



LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI AGRIGENTO
Per conto del



COMUNE DI SCIACCA
VI° SETTORE

Impianti, Servizi a rete, Sicurezza, Gestione del Patrimonio e Attività Produttive

SEZIONE 3^ - GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

*Via Roma, 13 – 92019 Sciacca (AG) – tel. 092520420 – fax 092520535
sestosettore@comunedisciacca.telecompost.it - <http://www.comune.sciacca.ag.it>*

CAPITOLATO D'ONERI
PER LA CONCESSIONE DELLA
“CASA ALBERGO PER ANZIANI”
SITA IN VIA ALLENDE NEL COMUNE DI SCIACCA

CIG: 68058740E6



Art. 1 Oggetto della concessione

Il presente Capitolato disciplina i rapporti tra l'Amministrazione comunale di Sciacca e l'appaltatore in relazione alla concessione della Casa Albergo per Anziani sita in Via Allende a Sciacca destinata all'accoglienza di n. 61 utenti **anziani, disabili, disabili con gravi disabilità rimasti senza genitori o con genitori troppo anziani, strati di popolazione che versano in grave disagio e/o in condizioni di povertà e donne vittime di violenza, e altre categorie rientranti**

nell'ambito della L.R. 22/86 e ss.mm.ii.

Il Comune di Sciacca, con la presente concessione affida l'immobile ed il relativo servizio connesso al concessionario, che ne assume il relativo rischio d'impresa ed ogni profilo di responsabilità. La concessione comprende il diritto per l'aggiudicatario di utilizzare, per tutta la durata del rapporto, l'intero immobile adibito a sede della struttura (compreso il terreno di pertinenza) e di svolgere la gestione integrale del servizio, diritto per il quale dovrà essere corrisposto al Comune di Sciacca, per l'intera durata del contratto, un canone di concessione annuo da versare con cadenza bimestrale, il cui ammontare verrà stabilito in sede di gara.

Risultano a carico del concessionario l'allaccio di tutte le utenze (elettriche, idriche, telefoniche, etc.), le volture con spese a proprio carico, la stipula del contratto e le autorizzazioni tecniche, commerciali, etc, necessarie per l'avvio dell'attività.

Il concessionario dovrà provvedere, a sue spese, all'ottenimento di tutti i permessi, autorizzazioni, concessioni o provvedimenti comunque previsti dalla vigente normativa per il regolare funzionamento del servizio.

L'amministrazione non garantisce un numero minimo di utenti in quanto la struttura è di prima apertura, pertanto il rischio della gestione è a completo ed esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La concessione prevede l'espletamento di ulteriori servizi integrativi a favore degli utenti esterni, che dovranno esplicarsi nel pieno rispetto del bando, del capitolato speciale e delle proposte integrative e migliorative proposte dal concorrente in sede di gara.

Art. 2 Obiettivi e finalità del servizio

Il Comune di Sciacca ha operato delle scelte che vanno verso la realizzazione di servizi aperti (assistenza domiciliare) e verso la realizzazione di servizi residenziali, come la struttura in oggetto, rivolte a quella fasce della popolazione che presentano situazioni di grave disagio.

A tal proposito il completamento della casa albergo è stato inserito all'interno del Piano Integrato Sviluppo Urbano Sciacca del PO FESR 2007-2013 ASSE VI "Sviluppo Urbano Sostenibile".

La progettazione è stata orientata verso la realizzazione di una struttura che riuscisse a dare risposte funzionali e articolate a secondo delle varie fasce disagiate interessate.

La casa albergo è così configurata:

- Un insieme di alloggi, di piccola dimensione e di varia tipologia, atti a consentire una vita autonoma a singoli o a coppie di anziani auto sufficienti e una ridotta parte anche categorie svantaggiate e donne vittime di violenza;
- Provvista di servizi sia autonomi che centralizzati ed è ubicata in zona urbanizzata e fornita di adeguate infrastrutture e servizi sociali;
- Struttura ove sono presenti servizi e prestazioni, a piano terra, che permettono l'apertura con gli strati della popolazione più disagiati che versano in condizioni di povertà estrema o immigrati.

Si è convinti che occorre assicurare agli anziani e alle fasce bisognose un'assistenza adeguata alla persona umana, di conseguenza ci si è accostati a questo tema sviluppando tutti gli elementi e i valori propri, atti a garantire il reale successo.

Sono stati rispettati ed interpretati gli standards proposti dalle normative vigenti che ne assicurano la sicurezza e il comfort.

La composizione spaziale ed architettonica degli ambienti è stata concepita in modo tale da favorire momenti di scambio, assistenza e relazioni sociali dando risposta sul piano dell'organizzazione

degli spazi, di bisogni, di prestazioni e di servizi, dalla assistenza vera e propria alle pratiche curative ambulatoriali, e così via, fino ai servizi di ristorazione, di tempo libero, di cura della persona, ecc..

Tale concezione presuppone una efficace strumentazione che sia in grado di operare sia all'esterno che all'interno della struttura edilizia. Quindi non più istituzione ghetto (Case di riposo) ma residenza e centro di servizi aperti alle fasce deboli.

L'edificio

Esso è stato concepito con un piano terra dove sono ubicati tutti i servizi inerenti la vita comunitaria, organizzativa e alle relazioni sociali degli ospiti permanenti che per quelli temporanei della casa.

In questo piano sono previsti:

- sala pranzo-mensa concepita anche come servizio aperto anche all'esterno;
- cucina con relativa dispensa e spazio distribuzione ;
- centrali termica, elettrica e idrica;
- spogliatoi per il personale;
- servizi igienici collettivi;
- locale lettura e biblioteca;
- locale riunioni, tv e giochi;
- portineria;
- sala attesa;
- ufficio di segreteria;
- ufficio coordinamento e organizzazione attività esterne;
- atrio ingresso;
- locale soggiorno e gioco;
- bar; porticato soggiorno-bar;
- parruccheria;
- laboratorio artigianale;
- ambulatorio medico.

Per mezzo di due corpi scala, opportunamente decentrati, si accede agli altri tre piani superiori destinati esclusivamente alle residenze, con la presenza di soggiorni di piano per ogni livello.

La tipologia è quella a ballatoio, visto come elemento essenziale di una "passeggiata architettonica" che partendo dalle pertinenze esterne, attraverso i due vani scala consente una fruibilità immediata dell'intera struttura.

