

CASA DI RIPOSO “GREPPI GIOVANNI E ANDREA”

Via Garibaldi 20 – Caresana (VC)

Capitolato speciale d'appalto per l'affidamento in concessione del servizio di gestione globale del complesso residenziale per anziani.

PARTE PRIMA - PRESCRIZIONI GENERALI

ART.1 - REQUISITI DI AMMISSIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara, purché in possesso dei requisiti richiesti:

-IMPRESE / COOPERATIVE SINGOLE

-RAGGRUPPAMENTO D'IMPRESE/COOPERATIVE. Sono ammesse alla gara anche imprese appositamente e temporaneamente raggruppate.

Non è consentito che l'impresa partecipi alla gara singolarmente qualora sia componente di un raggruppamento di imprese. Nel caso in cui si verificasse tale situazione le imprese che parteciperanno singolarmente saranno escluse;

-CONSORZI. Sono ammessi alla gara anche i consorzi di imprese o di cooperative. Non possono partecipare contemporaneamente alla stessa gara un consorzio e le sue consorziate, qualora indicate quali esecutrici della prestazione. Nel caso in cui si verificasse tale situazione sarebbero escluse le consorziate;

➤ CONSORZI DI IMPRESE di cui agli artt. 2602 e 2612 Cod. Civ.

Ai consorzi di imprese si applicano le regole previste per le A.T.I., inoltre, gli stessi non possono eseguire direttamente la prestazione oggetto di gara, ma devono indicare le imprese consorziate esecutrici. I requisiti di partecipazione, di carattere tecnico ed economico, dovranno essere posseduti dalle imprese consorziate indicate quali esecutrici del servizio;

➤ CONSORZI DI COOPERATIVE.

Tutti i requisiti di partecipazione dovranno essere posseduti direttamente dal Consorzio. Nel caso in cui i consorzi di cooperative non intendano svolgere direttamente il servizio, i requisiti di partecipazione di carattere tecnico ed economico dovranno essere posseduti dalle consorziate indicate quali esecutrici del servizio stesso.

I requisiti di ammissione sono più dettagliatamente elencati e specificati nell'avviso di gara cui si fa rinvio. In particolare è stabilito, tra l'altro, che potranno partecipare alla gara per l'affidamento del servizio in oggetto, solo ditte in possesso dei requisiti di seguito specificati:

- a) **idoneità economica e finanziaria dell'impresa ai fini dell'assunzione dell'appalto in questione, con indicazione di Istituto/i di credito in grado di attestarla in caso di aggiudicazione.** In caso di R.T.I./Consorti, l'attestazione bancaria dovrà essere presentata da ciascuna impresa facente parte del raggruppamento/consorzio;
- b) **volume di affari globale dell'impresa, realizzato negli ultimi 3 esercizi, non inferiore a € 40.000.000,00 e patrimonio netto dell'Impresa non inferiore a € 3.000.000,00.** In caso di R.T.I./Consorti, il possesso di tale requisito potrà essere riferito complessivamente a tutte le imprese raggruppate/consorziate, purchè almeno una di esse abbia un volume di affari globale non inferiore al 70% di quello complessivamente richiesto, rimanendo comunque le imprese stesse solidalmente responsabili nei confronti dell'Amministrazione;
- c) **esecuzione e regolare svolgimento negli ultimi tre anni (2007/2008/2009) e per un periodo continuativo di almeno due anni, di attività di gestione globale di residenze sociosanitarie (RSA),** e almeno 100 posti letto complessivi autorizzati. In caso di R.T.I./Consorti, il possesso di tale requisito dovrà essere riferito complessivamente a tutte le imprese raggruppate/consorziate ancorché posseduto solo dall'Impresa capogruppo, purchè ciascuna delle imprese raggruppate o consorziate abbia eseguito e regolarmente svolto, nel triennio considerato (2007/2008/2009) e per un periodo continuativo di almeno due anni, presso residenze sociosanitarie, uno o più servizi alla persona di seguito specificati, corrispondente/i al/i servizio/i che ciascuna impresa raggruppata o consorzziata intende svolgere nell'appalto in oggetto:
- attività di consulenza medica;
 - attività di assistenza infermieristica riabilitativa;
 - attività tutelare;
 - attività di ristorazione;
 - attività di pulizia, disinfestazione e disinfezione, di parrucchiere /barbiere;
 - attività di lavanderia, di guardaroba;
 - attività di ricreazione e animazione;
- rimanendo comunque le imprese stesse solidalmente responsabili nei confronti dell'Amministrazione aggiudicatrice.
- I requisiti minimi suddetti dovranno essere posseduti anche in caso di ricorso alla procedura di avvalimento.

Per quanto attiene ai lavori di manutenzione straordinaria di cui al successivo art. 11, e qualora il soggetto concorrente intenda subappaltare interamente i lavori, dovrà dichiarare tale volontà e che l'esecuzione dei lavori avverrà a mezzo di impresa/e qualificata.

Art. 2 - MODALITA' DI GARA E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Le modalità di gara sono più dettagliatamente elencate e specificate nella lettera-invito, cui si fa rinvio.

L'appalto verrà aggiudicato alla ditta che avrà presentato l'offerta ritenuta complessivamente più vantaggiosa per l'Amministrazione aggiudicatrice, tenuto conto sia dell'aspetto progettuale che economico, secondo i criteri di seguito esposti e salva la facoltà di esclusione delle offerte anomale ai sensi di legge.

Le offerte ammesse alla gara saranno sottoposte all'esame di apposita Commissione Giudicatrice, la quale le esaminerà, valutando congiuntamente i seguenti elementi:

Elemento A – Progetto gestionale ed Elemento B – Offerta Economica.

