medesimo articolo”*.

Tale dispositivo viene richiamato anche nell’art. 50 del D.Lgs n. 50/2016.

In materia di clausole sociali, si richiamano le sentenze della magistratura amministrativa, da ultimo C.D.S. Sez. III del 6 giugno 2018 – n. 3471 e della Corte di giustizia dell’unione europea, che ha da sempre

sostenuto, che le clausole sociali vadano formulate in modo da contemperarne l'applicazione ai principi di "libertà di stabilimento", di "libera prestazione dei servizi", di "concorrenza" e di "libertà di impresa" (cfr., fra le tante, Corte di giustizia europea, grande sezione, 15 luglio 2015, causa C-271/2008; sez. IX, 18 settembre 2014, causa C-549/13).

Le imprese interessate (*cessante e subentrante*), prenderanno preventivi accordi per effettuare il passaggio diretto.

Nessun rapporto di lavoro viene ad instaurarsi fra il Comune e il personale dell'aggiudicatario addetto all'espletamento del servizio.

MANUTENZIONI

Il Concessionario dovrà garantire la manutenzione ordinaria della struttura e di tutti gli impianti, compresi gli arredi e gli elettrodomestici. Per manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio si intende quella riguardante le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. A titolo indicativo e non esaustivo:

- ° manutenzione ordinaria della struttura e degli spazi circostanti adibiti a verde e giardino;
- ° pulizie grondaie;
- ° manutenzione e controlli periodici degli impianti: fotovoltaico, riscaldamento, gas, idrico, elettrico, telefonico, ecc..;
- ° manutenzione degli arredi e delle attrezzature/apparecchiature elettroniche;
- ° manutenzione e controlli periodici dell'ascensore;

controllo periodico degli scarichi delle acque bianche e nere e la manutenzione degli stessi;

Sono inoltre a carico del concessionario le spese straordinarie per la riparazione o la sostituzione dei presidi dovuti a guasti imputabili a negligenza d'uso.

Sono a totale carico del Concessionario le spese relative al consumo idrico, del gas, dell'energia elettrica, del telefono (per cui si procederà a voltura dei singoli contratti) o altro necessario per il funzionamento della struttura, le tasse per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e le spese per lo smaltimento di altri rifiuti speciali. Restano a carico del Comune le manutenzioni straordinarie, come da definizione civilistica, intese come interventi, opere e modificazioni necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. Dovrà essere garantito il controllo periodico dell'efficienza degli impianti con l'obbligo di segnalazione scritta all'Amministrazione Comunale degli interventi che si dovessero rendere necessari e che rientrano nelle competenze contrattuali del concessionario.

Il Concessionario potrà apportare inoltre di propria iniziativa modifiche funzionali ed estetiche non strutturali, finalizzate ad una gestione ottimale, senza alcun onere per l'Amministrazione.

Le opere incidenti su elementi strutturali, impiantistici e/o dimensionali che, seppure realizzata dal gestore in proprio che non possano essere rimosse senza pregiudizio per il regolare funzionamento del complesso, **entreranno a far parte del patrimonio del Comune senza oneri per l'Amministrazione. La valutazione sull'opportunità e la fattibilità delle suddette opere sarà effettuata volta per volta dal Responsabile dell'Ufficio tecnico ed approvata con Deliberazione di GC.**

PENALI

Per inadempienze contrattuali sono da intendersi, quelle che comportano il mancato rispetto delle prescrizioni e degli obblighi di cui alle norme contrattuali.

Le inadempienze agli obblighi contrattuali comporteranno l'applicazione di penali commisurate alla gravità dell'infrazione, determinata con atto del Responsabile del Settore d'importo tale da garantire il rispetto degli stessi ed il soddisfacimento per l'Amministrazione, secondo quanto stabilito nel capitolato d'Appalto.

Il Responsabile del Settore, a cui fa capo il procedimento, provvederà a contestare le riscontrate inadempienze a mezzo di lettera raccomandata, o mezzo equivalente, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti. Nella stessa nota sarà comunicato l'ammontare delle penali determinate e poste a carico dell'affidatario. Quest'ultimo potrà formulare le eventuali controdeduzioni scritte entro i termini perentori stabiliti dal Capitolato d'appalto decorrenti dalla data di ricevimento della suddetta comunicazione; in mancanza di valide controdeduzioni, o scaduto tale termine, ci si riserverà di applicare le previste sanzioni senza alcuna ulteriore comunicazione da parte dell'Ente.