Gli alloggi si sviluppano a gradoni permettendo all'utenza una visione completamente autonoma del mare e sono del tipo singoli e doppi.

Un alloggio singolo per piano sarà destinata alle donne che sono state oggetto di violenza.

L'edificio è modulare (Modulo = m. 5,30) per tutto il suo sviluppo longitudinale che è parallelo alla sede stradale della nuova panoramica.

Internamente ed esternamente la sequenza modulare degli alloggi (singoli mq. 30, doppi mq.40) è interrotta da un corpo centrale, sporgente nel prospetto sud, dove vengono ubicati ad ogni piano un soggiorno di piano ed un bagno speciale per disabili.

L'ultimo livello, il quarto, è destinato a terrazza coperta, rispondendo così ad esigenze di coibentazione della copertura degli alloggi al terzo piano, e nello stesso tempo per mezzo di vetrate

potrebbe acquisire la funzione di solarium nella cattiva stagione.

Tutto il corpo di fabbrica è ancorato a terra per mezzo di 12 setti-telaio trapezoidali, che si articolano lungo tutto il prospetto sud e ne scandiscono il modulo, delimitando gli alloggi e i loro affacci, segnando episodi ritmo-plastici connessi tuttavia alla funzionalità dell'edificio.

Tutto l'intervento sarà caratterizzato ad ovest da un'ampia zona verde con funzione di parco-giardino (la sistemazione sarà a carico del concessionario).

Dimensioni e caratteristiche

Tutti i locali collettivi sono stati dimensionati tenendo conto del numero degli ospiti fissi, 61, delle unità del personale di servizio, 13 e degli ospiti temporanei, per un totale attorno a 100 unità.

I servizi igienici sono stati dimensionati tenendo conto del tipo e della frequenza media d'utenza ed in ottemperanza di quanto previsto dalla normativa vigente.

Gli uffici sono proporzionati alla struttura organizzativa della segreteria, assistenza, organizzazione e smistamento.

Tutti i locali hanno un'altezza utile, a piano terra di m. 3,75, nei locali degli altri piani l'altezza utile è di m.2,75.

I locali che contengono i servizi igienici saranno areati ed illuminati dall'esterno, dove ciò non è possibile si è previsto l'uso di ventilazione forzata con condotti collegati all'esterno che assicurano in condizioni di esercizio due ricambi orari.

Le strutture sono state realizzate in calcestruzzo armato, con fondazioni del tipo superficiali a travi rovesce e quelle in elevazione del tipo intelaiato con solai in laterizi e travetti in c.a. precompressi.

Ai fini dell'accessibilità, della fruizione e del superamento delle barriere architettoniche si è fatto riferimento alla normativa specifica per edifici residenziali pubblici.

Arredi

La struttura è completamente arredata, ricadrà sul concessionario l'onere di eventuali integrazioni dell'arredamento che si rendano necessarie per il buon funzionamento dell'immobile.

L'elenco degli eventuali arredi integrativi da acquistare dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione appaltante e dovrà seguire la linea degli arredi già esistenti.

Gli arredi rimangono di esclusiva proprietà comunale.

Il Comune di Sciaccia concede, dietro corresponsione di un canone di concessione, la struttura sociale sopra descritta, con la capacità ricettiva di cui ai commi precedenti, attrezzata e arredata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

All'atto dell'avvio delle attività sarà redatto lo stato di consistenza degli immobili, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature contenente tutti gli elementi utili a documentare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano. I locali saranno concessi al Gestore limitatamente alla durata e ai fini del contratto, compresi gli arredi e le attrezzature ivi presenti, che verranno specificate nell'apposito verbale di consegna, da redigere prima dell'avvio del servizio. Il servizio oggetto del presente Capitolato deve essere reso ed organizzato nei locali di cui sopra, sulla base delle indicazioni contenute nel presente Capitolato. Gli immobili, impianti, attrezzature ed arredi e servizi annessi, sono di proprietà dell'Amministrazione Comunale, che ne concede il diritto di uso al concessionario per tutto il periodo di durata dell'affidamento. Il controllo sarà affidato al dirigente del VI Settore Patrimonio.

Art. 3 Sede dei servizi

La Casa Albergo risponde alle condizioni date per i centri di assistenza agli anziani, ma in generale socio-sanitari, dalla L.R. n° 87/81.

Essa ricade all'interno della zona di espansione definita C.1.2. del Piano Comprensoriale n. 6, completamente urbanizzata con una forte presenza di edifici residenziali e di servizi già esistenti.

L'area si trova adiacente alla panoramica via S. Allende e quindi possiede anche un valore panoramico e paesaggistico che permette una percezione dello spazio esterno ricca di stimoli visivi, in considerazione anche del fatto che nei pressi sono presenti strutture come parco, museo, centro commerciale, ecc. che contribuiscono ad evitare il senso di isolamento da parte degli ospiti della struttura. Inoltre la struttura si caratterizza per la particolare ubicazione panoramica sul mare di Sicilia.

Art. 4 Destinatari del servizio

Con tale immobile **il Comune di Sciacca** promuove l'istituzione, lo sviluppo e la qualificazione di servizi socio-assistenziali per le persone anziane, diretti a prevenire e rimuovere situazioni di bisogno, favorendo, il più possibile, il mantenimento ed il reinserimento della persona anziana nel normale ambiente di vita.

In questa ottica, di superamento di situazione di emarginazione cui gli anziani spesso soggiacciono, vanno inquadrati gli interventi predisposti dal Comune di Sciacca che, allo stato attuale non dispone di strutture pubbliche atte a soddisfare le esigenze di questa categoria sociale.

A tutto ciò va aggiunto che in sede di completamento, il Comune di Sciacca ha ritenuto che alla struttura casa-albergo vengano aggiunte ulteriori funzioni, atte a soddisfare la richiesta di servizi da parte di strati di popolazione che versano in grave disagio come quelli che si trovano in condizioni di povertà, in situazioni di handicap e le donne vittime di violenza. Pertanto all'interno della struttura in oggetto sono previsti dei servizi aperti, ma anche residenziali destinati a queste ultime fasce sociali.