Ai progetti-offerta presentati verranno attribuiti fino ad un massimo di **punti 100**, così ripartiti:

Elemento A – Progetto gestionale PUNTEGGIO MASSIMO ATTRIBUIBILE 70/100, i quali verranno assegnati alle varie parti (sezioni) in cui dovrà articolarsi lo specifico progetto per l'organizzazione e gestione del servizio e qui di seguito indicate:

Sezione 1 : Attività di valorizzazione dell'Istituto – Fino a 10 punti

Tale sezione dovrà compiutamente illustrare le metodologie utilizzate per la valorizzazione sia della struttura che della sua attività'.

Sezione 2 : Direzione sanitaria - Assistenza infermieristica e riabilitativa - fino a punti 10

Tale sezione dovrà compiutamente illustrare le modalità di svolgimento delle funzioni di assistenza infermieristica e riabilitativa, ove necessaria, per le varie tipologie di ospiti con le indicazioni di cui alla precedente sezione circa i titoli professionali, gli standards giornalieri di assistenza per ospite (comunque non inferiori a quelli previsti dalla vigente normativa regionale per le tipologie di strutture affidate in gestione), forme di aggiornamento e formazione previste e quant'altro.

Si dovrà inoltre illustrare le modalità di svolgimento della Direzione Sanitaria (reparto RSA) sulla base dei parametri regionali vigenti.

Sezione 3 : Assistenza tutelare - fino a punti 10

Tale sezione dovrà compiutamente illustrare le modalità di svolgimento delle funzioni in esame con le indicazioni di cui alle precedenti sezioni (comunque non inferiori a quelli previsti dalla vigente normativa regionale per le tipologie di strutture affidate in gestione, di cui dare dimostrazione sia in ordine al numero che ai minuti ospite dedicati).

Sezione 4 : Servizio di ristorazione - fino a punti 10

Premesso che il servizio dovrà attenersi al sistema di autocontrollo HACCP, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 155/97 e s. m., tale sezione dovrà compiutamente illustrare: modalità di espletamento del servizio, avvalendosi di servizio cucina interna alla struttura; quantità del personale addetto; menù non ripetibili articolati su una settimana estiva ed una invernale che consentano possibilità di scelta fra almeno due primi e due secondi, frutta o dessert per ogni pasto (pranzo e cena), tenendo conto delle diverse esigenze degli ospiti dei reparti per autosufficienti e per non autosufficienti; tabella dietetica delle grammature a crudo dei generi alimentari occorrenti per la preparazione di ciascun piatto; modalità di sostituzione di biancheria da tavola e tovaglioli; pentolame e stoviglie usati; modalità di aiuto che dovrà essere fornito obbligatoriamente nella consumazione dei pasti agli ospiti costretti a letto e/o bisognosi di essere imboccati e quant'altro.

Sezione 5 : Servizi di pulizia, disinfestazione e disinfezione, lavanderia, guardaroba, parrucchiere , barbiere e podologo - fino a punti 5

Tale sezione dovrà compiutamente illustrare le modalità di espletamento dei servizi in argomento, i materiali ed attrezzature usate, la periodicità e modalità degli interventi, il tempo di lavoro dedicato ad ogni servizio dal personale addetto.

Sezione 6 : Servizi Amministrativi, generali, e di Direzione - fino a punti 10

Questa sezione dovrà illustrare compiutamente le modalità di svolgimento dei servizi in argomento presso il complesso residenziale in oggetto (in cui dovrà essere presente un responsabile amministrativo), con particolare riferimento alla gestione tecnico-operativa della struttura e gestione degli aspetti autorizzativi, nonché le funzioni dei responsabili.

Questa sezione dovrà inoltre illustrare le modalità di cura delle pratiche contabili, del servizio di cassa e custodia valori, alla firma dei contratti di

ospitalità, all'incasso delle rette ed ai versamenti delle quote di spettanza dell'Amministrazione aggiudicatrice, alla tenuta del registro aggiornato degli ospiti e del personale, allo svolgimento del servizio di portineria e di centralino telefonico e quant'altro.

E' possibile ipotizzare una convenzione per l'utilizzo di personale amministrativo eventualmente trattenuto in capo all'IPAB per le proprie competenze istituzionali, definendo il tempo richiesto per l'attività convenzionata.

Sezione 7 : Attività di ricreazione e animazione - fino a punti 5

In questa sezione dovranno essere descritte le attività di ricreazione ed animazione – sia interne che esterne alla struttura – che si intendono attuare in favore degli ospiti (anche allo scopo di favorirne la socializzazione e l'integrazione con l'esterno) con l'indicazione, vincolante per l'offerente, della periodicità e frequenza delle iniziative previste, della qualificazione professionale e/o del curriculum degli operatori utilizzati.

Sezione 8 : Programmazione di manutenzione del fabbricato e degli impianti, nonché di manutenzione, risistemazione e utilizzo aree esterne - fino a punti 10

In questa sezione dovrà essere compiutamente esposto, descrivendo tipologia e periodicità degli interventi previsti, un programma di manutenzione ordinaria dei fabbricati .

La proposta progettuale, opportunamente divisa in sezioni, dovrà essere sintetizzata in non più di otto fogli formato A4 con scrittura in carattere 12, pena decurtazione dal punteggio complessivo, nella misura che verrà stabilita dalla Commissione di Gara.

Elemento B – Offerta Economica PUNTEGGIO MASSIMO ATTRIBUIBILE PUNTI 30/100

L' "Elemento B-Offerta Economica" è costituito dalla percentuale di aumento offerta da ogni concorrente da applicare sia alla parte fissa che alla parte variabile del canone di concessione annuale previsto all'art. 16, 2° comma, punto a) (Canone di concessione) del presente capitolato.

Il punteggio massimo di punti 30 verrà attribuito all'offerta più vantaggiosa (vale a dire a quella contenente l'aumento percentuale più alto).

