

CAPITOLATO SPECIALE – SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE RELATIVO ALL’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE STRUTTURE PER ANZIANI R.S.A., C.D.I. E MINIALLOGGI PRESSO IL CENTRO SOCIO ASSISTENZIALE SITO IN PAULLO, VIA DEL RONCO 7/11, NONCHÉ DEI LAVORI AFFERENTI A DETTE STRUTTURE.

PARTE I

INDICE

Sommario

1. Definizioni, riferimenti normativi e disposizioni preliminari	2
2. Oggetto della Concessione	5
3. Durata della Concessione	7
4. Valore della Concessione ed altre grandezze economiche	8
5. Corrispettivo per la Concessione. Canone di Concessione	8
6. Tariffe connesse ai Servizi	9
7. Disciplina relativa alla progettazione e realizzazione dei Lavori	11
8. Direzione dell’Esecuzione	13
9. Osservanza delle leggi sul lavoro e la previdenza sociale e dei contratti di lavoro di categoria	17
10. Responsabilità del Concessionario per il comportamento degli addetti ai Servizi. Sicurezza del lavoro.	18
11. Responsabilità del Concessionario. Copertura assicurativa	21
12. Garanzia definitiva per l’esecuzione dei Lavori e dei Servizi	22
13. Obblighi del Comune	24
14. Adempimenti funzionali alla stipulazione del Contratto	24
15. Società di scopo	26
16. Equilibrio economico finanziario	26
17. Forza maggiore	26
18. Riequilibrio economico finanziario	27
19. Modifiche al Contratto e cessione dei crediti derivanti dall’Appalto	29
20. Subappalto. Divieto di cessione del contratto.	29
21. Procedura di insolvenza del Concessionario o impedimento nella prosecuzione con l’esecutore designato.	29
22. Penali	30
23. Risoluzione del Contratto	30
24. Revoca e recesso da parte del Comune	31
25. Foro competente per le controversie afferenti la fase di esecuzione del	

Contratto	33
26. Interpretazione delle disposizioni del Capitolato e del Contratto	33
27. Comunicazioni e notificazioni	33
28. Disposizioni finali	33
PROTOCOLLO OPERATIVO E ALLEGATO TECNICO	35
TABELLA ONERI ACCESSORI – MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA ED ADDIZIONI/MIGLIORIE	52
TABELLE MILLESIMALI	58

PARTE II

- **Protocollo operativo e allegato tecnico**
- **Tabella oneri accessori-manutenzione ordinaria, straordinaria ed addizioni/migliorie**
- **Tabelle millesimali**

1. Definizioni, riferimenti normativi e disposizioni preliminari

1.1. Ai fini del presente capitolato speciale, ove non diversamente stabilito nel testo del presente documento, le seguenti parole, indicate con la lettera maiuscola, sia al singolare, che al plurale, avranno i seguenti significati:

- (i) AD:** assistenza domiciliare;
- (ii) ANAC:** l’Autorità Nazionale Anticorruzione;
- (iii) ASA:** Ausiliario Socio Assistenziale
- (iv) ATS:** Agenzie di Tutela della Salute. Si tratta di articolazioni amministrative della Regione Lombardia che si proiettano nei territori. Tali strutture attuano la programmazione definita dalla Regione Lombardia, attraverso l'erogazione di prestazioni sanitarie e sociosanitarie tramite i soggetti accreditati e contrattualizzati pubblici e privati;
- (v) Canone di Concessione:** l’importo che il Concessionario sarà tenuto, su base annua, a versare al Comune secondo quanto stabilito dall’art. 5 del presente Capitolato
- (vi) Capitolato:** il presente capitolato speciale d’appalto, avente funzione anche di schema di contratto di concessione;
- (vii) CDI:** Centro Diurno Integrato sito in via del Ronco 7, Paullo;
- (viii) Codice o Codice dei contratti pubblici:** il D. Lgs. n. 36/2023, nella versione vigente al momento di pubblicazione del bando di gara per

- l'affidamento della Concessione;
- (ix) **Concedente o il Comune:** il Comune di Paullo
 - (x) **Concessionario:** l'aggiudicatario della procedura relativa all'affidamento della Concessione, come di seguito definita.
 - (xi) **Concessione:** il rapporto tra il Comune di Paullo e il Concessionario relativo ai servizi oggetto del presente capitolato-schema di contratto di concessione;
 - (xii) **Contratto di Concessione:** il contratto di concessione tra il Comune e il Concessionario che regola, unitamente al Capitolato e al Disciplinare di gara, la Concessione;
 - (xiii) **Corrispettivo di Concessione:** il diritto del Concessionario di gestire i servizi oggetto della Concessione e sfruttarli economicamente;
 - (xiv) **Direttore dei Lavori:** il soggetto, diverso nel caso di specie dal RUP, che svolge i compiti di cui all'art. 114 del D. Lgs. 36/2023 e del D.M. n. 49/2018 (salvo quanto previsto al successivo punto 1.3);
 - (xv) **Direttore dell'Esecuzione:** il soggetto, diverso nel caso di specie dal RUP, che svolge i compiti di cui all'art. 114 del D. Lgs. 36/2023 e del D.M. n. 49/2018 (salvo quanto previsto al successivo punto 1.3);
 - (xvi) **Disciplinare di gara:** il documento che regola la fase di gestione della procedura di gara oggetto del Capitolato e avente effetto di legge fra le parti, nelle previsioni inerenti il rapporto di concessione;
 - (xvii) **Equilibrio Economico Finanziario:** indica l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della gestione ai sensi e per gli effetti dell'art. 177 comma 5, del Codice dei contratti pubblici, determinato sulla base dei presupposti e delle condizioni di base del PEF e rappresentato dai valori degli indicatori di equilibrio esposti nel PEF.
 - (xviii) **Fonti:** norme rilevanti, fra cui quelle richiamate nel par. 1.2;
 - (xix) **Lavori:** si tratta dei lavori oggetto di investimento da parte del Concessionario, delineati al punto 3.1 della relazione al PEF;
 - (xx) **Parti:** il Comune e il Concessionario o, al singolare, il Comune o il Concessionario.
 - (xxi) **Minialloggi:** si tratta di unità immobiliari (16 bilocali con n. 2 posti letto ciascuno) site in Paullo, Via Ronco 11 e si pongono come soluzione alternativa, per l'assistenza alla persona non completamente autosufficiente, alle attuali forme di residenzialità rappresentate dal ricovero in R.S.A..
 - (xxii) **Offerta:** l'offerta tecnica ed economica presentata in gara dall'Appaltatore e parte integrante e sostanziale del Contratto. Le condizioni offerte vincolano il concessionario per tutta la durata del rapporto e anche per il periodo di eventuale proroga tecnica;

- (xxiii) **Ospiti Minialloggi**: persone assegnatarie di Minialloggi;
- (xxiv) **Ospiti RSA**: persone ricoverate nella RSA;
- (xxv) **OSS**: Operatore Socio Sanitario;
- (xxvi) **PEF**: piano economico finanziario a base della Concessione;
- (xxvii) **Responsabile della Concessione**: è responsabile del coordinamento di tutte le attività del Concessionario afferenti la Concessione;
- (xxviii) **Rischio operativo**: trattasi del rischio legato alla realizzazione dei lavori (nella parte di lavori connessa alla concessione) e alla gestione dei servizi, che comprende il rischio dal lato della domanda (associato alla effettiva domanda dei servizi oggetto del contratto) e dell'offerta, anche con riferimento al mancato raggiungimento del livello qualitativo e quantitativo dedotto nel contratto;
- (xxix) **RSA Aperta**: si tratta dei servizi sanitari e sociosanitari utili a sostenere la permanenza al domicilio della persona il più a lungo possibile, con l'obiettivo di rinviare nel tempo la necessità di un ricovero in una struttura residenziale, accedendo ad un set di prestazioni in modalità flessibile;
- (xxx) **RSA**: Residenza Socio-Assistenziale sita in Via del Ronco 7, Paullo;
- (xxxi) **Servizi**: si tratta dell'insieme dei servizi facenti parte della Concessione, ad esclusione quindi dei Lavori.
- (xxxii) **RUP**: Responsabile Unico del Progetto che svolge i compiti di cui all'art 15, comma 5, del codice D. Lgs. 36/2023, e dagli articoli 6 -7 e 8 del presente allegato I.2
- (xxxiii) **Utenti CDI**: persone che accedono ai servizi del CDI e RSA Aperta;

1.2. Il Comune e il Concessionario danno atto che la Concessione sarà disciplinata dalla relativa Convenzione, dal Capitolato, dal Disciplinare di gara, dalle disposizioni contenute nel Codice dei contratti pubblici e relativi provvedimenti attuativi vigenti al momento della pubblicazione del bando gara, del codice civile (per quanto non previsto dal Codice dei Contratti Pubblici) vigente anch'esso al momento della pubblicazione del bando.

Inoltre, si riportano di seguito i riferimenti di atti normativi e amministrativi a carattere generale rilevanti per la Concessione (**Fonti**):

- (i) Legge n. 328/2000, "Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali";
- (ii) D.P.C.M. del 30 marzo 2001 "Atto di Indirizzo e coordinamento dei sistemi di affidamento dei servizi alla persona ai sensi dell'art. 5 della legge 8.11.2000, n. 328";
- (iii) Legge regionale Regione Lombardia 3/2008 avente ad oggetto "Governo della rete degli interventi alla persona in ambito sociale e socio sanitario";

- (iv) DGR 8559 del 3 dicembre 2008: Determinazione per adeguamento RSA e CDI ai requisiti di funzionamento previsti dalla DGR 7435/2001;
- (v) D.G.R. X/2569 del 31 ottobre 2014 ad oggetto "Revisione del sistema di esercizio e accreditamento delle unità d'offerta sociosanitarie e linee operative per le attività di vigilanza e controllo"
- (vi) DGR n. X/7600 del 20 dicembre 2017: "Determinazioni in ordine alla gestione del Servizio Sociosanitario per l'esercizio 2018"
- (vii) DGR n. XI / 491: "Determinazioni in ordine alla gestione del servizio sociosanitario per l'esercizio 2018 – secondo provvedimento 2018"
- (viii) DGR n XI/2672 del 16 dicembre 2019: "Determinazioni in ordine alla gestione del servizio sanitario e sociosanitario per l'esercizio 2020"
- (ix) DGR n XI/4232 del 29 gennaio 2021: "Determinazioni in ordine alla gestione del servizio sanitario e sociosanitario per l'esercizio 2021"
- (x) Deliberazione Consiglio Comunale Comune di Paullo n. 40 del 06 ottobre 2020 avente ad oggetto "Approvazione della relazione sulla scelta della modalità di gestione della struttura comunale, sita in Paullo, via del Ronco n. 7, destinata allo svolgimento di servizi socio-sanitari in favore di anziani, disabili e soggetti in condizioni fragili."

1.3. Alla Concessione si applicheranno anche eventuali disposizioni normative e regolamentari, di fonte nazionale e regionale, destinate a disciplinare l'attività oggetto del rapporto in relazione al contenimento della diffusione del virus Covid-19 e relative varianti, nonché di eventuali situazioni pandemiche che dovessero presentarsi nel corso del periodo concessorio, Gli operatori economici interessati alla formulazione di un'offerta sono sin da ora espressamente resi edotti di tale circostanza, anche rispetto alla fase esecutiva dell'appalto, fermo restando quanto previsto dal presente Capitolato in ordine a circostanze che possano avere un impatto sull'Equilibrio Economico Finanziario.

1.4. Il concessionario espressamente dichiara di aver tenuto presente che i dati indicati negli atti di gara sono meramente indicativi, e che il Comune non assume alcuna obbligazione di risultato, né fornisce garanzia alcuna, essendo il rischio operativo in capo al concessionario stesso.

1.5. La corretta e continua esecuzione del presente contratto risponde all'esigenza di tutelare interessi costituzionalmente garantiti, la cui protezione non può essere sospesa. Per conseguenza, fermo il diritto alla tutela giudiziaria, il concessionario rinuncia alla tutela sinallagmatica e alla sospensione della esecuzione del contratto anche a mente dell'art. 1460 cod. civ., anche in ipotesi di inadempimento della amministrazione. Il concessionario potrà far valere i propri diritti giudizialmente solo se in regola con la esecuzione del contratto.

2. Oggetto della Concessione

2.1. La Concessione ha ad oggetto la gestione dei servizi socio-sanitari in favore di anziani e soggetti in condizioni fragili descritti nella Parte II del presente Capitolato nelle sottoelencate strutture e relative pertinenze del Centro Servizi Socio Residenziali per Anziani e Disabili di proprietà del Comune:

- (i)* RSA denominata “Cascina Cortenuova”;
- (ii)* CDI denominato “Cascina del Ronco”;
- (iii)* Minialloggi

2.2. Più in dettaglio, la RSA per anziani non autosufficienti totali, o parzialmente non autosufficienti, è costituita da n. 1 nucleo di 22 posti letto. Con riguardo alla RSA il Concessionario dovrà assicurare in favore degli Ospiti RSA i seguenti servizi:

- (i)* attività medico – infermieristica;
- (ii)* attività specificatamente socio-assistenziali;
- (iii)* attività di riabilitazione;
- (iv)* attività specificatamente rivolte a favorire la possibilità di ricreazione, di occupazione del tempo, di socializzazione, di relazioni esterne con i familiari, con amici e con l’ambiente circostante;
- (v)* servizi generali di supporto quali: servizio di igiene ambientale, servizio di ristorazione, lavanderia-stireria-guardaroba, manicure/pedicure, parrucchiere, telefono (solo ricezione), servizio custodia valori, area accoglienza esterni, radio/tv, gestione farmaci-presidi sanitari e ausili, trasporto ospiti e assistenza spirituale.

Il CDI, dedicato ad anziani parzialmente non autosufficienti, è autorizzato al funzionamento per n. 30 Utenti CDI. Le attività da effettuare nel CDI si svolgeranno in locali adeguatamente predisposti (ed alcuni da condividere con le attività della RSA). Con riguardo al CDI, il Concessionario dovrà assicurare in favore degli Utenti CDI i seguenti servizi:

- (i)* attività medico – infermieristica;
- (ii)* attività specificatamente socio-assistenziali;
- (iii)* attività di riabilitazione;
- (iv)* attività specificatamente rivolte a favorire la possibilità di ricreazione, di occupazione del tempo, di socializzazione, di relazioni esterne con i familiari, con amici e con l’ambiente circostante.
- (v)* servizi generali di supporto quali: servizio di igiene ambientale, servizio di ristorazione, manicure/pedicure, parrucchiere/barbiere, telefono (solo ricezione), area break, gestione presidi sanitari e ausili, trasporto ospiti e assistenza spirituale.

I Minialloggi, in numero di 16, sono strutturati per accogliere due Ospiti Minialloggi per ciascun Minialloggio. Il servizio effettuato tramite i Minialloggi è mirato a soddisfare le esigenze di una particolare categoria di anziani, che per il

proprio stato psico sociale ed economico, anche se autonomi nello svolgimento delle attività della vita quotidiana, necessitano di vivere in un contesto protetto che offra sicurezza sociale e faciliti la socializzazione.

Con riguardo ai Minialloggi, il Concessionario dovrà assicurare in favore degli Ospiti Minialloggi i seguenti servizi:

- (i)* attività medico – infermieristica
- (ii)* attività specificatamente socio-assistenziali
- (iii)* attività di fisioterapia
- (iv)* attività specificatamente rivolte a favorire la possibilità di ricreazione, di occupazione del tempo, di socializzazione, di relazioni esterne con i familiari, con amici e con l'ambiente circostante;
- (v)* servizi generali di supporto quali: utenze e manutenzione, servizio di igiene ambientale, lavanderia-stireria-guardaroba, servizio di ristorazione, manicure/pedicure, parrucchiere/barbiere, telefono (solo ricezione), servizio custodia valori e assistenza spirituale.

2.3. Si segnala che l'attuale gestore è ente accreditato per la RSA e per il CDI. I Minialloggi non sono oggetto di accreditamento.

2.4. La Concessione ha altresì ad oggetto l'esecuzione dei Lavori indicati nel PEF e consistenti, in dettaglio:

- (i)* Realizzazione Camera mortuaria interna alla struttura;
- (ii)* Interventi di manutenzione straordinaria sugli esterni;
- (iii)* Opere di imbiancatura e sistemazione pavimenti;
- (iv)* Accorpamento contatori elettrici della struttura;
- (v)* Verifica di vulnerabilità antisismica;
- (vi)* Spese tecniche di progettazione;

Su un piano progettuale, i Lavori sono meglio descritti nella documentazione di gara messa a disposizione dei concorrenti.