Come sopra descritto la Casa Albergo è destinata all'accoglienza di n. 61 utenti **anziani, disabili, disabili con gravi disabilità rimasti senza genitori o con genitori troppo anziani, strati di popolazione che versano in grave disagio e/o in condizioni di povertà e donne vittime di violenza, e altre categorie rientranti nell'ambito della L.R. 22/86 e ss.mm.ii.**

In ottemperanza alla Legge Regionale n° 87 del 6/5/1981, il Comune di Sciacca diede incarico di redigere un progetto per la realizzazione di una casa albergo per anziani (Delibera di G.M. n. 164 dell'11/03/1985) che avesse la caratteristica anche di struttura aperta, con servizi diurni, ad altre fasce sociali disagiate.

Art. 5 Servizi oggetto dell'appalto

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;
- Interventi di sostegno psicologico e 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 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);
- Servizio di igiene degli ambienti;
- Servizio di lavanderia e guardaroba;
- Animazione;
- -Coordinamento e gestione della Casa-albergo per anziani ;
- Attività sanitarie, sociosanitarie e riabilitative in collaborazione con i servizi sanitari territoriali;
- 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;
- la custodia e la 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;
- la 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

I servizi compresi nella presente concessione dovranno essere realizzati nel pieno rispetto del presente capitolato, del contratto di concessione, del progetto tecnico che verrà presentato dal concorrente che si aggiudicherà la gara e della normativa vigente in materia.

Art. 6 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, oltre agli interventi richiamati nel precedente articolo 5, comprende altresì lo svolgimento delle seguenti attività:

- predisporre progetti individualizzati per ogni ospite a seconda delle problematiche e delle esigenze personali;
- l'accompagnamento degli ospiti nelle visite esterne, previste nell'ambito dei piani assistenziali o dai programmi di animazione e ricreazione;
- l'apertura e la chiusura degli accessi della struttura per l'ingresso dei visitatori e per la sicurezza nelle ore notturne;
- promozione e sostegno nell'utilizzo di tutti i servizi del territorio;
- promozione degli interventi per il potenziamento di abilità individuali che favoriscano

l'espletamento delle normali attività e funzioni quotidiane;

- promozione delle azioni finalizzate al mantenimento delle abilità residuali psico-fisiche, cognitive, relazionali e dell'autonomia personale;
- promozione delle azioni culturali, formative e/o ricreative, di gruppo ed individuali, tendenti a favorire forme di 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 gestore dovrà:

- chiamare, in caso di necessità o all'occorrenza, il medico di fiducia dell'ospite;
- 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; Tutte le spese sanitarie non gratuite o non soggette a rimborso da parte del servizio sanitario nazionale, saranno a carico dell'ospite, le spese relative all'acquisto di medicinali non compresi nella fascia A saranno a totale carico degli ospiti, loro familiari o referenti.

Art.7 Documentazione della struttura sociale

E' espresso compito del soggetto gestore predisporre e tenere sempre presenti nella struttura sociale:

- un registro degli ospiti che contenga i nominativi degli utenti e di una persona di riferimento con relativo recapito telefonico. Il registro deve essere sistematicamente aggiornato, avendo cura di registrare i periodi di presenza degli utenti nella struttura e deve essere mostrato, su richiesta, ai soggetti che effettuano la vigilanza.
- un registro del personale impiegato, nonché dei soggetti che prestano la propria opera a titolo di volontariato, sistematicamente aggiornato.

Per ogni ospite sarà predisposta la seguente documentazione:

- Cartella personale dell'utente contenente la documentazione amministrativa e sanitaria dell'utente, l'elenco cronologico dei dati, informazioni, riflessioni e considerazioni;
- Piano personalizzato di assistenza;

Tutte le attività programmate devono essere organizzate nel rispetto dei normali ritmi di vita degli ospiti come di seguito indicato:

- Deve preferibilmente ospitare utenti con caratteristiche omogenee rispetto ai bisogni assistenziali espressi; in caso contrario le necessità assistenziali devono comunque essere compatibili, anche in relazione alle finalità della struttura ed alle caratteristiche della stessa;
- Deve garantire uno sforzo continuo di interazione e collaborazione con il Comune al fine di

facilitare l'azione di ciascuno in una logica di "rete" e favorire la creazione di un contesto territoriale favorevole al raggiungimento degli obiettivi esplicitando nella Carta dei Servizi le modalità di raccordo con i soggetti istituzionali;

- Deve essere adottata la Carta dei Servizi, quale condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione e dell'accreditamento. La Carta dei servizi deve contenere: la mappa della struttura; dettagliata informazione sulle prestazioni offerte (individuare secondo il nomenclatore delle prestazioni sociali); gli estremi degli atti relativi all'autorizzazione e/o dell'accreditamento; indicazioni dei responsabili amministrativi e del coordinamento assistenziale; le modalità di erogazione e di funzionamento dei servizi e le modalità di valutazione; le modalità di raccordo con le istituzioni e con la rete dei servizi;

Il Concessionario, inoltre, dovrà espletare le seguenti attività:

- creare un punto informativo per la terza età, fruibile anche dagli anziani non ospiti della struttura, che si occuperà altresì di acquisire le richieste e le proposte formulate per l'organizzazione di manifestazioni, iniziative sociali, ecc;
- favorire l'incontro e lo scambio tra gli anziani, garantendo l'accesso e l'utilizzo degli spazi;
- organizzare incontri ricreativi diurni, aperti alla comunità al fine di creare occasioni di incontro;

Le singole attività e/o la loro articolazione temporale e organizzativa saranno oggetto di programmazione coordinata con il Servizio Sociale Comunale e dovranno prevedere la personalizzazione e l'adattamento alla condizione degli ospiti della struttura;

I rapporti con i familiari- L'anziano accolto nel servizio è portatore di relazioni familiari ed amicali significative per il suo benessere. Riconoscendo l'importanza di tali relazioni è indispensabile che il servizio le consideri fondamentali, sia nella fase di valutazione, che in quella di definizione, implementazione e verifica del progetto assistenziale dell'anziano. Prima di procedere ad un inserimento, il Referente della comunità 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 sono stati condivisi da tutti gli "attori" coinvolti, ma anche quando si raggiunge coerenza e continuità tra le azioni intraprese dal servizio. Per raggiungere questo obiettivo il servizio deve costruire un rapporto basato sullo scambio d'informazioni, sull'ascolto reciproco e sul coinvolgimento costante delle reti familiari e amicali nella vita del Servizio. Le relazioni e le comunicazioni con i parenti vanno curate con continuità: l'Aggiudicatario, aggiorna periodicamente i familiari sull'andamento del progetto e sulle condizioni dell'anziano. Il familiare va tempestivamente informato su eventi critici improvvisi o particolarmente rilevanti per lo stato di salute psico-fisico dell'anziano, anche in relazione a specifiche segnalazioni contenute nel Progetto Assistenziale Individualizzato. Deve 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 alla vita del servizio (per esempio consumare il pasto con l'anziano, concordandolo in tempo utile), compatibilmente con il rispetto delle regole di vita comunitaria.