L’AFFIDAMENTO VERRA’ EFFETTUATO SULLA BASE DELL’OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU’ VANTAGGIOSA, CON IL METODO AGGREGATIVO-COMPENSATORE, DI CUI ALL’ART.91 DEL DPR 21.12.1999 n. 554, CON VALUTAZIONE A COPPIE PER L’OFFERTA QUALITATIVA, E CON INTERPOLAZIONE LINEARE PER L’OFFERTA ECONOMICA (CALIBRATA SULLA PARTE FISSA DEL CANONE E RIBALTATA SULLA PARTE VARIABILE)

Sulla scorta del criterio di aggiudicazione su citato e dei punteggi che verranno assegnati relativamente ai sopraelencati criteri, la Commissione incaricata dell'esame e della valutazione dei progetti-offerta, al termine dei propri lavori, proporrà la relativa graduatoria di merito.

Qualora risultino esserci due o più migliori offerenti alla pari, la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua dalla Commissione.

In ogni caso l'aggiudicazione resta riservata all'Amministrazione aggiudicatrice che provvederà al riguardo con apposito provvedimento.

Art. 3 - CAUZIONE PROVVISORIA

Le ditte partecipanti alla procedura di gara dovranno prestare, in sede di offerta, cauzione provvisoria per un importo pari a **Euro 36.000,00** con validità 180 giorni, decorrenti dal termine di presentazione dell'offerta.

La cauzione può essere prestata mediante:

- 1) deposito infruttifero in contanti presso la tesoreria dell'Ente;
- 2) fidejussione bancaria o assicurativa, la quale dovrà prevedere obbligatoriamente, pena l'esclusione dalla gara (eventualmente a mezzo di separata dichiarazione debitamente sottoscritta da parte del fidejussore ed allegata alla fidejussione stessa) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione dell'Ente.

Tale cauzione sarà svincolata entro 30 gg dall'aggiudicazione, salvo nei confronti dell'impresa affidataria, nei confronti della quale sarà svincolata a seguito della stipula del contratto e della prestazione della cauzione definitiva .

Nel caso di Raggruppamento Temporaneo di imprese non formalmente costituito detta cauzione provvisoria deve essere intestata a tutte le imprese costituenti il raggruppamento.

Art. 4 - Cauzione definitiva.

A garanzia di ogni danno che potrà derivare nelle ipotesi di risoluzione del contratto o di inadempimento degli obblighi contrattuali previsti dal presente capitolato, nonché per recuperare il canone concessorio (quota fissa e quota variabile) o per poter fare fronte al pagamento delle retribuzioni ai dipendenti nei casi di inadempienza / ritardo previsti all'art.19 del presente capitolato ed infine a garanzia del pagamento delle penali, la ditta affidataria dovrà provvedere alla costituzione di una cauzione definitiva pari a € **540.000,00 (pari a n.3 annualità base presunte del canone complessivo di concessione)** mediante fidejussione bancaria o assicurativa, la quale dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni, a semplice richiesta della Casa di Riposo. Nelle ipotesi sopra previste e fatti salvi i maggiori diritti dell'Amministrazione, la stessa procederà all'incameramento totale o parziale della cauzione suddetta, con semplice deliberazione del proprio Consiglio di Amministrazione.

La fidejussione verrà svincolata al termine del contratto, in seguito al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali e dopo che sia stata risolta ogni eventuale contestazione o vertenza giudiziale o stragiudiziale.

Resta salvo, per l'Amministrazione aggiudicatrice, l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

L'affidatario sarà obbligato a reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione avesse dovuto valersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, sulla base di quanto previsto dal presente capitolato.

PARTE SECONDA - PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Art. 5 – OGGETTO DEL CONTRATTO

Costituiscono oggetto del contratto di concessione l'affidamento globale di tutte le attività del servizio di gestione del complesso residenziale per anziani sito in Caresana e denominato "Casa di Riposo Greppi Giovanni e Andrea", ubicato in Via Garibaldi n. 20 (1), nonché gli eventuali interventi di adeguamento degli impianti, attrezzature e arredi previsti dalla normativa nazionale e regionale, in relazione alla destinazione dei sopra indicati immobili, e durante il corso della gestione secondo quanto prescritto al successivo art.7.

L'IPAB e' autorizzato al funzionamento per:

n. 40 posti RSA

n. 10 posti RAF

n. 8 posti RA

n.12 posti di Centro Diurno

In possesso del Certificato Definitivo di Prevenzione incendi, rilasciato dal Comando dei VV.FF. di Vercelli in data 17.11.2009

La struttura e' attualmente convenzionata con la ASL di Vercelli e la ASL TO1.

Art. 6 – INIZIO E DURATA DEL CONTRATTO

Entro 30 giorni dall'avvenuta aggiudicazione definitiva si procederà alla stipulazione del relativo contratto, nell'intesa che, prima di iniziare il servizio, l'affidatario dovrà acquisire da parte dei competenti organi le volturazioni in capo a se stesso di tutte le autorizzazioni, per tutto il tempo della durata del contratto.

La durata del contratto è fissata **in anni 20**, con decorrenza dalla data di stipulazione dello stesso.

Art. 7– STRUTTURA

Il complesso residenziale indicato nell'art. 5 del presente capitolato speciale e destinato a residenza per anziani è descritto nell'elaborato grafico (All. A), con una superficie complessiva su tre piani, escluso scantinato, di mq 2811, ed è assegnato in comodato per tutta la durata del contratto all'affidatario, il quale dovrà provvedere a propria cura e spese ad assicurare la tempestiva manutenzione ordinaria nel rispetto delle norme di legge, del presente capitolato e degli obblighi assunti in sede di presentazione del progetto –offerta. E' posta a carico dell'affidatario, in deroga anche a quanto previsto dall'art. 1808, comma 2° del Codice Civile, la realizzazione degli eventuali futuri interventi di manutenzione straordinaria dei locali e degli impianti, le

riparazioni, le sostituzioni ed ogni altra opera che fosse imposta da sopravvenute modifiche legislative e regolamentari, anche in materia di sicurezza, al fine di assicurare costantemente l'ottimo stato della struttura.