2.5. 2.5. La Concessione è oggetto di un lotto unico in ragione dell'esigenza di garantire una gestione unitaria dei servizi prestati, come da motivazione dettagliata contenuta nella determina n. 566 del 10/10/2023 con la quale sono stati definiti gli elementi essenziali della procedura di gara e sono stati approvati la documentazione di gara. In particolare, si rinvia al disciplinare, ove sintetizzate le motivazioni. Il servizio è per sua natura unitario, essendo antieconomico, non pratico e comunque anche solo difficilmente concepibile l'utilizzo frazionato della medesima struttura, siccome estremamente difficoltoso organizzare il servizio fra più operatori. Inoltre, è necessario consentire all'aggiudicatario la redditività degli investimenti; l'equilibrio economico finanziario è raggiunto in forza della mancata suddivisione in lotti.

3. Durata della Concessione

3.1. La Concessione ha durata di anni 10 (dieci), decorrenti dalla stipula del Contratto. La durata della Concessione è stata stabilita in maniera coerente all'art. 178 del Codice dei contratti pubblici, come emerge dal PEF.

3.2. Indicativamente, ed al solo fine di predeterminare per gli offerenti, in fase di gara, gli oneri della Concessione, l'inizio delle attività oggetto della Concessione è stimato al 1 gennaio 2024.

3.3. Tutti gli investimenti dovranno essere avviati entro il primo anno dalla stipula del contratto di concessione e terminati entro l'anno successivo. Alla scadenza del periodo di durata di cui al punto 3.1 che precede, il Contratto potrà essere prorogato, agli stessi patti, prezzi e condizioni esistenti a tale data, per il tempo necessario alla conclusione delle procedure per l'individuazione di un nuovo contraente, che si stima in sei mesi. Detta proroga opererà senza che il Concessionario possa pretendere indennizzi o riconoscimenti di qualsiasi genere o natura, nonché la revisione del PEF.

4. Valore della Concessione ed altre grandezze economiche

4.1. Ai sensi dell'art. 179 del Codice dei contratti pubblici, il valore complessivo della concessione, sulla base del Piano Economico Finanziario posto a base di gara, è stimato in Euro **22.046.752,84**, oltre IVA, per la durata decennale della Concessione.

4.2. L'investimento stimato in relazione ai Lavori ammonta ad Euro **150.920,00**, oltre IVA, come risultante dalla relazione al PEF e dagli elaborati progettuali di cui alla documentazione di gara messa a disposizione dei concorrenti.

4.3. Con riferimento a quanto previsto dall'art. 108 comma 9 del D.lgs. n. 36/2023, si segnala che il costo della manodopera relativo alla concessione è stimato in complessivi Euro **9.963.494,77** per tutta la durata del rapporto, al lordo degli oneri sociali e del TFR.

4.4. Tali dati sono stati determinati sulla scorta delle disposizioni di legge e in applicazione del CCNL Cooperative Sociali.

4.5. A mente dell'art. 41, comma quarto, il costo di cui sopra è scorporato dall'importo della concessione (siccome anche i costi per la sicurezza di cui al medesimo articolo 41), e non è assoggettabile al ribasso, salva la ipotesi di cui alla norma in discorso.

4.6. Il concessionario si impegna e obbliga ad applicare e/o far applicare il CCNL Edili per la parte lavori, e il CCNL Cooperative Sociali per la parte servizio, o il diverso CCNL del quale abbia dichiarato e dimostrato, in sede di offerta, la equivalenza, siccome prescritto nel disciplinare.

5. Corrispettivo per la Concessione. Canone di Concessione

5.1. Il Corrispettivo per la Concessione consiste unicamente nel diritto del

Concessionario di poter sfruttare economicamente i servizi oggetto della Concessione.

5.2. In capo al Concessionario sussiste l'obbligo di procedere al versamento, in favore del Comune, del Canone di Concessione. L'importo del Canone di Concessione è stabilito in un ammontare non inferiore ad Euro **150.858,52 oltre IVA**, così come risulta dal PEF posto a base di gara.

Il Canone di Concessione che il Concessionario sarà effettivamente tenuto a versare in favore del Comune sarà determinato dall'applicazione della percentuale di rialzo offerta in sede di gara dal Concessionario rispetto all'importo indicato al precedente punto.

Tale importo sarà incrementato al 1° gennaio del secondo anno successivo a quello della stipula e quindi dal terzo anno della concessione di una percentuale pari al tasso di inflazione dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati (FOI) dell'anno precedente e nel rispetto della normativa vigente.

Il Canone di Concessione sarà versato entro 30 (trenta) giorni, dalla data di emissione della fattura elettronica da parte del Comune, mediante bonifico bancario da effettuarsi utilizzando le coordinate bancarie indicate dal Concedente in Fattura Elettronica. La fattura verrà emessa nel mese di ottobre di ciascun anno della Concessione, a partire dal 01/10/2024. In caso di ritardo nel versamento del Canone di Concessione si applica quanto previsto dal D. Lgs. n. 231/2002 e successive modifiche.

5.3. Il Concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 e successive modifiche. Il Concessionario si impegna a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante ed alla prefettura- ufficio territoriale del Governo della provincia di Lodi della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/ subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria. Il Concessionario è tenuto a comunicare al Comune, in sede di stipula del contratto, gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati e, entro 7 (sette) giorni dalla loro accensione, eventuali conti correnti dedicati diversi da quelli oggetto di indicazione in sede di contratto. Negli stessi termini, il Concessionario dovrà indicare le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su detti conti correnti.

5.4. Gli stessi obblighi di cui al punto 5.3 in tema di tracciabilità dei flussi finanziari sussistono nei confronti dei subappaltatori e di tutti gli altri operatori economici a qualsiasi titolo interessati alla Concessione.

5.5. Il mancato rispetto degli obblighi di cui al presente punto in tema di tracciabilità dei flussi finanziari costituisce causa di risoluzione espressa del contratto.

6. Tariffe connesse ai Servizi

6.1. Per lo svolgimento dei Servizi, il Concessionario praticherà le tariffe che saranno indicate in sede d'Offerta. Tutte le tariffe relative ai Servizi (RSA, CDI e Minialloggi) potranno essere incrementate dal primo gennaio del secondo anno successivo a quello della stipula e quindi dal terzo anno della concessione di una percentuale pari al tasso di inflazione dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati (FOI) dell'anno precedente e nel rispetto della normativa vigente.

6.2. Il Concessionario, con riferimento ai servizi oggetto della concessione (RSA, CDI e Minialloggi) sarà tenuto ad applicare una tariffazione agevolata in favore degli utenti dei servizi in concessione (RSA, CDI e Minialloggi) che siano residenti nel territorio del Comune di Paullo, come risultante dall'Offerta avanzata in sede di gara.

6.3. Il Concessionario dovrà predisporre e garantire idonei di meccanismi di ingresso agevolato ai servizi oggetto della Concessione, a favore dei richiedenti residenti nel Comune di Paullo, assicurando per tutto il periodo di durata della concessione:

- l'assegnazione di almeno n. 5 (cinque) posti letto a favore di residenti, per la Residenza Sanitaria Assistenziale;
- l'assegnazione di almeno n. 7 (sette) posti a favore di residenti, per il Centro Diurno Integrato.

Il Concessionario dovrà predisporre specifiche liste d'attesa delle istanze pervenute differenziate per tipo di servizio e che diano risultanza della residenza del richiedente nonché evidenza temporale del ricevimento dell'istanza stessa. Laddove si crei un posto disponibile per un nuovo inserimento, il Concessionario dovrà scorrere le liste disponibili dando precedenza ai richiedenti residenti nel rispetto dell'ordine temporale di ricevimento della richiesta di inserimento. L'utilizzo di un tale sistema, per tutta la durata della concessione, dovrà condurre al raggiungimento dei parametri sopra riportati.

Nel caso in cui non vi fossero residenti in Paullo in lista d'attesa al momento della disponibilità di uno o più posti, il Concessionario potrà assegnare il posto in disponibilità al primo degli aventi diritto anche se non residente presente in lista d'attesa.

6.4. Le tariffe relative alla RSA si intendono comprensive dei seguenti servizi:

- a) attività medico infermieristiche;
- b) attività specificatamente assistenziali;
- c) attività specificatamente rivolte a favorire la possibilità di ricreazione, di occupazione del tempo, di socializzazione, di relazioni esterne con i familiari, con gli amici e con l'ambiente circostante;
- d) attività di riabilitazione.

nonché dei seguenti servizi:

parrucchiere, podologia, lavaggio e stiratura dei capi e della biancheria privata degli Ospiti RSA, effettuazione di piccoli lavori di sartoria, servizio custodia valori, gestione farmaci-presidi sanitari e ausili, trasporto Ospiti RSA (necessari su prescrizione dei medici della RSA) e assistenza spirituale. Ove richiesto dall'ospite o dai parenti, il Concessionario – a parità di condizioni – dovrà consentire l'accesso a componenti di altre confessioni per dare assistenza spirituale.

6.5. Le tariffe relative al CDI si intendono comprensive dei seguenti servizi:

- a) Attività medico – infermieristica
- b) Attività specificatamente socio-assistenziali
- c) Attività di riabilitazione
- d) Attività specificatamente rivolte a favorire la possibilità di ricreazione, di occupazione del tempo, di socializzazione, di relazioni esterne con i familiari, con gli amici e con l'ambiente circostante nonché dei seguenti servizi: attività di cura e di supporto, servizio di igiene ambientale, servizio di ristorazione, manicure/pedicure (1 volta/mese), parrucchiere/barbiere (1 volta/mese), telefono (solo ricezione), radio/tv e assistenza spirituale. Ove richiesto dall'ospite o dai parenti, il Concessionario – a parità di condizioni – dovrà consentire l'accesso a componenti di altre confessioni per dare assistenza spirituale.

6.6. Il Concessionario, con riferimento ai Minialloggi, applicherà una tariffa di importo pari a quella presentata in sede d'Offerta. La tariffa per i Minialloggi, da applicare al singolo Ospite Minialloggi verrà corrisposta in n. 12 rate mensili anticipate. L'importo della tariffa è IVA esclusa.

La tariffa per i Minialloggi è comprensiva delle utenze per il riscaldamento, l'acqua calda, l'energia elettrica, la pulizia degli spazi comuni e quant'altro necessario alla gestione ordinaria.

7. Disciplina relativa alla progettazione e realizzazione dei Lavori

7.1 Come indicato al punto 2 che precede, il Concessionario dovrà realizzare anche i Lavori previsti nella gara.

7.2 Il successivo grado di progettazione dovrà essere presentato dal Concessionario entro e non oltre 60 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione. L'approvazione del progetto esecutivo, a seguito di sua verifica e validazione ai sensi degli artt. 41 e 42 del D. Dls 36/2023 e relativo allegato I.7 avverrà da parte del Comune entro 30 giorni dalla data di presentazione dello stesso. Detto termine si intende sospeso qualora sia necessario raccogliere pareri, nulla osta, autorizzazioni, ecc. anche attraverso il modulo della conferenza di servizi.

Il progetto esecutivo è redatto dal Concessionario o dal progettista raggruppato o indicato in sede di gara, il quale possiede tutti i requisiti previsti dal D.M. n.

263/2016 e dagli artt 94 e 95 del D. Lgs. n. 36/2023

7.3. L'esecuzione dei lavori oggetto della Concessione deve essere effettuata nel rispetto delle seguenti condizioni: a) i lavori devono essere eseguiti a regola d'arte nel rispetto delle previsioni del Contratto e in conformità del progetto esecutivo approvato; b) i lavori possono essere subappaltati nei limiti indicati in sede di offerta; c) per le forniture con posa in opera e per i noli a caldo, ai fini della determinazione del valore massimo del 2%, si deve fare riferimento al valore complessivo delle prestazioni contrattuali. Alle prestazioni eseguite in subappalto si applica l'articolo 119 del Codice. Il Concessionario si impegna a depositare presso il Concedente, almeno 20 giorni prima dell'inizio dell'esecuzione delle attività in subappalto, la copia autentica del contratto di subappalto, nonché la documentazione attestante il possesso, da parte del subappaltatore, dei requisiti di ordine generale e dei requisiti professionali e speciali, dichiarati in sede di offerta. Il Concessionario resta in ogni caso responsabile in via esclusiva nei confronti del Concedente della corretta esecuzione del Contratto. Si applicano le previsioni del disciplinare in ordine alla previsione, nei contratti di subappalto, di norme che assicurino pari tutela ai dipendenti del subappaltatore.

7.4. I Lavori dovranno essere ultimati in non più di 180 giorni naturali e consecutivi dalla data di avvio, oggetto di apposito verbale redatto in contraddittorio tra il Concessionario e il Comune, per il tramite del Direttore dei Lavori.

7.5. Le attività di collaudo, in corso d'opera e finale, relative ai Lavori sono effettuate da un/a Collaudatore/ nominato/a dal Concedente nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 116, commi 4 e 6 del D. Lgs 36/2023 nonché dall'Allegato II.14 e dal D.P.R. n. 207/2010, applicabile in via transitoria rispetto alle attività di collaudo. I costi e gli oneri relativi alle attività di collaudo, compresi i compensi di Collaudatore/, sono indicati nel quadro economico. Il Collaudo è effettuato nel rispetto del D.P.R. n. 207/2010, Parte II, Titolo X. Il Concessionario si impegna a fornire l'assistenza e la collaborazione necessarie all'espletamento di ogni accertamento, verifica o collaudo, anche mettendo a disposizione del Concedente le strumentazioni e il personale eventualmente occorrenti. Del collaudo in corso d'opera e del collaudo finale è redatto apposito verbale. Entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, è emesso il Certificato di Collaudo di cui all'articolo 116, comma 2 del D. Lgs 36/2023 nonché dall'Allegato II.14

7.6. Eventuali modifiche da apportare ai Lavori sono regolate dall'art. 120 del D.Lgs 36/2023

7.7. La sospensione totale o parziale dei Lavori può essere disposta in ragione di circostanze oggettive, impreviste e imprevedibili, idonee ad impedire temporaneamente l'esecuzione a regola d'arte dei lavori, per il tempo

strettamente necessario alla cessazione delle cause che hanno comportato l'interruzione dei lavori e alla ripresa dei lavori medesimi. L'esecuzione dei lavori può essere sospesa:

(i) al ricorrere di circostanze speciali impeditive, in via temporanea, dell'utile prosecuzione dei lavori a regola d'arte, come di seguito individuate:

- a. indisponibilità di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili al Comune, al Concessionario e/o a terzi affidatari dei Lavori;
- b. impossibilità di accedere a materie prime e/o servizi necessari ad adempiere alle obbligazioni contrattuali per cause non imputabili al Concedente, al Concessionario e/o a terzi affidatari di lavori o Servizi oggetto del Contratto;
- c. sorprese geologiche del tutto imprevedute ed imprevedibili;

(ii) per ragioni di necessità e di interesse pubblico, quali tra gli altri il pericolo grave e imminente di danno alla salute, all'integrità fisica e alla sicurezza;

(iii) per le cause di forza maggiore.

Il Concessionario non può sospendere unilateralmente i Lavori, salvo i casi di sospensione per ragioni di sicurezza, necessità e urgenza. In caso di sospensione parziale dei lavori, il Concessionario è tenuto a proseguire le parti di lavoro eseguibili. In caso di sospensione totale, il Concessionario che, per cause a lui non imputabili, sia impossibilitato a recuperare il periodo di sospensione e ultimare i lavori nel termine fissato, può chiedere la proroga del contratto di un numero di giorni pari a quello di durata della sospensione. La sospensione ove determini l'alterazione dell'equilibrio economico finanziario potrà comportare la revisione del PEF, secondo quanto previsto dal presente capitolato.

7.8. Il Direttore dei lavori di cui al successivo punto 7.9 può disporre la sospensione dell'esecuzione dei lavori, ove possibile dando preavviso scritto al Concessionario entro il termine non inferiore a 5 giorni, e compilando - se possibile con l'intervento del Concessionario o di suo legale rappresentante - il verbale di sospensione, con indicazione delle ragioni che hanno determinato l'interruzione dei lavori, dello stato di avanzamento dei lavori, delle opere la cui esecuzione rimane interrotta e delle cautele da attivare nel più breve tempo possibile affinché alla ripresa le stesse possano essere continuate ed ultimate senza eccessivi oneri, della consistenza della forza lavoro e dei mezzi d'opera rimasti in cantiere al momento della sospensione. Il verbale è trasmesso a mezzo posta elettronica certificata al RUP entro e non oltre 5 giorni dalla data di redazione.

