

COMUNE DI MONTECHIARO D'ASTI (AT)

Concessione della gestione funzionale ed economica della Casa di Riposo di Montechiaro d'Asti Presidio Socio Sanitario "Ospedale Ricovero F. Arnaldi" comprendente la progettazione esecutiva e la realizzazione dei lavori di "manutenzione straordinaria ed ampliamento" del plesso.

Procedura negoziata ai sensi dell'art. ex art. 30 del Decreto Legislativo 12.04.2006, n. 163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" e s.m.i., con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 D. Lgs. 163/2006 - Categoria 25 - CPC 93 311 dell'Allegato II B al D. Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i.

CAPITOLATO SPECIALE DI CONCESSIONE

Premesso che il Comune di Montechiaro d'Asti è la Stazione appaltante dei servizi oggetto del presente capitolato speciale di concessione in forza di ____, esecutiva, sottoscritta il ____ con l'I.P.A.B. Casa di Riposo di Montechiaro d'Asti Presidio Socio Sanitario "Ospedale Ricovero F. Arnaldi".

ART 1. - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1.1. Il presente capitolato speciale ha per oggetto l'affidamento in concessione della gestione totale della struttura (compresa la voltura dell'autorizzazione e l'ottenimento - senza garanzia alcuna da parte del Concedente - dell'accreditamento alla Regione e altri enti pubblici), comprendente le attività assistenziali, i servizi alberghieri e amministrativi così come successivamente descritto, in relazione alla residenza denominata Casa di Riposo di Montechiaro d'Asti Presidio Socio Sanitario "Ospedale Ricovero F. Arnaldi" ubicata in via Gerardi 40, a Montechiaro D'Asti (AT) (d'ora in avanti, per brevità "Casa di Riposo"), avente parte destinata a: (i) presidio residenziale per persone autosufficienti (Residenza Assistenziale) n. 26 posti letto; (ii) presidio residenziale per persone non autosufficienti (Residenza Sanitaria Assistenziale) n. 55 posti letto;

1.2. La Casa di Riposo è attualmente titolata all'esercizio dell'attività con autorizzazione Determinazione del Direttore ASL Asti Centro del 23.12.2003 n. 52/D.AT.C. Più specificamente,

il presidio socio-assistenziale Ospedale F. Arnaldi risulta autorizzato al funzionamento secondo il seguente riepilogo:

- (1) nucleo RAF 10+2 posti al secondo piano autorizzato in regime transitorio con Determinazione Direttore Asti Centro n. 52/D.AT.C. del 23/12/2003;
- (2) nucleo RA 10 posti al piano terra autorizzato in regime definitivo con Determinazione Direttore Asti Centro n. 52/D.AT.C. del 23/12/2003;
- (3) nucleo 16 posti (Piccola Residenza) autorizzato in regime definitivo;
- (4) n. 42 posti in stato di "mantenimento" o "registrazione". In ogni caso il Concessionario, dovrà chiedere l'autorizzazione al funzionamento per l'utilizzo che decorrerà dal momento in cui, resi agibili i locali, verrà rilasciata la predetta autorizzazione.

1.3. Fatta eccezione per i posti RA che sono ancora soggetti alla D.G.R. n. 38-16335 del 29.06.1992, devono essere garantiti gli standard previsti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 30.07.2012, n. 45-4248, recante "Il nuovo modello integrato di assistenza residenziale e semiresidenziale socio-sanitaria a favore delle persone anziane non autosufficienti. Modifica D.G.R. n. 25-12129 del 14.09.09 e D.G.R. n. 35-9199 del 14.07.08. Revoca precedenti deliberazioni."