Art. 8 Sopralluogo

E' obbligo per le ditte concorrenti, a pena di esclusione dalla gara, effettuare il sopralluogo della struttura comunale in cui si svolgerà il servizio.

L'ufficio comunale competente rilascerà apposita attestazione di presa visione dei locali che la ditta concorrente dovrà allegare ai documenti di gara. Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale

rappresentante dell'impresa o da persona da quest'ultimo appositamente incaricata. In caso di A.T.I il sopralluogo dovrà essere eseguito dall'impresa capogruppo. Si precisa che l'incaricato da un'impresa non potrà eseguire il sopralluogo in nome e per conto di altre imprese.

Per concordare il sopralluogo, le ditte interessate dovranno preventivamente contattare l'ufficio "Gestione del Patrimonio", del Comune di Sciacca – Tel 0925-20406.

Art. 9 Controllo di qualità

Le prestazioni oggetto dell'appalto devono essere erogate dall'impresa in conformità ai seguenti standard di qualità:

- con un elevato livello di "qualità" del servizio in tutti i suoi aspetti, tenendo conto della natura del servizio, della fascia di età dei suoi destinatari e di ogni altro elemento rilevante ai fini della soddisfazione degli ospiti;
- con continuità, tenendo conto del funzionamento a ciclo continuo, 24 ore su 24, tutti i giorni dell'anno (festività incluse) della struttura;
- con operatori professionalmente formati e qualificati secondo piani di lavoro e turni di servizio degli operatori idonei a garantire la qualità del servizio nell'arco dell'intera giornata, tenendo conto dei diversi livelli di intensità dei bisogni degli ospiti; -
- l'attuazione delle 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;
- con 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 committente, con gli altri operatori della residenza, con gli ospiti e con i loro familiari;
- 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 ed innovazioni organizzative che possono intervenire nel corso dell'appalto;

L'impresa è obbligata a fornire all'Ente ed agli organismi di controllo e di vigilanza tutte le informazioni richieste riguardanti l'organizzazione tecnica del servizio:

- requisiti e competenze professionali del personale;
- standard 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 di qualità delle prestazioni fornite dall'impresa, fra i quali:

- 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:

- piano organizzativo generale;
- - piani di lavoro;
- - piani di pulizia e schede tecniche dei prodotti utilizzati;
- - moduli e documenti di registrazione delle attività;
- - elenco nominativo aggiornato del personale (con l'indicazione delle competenze e del ruolo organizzativo svolto);
- - piano di formazione e registrazioni riguardanti i corsi di formazione svolti;
- - piano di autocontrollo per la sicurezza igienico – sanitaria per le attività riguardanti la preparazione e la somministrazione di alimenti e bevande;
- - documento per la valutazione dei rischi per la sicurezza nei luoghi di lavoro e Piano per la gestione della sicurezza e delle emergenze;
- - elenco nominativo degli operatori formati ai fini della prevenzione incendi, secondo le normative vigenti;
- - piano di manutenzione della dotazione di arredi, attrezzature, 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.

L'impresa 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.

Saranno inoltre considerati non idonei gli operatori:

- che non abbiano mantenuto il segreto di ufficio su 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 nei riguardi dell'utenza (Ospiti e/o loro familiari);
- che abbiano contribuito con il loro comportamento a creare situazioni di dipendenza o disagio da parte dell'utenza;
- che 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 dell'anziano ospite.

Art. 10 Importo complessivo dell'appalto

Il valore stimato della concessione (art. 167, D.lgs. 50/2016) è costituito dal fatturato totale del

concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali servizi.

Nella fattispecie il valore della concessione, comprensivo del canone concessorio a base di gara e comprendente l'intero flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti interni per la massima capacità ricettiva pari a n. 61 utenti, oltre ai corrispettivi provenienti dagli utenti esterni per tutta la durata prevista, pari ad anni sei, ammonta a **complessivi 4.613.400,00** (603.900,00/anno utenti interni più 165.000,00/anno utenti esterni per un totale di € 768.900,00/anno, per sei anni).-

importo a base d'asta concessione:

Per l'affidamento in concessione della struttura predetta è dovuto un canone concessorio fisso annuale a base di gara quantificato in **€ 83.000,00 IVA ESCLUSA** (Euro ottantatremila/00) soggetto ad unico rialzo percentuale.

Il Canone è stato quantificato da apposita analisi Costi/Ricavi, nonché dai valori medi di mercato e dei valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate su piattaforma OMI.

Per le prestazioni rese agli utenti il concessionario incamererà:

- Direttamente dagli utenti o dai loro familiari, le rette dovute per l'ospitalità nella Casa Albergo per un importo mensile preventivato in **€ 825,00**.
- Direttamente dagli utenti esterni (presunti 200/anno) per un importo annuo presunto pari ad **€ 165.000,00**.

Tutti i servizi dovranno essere espletati nel pieno rispetto del presente bando, del disciplinare di gara e del capitolato di gara della struttura e delle proposte progettuali presentate in sede di gara.

Il Comune di Sgiacca, subordinatamente alla contingente situazione finanziaria dell'ente, potrà discrezionalmente consentire, in fase di start-up, il pagamento delle prime 24 rate in forma ridotta, da recuperare nel successivo periodo mediante piano di ammortamento che dovrà essere approvato preventivamente mediante deliberazione di Giunta Comunale proposta dal Dirigente Responsabile del Settore Patrimonio e dal Dirigente del Servizio finanziario.

importo contributo annuale integrativo

Per l'affidamento in concessione della struttura predetta è dovuto un canone concessorio fisso annuale a base di gara quantificato in € 83.000,00 IVA ESCLUSA (Euro ottantatremila/00) soggetto ad unico rialzo percentuale. A questo importo il concessionario potrà integrare un contributo annuo da conferire al Comune di Sgiacca, sulla base del volume d'affari annuo ottenuto mediante eventuali entrate aggiuntive rispetto a quelle preventivate in sede progettuale. Tale contributo facoltativo viene individuato quale parametro utile per il punteggio.