7.9. A norma dell'art. 31, comma 13, del Codice dei Contratti Pubblici, la Direzione Lavori sarà effettuata dal Comune o per il tramite di soggetto abilitato allo svolgimento di tale attività.

7.10. Per quanto non previsto, si applica il D. Lgs. n. 36/2023, il D.P.R. n.

207/2010 (nelle parti ancora in vigore in via transitoria) e il D.M. n. 49/2018.

8. Direzione dell'Esecuzione

- 8.1.** Il Comune individuerà un Direttore dell'Esecuzione, il quale avrà il compito di svolgere le funzioni previste dall'art. 114 del D. Lgs. n. 36/2023 e dal D.M. n. 49/2018, in quanto applicabili, e di verificare il corretto andamento della Concessione.
- 8.2.** Il Direttore dell'Esecuzione sarà un soggetto diverso dal RUP in quanto, nel caso di specie, ricorre l'ipotesi di cui all'art. 10.2, lett. a), delle Linee Guida ANAC ("*prestazioni di importo superiore a 500.000 euro*").

8.3. Obblighi del Concessionario

8.4. Il Concessionario organizza i mezzi ed il personale necessari allo svolgimento della Concessione. Pertanto, il Concessionario si obbliga ad adempiere a tutte le previsioni cogenti che le norme presenti e future pongono in capo a coloro che intrattengono rapporti contrattuali con la P.A. (ivi comprese le norme in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, di privacy, in materia di trattamento contrattuale dei lavoratori, in materia igienico-sanitaria).

8.5. In tale contesto, il Concessionario:

- (i)* assume tutte le funzioni di organizzazione della Concessione, con piena autonomia giuridica, tecnica e gestionale, ivi compresi i materiali di consumo;
- (ii)* dovrà avviare entro cinque giorni dalla aggiudicazione le procedure per la voltura dell'accreditamento a suo favore e dovrà quindi possedere **entro tale termine** i requisiti di accreditabilità e/o il possesso di accreditamento per Unità di offerta R.S.A. e C.D.I.;
- (iii)* provvederà a redigere, all'atto dell'affidamento, in contraddittorio con gli incaricati del Comune, un verbale di ispezione, presa visione, idoneità e presa d'atto dello stato, di fatto e di diritto, del complesso immobiliare e degli arredi di cui all'inventario depositato agli atti del Comune;
- (iv)* dovrà comunicare tempestivamente al Comune qualunque variazione in merito a quanto contenuto nel succitato verbale ed in particolare qualunque variazione rispetto ai beni inventariati;
- (v)* dovrà intestare a proprio nome tutti i contratti di utenza, nonché stipulare, laddove necessario, per proprio conto i contratti di manutenzione relativi all'impiantistica presente all'interno della struttura. Eventuali contratti in essere dovranno essere volturati a nome del nuovo concessionario, in modo da garantire la continuità di tutte le prestazioni dovute nei confronti degli utenti.

Per la gestione del calore, si precisa che l'Amministrazione Comunale ha sottoscritto specifico contratto con la ditta Carbotermo SPA (che si allega alla documentazione di gara), che figurerà come Responsabile terzo degli impianti e esecutore di interventi di manutenzione ordinaria dei relativi impianti. Per maggiori specifiche si demanda a quanto riportato nella *Parte II – Tabella Oneri Accessori – Manutenzione Ordinaria, Straordinaria ed addizioni/migliorie*.

Il concessionario dovrà provvedere alla verifica della vulnerabilità sismica dell'intera struttura ex ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003. Le verifiche tecniche dovranno essere condotte nel rispetto della Normativa Tecnica vigente, e in particolare D.M. del 14 gennaio 2008 e la relativa circolare n. 617 del 02 febbraio 2009. L'analisi dovrà essere prodotta agli uffici comunali entro 6 mesi dall'avvio della concessione

- (vi) dovrà acquisire ogni atto, documento e informazione necessaria all'espletamento del servizio dall'attuale gestore tramite verbale di consegna da redigersi con eventuale ausilio di incaricato del Comune;
- (vii) dovrà comunicare, entro dieci giorni dall'atto di affidamento, il nominativo del proprio responsabile per la sicurezza, così come previsto dalla legge 81/2008, e s.m.i.;
- (viii) ai sensi dell'art. 57 del Codice dei contratti pubblici, in quanto applicabile, dovrà assorbire ed utilizzare prioritariamente nell'espletamento del servizio, qualora disponibili, i lavoratori che già vi erano adibiti nel corso della precedente gestione, a condizione che il numero dei lavoratori e la loro qualifica siano armonizzabili con la propria organizzazione d'impresa e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste, secondo il piano presentato in sede di offerta, il quale costituisce parte integrante e sostanziale della convenzione;
- (ix) dovrà adempiere altresì agli altri impegni assunti con i piani di cui alla clausola sociale, eventualmente presentati anche ai fini premiali;
- (x) si obbliga a sollevare il Comune da qualunque pretesa, azione o molestia che possa derivare da terzi per mancato adempimento degli obblighi contrattuali, per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi;
- (xi) dovrà provvedere alla completa manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree verdi di pertinenza degli immobili in cui si svolgono i Servizi;
- (xii) dovrà provvedere alla completa manutenzione ordinaria degli immobili e degli impianti in cui si svolgono i Servizi (intesa come quella attività che riguarda le opere di riparazione delle finiture degli edifici, di manutenzione in efficienza degli impianti tecnologici, di contenimento del degrado normale d'uso, nonché di realizzazione ed intervento in caso di eventi accidentali che comportino la necessità di primi interventi, che, comunque,

non vadano a modificare la struttura essenziale dell'immobile, degli impianti e la loro destinazione d'uso), secondo la ripartizione prevista, dalla tabella Parte II – Tabella Oneri Accessori – Manutenzione Ordinaria, Straordinaria ed addizioni/migliorie;

- (xiii)* si obbliga a consentire che, nell'anno antecedente alla scadenza naturale del contratto, o immediatamente, a seguito di risoluzione, disdetta o recesso - personale autorizzato dal Comune faccia visionare la struttura ad altre imprese, al fine della partecipazione ad una gara di evidenza pubblica;
- (xiv)* si obbliga ad osservare i criteri previsti per le varie prestazioni indicati nella Parte II del presente capitolato;
- (xv)* si obbliga a comunicare preventivamente al Comune di Paullo le tariffe che intende proporre per eventuali servizi aggiuntivi in sede di offerta;
- (xvi)* si obbliga a fornire al Comune una rendicontazione semestrale sulla lista di attesa e sui posti riservati allo stesso Comune;
- (xvii)* si obbliga ad acquisire ogni eventuale attrezzatura necessaria per l'espletamento del servizio;
- (xviii)* si obbliga a subentrare all'attuale gestore delle strutture oggetto del presente capitolato immediatamente a seguito del provvedimento di aggiudicazione e di apposito verbale di consegna del servizio ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. a), del D.L. n. 76/2020;
- (xix)* si obbliga a rendere le prestazioni oggetto del presente contratto anche nelle more della stipula del contratto stesso, a fronte della consegna del servizio di cui al punto che precede.
- (xx)* si impegna ad assicurare la stabilità degli operatori di propria pertinenza, riconoscendo che la continuità d'azione dei medesimi costituisce presupposto indispensabile per un servizio qualitativamente adeguato;
- (xxi)* garantisce la non interruzione del servizio, considerato che la Concessione ha rilevanza, ad ogni effetto, di pubblica utilità;
- (xxii)* garantisce altresì che il servizio si svolga regolarmente ogni giorno dell'anno comprese le festività nazionali e le solennità civili e con qualsivoglia condizione di tempo. Tale impegno vale a tutti gli effetti anche in caso di sciopero del personale dipendente del Concessionario e in ogni e qualsiasi altro caso in cui, avuto riguardo a circostanze di tempo e di luogo, l'accadimento fortuito si poteva ragionevolmente ritenere probabile;
- (xxiii)* si impegna a non sospendere o eseguire parzialmente la Concessione, anche in caso di controversia con il Comune. In caso di risoluzione del contratto, il Concessionario si impegna, ove fosse necessario, a garantire continuità nei servizi sino al subentro del nuovo affidatario.
- (xxiv)* è tenuto a conformarsi alle norme per il funzionamento dei servizi pubblici essenziali di cui alla legge n. 146/1990 e s.m.i., garantendo i

servizi nelle forme dalla stessa previste;

- (xxv) in caso di proclamazione di sciopero del proprio personale, dovrà informare il Comune con almeno 3 giorni di anticipo sulla data prevista; il Concessionario dovrà comunque garantire i servizi minimi essenziali per legge, previo accordo con le Organizzazioni Sindacali;
- (xxvi) si impegna ad effettuare una rendicontazione semestrale atta ad informare il Comune di Paullo sull'andamento della gestione, ivi inclusi i dati quantitativi legati alle dimissioni, alle cause relative di dimissione, al numero dei posti occupati da residenti e non, al numero di posti occupati e rientranti nella quota di riserva per gli utenti inviati dai servizi sociali (con esclusione degli Ospiti Minialloggi), nell'ambito della quota di riserva secondo una modulistica concordata con il servizio sociale comunale;
- (xxvii) riconsegnerà l'immobile dedicato ai Servizi e le sue dotazioni nello stato risultante dal verbale congiunto di cui sopra con il solo logorio dovuto al normale uso. Il Concessionario potrà apportare a proprio carico senza oneri per il Comune quelle migliorie che riterrà utili allo svolgimento della propria attività previo accordo con il Comune e secondo le modalità previste ai sensi di legge e regolamenti comunali. Conseguentemente nessun addebito potrà essere indirizzato al Comune, il quale, a proprio insindacabile giudizio, alla riconsegna potrà acquisire gratuitamente le migliorie o chiederne la restituzione;
- (xxviii) consentire al Comune, cooperando con esso, la esecuzione a cura e spese dell'Ente, eventuali migliorie. Il Comune potrà autorizzare il contraente ad eseguirne a proprio carico;
- (xxix) Eventuali perdite o rotture, danneggiamenti o manomissioni saranno addebitati al Concessionario al costo di ripristino;
- (xxx) Non potrà utilizzare i beni assegnati per la gestione del servizio al fine di svolgere attività economiche che non siano espressamente oggetto della procedura d'affidamento.

9. Osservanza delle leggi sul lavoro e la previdenza sociale e dei contratti di lavoro di categoria

9.1. Il Concessionario si impegna ad operare esclusivamente con i propri dipendenti e/o soci lavoratori o con proprio personale secondo le tipologie contrattuali di lavoro subordinato o di collaborazione nelle forme ammesse dalle norme vigenti, con organizzazione lavorativa propria ed a proprio rischio, restando espressamente escluso ogni vincolo di subordinazione gerarchica nei confronti del Comune. In nessun caso e per nessuna circostanza, gli operatori del Concessionario impiegati nella Concessione potranno rivendicare rapporti di dipendenza con il Comune.

9.2. Sono a carico del Concessionario i contributi previdenziali ed assistenziali dovuti al personale adibito al servizio che forma oggetto del presente atto. Il Comune resta esonerato e, comunque, verrà tenuto manlevato ed indenne dal Concessionario in ordine a qualsiasi obbligo al riguardo e da ogni responsabilità per eventuali inadempienze ed infortuni.

9.3. Il Comune ha facoltà di effettuare gli opportuni accertamenti in merito e procedere alla risoluzione del Contratto qualora riscontrasse irregolarità imputabili al Concessionario.

9.4. Nella gestione della Concessione, il Concessionario si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme del CCNL indicato negli atti di gara (o quello diverso del quale abbia allegato e dimostrato la equivalenza in sede di offerta) e degli accordi integrativi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni imprenditoriali e dei lavoratori maggiormente rappresentative applicabili, nonché a rispettarne le norme e le procedure previste dalla legge alla data dell'offerta e per tutta la durata della Concessione. L'obbligo permane anche dopo la scadenza dei sindacati contratti collettivi fino alla loro sostituzione.

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

9.6. In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente punto 10, accertati dal Comune o ad esso segnalati dall'Ispettorato del Lavoro, INPS, INAIL ecc., il Comune comunicherà al Concessionario, se del caso anche all'Ispettorato o agli Istituti suddetti, le inadempienze accertate.

9.7. Il Concessionario si impegna ad assicurare lo svolgimento del servizio nel rispetto delle vigenti norme in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro ed in particolare del D.Lgs. 81/2008.

9.8. Il Concessionario sottoporrà, a proprie spese, il personale impiegato nel servizio a vigilanza sanitaria secondo le disposizioni normative vigenti nel periodo contrattuale; dovrà altresì garantire che il personale impiegato in turni fruisca di adeguati periodi di riposo per consentire il recupero psicofisico in ottemperanza alla normative contrattuali e/o legislative vigenti; dovrà inoltre fornire le divise, le calzature, i dispositivi di protezione individuale necessari al personale operante presso l'ente, che siano conformi alle norme in materia di sicurezza sul lavoro.

9.9. Per le cooperative sociali disciplinate dalla legge n. 381/1991 e s.m.i., le prescrizioni contenute nei commi precedenti trovano applicazione anche nei confronti dei soci volontari. In nessun caso l'Appaltatore potrà impiegare soci volontari oltre il limite del 20% delle prestazioni orarie rese in ciascun mese.

9.10. Il Concessionario esonera e tiene manlevata ed indenne il Comune, nella maniera più ampia, da qualsiasi responsabilità che dovesse derivare dalle omesse assicurazioni obbligatorie del personale addetto alle prestazioni di cui

sopra e, comunque, da qualsiasi violazione o errata attuazione della normativa applicabile, anche in riferimento alle disposizioni riguardanti l'emergenza da Covid-19 e/o da eventuali situazioni pandemiche che si dovessero verificare nel corso della durata del rapporto concessorio in oggetto.

9.11. Il Concessionario si impegna a far eseguire i necessari e opportuni corsi o incontri di formazione, specie con riferimento a quelli dichiarati ai fini della valutazione dell'offerta.

10. Responsabilità del Concessionario per il comportamento degli addetti ai Servizi. Sicurezza del lavoro.

10.1. I dipendenti e i collaboratori del Concessionario devono essere in possesso dei requisiti professionali richiesti e devono tenere un comportamento improntato alla normale educazione e correttezza in particolare nei confronti degli Ospiti RSA, Utenti CDI e Ospiti Minialloggio ed agire sempre, in ogni caso, con la diligenza professionale specifica.

- (i) Il Concessionario deve altresì curare che il proprio personale sia assicurato per eventuali infortuni e danni procurati a terzi.
- (ii) si astenga durante l'orario di servizio dal ricevere visite o si intrattenga, anche telefonicamente, con familiari e conoscenti, salvi i casi d'urgenza.

10.2. Il Concessionario è responsabile del comportamento dei suoi collaboratori.

10.3. Il personale addetto, durante l'espletamento dei Servizi, deve indossare idonea divisa di lavoro (di colore distinto per ciascun profilo professionale) ed assumere un comportamento decoroso; dovrà essere dotato di cartellino identificativo con nome della ditta, nome e cognome dell'operatore, qualifica e foto e badge per la rilevazione elettronica delle presenze.

10.4. il Concessionario deve provvedere alla redazione del proprio documento di valutazione dei rischi con espresso riferimento alla Concessione, ed alle modalità di espletamento dello stesso, avuto riguardo alle aree interessate.

10.5. Il Comune e il Concessionario elaboreranno congiuntamente il piano di coordinamento per la limitazione ed il controllo dei rischi da interferenza nello svolgimento delle attività lavorative. Tale documento di valutazione del rischio da interferenza (D.U.V.R.I.) verrà allegato al Contratto.

10.6. Il Comune e il Concessionario, nel comunicarsi reciprocamente i nominativi dei rispettivi referenti per la sicurezza sul lavoro relativamente alla sede oggetto di appalto, prevedono momenti informativi periodici sulla situazione.

10.7. il Concessionario si impegna a cooperare con il Comune, garantendo:

- (i) la nomina del proprio specifico referente per la sicurezza nella presente Concessione;
- (ii) l'addestramento e la preparazione specifica del proprio personale ai rischi esistenti nell'ambiente di lavoro. All'uopo, fornirà a quest'ultimo le

opportune certificazioni;

- (iii)* garantire, obbligatoriamente entro 2 (due) mesi dalla data di inizio della Concessione e successivamente a ogni nuovo inserimento di personale, lo svolgimento dei corsi di addestramento a tutto il personale impiegato al fine di renderlo edotto circa le circostanze, le modalità, gli standard di qualità previsti nel presente capitolato e le modalità con le quali si intende applicarli. Tali corsi devono essere finalizzati anche all'ottemperanza di quanto previsto dal D.Lgs 81/2008 e s.m.i. L'addestramento dei lavoratori impiegati deve, tra l'altro, prevedere incontri specifici sulla sicurezza e igiene del lavoro, sui rischi presenti, sulle misure e procedure adottate per il loro contenuto;
- (iv)* la circolazione, fra i lavoratori impiegati alla Concessione, delle informazioni e degli aggiornamenti ricevuti sui rischi e sulle misure di sicurezza adottate;
- (v)* la partecipazione agli incontri congiunti concordati;
- (vi)* la partecipazione del proprio referente e/o del proprio personale a corsi per la gestione della sicurezza sul luogo di lavoro, per una divulgazione delle procedure a tutto il proprio personale operante nella struttura;
- (vii)* la tempestiva segnalazione di situazioni di rischio impreviste o di altri elementi utili alla valutazione del rischio emersi durante l'esecuzione dei Servizi.