Qualora la naturale scadenza del contratto non consentisse il completo ammortamento delle opere o interventi realizzati, si concorda che sarà dovuto al concessionario un rimborso quantificato a valere sulla quota non ancora ammortizzata.

Sono a carico dell'affidatario tutti gli adempimenti nessuno escluso relativi alla conduzione degli impianti.

Gli eventuali lavori di manutenzione straordinaria, dovranno essere preventivamente autorizzati dal soggetto proprietario tramite l'Amministrazione aggiudicatrice e dovranno essere effettuati nel rispetto della normativa urbanistica e di sicurezza in materia e previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni previste dalla legge.

Oltre alle spese per la manutenzione ordinaria degli immobili e degli impianti, sono a carico dell'affidatario tutte le restanti spese di gestione, nessuna esclusa, ivi comprese quelle relative alle forniture di acqua, gas, elettricità, telefono, nonché quelle relative al pagamento della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

L'affidatario dovrà procedere, a proprie spese, alla volturazione dei contratti delle utenze sopra indicate, con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto di affidamento.

Sono a carico dell'affidatario le spese di riscaldamento e climatizzazione, compresa la conduzione, il controllo e la manutenzione delle caldaie e dell'impianto di riscaldamento. Per quanto riguarda i contratti già stipulati e non ancora in scadenza, relativi alla conduzione e manutenzione degli impianti della struttura I.P.A.B., l'affidatario si impegna alla continuazione del rapporto contrattuale in essere, fino alla sua scadenza.

A parziale deroga di quanto stabilito al primo comma del presente articolo, per quanto concerne l'utilizzo delle suddette strutture, è consentito l'uso da parte dell'IPAB dell'Ufficio Amministrativo e delle relative attrezzature, nonché di locali per deposito di archivi, da concordare con l'Affidatario.

Prima dell'inizio della gestione, l'affidatario dovrà redigere un verbale di consistenza dell'immobile ricevuto in uso, con la descrizione del suo stato di conservazione, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione aggiudicatrice.

Al termine del contratto dovrà essere redatto, in contraddittorio tra le parti, un verbale di consistenza finale, nell'intesa che eventuali danni derivati dal cattivo uso o manutenzione (ordinaria e straordinaria) saranno addebitati all'affidatario.

Art. 8 - Arredi ed attrezzature.

Le strutture di cui al presente articolo sono consegnate all'affidatario arredate ed attrezzate con beni della Casa di Riposo, che vengono assegnati in comodato all'affidatario stesso.

Al riguardo, prima dell'inizio della gestione, l'affidatario dovrà redigere l'inventario di tutti gli arredi ed attrezzature ricevute in consegna, con la descrizione del loro stato

di consistenza, e sottoporre tale inventario all'approvazione dell'Amministrazione aggiudicatrice.

L'affidatario dovrà assicurare il corretto utilizzo e l'adeguata manutenzione degli arredi e delle attrezzature ricevuti in consegna, e a tale fine, al termine del contratto, verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, un inventario finale, con descrizione dello stato di conservazione di tali beni e con addebito all'affidatario di eventuali danni derivanti da cattiva cura e manutenzione.

Sono a completo ed esclusivo carico dell'affidatario sia la provvista degli arredi e delle attrezzature ulteriormente necessari (oltre a quelli ricevuti in dotazione) per la gestione del servizio, sia la sostituzione di arredi ed attrezzature ricevuti in consegna, in caso di guasti o rottura (salvo la loro riparazione con ogni onere a carico dell'affidatario medesimo).

Art. 9 - Responsabilità per l'uso ed oneri per l'adeguamento di strutture e beni.

Dalla data di presa in consegna delle strutture e dei beni di cui nei precedenti articoli 3 e 4, l'affidatario ne assumerà la gestione, sollevando l'Ente proprietario da ogni e qualsiasi responsabilità gestionale e per danni che potessero derivare a terzi in conseguenza delle attività oggetto del presente affidamento, sia in sede civile che penale.

L'affidatario è altresì tenuto, sotto la propria esclusiva responsabilità, a provvedere ad ogni verifica, dotazione di attrezzature di sicurezza, misura o intervento di manutenzione o adeguamento della struttura, imposto da norme imperative di legge in materia di sanità, assistenza, sicurezza del lavoro, prevenzione incendi o quant'altro, anche ai fini della piena applicazione del D.Lgs. 626/94 e s.m.i., di cui l'affidatario stesso sarà l'unico responsabile.

Art. 10 - Aree esterne.

L'affidatario dovrà assicurare altresì la corretta e tempestiva manutenzione e valorizzazione delle aree esterne quali il cortile centrale con alberata e l'area retrostante, con accesso secondario.

Art. 11 – Lavori di adeguamento

L'affidatario ha l'obbligo di eseguire, nel rispetto della normativa vigente, a propria cura e spese, entro il termine di 4 mesi dalla data di stipulazione del contratto, gli eventuali interventi di adeguamento **della struttura, attrezzature ed arredi**, oggetto di concessione, a suo giudizio ritenuti necessari, e da esplicitare in sede di offerta. Gli interventi da attuare saranno quelli proposti dal soggetto affidatario in sede di progetto-offerta, oggetto di valutazione nelle attività di valorizzazione previste dall'art. 2 sezione 1 della proposta progettuale.

Art. 12 – Migliorie ed innovazioni

Nel corso della durata del contratto l'affidatario potrà apportare a propria cura e spese ai locali migliorie e/o innovazioni, nonché proporre all'Amministrazione aggiudicatrice la realizzazione di lavori di ristrutturazione finalizzati ad incrementare la qualità dell'offerta recettiva della struttura di proprietà dell'I.P.A.B.