Art. 11 Durata della Concessione e consegna immobile

Ai sensi dell'art. 19 del Regolamento comunale per la disciplina della concessione dei beni immobili a terzi approvato con Delibera di Consiglio n. 109 del 07.05.2002, la durata della concessione è **fissata in n. 6 anni a decorrere dalla data della stipula del contratto di concessione**.

Ai sensi dell'art. 17 del Regolamento comunale per la disciplina della concessione dei beni immobili a terzi, la durata della concessione **potrà essere rinnovata con atto espresso della Giunta Comunale, debitamente motivata e con i limiti imposti dalle norme vigenti e dallo stesso regolamento**.

L'amministrazione si riserva la facoltà di differire l'avvio della concessione in relazione all'ultimazione dei lavori di sistemazione esterna e/o integrativi e degli atti necessari e funzionali alla gestione della struttura e alle proprie esigenze organizzative, senza che ciò possa costituire motivo per la richiesta di indennizzo o altre pretese da parte della ditta aggiudicataria.

Qualora alla scadenza del contratto di concessione l'Amministrazione non avesse provveduto all'aggiudicazione per il periodo successivo, l'impresa è obbligata 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 l'affidamento della nuova concessione.

Il contratto non è tacitamente rinnovabile, e potrà essere rinnovato come sopra descritto alle seguenti inderogabili condizioni:

- che venga riscontrata la piena osservanza da parte del concessionario, durante tutto il periodo del contratto originario, delle clausole contenute nel presente Capitolato e l'assenza di gravi inadempienze o contenzioso tra le parti;

Il canone annuo di concessione sarà pari al prezzo offerto dall'aggiudicatario in sede di gara. A far data dal giorno di consegna, il concessionario dovrà versare il canone annuo di concessione pari al prezzo offerto in sede di gara. Il canone così determinato sarà rivalutato dopo il terzo anno, automaticamente, quindi senza necessità di specifica richiesta. La rivalutazione del canone sarà determinata dalla variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (costo della vita) rilevato dall'ISTAT, rispetto al corrispondente periodo dell'anno di riferimento. Il pagamento del canone annuale così determinato verrà corrisposto al Comune, oltre all'IVA di legge se ed in quanto dovuta, in due rate semestrali anticipate, entro i primi 10 giorni del semestre di riferimento. Nel caso di ritardato pagamento è dovuto l'interesse legale nei termini di legge.

Art. 12 Doveri e Obblighi carico del gestore

Premesso che l'immobile oggetto della presente gara necessita di interventi di sistemazione esterna del lotto di pertinenza, della dotazione degli allacci delle utenze e di quant'altro indispensabile a rendere l'immobile pienamente e qualitativamente funzionale, il concorrente dovrà garantire, a propria cura e spese, la realizzazione dei seguenti interventi minimi:

1. Manutenzione Ordinaria dell'immobile concesso, dei relativi impianti ed attrezzature, nonché dell'area esterna di pertinenza;
2. Allaccio di tutte le utenze (idrica, elettrica, riscaldamento, telefonica, gas, etc.) con intestazione della titolarità e oneri connessi a proprio carico;
3. sistemazione a verde attrezzato di servizio all'immobile del lotto di pertinenza;
4. verifica ed eventuale intervento sui terrazzi e le coperture al fine di garantire la corretta impermeabilizzazione;
5. verifica circa la rispondenza delle dotazioni impiantistiche del fabbricato alle normative vigenti ed eventuali interventi di adeguamento se necessari;
6. eventuale adeguamento della struttura alle prescrizioni previste dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività di Casa Albergo;
7. eventuale adeguamento della struttura alle prescrizioni previste dalla normativa vigente per l'esercizio delle eventuali altre attività che il Concorrente intenda esercitare all'interno della predetta struttura, previa autorizzazione;
8. ai sensi e con le modalità previste dalla Legge 104/1992, eventuale abbattimento delle barriere architettoniche in modo da consentire l'accessibilità e visitabilità al compendio;
9. locali cucina provvisti di adeguata ventilazione atta ad impedire che vengano percepiti dai

fruitori gli odori provenienti dallo smaltimento dei fumi;

10. richiesta avvio attività con SCIA secondo quanto prescritto dalle norme antincendio vigenti.

Il concessionario potrà richiedere alla stazione appaltante di effettuare anche opere di manutenzione straordinaria con possibilità di detrazione dal canone di locazione previa autorizzazione comunale, fermo restando che l'amministrazione non è obbligata alla compensazione anzidetta.

L'aggiudicatario inoltre deve:

- mantenere i locali, gli impianti e le attrezzature in perfetto stato di efficienza e conservazione, oltre che ben puliti ed in condizioni decorose;
- rispettare la destinazione d'uso di tutti gli spazi e gli ambienti oggetto del presente capitolato, 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 d'oneri e facendosi carico di ogni spesa connessa alla gestione;
- g) gestire la struttura 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;
- i) adottare un regolamento interno che disciplini 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 le regole e obblighi previsti nel presente capitolato, anche quelle regole e obblighi autoassunti con la presentazione del progetto tecnico proposto. L'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 e 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) La ditta appaltatrice dovrà svolgere il servizio con impegno, serietà, professionalità e riservatezza.
- m) La ditta appaltatrice e il personale hanno l'obbligo di rispettare scrupolosamente il segreto su fatti e circostanze riguardanti il servizio e di 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 ai sensi dell'art. 622 del Codice Penale;
- n) L'impresa aggiudicataria dovrà 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 particolar

modo deve:

- - usare nell'effettuazione dei servizi la massima diligenza, correttezza e riservatezza;
- - sollevare l'Amministrazione Comunale da qualsiasi azione e responsabilità che possano esserle intentate da terzi, sia per mancato adempimento degli obblighi contrattuali sia per trascuratezza o colpa nell'adempimento dei medesimi;
- - 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;
- o) 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 ed alla vita di relazione degli anziani inseriti presso le comunità alloggio anziani;
- p) assicurare quotidianamente la presenza, per tutta la durata dell'appalto, di personale in numero non inferiore a quanto previsto e di provvedere alla sostituzione immediata del personale assente;
- s) non è ammessa alcuna giustificazione per la carenza di personale in servizio, rimanendo stabilito che l'impresa appaltatrice deve comunque provvedere all'effettuazione dei servizi descritti nel presente capitolato;
- r) adottare i provvedimenti e le cautele necessari a garantire l'incolumità del personale addetto ai servizi e dei terzi, nel rispetto delle leggi vigenti;
- s) Il soggetto concessionario è obbligato a 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;
- t) Il mancato rispetto di quanto precede comporterà la decadenza della concessione;
- u) Il soggetto concessionario si impegna a custodire ed a mantenere in buono stato ed efficienti, con interventi di manutenzione ordinaria, gli immobili, gli impianti idrici, fognari, elettrici, riscaldamento, condizionamento, antincendio, gas, ecc ed i beni ad esso concessi in uso, ad utilizzare gli stessi per il 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);
- v) In caso di deterioramento dell'immobile o dell'altro materiale avuto in concessione, imputabili a dolo o a colpa del concessionario, esso è tenuto al risarcimento del danno o, ove possibile, a sostituirlo nella medesima qualità, forma, sostanza e colore, a totale sua cura 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 del concedente. Tutti gli interventi effettuati a titolo di manutenzione resteranno acquisiti gratuitamente, e senza diritto per il concessionario ad indennità alcuna, al patrimonio del concedente, alla scadenza del rapporto concessorio, anche nel caso in cui questo avvenga per qualsiasi motivo anticipatamente.

Art. 13 Spese di gestione a carico del gestore

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; le spese del consumo del combustibile, dell'acqua, del materiale vario, dell'energia elettrica, telefoniche e di quant'altro necessita alla normale attività della struttura. Il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata della concessione;
- b) Le 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 standard tecnici, igienico-sanitari di sicurezza, previo preventivo nulla osta dell'ufficio tecnico comunale, salvo che in tali casi gli adattamenti non costituiscano manutenzione straordinaria a carico del concedente;
- c) Le 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;
- d) Tutte 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;
- e) Tutte 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;
- f) L'acquisto della stoviglieria necessaria (posate, piatti, bicchieri, tovaglioli monouso), pentolame attrezzature e quanto altro necessario per lo svolgimento del servizio mensa;
- g) L'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;
- h) Il concessionario si obbliga e si impegna alla gestione delle strutture con tutti gli annessi servizi in conformità alle finalità del contratto di concessione e delle norme di legge e regolamento vigenti in materia;
- i) Il concessionario assume a suo totale carico tutti gli obblighi relativi alla attuazione della normativa vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e collaborante con il concessionario, rimanendo escluso il comune concedente da ogni eventuale responsabilità in materia per il predetto personale;
- j) E' fatto obbligo al concessionario di comunicare tempestivamente al concedente eventuali sospensioni o interruzioni della gestione causate da cause di forza maggiore, fermo restando che, salvo le predette cause di forza maggiore, la gestione non può essere sospesa, interrotta o abbandonata per nessuna causa, senza il preventivo benestare del concedente;
- k) Il concessionario assume a suo totale carico le spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile preso in concessione e delle sue strutture, impianti, attrezzature e pertinenze varie.
- l) Il concessionario è responsabile di tutti i danni e di tutte le conseguenze e sopravvenienze onerose derivate agli utenti, ai terzi ed al concedente nella gestione dell'immobile e degli annessi vari e si impegna a sollevare e rendere indenne il concedente da ogni eventuale pretesa che dovesse essere avanzata nei confronti dello stesso. Il concessionario inoltre si obbliga, a pena di decadenza, a stipulare, con spese a suo totale carico, tutte le idonee polizze assicurative come previsto nel presente capitolato d'oneri;

m) le spese per l'acquisizione, organizzazione e gestione del personale necessario per l'espletamento dei servizi, nonché gli obblighi e oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali, previdenziali e quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia di personale;

n) l'aggiornamento professionale del personale di servizio;

Il concessionario provvederà ad assicurare la dovuta custodia e vigilanza diurna e notturna dell'immobile e del suo contenuto.

Art. 14 Obblighi del Comune

Il Comune si impegna a mettere a disposizione del concessionario, l'uso dei locali, dell'attrezzatura fissa e delle cose mobili 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 oggetto dell'appalto, che non sia espressamente autorizzato, per iscritto, dall'Amministrazione Comunale. 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. E' a carico del Comune ogni intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio e dei relativi impianti, salvo che gli stessi siano dovuti ed imputabili ad incuria o causa del concessionario. Ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere concordato con il concessionario. Qualora per eventi imprevisi si rendesse necessario un pronto intervento onde eliminare i possibili ostacoli all'espletamento delle normali attività della Comunità o pericoli alle persone o alle cose, il concessionario dovrà eseguire i lavori del caso per conto del comune, anche se dovessero costituire manutenzione straordinaria, e ne darà notizia al Comune entro 48 ore dal verificarsi dell'evento. Il concessionario deve tenere un registro degli interventi eseguiti. Al termine della concessione il concessionario dovrà redigere un inventario, da consegnare all'Amministrazione Comunale, di tutti gli arredi e le attrezzature della struttura con l'indicazione dello stato di conservazione e di funzionamento dei medesimi.

Art. 17 Prestazioni e corrispettivi

Tutti i servizi descritti nel presente capitolato, compresi la gestione e la manutenzione, verranno svolti a cura e spese del concessionario, mediante la propria organizzazione ed a suo rischio, con propri capitali, ulteriori mezzi tecnici e personale. La controprestazione del concessionario è costituita dal diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio dato in concessione. Come contropartita delle prestazioni rese agli utenti, individuati ai sensi del regolamento comunale di funzionamento della struttura sociale, il concessionario incamererà direttamente i proventi derivanti dalle rette versate per gli utenti ospitati nella Casa Albergo per anziani.

Art. 15 Arredi

La struttura è completamente arredata, ricadrà sul concessionario l'onere di eventuali integrazioni dell'arredamento che si rendano necessarie per il buon funzionamento dell'immobile.

L'elenco degli eventuali arredi integrativi da acquistare dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione appaltante e dovrà seguire la linea degli arredi già esistenti.

Gli arredi rimangono di esclusiva proprietà comunale.