10.8. Il Concessionario garantisce l'idoneità lavorativa del personale impiegato, avuto riguardo all'attività oggetto dello stesso, in relazione alle modalità di svolgimento e dei rischi specifici connessi, impegnandosi ad effettuare la sorveglianza sanitaria correlata.

10.9. Il Concessionario si impegna altresì a fornire al proprio personale, se previsti, tutti i dispositivi di protezione individuale, i dispositivi di protezione e gli indumenti da lavoro di sicurezza, nonché i materiali ed i presidi di autoprotezione dai rischi professionali, che siano necessari allo svolgimento dei Servizi anche in funzione della tutela rispetto alla diffusione del virus Covid-19 (o derivanti da altre future situazioni pandemiche) secondo le disposizioni via via vigenti, nonché a garantire lo svolgimento delle prestazioni lavorative affidate nel rispetto delle procedure interne.

10.10. Il Concessionario si obbliga al rispetto degli obblighi di sicurezza specifici della propria attività.

10.11. Il Comune si riserva ogni verifica e controllo sull'adempimento da parte del Concessionario degli obblighi di sicurezza contrattualmente assunti.

10.12. Il Comune è esonerato, e quindi tenuto manlevato ed indenne dal Concessionario, per responsabilità civile in caso di sinistro occorso al personale del Concessionario per inosservanza da parte di quest'ultimo degli obblighi di sicurezza posti a suo carico. Il Concessionario esonera e terrà manlevato ed

indenne, pertanto, fin da ora il Comune nella maniera più ampia da qualsiasi responsabilità che dovesse derivare dalle omesse assicurazioni obbligatorie del personale addetto alle prestazioni di cui sopra e, comunque, da qualsiasi violazione o errata applicazione della normativa richiamata nel presente articolo.

10.13. Le disposizioni emanate dalle Autorità Sanitarie competenti in merito alla profilassi e alla diffusione delle malattie infettive, connesse a situazioni pandemiche che si verificassero nel corso del periodo concessorio, e tossinfezioni andranno immediatamente recepite dal Concessionario. L'inosservanza di dette disposizioni, oltre alle conseguenze penali e civili previste *ex lege*, dà diritto al Comune di applicare penali contemplate nel presente Capitolato, nonché di risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ..

11. Responsabilità del Concessionario. Copertura assicurativa

11.1. Il concessionario risponderà direttamente ed interamente dei danni che, in proprio o tramite i propri dipendenti potrà arrecare al Comune e/o a terzi.

11.2. Il concessionario è tenuto a stipulare con una primaria compagnia assicurativa e prima dell'inizio del servizio, pena la decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, apposita polizza assicurativa a beneficio del Comune e dei terzi e per l'intera durata del contratto, a copertura del rischio da responsabilità civile in ordine allo svolgimento di tutte le attività di cui al contratto.

11.3. Detta polizza, nella quale dovrà risultare che il Comune è considerato "terzo a tutti gli effetti" dovrà prevedere, tra l'altro, la copertura dei rischi per eventuali danni anche a cose di proprietà comunale ulteriori rispetto a quelli indicati al punto precedente, o a terzi cagionati nel corso dello svolgimento del servizio.

11.4. Il concessionario sarà tenuto a stipulare, prima dell'inizio del servizio, una polizza assicurativa globale contro gli infortuni sia per gli utenti iscritti ai servizi che per il personale operante, oppure un'apposita appendice di estensione di polizza già in essere riferita ai rischi infortuni correlati allo svolgimento dei servizi oggetto del presente capitolato.

11.5. Le condizioni della suddetta polizza dovranno essere:

(i) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni, di qualsiasi natura, diretti e indiretti arrecati a persone e cose da atti eseguiti o ordinati da dipendenti e/o collaboratori del concessionario o comunque in dipendenza diretta o indiretta nell'esecuzione del servizio. Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore a:

(a) € 5.000.000,00 per sinistro

(b) € 1.000.000,00 per persona

(c) € 1.600.000,00 per danni a cose o animali

(ii) RCO, responsabilità civile verso prestatori di lavoro. Tale copertura (RCO) dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore a:

(a) € 2.600.000,00 per sinistro

(b) € 1.000.000,00 per persona

(iii) Responsabilità per danni all'immobile ed ai beni concessi (derivanti da incendi, atti vandalici e garanzie accessorie) con un massimale non inferiore ad €. 2.000.000,00 per il fabbricato ed € 800.000,00 per arredi, impianti ed attrezzature.

11.6. Alle cifre assicurate non dovrà essere applicata alcuna franchigia.

11.7. Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità per danni o infortuni che dovessero occorrere al personale del concessionario durante l'esecuzione del servizio, convenendosi a tale riguardo che qualsiasi eventuale onere derivante dalla suddetta responsabilità deve intendersi già compreso e

compensato nel Corrispettivo per la Concessione.

11.8. Il Concessionario si impegna a consegnare al Comune copie debitamente quietanzate delle polizze di cui sopra prima dell'inizio del servizio, a rinnovare le medesime alla scadenza in modo tale da garantire la continuità, senza soluzione alcuna, della copertura, e a fornire copia dei rinnovi.

11.9. I Servizi non potranno iniziare se il Concessionario non avrà provveduto a stipulare le polizze di cui al presente articolo. Ove il Concessionario abbia comunque iniziata l'esecuzione dei Servizi e non dimostri entro il ristrettissimo e perentorio termine comunicato dal Comune di aver ottemperato a quanto previsto nel presente articolo, il Comune potrà procedere alla risoluzione del Contratto.

11.10. L'esistenza di tali polizze non libera il Concessionario dalle proprie responsabilità, avendo le stesse esclusivamente lo scopo di ulteriore garanzia.

11.11. Le quietanze suddette relative alle annualità successive dovranno essere prodotte al Comune alle relative scadenze, onde verificare il permanere della validità nel corso della durata del servizio.

11.12. La mancata presentazione delle polizze è causa di risoluzione del contratto.

12. Garanzia definitiva per l'esecuzione dei Lavori e dei Servizi

12.1. L'operatore economico aggiudicatario dovrà costituire, ai sensi dell'art. 117 del Codice, una garanzia definitiva relativa all'esecuzione dei Lavori, pari al 10% degli stessi (la "**Garanzia Definitiva Lavori**").

L'importo della Garanzia Definitiva Lavori può beneficiare delle riduzioni di cui all'art.106 comma 8 del D.Lgs n 36/2023, sussistendone i presupposti ivi previsti. In particolare, si ricorda che, la riduzione del 50 %, non cumulabile con quella di cui al primo periodo dell'art 106 comma 8 sopra richiamato, si applica nei confronti delle micro, delle piccole e delle medie imprese e dei raggruppamenti di operatori economici o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da micro, piccole e medie imprese.

Per la parte lavori, il Comune potrà richiedere prima della stipulazione del contratto di sostituire la garanzia definitiva con l'applicazione di una ritenuta a valere sugli stati di avanzamento pari al 10 per cento degli stessi, ferme restando la garanzia fideiussoria costituita per l'erogazione dell'anticipazione e la garanzia da costituire per il pagamento della

12.2. La Garanzia Definitiva Lavori è costituita, con spese a totale carico dell'aggiudicatario, sotto forma di cauzione o di fideiussione. La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che sono sottoposti a revisione legale dei conti da parte di un revisore legale o società di revisione legale iscritti nel Registro di cui al D.M.

n. 144/2012 e sottoposti alla vigilanza di cui all'art. 22 del D. Lgs. n. 39/2010, nonché che abbiamo i requisiti di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

12.3. La fideiussione bancaria o polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ. e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Il Concessionario avrà l'obbligo di reintegrare la garanzia di cui si avvarrà la stazione appaltante in tutto o in parte durante l'esecuzione del contratto.

12.4. L'operatore economico aggiudicatario dovrà altresì costituire, ai sensi dell'art. 117 del Codice, una garanzia definitiva pari al 10% del valore previsto dei ricavi (la "**Garanzia Definitiva Servizi**"). L'importo della Garanzia Definitiva Servizi può beneficiare delle riduzioni di cui all'art. 106 comma 8 del D. Lgs. 36/2023 sussistendone i presupposti ivi previsti. In particolare, la riduzione del 50 %, non è cumulabile con quella di cui al primo periodo dell'art 106 comma 8 sopra richiamato, si applica nei confronti delle micro, delle piccole e delle medie imprese e dei raggruppamenti di operatori economici o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da micro, piccole e medie imprese.

12.5. La Garanzia Definitiva Servizi è costituita, con spese a totale carico dell'aggiudicatario, sotto forma di cauzione o di fideiussione. La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che sono sottoposti a revisione legale dei conti da parte di un revisore legale o società di revisione legale iscritti nel Registro di cui al D.M. n. 144/2012 e sottoposti alla vigilanza di cui all'art. 22 del D. Lgs. n. 39/2010, nonché che abbiamo i requisiti di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

12.6. La fideiussione bancaria o polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ. e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Il Concessionario avrà l'obbligo di reintegrare la garanzia di cui si avvarrà la stazione appaltante in tutto o in parte durante l'esecuzione del contratto.

12.7. L'operatore economico aggiudicatario (esecutore dei lavori), ai sensi dell'art. 117 comma 10 del Codice, è obbligato costituire e a consegnare alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori anche una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalle stazioni appaltanti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

L'importo della somma da assicurare corrisponde all'importo dei lavori, La polizza del presente comma deve assicurare la stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori il cui massimale è pari al cinque per cento della somma assicurata per le opere con un minimo di 500.000 euro ed un massimo di 5.000.000 di euro. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. Qualora sia previsto un periodo di garanzia, la polizza assicurativa è sostituita da una polizza che tenga indenni le stazioni appaltanti da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento. L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte dell'esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti della stazione appaltante.

13. Obblighi del Comune

13.1. Il Comune si obbliga:

- (i) a mettere a disposizione del concessionario, al fine dell'esecuzione dei servizi oggetto della presente concessione, il compendio immobiliare sito in Paullo, via del Ronco 7/11, come meglio individuato nelle planimetrie depositate agli atti. Il Concessionario dovrà individuare alcuni spazi, tra quelli al piano terra della struttura, da mettere a disposizione per consentire lo svolgimento di iniziative organizzate e/o patrocinate dal Comune, il tutto secondo il calendario che sarà concordato tra le parti sulla base delle seguenti indicazioni:
 - (a) priorità del Comune per le iniziative proprie e/o patrocinate;
 - (b) previsione di iniziative di carattere sociale/culturale/aggregativo/formativo rivolto ad anziani e loro famiglie ed organizzate da Associazioni del territorio, fermo restando che le Associazioni sono tenute a sottoscrivere un accordo con il Concessionario contenente regole condivise su orari ed ogni altra tempistica od impegno;
- (ii) a provvedere agli interventi di manutenzione straordinaria del complesso immobiliare in cui si svolgono i Servizi (intesa come quella attività riguardante opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, dell'immobile), secondo la ripartizione di cui alla *Parte II – Tabella Oneri Accessori*
 - *Manutenzione Ordinaria, Straordinaria ed addizioni/migliorie* onde farne parte integrante e sostanziale.

14. Adempimenti funzionali alla stipulazione del Contratto

14.1. Dopo l'aggiudicazione e prima della stipula del contratto, il Concessionario sarà tenuto a presentare al Comune, entro il termine di 45 giorni, il progetto esecutivo relativo ai Lavori, in conformità a quanto previsto dall'art. 41 e 42 nonché dall'allegato I.7 del D Lgs 36/2023

14.2. L'approvazione del progetto esecutivo da parte del Comune avverrà entro e non oltre 30 giorni dalla data di presentazione del progetto definitivo.

14.3. Sempre dopo l'aggiudicazione e prima della stipula del Contratto, il Concessionario sarà tenuto a presentare, nei termini assegnati e decorrenti dalla data di ricezione della comunicazione di convocazione della stipula del Contratto, pena la decadenza dell'aggiudicazione, la seguente documentazione necessaria alla stipulazione del Contratto, ove non già prodotta in sede di partecipazione alla gara:

- (i)* i dati anagrafici del titolare o legale rappresentante, di tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei loro conviventi;
- (ii)* le garanzie definitive, da costituirsi nelle modalità previste al precedente punto 13;
- (iii)* polizza assicurativa nelle modalità previste al precedente punto 13

14.4. il Concessionario, con la partecipazione alla gara, accetta l'obbligo di procedere all'esecuzione della Concessione, per ciò che riguarda la componente Servizi, anche nelle more della stipula del Contratto, ove sussistano i presupposti di cui all'art. 18 comma 2 del Codice degli appalti pubblici e dell'art. 8, comma 1, lett. a), del D.L. n. 76/2020.

14.5. Il Contratto sarà stipulato entro 90 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo dei Lavori.

14.6. Qualora il Contratto non potesse essere perfezionato ovvero l'aggiudicazione dovesse essere revocata per fatti non dipendenti dal dolo o dalla colpa del Concessionario, potranno essere remunerati al Concessionario i soli importi relativi ai servizi e ad attività effettivamente prestati, senza che il Concessionario medesimo abbia altro a pretendere dal Comune, da Ospiti e Utenti.

14.7. Ove l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non abbia ottemperato a quanto richiesto e non si sia presentato alla stipulazione del Contratto nel termine stabilito, il Comune dichiarerà decaduta l'aggiudicazione, procedendo ad incamerare la cauzione provvisoria in conformità all'art. 117 comma 6 del D. Lgs 36/2023. Il Comune avrà la facoltà, quindi, di procedere all'aggiudicazione nei confronti dell'operatore economico secondo classificato nella procedura di gara, fatte salve le conseguenze che la legge fa derivare a carico dall'aggiudicatario inadempiente.

14.8. L'esecuzione del Contratto sarà subordinata all'acquisizione della documentazione prefettizia di cui al D. Lgs. n. 159/2011. Qualora dall'accertamento risulti l'esistenza di alcuna delle cause ostative previste dalla

legge, si applicano le conseguenze previste dalla legge.

14.9. Sono a carico del Concessionario tutte le spese attinenti alla stesura del contratto (scritturazione, bollo e registrazione - atto secondo le tariffe di legge), nonché ove sia fatto ricorso al Notaio le spese notarili; a tale fine al Concessionario potrà essere richiesto, da parte del Concedente, di costituire, prima della stipulazione del Contratto, apposito deposito in acconto per spese contrattuali, in misura pari al 50% delle spese contrattuali complessive che il competente Ufficio provvederà a determinare, salvo conguaglio. Sono altresì a carico del Concessionario le spese presenti e future che dovessero sopravvenire durante la durata contrattuale, comunque connesse all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, nessuna esclusa o eccettuata, incluse le tasse ed imposte che potranno colpire per qualsivoglia titolo i soggetti, salvo l'I.V.A. nella misura di legge che resta a carico del Comune.

15. Società di scopo

15.1. È consentito all'aggiudicatario della presente procedura di costituire apposita società di scopo ai sensi dell'art. 194 del D.Lgs 36/2023.

15.2. La società di scopo dovrà avere forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile.

15.3. Il capitale minimo della società di progetto è pari ad Euro 50.000,00=.

15.4. Nel caso di raggruppamenti temporanei, nella domanda di partecipazione, dovrà essere indicata la quota di capitale sociale detenuta da ciascun componente del raggruppamento che diverrà socio della società di progetto.

15.5. Si applicano gli artt. 194 e 195 del D.Lgs 36/2026.

16. Equilibrio economico finanziario

16.1. I seguenti elementi costituiscono i presupposti e le condizioni di base del PEF che concorrono a determinare l'Equilibrio Economico Finanziario, messo a disposizione dei concorrenti nell'ambito della documentazione di gara.