1.4. Il Concessionario dovrà essere in grado di provvedere alla:

- (1) direzione, gestione e coordinamento, anche amministrativo, del servizio assistenziale e tutelare nel rispetto dei parametri orari ed assistenziali stabiliti dalla normativa Regionale;
- (2) gestione del servizio sanitario, infermieristico, riabilitativo, di animazione e terapia occupazionale;
- (3) gestione delle attività alberghiere (ristorazione, lavanderia, guardaroba, stireria, portineria, pulizie, sanificazione, disinfestazione, servizi amministrativi) e delle attività manutentive;
- (4) esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria ed ampliamento, come da progetto approvato con deliberazione CDA n. 24 in data 20.03.2014 e posto a base della gara, ed in particolare di: 1) manutenzione straordinaria del fabbricato esistente con ridistribuzione interna atta alla

creazione di un nucleo RSA da 10 posti letto al piano terra, un nucleo RSA da 10+2 posti letto al primo piano, spazi destinati a valutazioni e terapie e aree di socializzazione e adeguamento dei locali generali di supporto, indipendentemente dalla possibilità di accreditamento regionale ai sensi dell'articolo 8/ter del D.Lgs 502/1992 e s.m.i., senza alcuna garanzia in tal senso da parte del Concedente; 2) realizzazione di un ampliamento composto da una nuova manica edificata adiacente al fabbricato storico esistente da adibire a aree di socializzazione e supporto al piano terra, a nucleo RSA da 10+2 posti letto (primo piano) ed a nucleo da 10 posti letto (secondo piano).

1.5. La casa di riposo costituisce un potenziamento della rete dei Servizi residenziali territoriali a favore dei cittadini anziani, che per particolari motivi non possono vivere autonomamente presso la loro abitazione, presso i loro familiari o essere affidati a famiglie.

1.6. Rappresentano obiettivi qualificanti della struttura:

- (1) il prendersi cura della persona;
- (2) il mantenimento della capacità e delle autonomie della persona;
- (3) l'attenzione alla rete dei rapporti già esistenti e/o da favorire;
- (4) la sistematica ricerca di collaborazione ed interazione costruttiva con le famiglie degli ospiti;

1.7. Dovrà essere garantita la predisposizione per ogni ospite di un Piano Assistenziale Individualizzato (PAI) anche in collaborazione con i Servizi di riferimento del territorio di provenienza. In particolare per gli ospiti non autosufficienti il PAI si configura come fondamentale strumento finalizzato a garantire, nel breve-medio periodo, il completo soddisfacimento dei bisogni dell'ospite, individuando e definendo gli interventi, i tempi, le modalità nonché la valutazione dei risultati.

1.8. La struttura della Casa di Riposo è disposta su tre

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

PIANO	NUCLEO	Camera 1 PL senza bagno	Camera 1 PL con bagno	Camera 2 PL senza bagno	Camera 2 PL con bagno	Camera 3 PL senza bagno	Camera 3 PL senza bagno
TERRA	RA 10 PL	1		3		1	
	RSA 10 PL		1		3		1
PRIMO	RSA 12 PL		0		6		0
	RSA 12 PL		2		5		0
SECONDO	RSA 10 PL		0		5		0
	RSA 11 PL		0		4		1
P.R.	RA 16 PL		6		5		
	Totale camere	1	9	3	28	1	2
	Totale posti letto	1	9	6	56	3	6

piani fuori terra, oltre a un'ampia area verde (come rappresentato nella planimetria allegata - Allegato). La distribuzione dei complessivi attuali 79 posti letto (aumentati ad 81 in esito al completamento delle opere di ampliamento) rispetta la seguente schematizzazione:

Legenda:

- RA: Residenza Assistenziale
- RSA: Residenza Sanitaria Assistenziale
- PL: Posti Letto
- PR: Piccola Residenza

1.9. Al piano terra, del fabbricato A (come individuato nella planimetria summenzionata), è collocato un ufficio il cui uso è riservato in esclusiva al Consiglio di Amministrazione della Casa di Riposo (Ufficio Sala del Consiglio ed attività amministrative dell'IPAB). Anche relativamente a tali locali saranno comunque ad esclusivo carico del Concessionario della gestione tutte le spese di manutenzione ordinaria e di fornitura di acqua, gas, elettricità, riscaldamento, nonché quelle relative al pagamento della tassa rifiuti solidi urbani. Sarà inoltre onere e carico del Concessionario la messa a disposizione e/o fornitura di arredi e di tutte le attrezzature

informatiche e di ufficio, nonché di beni e/o servizi necessari al prosieguo dell'attività amministrativa, istituzionale e di apparato della Casa di Riposo e del Consiglio di Amministrazione dell'Ente. Di tali oneri il Concessionario dovrà quindi tenere debitamente conto nel formulare la propria offerta.