Gli interventi di ristrutturazione e tutti gli interventi migliorativi che eventualmente l'affidatario intenderà realizzare, per il perseguimento della finalità indicata al comma precedente, dovranno essere preventivamente autorizzati dal soggetto proprietario tramite l'Amministrazione aggiudicatrice e dovranno essere effettuati nel rispetto della normativa urbanistica e di sicurezza in materia e previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni previste dalla legge.

Allo scadere della concessione tutte le eventuali opere eseguite saranno acquisite gratuitamente in proprietà dal soggetto proprietario dell'immobile a cui dette opere accedono, unitamente alla documentazione di legge, fatto salvo il rimborso eventualmente dovuto ai sensi del precedente art. 7.

Art. 13 - Caratteristiche e modalità di espletamento del servizio. Responsabilità. Regolamento interno.

Le attività svolte nel complesso residenziale in oggetto devono porre in primo piano l'assistenza alla persona.

E' pertanto essenziale: l'elaborazione di Piani di Assistenza Individualizzati (P.A.I.), l'integrazione e/o il coordinamento nell'operatività degli operatori addetti sul singolo caso.

In particolare per gli ospiti parzialmente autosufficienti il P.A.I. si configura come fondamentale strumento finalizzato a garantire, nel breve-medio periodo, il completo soddisfacimento dei bisogni dell'ospite, individuando e definendo gli interventi, i tempi, le modalità nonché la valutazione dei risultati.

Dovranno essere garantiti agli ospiti riservatezza, rispetto della personalità individuale, della cultura e delle convinzioni di ognuno.

Complessivamente, si deve dunque perseguire la qualità delle risposte assistenziali fornite, affinché le attività si conformino il più possibile ai ritmi ed alle abitudini delle persone, compatibilmente con le esigenze di una collettività, anche attraverso regolamenti rispettosi della dignità della persona.

Il servizio oggetto dell'affidamento dovrà essere espletato nel rispetto del presente capitolato, degli obblighi assunti in sede di progetto-offerta e con l'osservanza di eventuali ulteriori prescrizioni dettate dai competenti organi di vigilanza. Indipendentemente da quanto sopra, è comunque fatto obbligo all'affidatario di gestire il servizio nel più assoluto e rigoroso rispetto di ogni prescrizione di legge o regolamento e di ogni disposizione emanata dai pubblici poteri, con particolare riferimento alle prescrizioni contenute nella D.G.R. Piemonte n. 38-16335 del 29.6.1992, nella D.G.R. Piemonte n. 41-42433 del 09.01.1995 e nella D.G.R. Piemonte n. 17-15226 del 30.03.2005 ed eventuali successive disposizioni in materia

di assistenza residenziale socio-sanitaria in favore delle persone anziane autosufficienti, parzialmente autosufficienti e non autosufficienti.

Con la stipula del contratto, l'affidatario libera la Casa di Riposo da ogni responsabilità (che si assume egli stesso) in merito alla gestione della residenza per anziani in oggetto.

Nel caso che l'affidatario intenda svolgere nell'ambito della disponibilità dei locali della struttura, attività relativa a servizi di assistenza domiciliare, previa autorizzazione degli organi competenti, è necessario richiedere il consenso della Casa di Riposo.

Nell'ambito di quanto previsto dal presente capitolato e dal progetto offerta dell'affidatario, le attività che si svolgeranno all'interno delle residenze per anziani in oggetto saranno disciplinate **dal regolamento interno previsto ai fini autorizzativi** – che dovrà essere adottato dal Consiglio di Amministrazione della Casa di Riposo prima dell'inizio della gestione – in cui dovranno essere previste le modalità di ammissione/dimissione degli ospiti, gli orari di visita consentiti, le norme comportamentali da tenere all'interno della struttura e quant'altro.

Su eventuale richiesta dell'Amministrazione aggiudicatrice, l'affidatario dovrà predisporre – entro quindici giorni dalla richiesta, prima della stipula del contratto e a pena di revoca dell'aggiudicazione – una bozza di tale regolamento e dei successivi adeguamenti, eventualmente richiesti ai fini dell'adozione del medesimo da parte del Consiglio di Amministrazione della Casa di Riposo.

Art. 14 - Ammissione ospiti.

L'ammissione e le dimissioni degli ospiti vengono delegate direttamente all'affidatario secondo modalità da prevedersi nel regolamento di cui al precedente art. 7, che dovrà in ogni caso garantire il rispetto di una precedenza, nell'accoglimento delle istanze di **n.° 5 posti per gli anziani caresanesi, ritenuti tali i nativi in Caresana o coloro che vi hanno residenza da almeno due anni, anteriori alla data della richiesta di ospitalità**'.

Le ammissioni potranno essere disposte direttamente dall'affidatario, il quale, in tal caso, potrà accogliere presso i reparti anziani non convenzionati o in regime di convenzionamento con A.S.L., rispettando, nell'accoglimento delle istanze, il medesimo ordine di precedenza indicato dal regolamento.

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

Art. 15 - Rette di ricovero.

Le rette di ricovero degli ospiti sono proposte dal Concessionario ed esplicitamente approvate dal Consiglio di Amministrazione della Casa di Riposo, tenendo conto dei

servizi erogati e del livello medio di mercato, riferito a realtà analoghe, dando atto che attualmente le rette giornaliere applicate, e valide dal 1.1.2010, sono le seguenti:

reparto RSA: euro 90,00

reparto RAF: euro 73,00

reparto R.A.: euro 40,00/50.00 (con minima assistenza infermieristica e OSS)

In tutti i casi, ogni onere, rischio e responsabilità relative alla riscossione della retta sarà a totale ed esclusivo carico dell'affidatario.

Art. 16 – Canone di concessione

Il canone annuo dovuto dall'affidatario all'Amministrazione aggiudicatrice a titolo di corrispettivo, per l'affidamento in concessione del servizio di gestione globale di cui all'art. 5 del presente capitolato, è quello risultante dagli esiti di gara..