16.2. Il Comune e il Concessionario si danno atto che l'Equilibrio Economico Finanziario degli investimenti e della connessa gestione è dato dalla contemporanea presenza delle condizioni di Convenienza Economica e di Sostenibilità Finanziaria. Il rispetto di tali condizioni è misurato sulla base dei seguenti indicatori contenuti nel Piano Economico Finanziario valutati congiuntamente, come da documentazione di gara messa a disposizione dei concorrenti.

(i) Utile Netto Medio € 77.920,20

(ii) VAN Operativo € 490.731,82

(iii) ROE 59,66%

(iv) ROA 49,40%

17. Forza maggiore

17.1. Sono cause di forza maggiore i seguenti eventi, imprevisi e imprevedibili al momento della sottoscrizione del Contratto, idonei a rendere oggettivamente impossibile, in tutto o in parte, in via temporanea o definitiva, l'adempimento delle obbligazioni del Contratto:

- (i)* guerre, guerre civili, conflitti armati, attentati terroristici, sommosse, sabotaggi, atti vandalici, manifestazioni collettive di protesta fatta eccezione per quelli che riguardano il Concedente, il Concessionario e/o terzi affidatari di Lavori o Servizi oggetto del Contratto;
- (ii)* esplosioni nucleari, contaminazioni chimiche, biologiche e/o radioattive;
- (iii)* onde di pressione causate da aeroplani che viaggiano a velocità supersonica;
- (iv)* incidenti aerei;
- (v)* epidemie e contagi;
- (vi)* eventi calamitosi di origine naturale di particolare gravità ed eccezionalità, riconosciuti come disastri o catastrofi dall'autorità competente.

17.2. Al verificarsi di uno degli eventi di cui al punto 17.1, la parte che non può adempiere ai propri obblighi contrattuali, in quanto la prestazione è divenuta impossibile, anche solo temporaneamente, ne dà immediata comunicazione all'altra Parte, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento, gli effetti prodotti, la prevedibile durata, l'elenco degli obblighi contrattuali ai quali non è possibile adempiere e i rimedi che intende adottare. Fermo restando l'obbligo delle parti di attivarsi per consentire l'immediata ripresa dei Lavori e/o dei Servizi, gli eventi di cui al punto 17.1 non configurano cause di imputabilità dell'inadempimento contrattuale.

17.3. Qualora l'Evento di Forza Maggiore sia tale da comportare l'impossibilità temporanea di adempiere alle prestazioni del Contratto, potrà essere disposta la sospensione della Concessione.

17.4. Qualora l'impossibilità temporanea si protragga per oltre 30 giorni consecutivi, ciascuna Parte può invocare la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1463 cod. civ.

17.5. In caso di risoluzione del contratto, i lavori dovranno essere pagati sulla base dello stato di consistenza, ossia in ragione di quanto a registro di contabilità sia stato eseguito al momento della risoluzione.

17.6. Nel caso in cui l'evento comporti l'alterazione dell'equilibrio economico Finanziario, le Parti possono avviare la procedura di cui all'articolo 18.

18. Riequilibrio economico finanziario

18.1. Le Parti procedono alla revisione del PEF, ai sensi dell'articolo 192 del Codice dei contratti pubblici, qualora si riscontri un'alterazione dell'equilibrio economico finanziario determinata da uno o più eventi non riconducibili al Concessionario che diano luogo alla variazione di almeno uno degli indicatori di cui al punto 17 rispetto ai valori del PEF, correnti alla data immediatamente precedente al verificarsi dei predetti eventi di disequilibrio.

18.2. Si considerano eventi di disequilibrio esclusivamente:

- (i)* l'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari che incidono economicamente sui termini e sulle condizioni di realizzazione e gestione dei Servizi ovvero sulle condizioni di pagamento del Corrispettivo e/o del Contributo e sul relativo regime tributario;
- (ii)* il mancato o ritardato rilascio delle autorizzazioni necessarie all'esercizio dei Servizi non riconducibile al Concessionario nonché l'annullamento, in sede giurisdizionale o amministrativa, la revoca e/o la perdita di efficacia delle necessarie autorizzazioni, per causa non imputabile al Concessionario;
- (iii)* i casi di sospensione dei Servizi, non dipendenti dal Concessionario, qualora il periodo di sospensione superi i 7 (sette) giorni consecutivi;
- (iv)* le cause di forza maggiore del punto 17;
- (v)* le modifiche al Contratto disposte dal Comune.

L'alterazione dell'equilibrio economico finanziario si verifica, a fronte di un evento di disequilibrio, qualora:

- con riferimento al parametro DSCR, la variazione abbia consistenza di almeno +/- 10% rispetto al valore rilevato nel PEF corrente alla data dell'evento;
- con riferimento al parametro LLCR, la variazione abbia consistenza di almeno +/- 10% rispetto al valore rilevato nel PEF corrente alla data dell'evento;
- con riferimento al parametro TIR OPERATIVO, la variazione abbia consistenza di almeno +/- 10% rispetto al valore rilevato nel PEF corrente alla data dell'evento;
- con riferimento al parametro TIR FINANZIARIO, la variazione abbia consistenza di almeno +/- 10% rispetto al valore rilevato nel PEF al momento della firma del contratto.

18.3. Nel caso in cui l'alterazione dell'equilibrio economico finanziario risulti più favorevole per il Concessionario, la revisione del Piano Economico Finanziario è effettuata a vantaggio del Concedente. In tal caso, il Concedente dà

comunicazione scritta al Concessionario, affinché avvii la procedura di revisione.

18.4. Al verificarsi di uno degli eventi sopra indicati, il Concessionario, al fine di avviare la procedura di revisione del PEF, ne dà comunicazione scritta al Concedente, indicando con esattezza i presupposti che hanno determinato l'alterazione dell'equilibrio economico finanziario e producendo la seguente documentazione dimostrativa:

- (i)* PEF in Disequilibrio, in formato editabile;
- (ii)* PEF revisionato, in formato editabile;
- (iii)* relazione esplicativa del PEF revisionato, che illustri tra l'altro le cause e i presupposti che hanno indotto alla richiesta di revisione e i maggiori oneri da esso derivanti;
- (iv)* schema di atto aggiuntivo per il recepimento nel Contratto di quanto previsto nel PEF revisionato.

18.5. Alla ricezione della predetta comunicazione, le Parti avviano senza indugio la revisione del PEF. La revisione del Piano Economico Finanziario è finalizzata a determinare il ripristino degli indicatori di equilibrio economico finanziario, nei limiti di quanto necessario alla sola neutralizzazione degli effetti derivanti da uno o più degli eventi che hanno dato luogo alla revisione. La revisione deve, in ogni caso, garantire la permanenza del rischio operativo in capo al Concessionario.

18.6. In caso di mancato accordo sul riequilibrio del PEF entro 30 (trenta) giorni dall'avvio del procedimento, le Parti demandano a un tavolo tecnico composto da un rappresentante del Concedente, un rappresentante del Concessionario e un esperto di comprovata reputazione, indipendenza e competenza specifica di settore, scelto di comune accordo tra le Parti medesime, la formulazione della proposta di riequilibrio economico finanziario. Il tavolo è convocato entro e non oltre 10 (dieci) giorni. Ciascuna Parte sostiene i costi del proprio rappresentante e al cinquanta per cento i costi dell'esperto scelto di comune accordo. In caso di mancata convocazione del tavolo tecnico ovvero di mancata definizione di una proposta di riequilibrio condivisa dalle Parti entro 10 (dieci) giorni dalla convocazione del tavolo stesso, le Parti possono recedere dal Contratto ai sensi del punto 25 che segue, con i rimborsi ivi previsti in favore del Concessionario.

19. Modifiche al Contratto e cessione dei crediti derivanti dall'Appalto

19.1. Il Contratto può essere modificato solo ed esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 189 del D. Lgs n. 36/2023:

19.2. Qualora la proposta di modifica abbia impatti sull'equilibrio economico finanziario, si applica il punto 18 che precede.

19.3. Il concessionario non può cedere i crediti verso il Comune o terzi

eventualmente derivanti dal contratto.

20. Subappalto. Divieto di cessione del contratto.

20.1. Al presente servizio si applica la disciplina prevista dall'art.188 del Codice dei contratti pubblici, in materia di subappalto; in particolare il Concessionario è consapevole che deve indicare in sede di offerta le parti della Concessione che intende eventualmente subappaltare a terzi. In difetto, non potrà essere autorizzato alcun subappalto.

20.2. In caso di subappalto non autorizzato, il Contratto sarà risolto di diritto.

20.3. La cessione del contratto è vietata, fatto salvo quanto previsto dall'art. 120 comma 1 lett. d) n. 2) del D Lgs. 36/2023.

21. Procedura di insolvenza del Concessionario o impedimento nella prosecuzione con l'esecutore designato.

21.1 Si applica l'art. 124 del D Lgs 36/2023.

22. Penali

22.1. Oltre ai casi previsti dagli articoli precedenti e fermo restando la disciplina della forza maggiore, in caso di accertata violazione di specifici obblighi e/o divieti previsti dal presente Capitolato, nonché in caso di accertato inadempimento - parziale o totale - o non corretta esecuzione delle obbligazioni di cui al presente capitolato, il Comune applicherà, una penale del valore da un minimo di €. 300,00= (trecento/00) sino ad un massimo di €. 6.000,00= (seimila/00=) in relazione all'inadempimento rilevato.

22.2. Nel caso di ritardo nell'esecuzione delle prestazioni per le quali è previsto un termine dal presente Capitolato o dal Contratto, si applicherà una penale giornaliera dell'importo pari ad Euro 500,00= (cinquecento) per ogni giorno di ritardo.

Nel caso di lavori si applica una percentuale per ogni giorno di ritardo pari allo 1 ‰ (1 per mille) dell'importo contrattuale riferito ai lavori – fino ad un massimo del 10% di detto importo.

22.3. Nei casi previsti dai commi precedenti, il Comune procederà, per il tramite del Direttore dell'Esecuzione o del Direttore dei Lavori, a formulare tempestivamente contestazione dell'inadempienza o del ritardo a mezzo PEC, assegnando al Concessionario un termine di 10 giorni per la presentazione delle proprie controdeduzioni; entro i successivi 30 giorni dalla data di ricezione delle predette controdeduzioni, il DEC adotterà le determinazioni di propria competenza, dandone comunicazione all'appaltatore a mezzo PEC al Concessionario. Con riferimento all'esecuzione dei Lavori, la penale previsto al secondo capoverso dell'art. 23.2 che precede, avverrà in relazione al termine

ultimo di esecuzione dei Lavori stessi.

23. Risoluzione del Contratto

23.1. Qualora il Concessionario non ottemperasse, in tutto o in parte, agli obblighi derivanti dal Contratto, sarà facoltà del Comune incamerare sino all'intero importo la Cauzione Definitiva Servizi o la Cauzione Definitiva Lavori (a seconda dell'inadempimento che comporta la risoluzione) e risolvere il contratto stesso, con onere a carico del Concessionario della rifusione di ogni spesa e risarcimento di ogni danno arrecato.

23.2. Il Comune potrà procedere di diritto ex art. 1456 cod. civ. mediante semplice comunicazione scritta, oltre che nei casi previsti dal presente Capitolato, alla risoluzione del Contratto nei seguenti casi:

- (i)* abbandono o interruzione del Servizio, fatta salva la causa di forza maggiore;
- (ii)* mancato avvio della procedura di voltura dell'accreditamento ovvero del mancato accreditamento per qualsivoglia motivo disposto dalle autorità competenti;
- (iii)* espletamento della Concessione mediante impiego di personale sprovvisto dei requisiti professionali prescritti dalle norme vigenti e dal presente Capitolato;
- (iv)* impiego di personale non idoneo sotto il profilo professionale o sanitario, con riferimento a quanto espressamente stabilito dal presente Capitolato;
- (v)* omissione, parziale o totale, del pagamento degli oneri previdenziali ed assistenziali, nonché di imposte e tasse;
- (vi)* apertura di una procedura concorsuale a carico del Concessionario, messa in liquidazione, o altri casi di cessazione dell'attività, fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. N. 36/2023
- (vii)* sopravvenienza di una situazione ex artt. 94 e 95 del D.Lgs n 36/2023
- (viii)* mancato rinnovo da parte delle autorità competenti di provvedimenti autorizzativi per lo svolgimento della Concessione;
- (ix)* cessione totale o parziale del Contratto, fuori dalle ipotesi consentite dall'art. . 120 comma 1 lett. d) n. 2) del D lgs. 36/2023
- (x)* dopo n. 3 contestazioni formali nell'arco di un anno contrattuale, per le quali non siano pervenute o non siano state accolte le giustificazioni dal Concessionario;
- (xi)* applicazione di penali per un importo complessivo, anche su più anni, superiore al 5 (cinque) % del valore annuo della Concessione.

23.3. Fermo restando quanto previsto dal precedente punto 23.2, il Comune potrà risolvere il Contratto nei casi e con le procedure di cui all'art. 122, 190 e 191 del D.Lgs 36/2023 , anche per grave inadempimento e grave ritardo.

23.4. Nell'ipotesi di risoluzione del Contratto per fatto e colpa del

Concessionario, il Comune si rivarrà dei danni sulla Garanzia Definitiva Lavori o sulla Garanzia Definitiva Servizi (a seconda dell'inadempimento che conduce alla risoluzione) e avrà diritto di affidare a terzi la parte rimanente dei Lavori e/o dei Servizi oggetto della Concessione, in danno al Concessionario, su cui graveranno, tra l'altro, i costi del riaffidamento dei Lavori e/o dei Servizi. L'esecuzione in danno non esimerà il Concessionario dalle responsabilità civili e penali in cui lo stesso potrà incorrere a norma di legge per i fatti che avranno determinato la risoluzione.

23.5. Nulla sarà dovuto al Concessionario nel caso di risoluzione del contratto, fatti salvi i corrispettivi economici relativi ai Lavori e/o al Servizio effettivamente e regolarmente eseguiti fino alla data di operatività della risoluzione.

23.6. Resta fermo quanto previsto dall'art. 190 comma 3 del D. Lgs n 36/2023

23.7. In caso di inadempimento del Comune, si applica il già citato art. 190 del D.Lgs 36/2023

24. Revoca e recesso da parte del Comune

Il solo Comune può recedere dal Contratto, anche se è stata iniziata la prestazione, e disporre la revoca per ragioni di pubblico interesse. In tali casi, si applica l'art. 190 del D.Lgs n 36/2023

25. Foro competente per le controversie afferenti la fase di esecuzione del Contratto

25.1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune e il Concessionario, con riguardo alla formazione, validità, interpretazione, adempimento, inadempimento, all'esecuzione e alla risoluzione del Contratto e dei suoi atti conseguenti, o comunque a essi connessa, è competente in esclusiva il Tribunale di Lodi.

25.2. È del tutto esclusa la giurisdizione arbitrale.

26. Interpretazione delle disposizioni del Capitolato e del Contratto

26.1. L'interpretazione delle clausole contrattuali, così come delle disposizioni del presente Capitolato, è fatta tenendo conto delle finalità del contratto e dei risultati ricercati; per ogni altra evenienza trovano applicazione gli artt. da 1362 a 1369 cod. civ..

26.2. In caso di norme del Capitolato tra loro non compatibili o apparentemente non compatibili, ovvero ancora in caso di incompatibilità tra clausole del Contratto e previsioni del Capitolato, trovano applicazione in primo luogo le norme eccezionali o quelle che fanno eccezione a regole generali, in secondo luogo quelle maggiormente conformi alle disposizioni legislative o regolamentari ovvero all'ordinamento giuridico, in terzo luogo quelle di maggior dettaglio e infine quelle di carattere generale.

27. Comunicazioni e notificazioni

27.1. A tutti gli effetti del Contratto, tutte le comunicazioni e notificazioni da parte del Comune, del RUP, del Direttore Lavori e del Direttore dell'Esecuzione e rivolte al Concessionario si intenderanno regolarmente eseguite, ricevute e conosciute da quest'ultimo (anche se non lette), se comunicate a mezzo PEC all'indirizzo che il Concessionario avrà indicato in sede di gara o al diverso indirizzo PEC che verrà comunicazione in sostituzione del primo. A tali indirizzi PEC il Concessionario elegge il proprio domicilio digitale. Il domicilio fisico del Concessionario è quello risultante dal Contratto.

27.2. Ai fini di tutte le comunicazioni e notificazioni, il Comune elegge domicilio fisico presso la propria sede legale in Paullo, Via Mazzini 28 e domicilio digitale all'indirizzo PEC protocollo@pec.comune.paullo.mi.it .

28. Disposizioni finali

28.1. Il Concessionario conferma, all'atto della assunzione della Concessione, di essere a perfetta conoscenza dei servizi e delle modalità delle prestazioni richieste nonché di tutti i locali e delle attrezzature che avrà a disposizione per l'esecuzione della Concessione.