Art. 16 Pareri, autorizzazioni

Sarà cura del soggetto aggiudicatario, acquisire ogni autorizzazione necessaria al suo Funzionamento, conformemente alla normativa in vigore. Il concessionario dovrà, inoltre, munirsi di tutte le licenze ed autorizzazioni amministrative (sanitarie e commerciali) necessarie per ottenere l'autorizzazione al funzionamento. Gli adempimenti di cui ai precedenti punti sono a carico esclusivo della Ditta aggiudicataria, senza alcun onere per il Comune di Sciacca.

Art. 17 Coperture assicurative

L'Amministrazione comunale è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale della ditta, a terzi e agli ospiti della struttura. Il concessionario si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla condizione dei locali, dell'attività e all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato. Il concessionario si 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, le seguenti coperture assicurative e consegnarle in sede di stipula del contratto:

- Polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni oggetto dell'affidamento, dovuti ad incendio, furto, vandalismo, ecc.
- 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.

Art. 18 Consegna della struttura

Il concessionario prende in consegna l'immobile previa verbalizzazione dello stato di consistenza del medesimo alla presenza di un funzionario del Settore patrimonio del Comune di Sciacca e di un rappresentante del concessionario. Al verbale di consegna verranno allegati la planimetria dei locali e l'elenco degli arredi e attrezzature. Alla scadenza della concessione, ovvero in caso di riconsegna anticipata a qualsiasi titolo della struttura, il concessionario dovrà riconsegnare la struttura e i beni, nelle stesse condizioni nelle quali sono stati concessi. Gli impianti dovranno essere restituiti in buone condizioni d'uso. Alla riconsegna dei locali verrà redatto apposito verbale in contraddittorio sottoscritto dal legale rappresentante della Ditta aggiudicataria, dal Responsabile della Struttura e dal Responsabile del Servizio del Comune, incaricati di eseguire dette operazioni. Contestualmente sarà effettuata una verifica per quantificare eventuali danni eccedenti il normale deperimento derivante dall'uso della struttura, per documentare i consumi arretrati eventualmente non pagati alle Aziende erogatrici e quanto altro necessario per un corretto cambio gestionale. In caso di ritardata o mancata restituzione, l'aggiudicatario si rende responsabile dei danni conseguiti nei confronti del Comune e questi si riserva di agire per la tutela dei propri diritti e del proprio patrimonio. Dal giorno della consegna il concessionario è costituito custode, esentando il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno derivare a cose e persone per comportamento negligente, da trascuratezza nella manutenzione, da ogni altro abuso che possano derivare dal fatto od omissioni di terzi. Il concessionario dovrà attivare la gestione della struttura a proprio nome mediante la presa in possesso degli immobili, con decorrenza a partire dalla data di inizio del rapporto contrattuale. Al concessionario è fatto obbligo di munirsi di tutti gli atti abilitativi necessari per poter svolgere le attività oggetto del presente capitolato e dovrà essere in possesso dei requisiti professionali e morali richiesti dalla normativa vigente.

Art. 19 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.

Art. 20 Sub-Concessione

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

Art. 21 Controlli del Comune Vigilanza – verifica dei requisiti

1. L'Amministrazione Comunale esplica il ruolo di controllo sulla gestione del servizio. Il controllo potrà essere effettuato in qualsiasi momento senza preavviso alcuno e disponendo tutti i provvedimenti e le modalità che l'Amministrazione, avvalendosi delle figure all'uopo preposte, riterrà opportuno.
2. Potrà inoltre disporre di provvedimenti più opportuni nell'interesse degli utenti dei servizi erogati. Per una migliore funzionalità del controllo, il concessionario è obbligato a fornire tutta la collaborazione necessaria agli incaricati della vigilanza.
3. L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto ad effettuare i necessari controlli e riscontri sull'applicazione delle normative contrattuali a tutte le figure professionali impiegate nel servizio, dipendenti e soci.
4. Il Comune si riserva, tramite i competenti servizi tecnici comunali ed in qualsiasi momento, il totale potere di effettuare verifiche e gli interventi manutenzione della struttura di competenza del comune e di verificare e controllare gli impianti idrici, fognari, elettrici, riscaldamento, condizionamento, antincendio, gas, ascensore, le attrezzature, e comunque tutti gli adempimenti relativi alle manutenzioni della struttura, anche al fine di irrogare, nel caso in cui si verificassero condizioni di inadempienza, le adeguate sanzioni, ivi compreso il diritto di far realizzare le parti mancanti a carico e spese esclusive del concessionario. Il concessionario è tenuto a collaborare ai fini dell'effettuazione degli interventi da parte del comune e degli accertamenti che verranno disposti e ad esibire la documentazione che gli verrà richiesta.
5. Il comune esercita inoltre la vigilanza e verifica periodica dei requisiti sulla struttura sociale ai sensi delle norme nazionali e regionali vigenti. Sarà compito del concessionario verificare periodicamente, i requisiti, le certificazioni e le autorizzazioni necessarie al mantenimento dell'autorizzazione al funzionamento ed all'esercizio dell'attività.

Il concessionario si impegna a trasmettere al Comune entro il 31 dicembre di ciascun anno, una relazione, sottoscritta dal Responsabile della Struttura, contenente:

- una descrizione dei servizi erogati e della conduzione complessiva della struttura;
- una descrizione dei lavori di manutenzione ordinaria eseguiti nonché i controlli e verifiche di tutti gli impianti presenti nella struttura, dello stato dei locali, degli arredi e attrezzature;
- un rendiconto delle spese sostenute nell'anno di riferimento per interventi di manutenzione ordinaria, investimento, adeguamento e miglioramento.

Art. 22 Spese contrattuali

Tutte le spese di contratto, di registrazione ed ogni altra spesa accessoria e dipendente, sono a carico della ditta aggiudicataria. Il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa. L'importo

contrattuale è pari all'importo del canone concessorio che l'aggiudicatario dovrà pagare in due rate semestrali. La stipulazione del contratto deve aver luogo nel termine indicato nella lettera di aggiudicazione. L'aggiudicazione dell'appalto non si intende definitiva sino a quando non saranno redatti i dovuti atti amministrativi. I soggetti interessati a partecipare all'appalto devono effettuare un sopralluogo in modo tale da potersi accertare delle condizioni della struttura.