Il suddetto **canone annuo** risulta costituito da una **parte fissa** e da una **parte variabile** come meglio di seguito specificato:

a) la **parte fissa posta a base di gara** per la struttura affidata in gestione è pari a complessivi **Euro 30.000,00 annui**;

b) la **parte variabile**, da calcolarsi sulla somma annua totale introitata a titolo di incasso rette ed integrazione da Enti, è determinata applicando una percentuale pari al **6,00%** complessivi sulle suddette entrate rendicontate a consuntivo di ciascun esercizio finanziario.

La parte fissa del canone di concessione dovrà essere corrisposto annualmente in un'unica soluzione entro il mese di febbraio dell'anno di riferimento (prima rata entro il 28.2.2012 e ultima rata entro il 28.2.2031, e cio' nel caso di avvio al 1.1.2012, altrimenti con tale scarto rapportato alla data di effettivo avvio della gestione).

La parte fissa del canone di concessione complessivamente dovuto, che l'affidatario dovrà corrispondere a rate annuali con le modalità indicate ai commi precedenti, sarà soggetta ad adeguamento annuo a far data dal 1.1.2013 e così per gli anni successivi di validità del contratto, in misura corrispondente alla variazione dell'indice I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo intervenuta nei dodici mesi precedenti (rilevati relativi a novembre dell'anno precedente).

La parte variabile del canone di concessione sarà versata in rate mensili posticipate, entro il giorno 10 del mese successivo (prima rata entro il 10.2.2012), con acconto di una somma annua calcolata sull'80% delle entrate di riferimento nell'anno precedente ; la somma rimanente a conguaglio, calcolata sulle entrate effettivamente conseguite nell'anno corrente, dovrà essere versata alla struttura entro il mese di febbraio dell'anno successivo, unitamente alla quota fissa del canone stesso. **Per il primo anno si farà riferimento ai dati rilevabili dall'ultimo conto consuntivo approvato.**

La parte variabile del canone di concessione non sarà soggetta ad alcun adeguamento annuo in quanto, trattandosi di quota percentualizzata su imponibile variabile, mentre si provvederà ad adeguamento della parte fissa sulla base

dell'indice ISTAT novembre/novembre, con decorrenza 1.1.2013, come già detto in precedenza.

Eventuali ritardi nei pagamenti, oltre la data fissata, comporteranno il calcolo degli interessi legali e, nel caso di morosità per oltre tre mensilità, l'Ente si avvarrà di quanto disposto al successivo art.18.

In considerazione della necessità di rendere pienamente operativa la struttura nella sua interezza, per il primo anno di concessione, sia il canone fisso che la parte variabile saranno dovuti nella misura del 50% di quanto offerto, mentre per il secondo anno la parte fissa sarà già dovuta per intero, mentre la parte variabile sarà dovuta nella misura del 75%.

Art. 17 - Corrispettivi.

Il corrispettivo per la ditta affidataria è rappresentato dai proventi delle rette e dalle eventuali integrazioni di retta pure a questa spettanti, ai sensi del precedente art. 15, dedotta la quota forfetaria riconosciuta all'Amministrazione aggiudicatrice a titolo di quota variabile del canone di concessione come indicato al precedente art. 16, comma 2, punto sub a) del presente capitolato.

Art. 18 –Ritardato versamento dei canoni

Nel caso di mancato o ritardato versamento del canone fisso di concessione entro il termine indicato nel precedente art. 16 e/o del canone variabile di concessione (così come determinato ai sensi del precedente art. 17), l'Amministrazione aggiudicatrice potrà rivalersi sulla cauzione definitiva per il corrispondente importo maggiorato del 10% a titolo di penale, con l'obbligo per la ditta affidataria di reintegrare immediatamente detto deposito.

Art. 19 -Assorbimento del Personale ed osservanza delle disposizioni in materia infortunistica e sociale trattamento normativo e retributivo.

Il Concessionario si impegna all'utilizzo nella struttura di tutto il personale operante a tempo pieno ed indeterminato (22 unità), e cioè in posizione di comando, dall'IPAB di provenienza, con mantenimento dello status di pubblico dipendente. La tempistica di quanto sopra sarà oggetto di contrattazione, tra il concessionario e le OO.SS., sulla base di quanto previsto dall'art. 31 della Legge 165/2001, con richiamo all'art.2112 del C.C. e all'art. 47, commi da 1 a 4, della legge 29 dicembre 1990, n. 428, nonché di quanto eventualmente disposto dal CCNL di comparto vigente al momento del cambio di gestione. L'Ente concedente garantisce di essere parte attiva nell'azione di ricerca per il collocamento in mobilità del personale presso altri enti del settore pubblico.

In caso di inadempienza nel pagamento delle retribuzioni mensili a detti dipendenti, è automaticamente riconosciuta alla Casa di Riposo la facoltà di sostituirsi all'affidatario nel pagamento delle spettanti retribuzioni, prelevandone il necessario importo, maggiorato del 10% a titolo di penale, dal deposito cauzionale, che l'affidatario è in tal caso immediatamente obbligato a reintegrare.

Nell'eventualità in cui l'affidatario dovesse attivare procedure di licenziamento nei confronti di detti lavoratori trasferiti dalla Casa di Riposo, sarà obbligatoriamente disposto un tentativo di composizione della controversia, in cui parti attive saranno l'Amministrazione aggiudicatrice e le OO.SS. e/o persona di fiducia del dipendente.

L'elenco del personale dipendente della Casa di Riposo, con la relativa posizione giuridico-economica, unitamente ai relativi accordi decentrati in essere ed all'elenco viene posto come parte integrante del presente capitolato di gara, quale Allegato B.

Fermo restando quanto sopra precisato a proposito degli obblighi specifici relativi al personale attualmente dipendente della Casa di Riposo, l'affidatario dovrà applicare ai lavoratori dipendenti che intende ulteriormente assumere condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro di categoria sottoscritti da CGIL, CISL e UIL. Nel caso di società cooperative, le condizioni normative e retributive sopra citate dovranno essere applicate anche per i soci lavoratori.