28.2. Il Concessionario ha l'obbligo di osservare e far osservare tutte le

disposizioni legislative e regolamenti vigenti, attinenti alla Concessione.

28.3. Il Concessionario si impegna a garantire il rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento UE 679/2016 e di tutti i provvedimenti attuativi o interpretativi emanati dal Garante in materia di tutela del diritto alla riservatezza dei dati personali e/o sensibili trattati nello svolgimento delle prestazioni oggetto del presente capitolato. Il Concessionario sarà pertanto responsabile per tutti i danni derivati a terzi dalla violazione delle suddette disposizioni verificatasi in dipendenza del trattamento dei dati personali e/o sensibili connesso all'esecuzione delle prestazioni.

28.4. I termini relativi al presente capitolato saranno conteggiati secondo le regole previste dall'art. 155 c.p.c..

28.5. Si precisa che a nessun partecipante alla gara, aggiudicatario o meno, verrà corrisposto alcun compenso relativo ad oneri per la formulazione della propria offerta.

PARTE II

PROTOCOLLO OPERATIVO E ALLEGATO TECNICO

1 RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE

Oltre alle attività di carattere strettamente sanitario e riabilitativo, particolare cura deve essere prestata ai servizi relazionali ed alberghieri.

Per questa ragione oltre ad identificare i responsabili delle attività sanitarie e riabilitative, viene individuato all'interno del personale di assistenza, anche il referente per l'ambiente, per le relazioni con gli ospiti ed i familiari, per le attività occupazionali.

Si tratta di individuare équipe di operatori ciascuno dei quali, facendosi carico particolare di un gruppo di ospiti, ne segue tutti gli aspetti relazionali, rimarcando che, proprio nei casi di cui ci si andrà ad occupare, la "motivazione alla vita" è uno degli elementi fondamentali per il successo della terapia di riabilitazione attraverso la presa di coscienza dei fatti invalidanti.

Occorre infatti nei casi in cui un episodio acuto lascia segni invalidanti più o meno accentuati, abituarsi ad accettare la disabilità e facendo leva sulle residue capacità, svolgere il massimo livello possibile di vita autonoma.

L'ospite deve essere quindi "rimotivato a vivere" evitando la caduta nella depressione, nell'abbandono e nella rinuncia alla vita.

Per realizzare questo obiettivo, occorre che tutto il personale sia coinvolto, ciascuno per il proprio ambito, nell'attività sull'ospite tenendo presente che, prima ancora di essere "persona bisognosa di cure" è soprattutto "una persona" con i suoi vissuti emotivi, abitudinali, con i suoi ricordi, i suoi gusti, le sue aspettative, i suoi timori, le sue speranze.

In prevalenza gli ospiti presentano una pluralità di problemi incidenti sulla molteplicità delle dimensioni che compongono la sfera bio-psico-sociale, di conseguenza l'attività, non può ridursi alla dimensione esclusiva della clinica, ma deve orientarsi alla più ampia promozione e sostegno della qualità della vita.

L'attività condotta dovrà essere finalizzata al miglioramento continuo della Qualità del servizio, avanzando proposte di miglioramento e verificando i livelli di servizio raggiunti.

Il personale dovrà avere coscienza del complesso delle attività e dovrà essere motivato fortemente al miglioramento, anche mediante una riflessione di gruppo su questi aspetti.

Uno degli errori da evitare, infatti, è quello di organizzare le attività in base alle esigenze del personale e non dell'ospite, come avviene per esempio con un orario dei pasti che consenta al personale di terminare l'orario del turno il più presto possibile con la conseguenza di alterare i ritmi di vita cui è abituato l'ospite.

Si ritiene infatti che la capacità professionale di un operatore sia vanificata o mortificata senza la capacità di relazionarsi agli altri, in particolare agli ospiti, adeguandosi ai suoi bisogni ed alle sue abitudini.

Tutta l'attività della Residenza deve essere necessariamente centrata sulle esigenze degli ospiti.

Diventa fondamentale pertanto, fin dall'ammissione, una analisi delle esigenze individuali per elaborare un **piano di assistenza individualizzato**.

Per l'ammissione alla struttura dei richiedenti dovrà essere effettuata una valutazione multidimensionale delle condizioni psico-fisiche e sociali dell'anziano con l'intervento delle diverse professionalità operanti nella R.S.A., tenendo conto dei criteri e delle indicazioni della vigente normativa Regionale.

La valutazione sarà mirata ad individuare lo stato attuale della persona anziana, con un'attenta analisi del grado di preservazione delle funzioni biologiche primarie, (deambulazione, autonomia, controllo sfinterico, ecc.) di quelle cognitive (memoria, orientamento, attenzione, concentrazione, linguaggio), dello stato affettivo (ansia, ritiro, depressione) e degli aspetti comportamentali. Particolare riferimento andrà fatto alla valutazione di eventuali piaghe da decubito e del controllo sfinterico.

Gli elementi emersi da tale valutazione permetteranno di stabilire un progetto individualizzato secondo le necessità emerse, elaborato per obiettivi, da condividere, per quanto possibile, con l'anziano, la famiglia, i servizi territoriali.

Il progetto deve essere strutturato tenendo conto delle capacità residue, con lo scopo di stimolare il recupero della massima autonomia potenziale della persona.

Tutti i dati relativi all'ospite devono essere contenuti nella cartella clinica, strumento di lavoro fondamentale nella residenza nella quale è contenuta la storia e l'evoluzione diagnostica e del trattamento a favore di ciascun ospite.

Periodicamente, gli operatori coinvolti nel lavoro con il singolo ospite si riuniscono per verificare lo stato di attuazione del piano individualizzato, per verificare i risultati raggiunti e/o per apportare le dovute modifiche alle indicazioni di trattamento.

Al fine di garantire la continuità, la coerenza e l'efficacia degli interventi su base quotidiana e la loro ricaduta sul medio e lungo termine, gli operatori utilizzano il quaderno delle consegne assicurando così l'aggiornamento dei colleghi dei turni successivi che dovranno consultare lo strumento nel quale saranno riportati in evidenza eventi e accadimenti e qualsiasi altra informazione utile all'individuazione e al soddisfacimento delle necessità degli ospiti della struttura.

Particolare attenzione andrà posta alle caratteristiche dell'organizzazione del lavoro che dovrà essere costantemente orientata al forte contenimento degli avvicendamenti del personale. Sarà pertanto necessario organizzare i gruppi di lavoro per nuclei di ospiti, in modo che le persone che si occupano del singolo non siano tutti gli operatori della struttura, ma un gruppo di questi e sempre gli

stessi.

Per ciascun ospite sarà redatto, a cura dell'équipe multidisciplinare, un Piano Assistenziale Individualizzato che dovrà essere periodicamente sottoposto a verifica ed aggiornato in base all'evoluzione delle condizioni psico-fisiche dell'ospite.

2 CENTRO DIURNO INTEGRATO

Tenendo presenti le caratteristiche architettoniche, la dislocazione del C.D.I. all'interno di una struttura protetta e quindi la possibilità di usufruire di servizi sanitari e riabilitativi già esistenti si può operare una scelta che opta per l'organizzazione di un servizio rivolto ad anziani parzialmente autosufficienti portatori di sindromi psico involutive senili di grado medio/lieve (si riportano a titolo esemplificativo: demenze primarie degenerative, malattia di Alzheimer, malattia di Pick, demenza senile).

Tale scelta è determinata sia dalla consapevolezza della presenza di questo tipo di patologia nelle persone anziane maggiori dei 65 anni che pone complessi problemi di ordine assistenziale, sanitario, economico e morale, che dalla necessità di strutture alternative all'Istituto che possano fornire un supporto alla famiglia.

Il Centro Diurno si inserisce nell'ambito delle forme assistenziali diverse che consentono la permanenza dell'anziano all'interno della famiglia affiancandosi ad essa, con lo scopo di limitare l'ulteriore decadimento mentale dell'ospite e di suggerire le scelte più opportune per un migliore inserimento dell'anziano nel contesto familiare.

Può pertanto divenire anche valido strumento di appoggio dei servizi domiciliari, ponendosi a disposizione degli utenti del servizio comunale con l'offerta di alcuni servizi quali la fisioterapia, la somministrazione delle terapie farmacologiche, l'animazione, il bagno protetto.

Il Centro Diurno può efficacemente essere utilizzato per favorire il mantenimento dell'anziano al proprio domicilio o nella fase di ritorno a casa dopo un ricovero ospedaliero.

Le scelte sul livello di decadimento dell'anziano non potranno ovviamente essere rigide poiché il quadro demenziale varia nelle sue manifestazioni e sarà inoltre necessaria un'attenta valutazione dello stato psichico, delle patologie associate e delle risorse familiari; si ritiene, in generale, che la struttura debba essere in grado, data la progressione della malattia, di accompagnare l'anziano e la sua famiglia nell'evoluzione del processo morboso.

Per l'ammissione sarà effettuata una valutazione multidimensionale delle condizioni psicofisiche e sociali dell'anziano con l'intervento delle diverse professionalità operanti nel Centro (geriatra, psicologo, assistente sociale, fisioterapista) tenendo conto dei criteri e delle indicazioni della vigente

normativa Regionale.

Tale valutazione dovrà indicare lo stato attuale dell'anziano, con un'attenta analisi del grado di preservazione delle funzioni cognitive (memoria, orientamento, attenzione e concentrazione, linguaggio) dello stato affettivo (ansia, ritiro, depressione) e degli aspetti comportamentali; inoltre è di imprescindibile rilevanza la valutazione del grado di autonomia nelle attività della vita quotidiana.

Gli elementi emersi da tale valutazione saranno il necessario presupposto per la definizione del progetto individualizzato secondo le necessità emerse, elaborato per obiettivi da condividere con l'anziano, la famiglia, i servizi territoriali sociali, sociosanitari e sanitari. Il progetto deve essere strutturato tenendo conto delle capacità residue, con lo scopo di stimolare il recupero della massima autonomia potenziale della persona.

Il processo di valutazione prevede un momento di verifica della realtà del nucleo familiare, sul grado di disagio e le risorse disponibili al suo interno.

La valutazione di accesso prevede:

- colloquio con l'assistente sociale per la raccolta anamnestica, la rilevazione delle abitudini e delle caratteristiche dell'ambiente di vita, includendo anche gli aspetti relazionali e le altre dimensioni tipiche della socializzazione;
- colloquio con lo psicologo ed esame neuropsicologico con la somministrazione di test psicometrici (a titolo esemplificativo: Mini Mental State; Information Memory Concentration, Geriatric Depression Scale, Fast, etc.)
- valutazione medico-sanitaria.
- per ogni ospite viene compilata una cartella clinica comprendente i dati anagrafici, socio-familiari, anamnestici, l'esame obiettivo ed i risultati degli esami di laboratorio e dei test psicometrici.

Le attività proposte saranno:

LA STIMOLAZIONE COGNITIVA che impiega varie attività psicostimolanti, fra le quali la terapia psicoattivante di gruppo.

ATTIVITA' OCCUPAZIONALI che comprendono diverse attività manuali (es. pittura, lavori con la creta, con la carta, con il legno) svolte sulla base dell'interesse e delle abilità manifestate dagli ospiti. Tali attività verranno svolte all'interno di laboratori allestiti appositamente.

ATTIVITA' DI ANIMAZIONE CULTURALE che prevedono visione di film e diapositive, ascolto di musica, spettacoli teatrali programmati sugli interessi e possibilità degli ospiti.

ATTIVITA' MOTORIA DI GRUPPO che prevede attività corporee finalizzate ad

un miglioramento del benessere individuale.

Sarà fondamentale la partecipazione diretta degli operatori al pranzo degli ospiti: la tavola rappresenta un momento "cruciale" fatto di ritualità quotidiane, come anche di possibili creazioni di legami, di esercizio di piccole scelte.

1. MINIALLOGGI Scopo

del servizio è quello di:

- sostenere l'autonomia della persona anziana mediante la messa a disposizione di un minialloggio;
- prevenire il più a lungo possibile il decadimento delle funzionalità e delle autonomie personali, condizione che renderebbe necessario il ricovero in strutture per non autosufficienti;
- migliorare il livello di sicurezza e protezione personale;
- facilitare l'utilizzo dei servizi parziali di assistenza e di cura alla persona;
- mantenere le relazioni sociali e familiari esistenti nell'ambito locale;

Al servizio minialloggi possono accedere le persone che si trovano nelle seguenti Condizioni:

- i cittadini residenti in Paullo;
- persone sole, che compiono 65 anni di età nell'anno di presentazione della domanda o soggetti a cui sia stata riconosciuta, da competente Commissione Pubblica, un'invalidità in percentuale tale da non pregiudicare il livello di autonomia sufficiente allo svolgimento degli atti quotidiani della vita.
- coppie di anziani, di cui almeno uno abbia raggiunto il limite di età sopra indicato e l'altro abbia almeno 55 anni;

In caso di mancanza di domande di accesso da parte dei residenti, è possibile l'ammissione ai non residenti purché nel rispetto delle condizioni predette;

Per gli assegnatari singoli, è ammessa anche la coabitazione con:

un parente diverso dal coniuge: padre, madre, figlio/a, fratello, sorella, ecc. purché abbia il requisito dell'età (65 anni) o gli sia stata riconosciuta, da apposita Commissione Pubblica, almeno l'invalidità Civile al 75%.

Il richiedente dovrà allegare, al momento della presentazione della domanda, un'attestazione medica che precisi l'esistenza di condizioni di autonomia sufficienti allo svolgimento degli atti quotidiani della vita.

Sarà ammessa la domanda di assegnazione anche da parte di persone anziane non autosufficienti, dotate di assistenza continua.

L'accesso al servizio prevede la valutazione complessiva della condizione personale e sociale del richiedente, che individui i bisogni effettivi e verifichi l'adeguatezza del servizio rispetto ad essi, anche attraverso apposito colloquio con l'Assistente Sociale della struttura.

Viene realizzata attraverso i seguenti parametri:

- Valutazione condizioni sociali, economiche, relazionali e familiari;
- Valutazione condizione abitativa, in relazione alle condizioni della persona;
- Richiesta di accesso ad altri servizi interni;
- Data di presentazione della domanda;
- Età anagrafica del richiedente (o media dell'età in caso di due richiedenti).

Si procederà a stilare una graduatoria sulla base degli approfondimenti sociali condotti a cui verrà attribuito specifico punteggio.

L'assegnazione potrà essere revocata attivando le procedure previste dalla normativa vigente da parte del Soggetto Gestore in caso di:

- rinuncia formale resa per iscritto da parte dell'assegnatario;
- venir meno della condizione di autosufficienza, accertata da personale medico della struttura o da medici di fiducia dell'assegnatario, interpellati su richiesta del Soggetto Gestore; tale condizione di non autosufficienza certificata costituisce motivo di revoca dell'assegnazione nel caso in cui l'assegnatario non disponga di assistenza continua garantita;
- grave violazione o inadempienza del regolamento /norme contrattuali/norme di vita sociale opportunamente e formalmente contestata;
- morosità.

Ogni comunicazione in merito a contestazioni delle condizioni contrattuali o a provvedimenti sarà da effettuarsi per iscritto e riportare i termini per la presentazione di eventuali controdeduzioni e/o i tempi di preavviso per l'attuazione di eventuali disposizioni, che non potranno essere inferiori a giorni 30.

Al momento del rilascio di un alloggio, l'assegnatario uscente è responsabile della liberazione dello stesso che dovrà essere restituito nelle medesime

condizioni in cui si trovava all'epoca dell'assegnazione.

Il Soggetto Gestore è responsabile della verifica delle condizioni dell'alloggio e della contestazione di eventuali inadempienze.

In difetto di quanto sopra, l'alloggio sarà liberato e ripristinato a cura del Soggetto Gestore con relativo addebito delle spese all'assegnatario uscente.

2. Servizi da assicurare nelle strutture

4.1.0- RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE – R.S.A. –

Servizio rivolto a persone anziane con compromissione dell'autosufficienza residenti in Regione Lombardia.

La Residenza "Cascina Cortenuova" garantisce un servizio di assistenza diretta a persone anziane con più di 65 anni non autosufficienti totali, sia per degenze di lunga durata sia per ricoveri temporanei di emergenza o di sollievo. È un presidio polivalente che dispone di servizi residenziali e semiresidenziali attraverso l'annesso Centro Diurno Integrato "Cascina del Ronco". Sono disponibili camere a due letti, arredate con attrezzature in grado di contrastare i maggiori problemi di natura sanitaria e con particolare attenzione alle necessità degli ospiti, dotate di bagno indipendente. La Residenza dispone complessivamente di 22 posti letto, disposti su un unico livello al 1° piano, strutturati in 3 distinte aree: "area gialla" da 10 posti letto; "area verde" da 8 posti letto e "area azzurra" da 4 posti letto.