Le suddette penalità dovranno essere versate alle casse comunali, al momento del pagamento della prima rata utile successiva alla data di contestazione delle inadempienze.

Per ogni ripetuta inadempienza contrattuale la penale sarà applicata in misura doppia, fatta salva la facoltà da parte dell'Amministrazione di risolvere il contratto, qualora si ravvisi una gravità tale che le inadempienze siano pregiudizievoli per il prosieguo del contratto e non sanabile con l'applicazione delle penali.

Il contratto si intenderà comunque risolto di diritto automaticamente, oltre che in caso di gravi e ripetute inadempienze come sopra precisate, per gravi e reiterate violazioni di ordine igienico sanitarie e per il mancato pagamento di 3 (tre) o più rate consecutive del canone come precisato e quantificato nel presente atto e per il mancato pagamento delle penali.

Per l'applicazione delle penali è concesso avvalersi della cauzione definitiva costituita all'atto della stipula del contratto; a tal fine, contestualmente all'avvio del procedimento di contestazione di cui al presente punto, il Responsabile del Contratto informa il fideiussore per l'eventuale costituzione in solido.

ULTERIORI OBBLIGHI E DIVIETI

Il concessionario, prima della stipula del contratto, dovrà produrre una polizza per danni da incendio, scoppio, allagamento, esalazioni fumogene o qualsiasi altra causa, con copertura a primo rischio, a garanzia dei danni che possono subire le strutture, gli arredi, gli impianti e qualsiasi altro bene di proprietà comunale, estesa agli atti vandalici ed agli eventi atmosferici. Tale copertura assicurativa si estende alla Responsabilità Civile (RCT) dell'aggiudicatario in qualità di gestore di immobili, per i danni eventualmente subiti da terzi (persone o cose) derivanti dall'attività da egli esercitata in forza del contratto. Il massimale, per sinistro e per anno, dovrà essere di euro 1.500.000,00 (Unmilione cinquecentomila/00), senza franchigia, prevedendo altresì il rinnovo automatico annuale fino alla scadenza del contratto, pena la sua risoluzione. Detta polizza dovrà, inoltre, specificare che il Comune è soggetto terzo, con la conseguenza che gli eventuali danni a beni di proprietà comunale (comprese piante, alberi, impianti ecc.) saranno indennizzati mediante tale polizza. La polizza dovrà contenere inoltre la clausola "per conto di chi spetta".

La decorrenza della concessione e di tutte le altre clausole concessionarie non è condizionata in alcun modo all'esecuzione di nuove opere e/o delle opere di manutenzione straordinaria se non quelle strettamente necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

L'aggiudicatario dovrà riconsegnare alla scadenza del contratto tutto quanto avuto in concessione con verbale di consistenza e come da contratto, nello stesso stato, escluso il normale deterioramento dovuto all'uso, senza diritto ad alcun tipo di indennizzo.

È vietata la cessione del contratto nonché la sub-concessione totale o parziale dei servizi erogati.

L'inosservanza di tali divieti costituisce clausola espressa di risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c.

UTENZE, TASSE ED IMPOSTE

Le spese per le utenze fisse, quali: fornitura di energia elettrica, (che dovrebbe essere abbattuta dalla corretta manutenzione impianto fotovoltaico), acqua, gas, telefono, raccolta e smaltimento rifiuti e simili, nonché

tutte le imposte e tasse relative all'attività saranno a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere alla stipulazione a proprio nome dei contratti relativi e/o ad effettuare le necessarie denunce.

RINUNCIA ALL'AGGIUDICAZIONE

Qualora l'Aggiudicatario non intenda accettare l'assegnazione, oltre alla perdita delle cauzioni previste nel presente atto, sarà tenuto al risarcimento degli eventuali superiori ed ulteriori danni subiti dal Comune a causa della rinuncia.

SOSTITUZIONE DELL'IMPRESA AGGIUDICATARIA

Qualora per il Comune si rendesse necessario ricorrere alla sostituzione dell'impresa aggiudicataria a seguito di rinuncia all'aggiudicazione, si procederà secondo l'ordine della graduatoria delle imprese idonee.