L'aggiudicatario solleva l'Amministrazione aggiudicatrice da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni e libretti sanitari ed in genere da tutti gli obblighi risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, ivi compresi quelli in tema di igiene e sicurezza, nonché previdenza e disciplina infortunistica, assumendone a proprio carico tutti gli oneri relativi.

I suddetti obblighi vincoleranno l'affidatario anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse ed indipendentemente dalla natura industriale o artigiana o cooperativa e della struttura o dimensioni dell'impresa stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale. A tale scopo, l'affidatario – su richiesta in qualsiasi momento – dovrà fornire prova di avere regolarmente soddisfatto i suddetti obblighi, certificando all'Amministrazione aggiudicatrice il regolare versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali, nonché il puntuale pagamento dei salari mensili al personale.

L'affidatario si impegna, altresì, a rispettare nell'esecuzione delle obbligazioni derivanti dall'espletamento delle attività di gestione del servizio le norme regolamentari di cui al D.Lgs. 626/94 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'affidatario s'impegna a trasmettere all'Ispettorato del Lavoro ed all'A.S.L. competente il nominativo della persona designata come responsabile del servizio di prevenzione e protezione e la restante documentazione prescritta dal comma 11 dell'art.8 del D.Lgs. 626/94, dandone comunicazione all'Amministrazione aggiudicatrice.

Inoltre l'affidatario dovrà essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, ai sensi dell'art. 17 della legge 68/99.

La mancata applicazione, in tutto o in parte, del contratto, la violazione di norme, il mancato pagamento dei salari mensili o il mancato versamento dei contributi previdenziali o assicurativi, per qualsiasi ragione, potrà essere motivo di rescissione del contratto. In tal caso l'Amministrazione aggiudicatrice, dopo aver provveduto ad incamerare il deposito cauzionale, si riserva la facoltà di tutelare i propri interessi nelle sedi competenti.

Art. 20 - Vigilanza e controllo

L'Ente appaltante si riserva la facoltà di richiedere all'affidatario, ogni qual volta lo ritenga opportuno, la documentazione probatoria di tutti gli adempimenti previsti nel presente capitolato, ivi compresa quella relativa ai versamenti contributivi. L'affidatario ha l'obbligo di mettere a disposizione gli atti o i documenti richiesti ai fini dello svolgimento della sopra menzionata attività di vigilanza e controllo.

L'Ente appaltante si riserva di verificare il corretto espletamento del servizio nel rispetto del presente capitolato e degli obblighi assunti dall'affidatario in sede di progetto offerta, ed in particolare il diritto di verificare in qualsiasi momento la qualità delle prestazioni erogate, nonché il grado di soddisfazione degli ospiti delle strutture.

Art. 21 - Subappalto.

È vietato all'affidatario cedere o subappaltare ad altri qualsiasi attività di assistenza tutelare, nonché le prestazioni di carattere medico (ivi compresa la direzione sanitaria), infermieristico e riabilitativo, con facoltà tuttavia per l'affidatario stesso (qualora non disponga di proprio personale ed abbia espresso l'intendimento di avvalersi di tale facoltà in sede di offerta) di svolgere le suddette prestazioni di carattere medico, infermieristico e riabilitativo a mezzo di convenzionamento con l'A.S.L (ad esclusione della direzione sanitaria) o di incarico a liberi professionisti, E' altresì vietato all'affidatario, subappaltare ad altri le restanti prestazioni oggetto del contratto senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione aggiudicatrice. In ogni caso l'Amministrazione aggiudicatrice rimane estranea al rapporto contrattuale tra il subappaltatore o incaricati dell'affidatario e l'affidatario stesso, al quale ultimo faranno carico tutti gli adempimenti di legge e le responsabilità contrattuali, nessuna esclusa.

Art. 22 - Facoltà di recesso.

L'Amministrazione aggiudicatrice ha diritto, nei casi di:

-giusta causa;

-reiterati e gravi inadempimenti della ditta affidataria;

di recedere dal contratto, in tutto od in parte, in qualsiasi momento, con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi, da comunicarsi alla ditta affidataria con lettera A/R.

La ditta affidataria dovrà, comunque, su richiesta dell'Amministrazione aggiudicatrice, proseguire le singole prestazioni la cui interruzione/sospensione può a giudizio dell'Amministrazione provocare danno alla stessa.

Art. 23 - Polizza Assicurativa.

Ogni responsabilità per danni di qualsiasi specie che comunque derivassero a persone ed a cose in dipendenza dell'espletamento di tutte le attività di gestione oggetto del presente capitolato dovrà intendersi, senza riserve od eccezioni, interamente a carico dell'affidatario, che si obbliga a presentare all'Amministrazione aggiudicatrice, a seguito della comunicazione dell'affidamento del servizio e comunque prima della stipulazione del relativo contratto, un'apposita polizza assicurativa R.C. con massimale non inferiore a € 5.000.000,00 per danni a persone, animali e/o cose, per un'adeguata copertura di eventuali danni o incidenti causati o subiti dagli addetti durante lo svolgimento del servizio.

La ditta affidataria dovrà, altresì stipulare una polizza assicurativa contro i danni che possono derivare ai locali, impianti ed attrezzature dai rischi di incendi, esplosioni e scoppi anche per dolo e/o colpa grave del proprio personale con rinuncia di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione aggiudicatrice. Ai fini di polizza il valore dei locali è stabilito in Euro 5.000.000,00. Detto valore dovrà essere aggiornato annualmente in considerazione di rivalutazioni dovute ad eventuali oscillazioni di mercato o a modifica dei corsi monetari, e nell'ipotesi di realizzazioni di migliorie e/o innovazioni, nonché di eventuali lavori di ristrutturazione di cui all'art.12 del presente capitolato.