Dispone inoltre di tisaneria, sala da pranzo, una sala per presidi medico/infermieristici, una sala per le attività occupazionali, bagno assistito. La struttura è inoltre dotata di un'ampia sala di ricevimento con annesso back-office, una palestra per attività di riabilitazione e un ambulatorio medico in comune con il Centro Diurno Integrato e l'unità di offerta denominata Mini Alloggi Protetti.

La RSA "Cascina Cortenuova" sorge all'interno della struttura del "Centro Socio Residenziale" di proprietà del Comune di Paullo e occupa un'ampia superficie di circa 1.500 mq., più un giardino esterno. Gli spazi interni sono ampi e idonei alla capienza e risultano assai luminosi grazie alla presenza di molte finestre e alla esposizione su tutti e quattro i lati dell'edificio. Stante la collocazione dell'edificio l'accesso dei mezzi di soccorso pubblico così come quello dei mezzi per il trasporto disabili è garantito da percorsi senza barriere architettoniche.

4.1.1 - PRESTAZIONI ED I SERVIZI DA ASSICURARE NELLA

STRUTTURA

Fatto salvo quanto previsto dalle normative di riferimento, si elencano le prestazioni ed i servizi da assicurare nella struttura:

- **Pasti:** il servizio pasti deve essere assicurato per sette giorni la settimana per tutte le settimane dell'anno, provvedendo alla preparazione dei pasti presso il centro cottura interno alla struttura nel pieno rispetto delle norme HCCP, sia in fase di preparazione che in fase di trasporto e distribuzione. Il servizio deve garantire almeno due scelte per ogni portata (compatibilmente con lo stato di salute di ogni singolo ospite), e due pasti principali (pranzo e cena) oltre alla colazione mattutina ed una merenda pomeridiana. Più volte nella giornata deve essere garantita la distribuzione di bibite e/o bevande, a seconda della stagione e delle esigenze del singolo ospite. In ogni singola somministrazione devono essere rispettate e rigorosamente seguite le indicazioni e le prescrizioni personalizzate per ogni ospite in relazione al suo fabbisogno dietetico/alimentare, sanitario, oltre alle condizioni di somministrazione in relazione al livello di autonomia e di funzionalità fisiologica residua nella corretta assunzione degli alimenti.
- **lavanderia-guardaroba:** deve essere assicurato il servizio di lavanderia e stiratura degli indumenti personali degli ospiti (biancheria e capi di vestiario), oltre che piccoli lavori di sartoria. Deve essere anche assicurato il servizio di lavanderia per la biancheria piana;
- **pulizia:** tutti gli spazi devono essere puliti ed igienizzati anche più volte al giorno in modo da garantire costantemente gli standard di qualità e di norma relativa alla pulizia e all'igiene degli spazi e degli arredi sia comuni che di pertinenza dell'utente;
- □ **portierato e centralino:** i servizi devono essere garantiti almeno dalle ore 8.00 alle ore 20.00 per sette giorni alla settimana per tutte le settimane dell'anno; **trasporto per cure:** ad esclusione di eventuali costi vivi per utilizzo ambulanza; **bar:** deve essere assicurato un servizio bar o il posizionamento di distributori automatici a pagamento di bevande calde / fredde e snack a prezzi convenzionati; **reclami, suggerimenti ed apprezzamenti:** deve essere eseguita l'indagine di customer Satisfaction in conformità con le norme di accreditamento regionale e coerentemente con le linee guida di Regione Lombardia ed inoltre deve essere assicurato agli ospiti ed ai familiari un servizio per la raccolta e la gestione di reclami e suggerimenti ed anche apprezzamenti dei servizi erogati. Le modalità di presentazione e raccolta devono essere chiaramente indicate nella carta dei servizi.

4.1.2- ASSISTENZA ALLA PERSONA

- **accoglienza** articolata nelle seguenti fasi:
 - visita preliminare struttura
 - supporto nella presentazione della domanda e nella preparazione della documentazione richiesta
 - visita domiciliare per valutazione dello stato del richiedente, eventualmente in collaborazione con il servizio sociale comunale (per i residenti inviati dal Servizio);
- **inserimento** personalizzato secondo i bisogni dell'anziano e con il massimo coinvolgimento della famiglia;
- **monitoraggio** costante e programmato delle condizioni dell'ospite per una riprogettazione e riformulazione del PAI, con cadenza almeno semestrale; **informazione** e contatto costante con i familiari per tutto ciò che concerne sia la vita e le esigenze dell'ospite, sia le procedure e prassi amministrative, anche ai fini fiscali;
- **dimissioni**: nei casi e secondo le modalità previste nel Contratto stipulato con il singolo ospite. Andranno comunque garantiti tutto il sostegno e l'accompagnamento necessari e richiesti dal caso.

4.1.3- SERVIZI DI ASSISTENZA MEDICO/INFERMIERISTICA

- **assistenza medica** almeno con presenza nella fascia diurna feriale e reperibilità nella fascia notturna, festiva e prefestiva;
- **assistenza infermieristica professionale** 24 ore su 24 per 7 giorni la settimana per tutte le settimane dell'anno;
- **assistenza infermieristica riabilitativa**; secondo una programmazione settimanale;
- **fornitura** di quanto necessario sia in ambito medico sia infermieristico ed assistenziale (a titolo esemplificativo: farmaci, gas medicali, materiale sanitario, materassi e/o materiale antidecubito, ausili per incontinenti, escluse prestazioni relative all'assistenza protesica specialistica e personalizzata erogabili nell'ambito del SSR).

4.1.4- SERVIZI DI ASSISTENZA GENERALE

- **assistenza generale** ed **igiene personale** 24 ore su 24 per 7 giorni la settimana per tutte le settimane dell'anno, rese da personale in possesso di titolo specifico;
- **barbiere/parrucchiere/estetista** con periodicità programmata e/o secondo necessità;
- **podologo** con periodicità programmata e/o secondo necessità;

4.1.5- SERVIZI DI ASSISTENZA SPECIALISTICA

- **dietologo e/o dietista**: per la formulazione dei menù (almeno due stagionali) e per la personalizzazione delle diete speciali;
- **fisiatra**: visite specialistiche;
- **fisioterapista**: terapie riabilitative;

4.1.6- SERVIZI DI ANIMAZIONE ED ATTIVITÀ OCCUPAZIONALI

- con l'intervento di **educatori, animatori e/o altri specialisti qualificati** in possesso di titolo specifico dovranno essere previste attività sempre finalizzate alla valorizzazione dell'anziano ed al mantenimento delle sue capacità residuali, attività aperte alla partecipazione dei familiari e del territorio, con la collaborazione di enti ed associazioni locali di volontariato (a titolo esemplificativo: teatro, musica, arte, bricolage, letture guidate, giochi di società, feste di compleanno, uscite sul territorio, ecc.).

4.1.7- SERVIZI DI ASSISTENZA RELIGIOSA

- per gli ospiti di fede cattolica deve essere assicurata l'assistenza religiosa, con celebrazione almeno settimanale della Santa Messa.
- per gli ospiti di fede religiosa diversa da quella cattolica deve essere consentito l'accesso ai ministri e/o ad esponenti delle relative fedi.

4.1.8- SERVIZI ULTERIORI

- Servizi specialistici ulteriori rispetto a quelli previsti: devono essere garantiti, anche prevedendo i costi vivi a carico dell'utente o a carico del SSR, a seconda dei casi;
- Servizio di trasporto in ambulanza per eventuali visite specialistiche: deve essere garantito, anche con previsione dei costi a carico dell'utente.

Dovranno comunque essere garantiti tutti i servizi ulteriori previsti dalle norme presenti e future sull'accreditamento Residenze Sanitarie Assistite.

4.2.0- CENTRO DIURNO INTEGRATO – CDI

Il C.D.I. si configura come struttura, con una ricettività massima di 30 persone, per l'accoglienza di persone anziane normalmente di età superiore ai 65 anni:

- con un certo grado di compromissione dell'autosufficienza;
- affette da pluripatologie cronico degenerative, anche da demenze, ma senza gravi disturbi del comportamento;

- anche con un discreto livello di autonomia, ma soli e a rischio di emarginazione;
- inseriti in contesti familiari per i quali l'assistenza risulti insufficiente o troppo onerosa.

È un servizio diurno per anziani con riduzione dell'autosufficienza, con funzione intermedia tra l'assistenza domiciliare e le strutture residenziali.

Si rivolge ad anziani che vivono a casa, con una autosufficienza compromessa parzialmente e con necessità di assistenza che superano la capacità del solo intervento domiciliare, ma che non richiedono ancora un ricovero in RSA.

Il Centro offre prestazioni sanitarie (mediche, infermieristiche e riabilitative), socioassistenziali (ad esempio, aiuto per la cura dell'igiene personale) e servizi di animazione (di gruppo o individuali) e di socializzazione, quali spettacoli, giochi, attività manuali e pratiche, letture ecc. al fine di contenere il rallentamento psico-fisico e la tendenza all'isolamento sociale e culturale.

Tra gli obiettivi vi è quello di garantire alle famiglie e al contesto socio-ambientale un sostegno alla persona anziana sola e contemporaneamente un sollievo diurno dall'onere dell'assistenza.

Il Centro Diurno Integrato sorge all'interno della struttura del "Centro Socio Residenziale" di proprietà del Comune di Paullo e occupa una superficie di circa 533 mq., più un giardino esterno.

Gli spazi interni sono ampi e idonei alla capienza e risultano assai luminosi grazie alla presenza di molte finestre e alla esposizione su tutti e quattro i lati dell'edificio. Stante la collocazione dell'edificio l'accesso dei mezzi di soccorso pubblico così come quello dei mezzi per il trasporto disabili è garantito da percorsi senza barriere architettoniche.

I locali arredati con attrezzature in grado di contrastare i maggiori problemi di natura sanitaria e con particolare attenzione alle necessità degli ospiti che andranno ad utilizzarli, sono disposti su un unico livello. Al piano terra, quindi sono collocati: la sala da pranzo e tutti gli altri locali previsti ed accessibili agli ospiti (back-office, sala da pranzo/area collettiva, sala medica, palestra, spogliatoi, sala attività occupazionali, bagni assistito ospiti) ed anche i locali riservati agli operatori (spogliatoio e servizi igienici per il personale).

Il servizio deve essere aperto per 5 giorni la settimana dal lunedì al venerdì.

4.2.1- PRESTAZIONI ED I SERVIZI DA ASSICURARE NELLA STRUTTURA

All'interno della struttura devono essere garantite i seguenti prestazioni e servizi:

- **pasti** il servizio pasti deve essere assicurato per sette giorni la settimana per tutte le settimane dell'anno, provvedendo alla preparazione dei pasti presso il centro cottura interno alla struttura nel pieno rispetto delle norme HCCP, sia in fase di preparazione che in fase di trasporto dal centro cottura e distribuzione. Il servizio deve garantire almeno due scelte per ogni portata (compatibilmente con lo stato di salute di ogni singolo ospite), e due pasti principali (pranzo e cena) oltre alla colazione mattutina ed una merenda pomeridiana. Più volte nella giornata deve essere garantita la distribuzione di bibite e/o bevande, a seconda della stagione e delle esigenze del singolo ospite. In ogni singola somministrazione devono essere rispettate e rigorosamente seguite le indicazioni e le prescrizioni personalizzate per ogni ospite in relazione al suo fabbisogno dietetico/alimentare, sanitario, oltre alle condizioni di somministrazione in relazione al livello di autonomia e di funzionalità fisiologica residua nella corretta assunzione degli alimenti;
- **pulizia**: tutti gli spazi devono essere puliti ed igienizzati anche più volte al giorno in modo da garantire costantemente gli standard di qualità e di norma relativa alla pulizia e all'igiene degli spazi e degli arredi sia comuni che di pertinenza dell'utente;
- **bar**: deve essere assicurato un servizio bar o il posizionamento di distributori automatici a pagamento di bevande calde / fredde e snack a prezzi convenzionati; **reclami, suggerimenti ed apprezzamenti**: deve essere eseguita l'indagine di customer satisfaction in conformità con le norme di accreditamento regionale e coerentemente con le linee guida di Regione Lombardia ed inoltre deve essere assicurato agli ospiti ed ai familiari un servizio per la raccolta e la gestione di reclami e suggerimenti ed anche apprezzamenti dei servizi erogati. Le modalità di presentazione e raccolta devono essere chiaramente indicate nella carta dei servizi.

4.2.2 – ASSISTENZA ALLA PERSONA

accoglienza articolata nelle seguenti

- fasi:
 - visita preliminare struttura
 - supporto nella presentazione della domanda e nella preparazione della documentazione richiesta
 - visita domiciliare per valutazione dello stato del richiedente, eventualmente in collaborazione con il servizio sociale comunale (per i residenti inviati dal Servizio);

- **inserimento** personalizzato secondo i bisogni dell'anziano e con il massimo coinvolgimento della famiglia;
- **monitoraggio** costante e programmato delle condizioni dell'ospite per una riprogettazione e riformulazione del PAI, con cadenza almeno semestrale; **informazione** e contatto costante con i familiari per tutto ciò che concerne sia la vita e le esigenze dell'ospite, sia le procedure e prassi amministrative, anche ai fini fiscali;
- **dimissioni**: nei casi e secondo le modalità previste nel Contratto stipulato con il singolo ospite. Andranno comunque garantiti tutto il sostegno e l'accompagnamento necessari e richiesti dal caso.

4.2.3- SERVIZI DI ASSISTENZA MEDICA E SPECIALISTICA

- **assistenza medica**: deve essere assicurato il rapporto con il medico di Medicina Generale dell'ospite, che ne rimane a tutti gli effetti medico curante e responsabile della terapia prescritta;
- **assistenza fisioterapica**: terapie riabilitative;
- **dietologo e/o dietista**: per la formulazione dei menù (almeno due stagionali) e per la personalizzazione delle diete speciali.

4.2.4- SERVIZI DI ANIMAZIONE ED ATTIVITA' OCCUPAZIONALI

con l'intervento di **educatori, animatori e/o altri specialisti qualificati** in possesso di titolo specifico dovranno essere previste attività sempre finalizzate alla valorizzazione dell'anziano ed al mantenimento delle sue capacità residuali, attività aperte alla partecipazione dei familiari e del territorio, con la collaborazione di entità associazioni locali di volontariato (a titolo esemplificativo: teatro, musica, arte, bricolage, letture guidate, giochi di società, feste di compleanno, uscite sul territorio, ecc.).

4.2.5- SERVIZI DI ASSISTENZA RELIGIOSA

- per gli ospiti di fede cattolica deve essere assicurata l'assistenza religiosa, con celebrazione almeno settimanale della Santa Messa;
- per gli ospiti di credo religioso diverso da quello cattolico deve essere consentito l'accesso ai ministri e/o ad esponenti delle relative fedi.

4.2.6- ALTRI SERVIZI

- **lavanderia**: deve essere assicurato il servizio di

- lavanderia-guardaroba per gli indumenti personali degli ospiti, anche con costi a carico dell'utente; **barbiere/parrucchiere/estetista** deve essere assicurato il servizio di barbiere/parrucchiere/estetista con periodicità programmata, anche con costi a carico dell'utente;
- **podologo** deve essere assicurato il servizio di podologo con periodicità programmata, anche con costi a carico dell'utente;
- **servizio di trasporto** per agevolare il raggiungimento e la frequenza del centro viene garantito quotidianamente dal concessionario, anche con costi a carico dell'utente.

Dovranno comunque essere garantiti tutti i servizi ulteriori previsti dalle norme presenti e future sull'accreditamento dei Centri Diurni Integrati.

4.3.0 - MINIALLOGGI

Servizio rivolto in via prioritaria ad anziani residenti in Paullo che, per il loro stato psicosociale ed economico, anche se autonomi nello svolgimento delle attività della vita quotidiana, necessitano di vivere in un contesto protetto che offra sicurezza sociale e faciliti la socializzazione.

L'accesso al servizio è consentito anche a persone non autosufficienti, purché assistite 24 ore su 24.