Art. 23 Rispetto delle norme contrattuali

L'aggiudicatario si impegna a rispettare per il personale impiegato nell'attività 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. Il concessionario è tenuto, inoltre, all'osservanza ed applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti del personale impiegato. Il concessionario e il personale in servizio dovranno mantenere un contegno riguardoso e corretto. Il concessionario si impegna a richiamare, multare e, se del caso, sostituire gli operatori che non osservino una condotta responsabile.

Art. 24 Rispetto delle norme sulla sicurezza

L'aggiudicatario si impegna ad approntare e presentare al committente prima dell'effettivo inizio del progetto in appalto, il piano delle misure per la sicurezza e la salute dei lavoratori, come stabilito dal D. Lgs 81/2008 e s.m.i. I mezzi, le attrezzature impiegate e il relativo modo di impiego dovranno essere uniformate a tutte le normative di sicurezza vigenti. L'aggiudicatario si impegna a cooperare all'attuazione delle misure di prevenzione e di protezione per i rischi sul lavoro che potrebbero incidere sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto.

Art. 25 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 l'aggiudicatario 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;	€ 150,00 alla prima contestazione; € 300,00 alla seconda contestazione; € 600,00 alla terza contestazione;
- 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 dietetiche;	oltre il terzo episodio si procederà immediatamente alla rescissione del contratto

- rispetto delle norme contenute nel Regolamento di Funzionamento della Struttura; - mancato rispetto degli impegni derivanti dalle proposte innovative e migliorative assunti dalla ditta.	
Aver realizzato modifiche strutturali ai beni in concessione senza autorizzazione	€ 150,00 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
Aver realizzato modifiche agli impianti, connessi ai beni in concessione, senza autorizzazione	€ 150,00 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
Mancata o carente manutenzione ordinaria ai beni in concessione	€ 130,00 Per ogni accertamento dell'infrazione contestato per iscritto dal responsabile comunale competente, fino ad un massimo di tre accertamenti
Mancata o carente manutenzione ordinaria agli impianti o alle attrezzature connesse ai beni in concessione	€ 130,00 Per ogni accertamento dell'infrazione contestato per iscritto dal responsabile comunale competente, fino ad un massimo di tre accertamenti

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 è indipendente dai diritti spettanti al Comune per le eventuali violazioni contrattuali verificatesi.

Art. 26 Cessazione anticipata del rapporto di Concessione

La concessione può cessare anticipatamente per recesso, per risoluzione del contratto o per revoca della concessione. 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 contraente con lettera raccomandata, ed alla eventuale denuncia presso l'autorità giudiziaria. Costituisce grave inadempimento che può comportare la **risoluzione** del contratto concessorio:

- 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 necessarie al funzionamento e di quanto altro necessario al suo funzionamento;
- inosservanza reiterata delle disposizioni di legge, di regolamenti ed obblighi previsti dal presente capitolato;
- l'addebito del massimo numero delle infrazioni accertate, ai sensi del precedente art. 25;
- 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 al quale è finalizzato;
- 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:
 - incapacità manifesta del concessionario nella gestione del servizio;
 - gravi motivi di ordine igienico o di ordine pubblico;
 - sub concessione della gestione;
 - 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 dello stesso, risoluzione del contratto o revoca della concessione.

Qualora venga riscontrato l'insorgere di una delle cause di cui sopra, l'Amministrazione Comunale procederà a far notificare, secondo le procedure di legge, le contestazioni a carico del Gestore con l'invito a produrre, mediante lettera raccomandata A/R, le proprie controdeduzioni entro il termine di 10 giorni dalla data della notifica.

Nel caso di risoluzione del contratto per i casi previsti dal presente articolo, il Gestore 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. Nulla potrà essere richiesto come risarcimento per le migliorie realizzate dal concessionario. Il Gestore 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. 27 Responsabilità

Il Comune viene esonerato da ogni qualsiasi responsabilità in merito a danni alle persone e alle cose, causati dal personale del soggetto gestore, nell'espletamento del proprio lavoro, restano a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento. Il concessionario solleva il Comune da qualunque azione che possa essergli intentata da terzi o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali e per trascuratezza o per colpa nell'adempimento dei medesimi. Il Concessionario dovrà stipulare con oneri a proprio carico le polizze assicurative previste nel presente capitolato.

Art. 28 Riservatezza

Il concessionario si impegna ad osservare la piena riservatezza su nominativi, informazioni, documenti, conoscenze o altri elementi eventualmente forniti dalla Pubblica Amministrazione.

Art. 29 Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) i dati



personali, forniti e raccolti in occasione del presente procedimento di affidamento, saranno trattati esclusivamente in funzione e per i fini della gara medesima e saranno conservati presso le sedi competenti dell'Amministrazione. Il conferimento dei dati previsti dal bando e dal presente capitolato, è obbligatorio ai fini della partecipazione, pena l'esclusione. Il trattamento dei dati personali viene eseguito sia in modalità automatizzata che cartacea. In relazione ai suddetti dati, l'interessato può esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.lgs 196/2003.

Il soggetto che verrà individuato a seguito della procedura di affidamento si impegna a trattare i dati personali nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs 196/03 e assumerà la qualità di "Responsabile" delle operazioni di trattamento di dati personali effettuate nell'ambito dei servizi oggetto di affidamento o concessione e nominerà gli incaricati del trattamento dei dati ai sensi del D.lgs. 196/2003. Il trattamento dei dati dovrà avvenire limitatamente al periodo di espletamento della concessione e solo per le finalità del medesimo, con divieto di comunicazione a terzi e di diffusione. Il concessionario dovrà garantire l'osservanza del decreto legislativo 196/2003 per i propri operatori che saranno ritenuti personalmente responsabili in caso di violazione della riservatezza dei dati personali e di ogni informazione riservata di cui avranno conoscenza in ragione del loro incarico.

Art. 30 Domicilio del Concessionario

Per tutti gli effetti di legge, il Concessionario deve espressamente comunicare il domicilio presso il quale inviare ogni comunicazione inerente il presente appalto.

Art. 31 Controversie

La competenza a dirimere eventuali controversie tra l'Amministrazione e il Concessionario è il foro di Sciacca.

Art. 32 Disposizione finale

Per quanto non previsto dal presente capitolato si applicheranno le norme previste dai regolamenti comunali, dal Codice Civile e dalle altre norme vigenti in materia.

Il Responsabile del Procedimento
f.to Arch. Vincenzo Bilardello

IL DIRIGENTE
f.to Arch. Aldo Misuraca