Art 24 - Penalità ed interruzioni di attività.

Oltre alle ipotesi di diverse penali previste da specifici articoli del presente capitolato (ad es. nel caso di mancato pagamento delle retribuzioni ai dipendenti o di mancato versamento del canone di concessione(quota fissa e/o quota variabile) di spettanza dell'Amministrazione aggiudicatrice), più in generale, ove si dovessero constatare il mancato adempimento da parte della ditta affidataria di quanto prescritto nel presente capitolato e degli obblighi assunti in sede di progetto offerta o ritardi o deficienze di servizio imputabili a imperizia, dolo, negligenza o colpa dello stesso, verrà addebitata a questi una penale, raddoppiabile in caso di recidiva da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 1.000,00 per ciascun caso, secondo la gravità delle inadempienze.

Le penali verranno applicate previa contestazione scritta AR dell'inadempienza, con termine di giorni cinque per eventuali difese scritte.

Le penali sono deliberate dal Consiglio di Amministrazione dell'Amministrazione aggiudicatrice.

Trascorsi sessanta giorni senza che la ditta affidataria abbia impugnato il provvedimento avanti il giudice competente, le penali si intendono definitive e saranno prelevate dal deposito cauzionale che l'affidatario dovrà immediatamente reintegrare.

Trattandosi di servizio pubblico, la ditta aggiudicataria dovrà sottoscrivere nel proprio ambito aziendale adeguati regolamenti di servizio, al fine di evitare interruzione dell'attività.

Dovrà quindi essere garantita l'effettuazione, in caso di scioperi di categoria, di un servizio di emergenza, con adeguato preavviso all'Amministrazione aggiudicatrice.

Resta precisato che le eventuali deficienze, qualunque ne sia la causa, dovranno essere limitate al tempo strettamente necessario per l'adozione degli opportuni provvedimenti. Ove le deficienze di cui sopra si ripetessero e/o si protraessero in misura ritenuta intollerabile dall'Amministrazione aggiudicatrice, la medesima si riserva la facoltà di adottare tutti i provvedimenti del caso, ponendo a carico dell'aggiudicatario spese e danni conseguenti senza eccezione.

Art. 25 – Contratti in essere

L'Affidatario si impegna al mantenimento dei contratti in essere con l'IPAB, fino alla loro naturale scadenza.

Art. 26 - Risoluzione del contratto.

L'Amministrazione aggiudicatrice si riserva di chiedere la risoluzione del contratto in qualsiasi momento per comprovata inadempienza da parte della ditta affidataria alle clausole contrattuali disciplinate dal presente capitolato e qualora si verificano fatti che rendano impossibile la prosecuzione del contratto.

Si ha la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, con automatico incameramento della cauzione:

- qualora nell'arco di dodici mesi si siano verificate più di tre gravi inosservanze delle prescrizioni contrattuali;
- qualora si verifichi la cessione o qualsiasi altra forma di subappalto anche parziale del servizio non autorizzato dall'Amministrazione;
- per l'abbandono del servizio, salvo che per cause di forza maggiore;
- per cessazione dell'azienda o di un ramo dell'azienda, cessazione di attività, concordato preventivo o fallimento, atti di sequestro o pignoramento a carico della ditta affidataria.

Nelle ipotesi di cui al precedente comma, l'Amministrazione aggiudicatrice avrà diritto a dichiarare risolto il contratto con effetto immediato, adottando una deliberazione del proprio Consiglio di Amministrazione, provvedendo come meglio crederà per la continuazione del servizio fino alla scadenza del termine del contratto, con l'obbligo per l'affidatario decaduto di risarcire all'Amministrazione aggiudicatrice i danni economici subiti e conseguenti.

In particolare, all'affidatario decaduto saranno addebitati i maggiori costi sostenuti in più dall'Amministrazione per effetto dell'affidamento del servizio ad altra impresa.

Tali maggiori spese saranno da calcolarsi fino alla data in cui il contratto risolto sarà scaduto, comprese le spese di gara relative al nuovo contratto.

L'affidatario decaduto dovrà altresì sottostare, a titolo di penale, alla perdita della cauzione prestata, sulla quale si potrà rivalere l'Amministrazione aggiudicatrice.

Art. 27 - Responsabilità per danni.

Ogni responsabilità per danni di qualsiasi specie che, comunque, derivassero alle strutture, a persone o cose in dipendenza dell'espletamento del servizio oggetto del presente capitolato dovrà intendersi, senza riserve od eccezioni, interamente a carico dell'affidatario, il quale si obbliga a fare osservare scrupolosamente al proprio personale le norme antinfortunistiche ed a dotare il personale stesso di tutto quanto necessario per la prevenzione degli infortuni, in conformità alle vigenti norme in materia.

Pertanto la Ditta affidataria deve adottare tutti gli accorgimenti idonei per garantire l'incolumità delle persone presenti sul luogo di lavoro ed anche per evitare danni ai beni pubblici e privati. Ne consegue che ogni responsabilità civile e penale in caso di infortuni sarà assunta dalla Ditta esecutrice.

Art. 28 - Controversie.

Qualsiasi questione interpretativa, controversia o vertenza non risolta dovesse insorgere tra l'Amministrazione aggiudicatrice e l'affidatario in merito alle norme del presente contratto, dovrà essere deferita al foro di Vercelli.

Art. 29 - Contratto e relative spese.

Con la ditta affidataria si farà luogo alla stipulazione del contratto a mezzo di atto notarile.

Le spese contrattuali (notarili, di registrazione, di bollo, ecc.) accessorie e conseguenti, comprese le spese sostenute per la pubblicità della gara, saranno per intero a carico della ditta affidataria.

Art. 30 - Domicilio dell'affidatario.

Per tutti gli effetti del presente contratto l'affidatario si impegna ad eleggere domicilio nel Comune di Caresana, entro quindici giorni dalla data della comunicazione dell'aggiudicazione del servizio.