Scopo del servizio è:

- sostenere l'autonomia della persona anziana mediante la messa a disposizione di un minialloggio;
- prevenire il più a lungo possibile il decadimento delle funzionalità e delle autonomie personali, condizione che renderebbe necessario il ricovero in strutture per non autosufficienti;
- migliorare il livello di sicurezza e protezione personale;
- facilitare l'utilizzo dei servizi parziali di assistenza e di cura alla persona;
- mantenere le relazioni sociali e familiari esistenti nell'ambito locale;

L'accesso è previsto per coloro che si trovano nelle seguenti condizioni:

- cittadini residenti in Paullo;
- persone sole, che compiono 65 anni di età nell'anno di presentazione della domanda;
- coppie di anziani, di cui almeno uno abbia raggiunto il limite di età sopra indicato e l'altro abbia almeno 55 anni;

- è possibile l'accesso di non residenti solo in caso di mancanza di domande di accesso da parte dei residenti, purché nel rispetto delle condizioni predette.

Per gli assegnatari singoli è ammessa anche la coabitazione con un parente diverso dal coniuge: padre, madre, figlio/a, fratello, sorella, ecc. purché abbia il requisito dell'età (65 anni) o gli sia stata riconosciuta, da apposita Commissione Pubblica, almeno l'invalidità Civile al 75%.

Consta di 16 appartamenti bilocali per un totale di 32 posti.

Modalità e procedura di assegnazione dei minialloggi:

- Presentazione della domanda, cui dovrà essere allegata un'attestazione medica che precisi l'esistenza di condizioni di autonomia sufficienti allo svolgimento degli atti quotidiani della vita.
- Saranno ammesse anche le domande presentate da parte di persone anziane non autosufficienti, comunque dotate di assistenza continua. A tal fine dovrà allegarsi alla domanda idonea documentazione (a titolo esemplificativo impegno all'assistenza debitamente sottoscritto dal parente che se ne assume l'onere e/o regolare contratto di lavoro dell'assistente familiare e/o altra documentazione utile che verrà valutata).
- Le assegnazioni saranno effettuate dal gestore sulla base di una graduatoria stilata sulla base di una valutazione complessiva delle condizioni del richiedente che dovrà individuare i bisogni effettivi e verificare l'adeguatezza del servizio rispetto ai bisogni stessi, tenendo conto dei seguenti parametri:
 - Valutazione condizioni sociali, economiche, relazionali e familiari;
 - Valutazione condizione abitativa, in relazione alle condizioni della persona;
 - Richiesta di accesso ad altri servizi interni;
 - Data di presentazione della domanda;
 - Età anagrafica del richiedente (o media dell'età in caso di due richiedenti).

4.3.1 - PRESTAZIONI E SERVIZI MINIMI DA ASSICURARE

I seguenti servizi e prestazioni minimi dovranno essere assicurate:

- **Servizio di segreteria e di accoglienza delle domande:** dovrà essere attivo almeno dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 14.30

alle 19.00, dovrà costituire il punto di riferimento sia quale supporto nella presentazione della domanda che nella predisposizione della documentazione richiesta. Dovrà inoltre fornire informazioni sui servizi offerti dalla struttura.

- **Servizio di portierato per accoglienza familiari/visitatori:** dovrà essere garantito almeno dalle ore 11.00 alle ore 19.00 per sette giorni alla settimana per tutte le settimane dell'anno;
- **Servizio di teleassistenza:** se richiesto, dovrà essere garantito 24 ore su 24 per sette giorni la settimana per tutte le settimane dell'anno con costi a carico del gestore.
- **Servizio di pulizia:** dovrà essere garantita quotidianamente la pulizia dei luoghi comuni e di tutti gli spazi a servizio dei minialloggi.

Il gestore è tenuto a provvedere alla tinteggiatura ed alla pulizia ordinaria e, se necessaria, straordinaria dei locali ad ogni subentro.

TABELLA ONERI ACCESSORI – MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA ED ADDIZIONI/MIGLIORIE

Il servizio oggetto della concessione è erogato all'interno di un edificio pubblico in cui si trovano altri servizi attualmente in concessione o in conduzione diretta da parte di:

- 1) Comune di Paullo (Uffici servizi alla persona)
- 2) Libera cooperativa di Arti & Mestieri Sociali (Centro Diurno Disabili)

La specificità dello stesso, i contratti in essere con soggetti terzi e la prassi di questo decennio hanno portato a considerare l'edificio in oggetto come un "condominio" le cui spese vengono ripartite secondo i seguenti criteri:

a) Servizi di Manutenzione ordinaria all'interno degli spazi di diretto utilizzo da parte del concessionario:

A titoli di esempio, non esaustivo si elencano i seguenti interventi di manutenzione ordinaria a carico del concessionario:

opere interne:

Riparazione di impianti elettrici (sostituzione lampade e corpi luminosi) riparazione e sostituzione di porzioni di controsoffitto; riparazione degli impianti idrici (sostituzione rubinetterie e corpi sanitari); riparazione impianto termico all'interno degli ambienti (guarnizioni, valvole ecc.), riparazione degli arredi e delle attrezzature in dotazione al gestore) ed in generale di tutte quelle opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale; interventi su porzioni di intonaci e rivestimenti, riparazione e mantenimento delle stucature con eventuali sostituzioni parziali dei rivestimenti in materiale ceramico; Riparazione e sostituzione vetri ed altre parti accessorie (congegni di chiusura, cerniere, guarnizioni, congegni di scorrimento ecc.) di infissi e serramenti interni ed esterni; ritinteggiatura delle pareti interne ecc.;

servizi di pulizia,

manutenzione impianto telefonico

opere esterne:

riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti, di intonaci, rivestimenti, serramenti, ringhiere, parapetti ecc., pulizia canali di gronda e compluvi

b) Servizi di manutenzione ordinaria su parti comuni

Costituiscono questa fattispecie gli interventi **su parti comuni a due o più servizi** quali a titolo di esempio:

- Manutenzione ordinaria impianto di condizionamento
- Manutenzione ordinaria impianto di raffrescamento, di ventilazione, impianti elettromeccanici ecc.
- (ad esempio: il servizio di manutenzione dell'impianto di gas medicale che è utilizzato esclusivamente dall'RSA rimane interamente a carico del concessionario che gestisce il servizio così come ad esempio il servizio di manutenzione degli ascensori)
- Servizio di manutenzione del verde
- Servizio di dezanarizzazione e deblattizzazione
- Servizio di manutenzione presidi antincendio
- Servizio di spurgo fognatura
- Verifica impianto di messa a terra
- Servizio di pulizia delle parti comuni

Nei casi indicati al punto b), i costi verranno ripartiti in virtù della tabella millesimale di seguito allegata. Il soggetto con più millesimi ha in capo l'onere di attivare i servizi con propri fornitori e di rendicontare annualmente le spese sostenute redigendo un "bilancio edificio" del tipo di seguito proposto.

Restano esclusi dagli oneri di cui al punto b) i seguenti servizi:

- a) Servizio di responsabile terzo degli impianti termici
- b) Servizio di manutenzione pannelli solari e fotovoltaici
- c) Servizio di manutenzione impianti termici e sue componenti (bollitori, addolcitori, caldaie, valvole ecc,)
- d) Servizi di manutenzione impianti di trattamento d'aria

Tali servizi da ultimo elencati rientrano in una concessione mista con contratto di Energy Performance affidato dall'Amministrazione Comunale, fino all'anno 2037 alla società Carbotermo spa.

c) Manutenzione straordinaria all'interno di aree a conduzione diretta da parte del concessionario

Tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessari per il corretto funzionamento del servizio ed il prosieguo della concessione sono a carico del Concessionario e rientrano a stretto giro nel

rischio di disponibilità, connesso alla necessità di interventi di manutenzione straordinaria originariamente non preventivati, che se non eseguiti comporterebbero la riduzione dei ricavi laddove la struttura messa a disposizione e/o il servizio erogato non corrispondano agli *standard* qualitativi prospettati.

A titolo di esempio:

- qualora l'impianto di distribuzione gas medicali si rompesse o non fosse a norma per sopravvenute modifiche normative, l'intero costo dell'intervento è a carico del concessionario;
- qualora si ravvisasse la necessità di modificare il sistema di chiamata presente nelle camere in quanto non funzionale all'organizzazione del servizio, l'intero costo dell'intervento è a carico del concessionario
- qualora un serramento interno ed esterno dovesse essere irrimediabilmente danneggiato e se ne richiedesse la sostituzione l'intero costo dell'intervento è a carico del concessionario;

Manutenzioni straordinarie su parti comuni

In caso di necessità gli interventi di manutenzione straordinaria su parti comuni vengono in prima battuta sostenute dal Concessionario e successivamente ripartite secondo le tabelle "condominali" di seguito allegate su tutti i soggetti che occupano l'edificio.

Il Comune di Paullo alla scadenza della concessione rimborserà il Concessionario per le quote non andate in ammortamento.

A titolo di esempio, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria su parti comuni:

- Manutenzioni straordinarie di porzioni di copertura, guaina, canali di gronda ecc
- Manutenzioni straordinarie di facciata
- Manutenzione straordinaria impianti EVAC
- Manutenzione straordinaria impianto elettrico generale
- Manutenzione straordinaria impianto di sicurezza
- Sostituzione caldaia
- Rifacimento recinzioni, muri di cinta, cancellate
- Sostituzione pavimentazione esterna ecc

Tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessari per il corretto funzionamento del servizio ed il prosieguo della concessione sono a carico del Concessionario in quanto rientrano nel cosiddetto "rischio di disponibilità".

MIGLIORIE ED ADDIZIONI

E' posto a carico del Concessionario ogni onere relativo ad eventuali interventi preliminari di adeguamento dei locali necessari alla loro messa a norma ed all'esercizio dell'attività.

Il Concessionario potrà inoltre provvedere a sua cura e spese ad eventuali migliorie e addizioni successive finalizzate ad una ottimale conduzione e gestione dell'attività solo a seguito di specifica e preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

In ogni caso, per le migliorie ed addizioni apportate dal Concessionario nel rispetto di quanto indicato nei precedenti commi, il Concedente non rimborserà alcuna spesa e non corrisponderà alcun indennizzo.

UTENZE

Il Concessionario ha l'obbligo di intestarsi, entro 30 giorni dall'avvio del servizio, le seguenti utenze comuni:

- Acqua potabile Cod Cliente 6066334
- Contatore antincendio Cod Cliente 6066340
- Gas PDR 02800000416812
- Energia elettrica
 - 1) POD IT001E17273623 a servizio dell'RSA
 - 2) POD IT001E17312343 a servizio degli alloggi e delle parti comuni
 - 3) POD IT001E17273622 a servizio del CDI e degli uffici
 - 4) POD IT001E17273621 a servizio delle Zone Comuni
 - 5) POD IT001E17273624 a servizio degli uffici Comunali

Sul contatore POD IT001E17273623 è associato l'impianto fotovoltaico da 20 Kw realizzato da Carbotermo spa.

Il concessionario si obbliga alla cessione dei crediti derivanti dall'impianto fotovoltaico al Comune di Paullo.

E' possibile per il Concessionario, prevedere l'installazione di conta KW per definire in maniera più puntuale il consumo dei vari servizi che afferiscono ad un unico contatore. Con cadenza semestrale il Concessionario addebiterà al Comune di Paullo la quota parte dei consumi a seconda dei millesimi di utilizzo della struttura, secondo la tabella allegata.

COSTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO A SEGUITO DEL CONTRATTO DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO SOTTOSCRITTO DALL'AC CON CARBOTERMO SPA

Per tutte le prestazioni che Carbotermo spa svolgerà così come compiutamente indicate al punto 1.3 del Capitolato Speciale d'appalto allegato al contratto sottoscritto dal Comune di Paullo, il Comune di Paullo addebiterà al concessionario un canone annuo pari ad € **31.387,00= Iva compresa**;

Tale importo deriva dalla somma dei canoni di manutenzione (Gas+EE) oltre al canone energetico (risparmi termici ed elettrici garantiti) per la quota millesimale di competenza. Nel caso Carbotermo spa non raggiunga i risultati di performance indicati a contratto il Comune di Paullo retrocederà proporzionalmente al Concessionario, nei modi e nei tempi previsti dal Contratto fra Comune e Carbotermo spa, la quota parte legata al mancato raggiungimento degli obiettivi.

(N.B: Si precisa che il perimetro degli impianti oggetto di manutenzione da parte di Carbotermo spa è direttamente legato agli interventi di efficientamento energetico che la stessa ha compiuto o compirà nel corso di validità del contratto di Concessione e che a titolo riassuntivo non esaustivo comprendono: impianto fotovoltaico; impianto solare termico, Centrale termica ed opere ad essi complementari NON riguardano la sostituzione delle lampade e dei corpi illuminanti).

TABELLE MILLESIMALI

TABELLA MILLESIMALE - USO		
Soggetto	Superficie reale MQ	Millesimi
COMUNE DI PAULLO	449,05	87,300
CONCESSIONARIO	4694,72	912,700
	5143,77	1000,000

TABELLA MILLESIMALE GESTIONE SERVIZIO RISCALDAMENTO		
Soggetto	Superficie reale in concessione	Millesimi
COMUNE DI PAULLO	449,05	119,472
CONCESSIONARIO	3309,58	880,528
	3758,63	1000,000

**Ripartizione delle
spese:**

Consumi GAS - PDR 02800000416812			
		Percent (%)	
GAS Concessionario		74,86	
GAS Servizi Sociali (COMUNE DI PAULLO)		5,11	
GAS CDD (COMUNE DI PAULLO)		5,05	
GAS Parti Comuni	14,98	<i>suddiviso poi con i mill</i>	Millesimi
		Concessionario	880,530
		CDD (COMUNE DI PAULLO - COOP Arti e Mestieri dal 01/09/18)	59,330
		Servizi Sociali (COMUNE DI PAULLO)	60,140

Energia Elettrica RSA (Centro Soc Res) - POD IT001E17273623	Totalmente a carico di Concessionario
---	--

Energia Elettrica Alloggi + Parti Comuni Alloggi (Cen Soc Res) - POD IT001E17312343	Totalmente a carico di Concessionario
---	--

Energia Elettrica Uff. CDI - POD IT001E17273622	Totalmente a carico di Concessionario
---	--

Energia Elettrica ZONE COMUNI - POD IT001E17273621	<i>Suddiviso per millesimi:</i>	Millesi mi
	CDD (COMUNE DI PAULLO - COOP Arti e Mestieri dal 01/09/18)	376,452
	CDI (Concessionario)	328,705
	Cucina/Mensa	294,843

Energia Elettrica UFFICI e PARTI COMUNI UFF. - POD IT001E17273624	<i>Suddiviso per millesimi:</i>	Millesi mi
	Concessionario	900,000
	Servizi Sociali (COMUNE DI PAULLO)	100,000

Acqua Potabile - Cod Cliente 6066334	Suddiviso per millesimi:	Millesimi
	Concessionario	912,700
	CDD (COMUNE DI PAULLO - COOP Arti e Mestieri dal 01/09/18)	72,750
	Servizi Sociali (COMUNE DI PAULLO)	15,550

Acqua Imp. Antincendio - Cod Cliente 6066340	Suddiviso per millesimi:	Millesimi
	Concessionario	912,700
	CDD (COMUNE DI PAULLO - COOP Arti e Mestieri dal 01/09/18)	72,750
	Servizi Sociali (COMUNE DI PAULLO)	15,550

Es:

Costo GAS		€ 1.000,00
Concessionario		€ 748,60
GAS Servizi Sociali (COMUNE DI PAULLO)		€ 51,10
GAS CDD (COMUNE DI PAULLO)		€ 50,50
GAS Parti Comuni	Concessionario	€ 131,90
	CDD (COMUNE DI PAULLO - COOP Arti e Mestieri dal 01/09/18)	€ 8,89
	Servizi Sociali (COMUNE DI PAULLO)	€ 9,01

Esempio concreto

		€ 1.000,00
Costo Energia Elettrica - POD IT001E17273621	CDD (COMUNE DI PAULLO - COOP Arti e Mestieri dal 01/09/18)	€ 376,45
	CDI (C.R.M. Coop Soc)	€ 328,71
	Cucina/Mensa (C.R.M. Coop Soc)	€ 294,84

Es:

		€ 1.000,00
Costo Energia Elettrica - POD IT001E17273624	Concessionario	€ 900,00
	Servizi Sociali (COMUNE DI PAULLO)	€ 100,00

Es:

		€ 1.000,00
Acqua Potabile - Cod Cliente 6066334	CDD (COMUNE DI PAULLO - COOP Arti e Mestieri dal 01/09/18)	€ 912,70
	CDI (C.R.M. Coop Soc)	€ 72,75
	Cucina/Mensa	€ 15,55

Es:

		€ 1.000,00
Acqua Imp. Antincendio - Cod Cliente 6066340	CDD (COMUNE DI PAULLO - COOP Arti e Mestieri dal 01/09/18)	€ 912,70
	CDI (C.R.M. Coop Soc)	€ 72,75
	Cucina/Mensa (C.R.M. Coop Soc)	€ 15,55