1.10. L'ente Casa di Riposo avrà facoltà di riservarsi l'utilizzo in qualsiasi momento di parte delle aree esterne per iniziative dallo stesso programmate o per eventuali diverse destinazioni ritenute opportune, dandone preventiva informazione al Concessionario senza obbligo di rispettare particolari formalità o termini di preavviso.

ART. 2 - DOCUMENTI DI GARA

2.1. I documenti del progetto di gestione funzionale e delle attività di manutenzione straordinaria ed ampliamento oggetto del presente capitolato sono i seguenti:

- (1) lettera di invito di gara e disciplinare di gara;
- (2) progetto definitivo dei lavori di "manutenzione straordinaria ed ampliamento" della struttura;
- (3) capitolato speciale di concessione (e relativi allegati);
 - Allegato "A" - schema tipo Regolamento interno;

Il Regolamento interno, conformemente allo schema allegato, dovrà essere redatto ai sensi della l.r. n. 1/2004 ed in conformità agli schemi generali di cui alla D.G.R n. 45-4248 del 30 luglio 2012, Allegato n. 5.

Il Regolamento di struttura, redatto in coerenza con le linee guida di cui all'Allegato n. 5 della D.G.R. n. 45-4248 del 30 luglio 2012 (linee guida per il regolamento di struttura socio-sanitaria per persone anziane non autosufficienti), costituisce lo strumento fondamentale per definire e rendere trasparenti i rapporti ed i reciproci diritti/doveri fra le strutture residenziali socio-sanitarie e gli Utenti, i loro Familiari e/o chi li rappresenta.

Il Regolamento di struttura deve contenere e/o disciplinare gli aspetti di elencati nello schema di regolamento allegato al presente capitolato.

- Allegato "B" - schema tipo Carta dei Servizi
- Allegato "C" - Elenco personale;

La Carta dei Servizi, conformemente allo schema allegato, deve essere redatta ai sensi dell'articolo 24 della l.r. n. 1/2004 ed in conformità agli schemi generali di cui all'articolo 13 della l. 328/2000 e nonché dell'Allegato n. 4 della D.G.R. n. 45-4248 del 30 luglio 2012.

La Regione Piemonte riconosce a tutti i cittadini il diritto ad avere informazioni sui servizi, sui livelli essenziali di prestazioni sociali erogabili, sulle modalità di accesso e sulle tariffe praticate.

I singoli utenti e le loro famiglie hanno inoltre diritto a partecipare alla definizione del progetto personalizzato ed al relativo contratto informato.

I soggetti gestori di strutture e servizi (Concessionario) assicurano forme di partecipazione degli utenti o loro rappresentanti al controllo della qualità delle prestazioni con la costituzione di comitati misti di partecipazione.

La carta dei servizi è finalizzata ai seguenti obiettivi:

a) stipulazione da parte dei comuni singoli o associati di un patto sociale per il benessere della cittadinanza, attraverso l'assunzione degli impegni generali sui servizi da attivare sul territorio;

b) individuazione, da parte dei soggetti gestori istituzionali, dei criteri e delle mappe di accesso ai servizi, delle modalità di erogazione e di finanziamento dei servizi e delle prestazioni, dell'elenco dei soggetti autorizzati o accreditati, dei livelli di assistenza erogati, degli standard di qualità dei servizi, delle modalità di partecipazione dei cittadini al costo dei servizi, delle forme di tutela dei diritti degli utenti, delle regole da applicare in caso di mancato rispetto delle garanzie previste dalla carta, nonché delle modalità di ricorso da parte degli utenti, anche attraverso gli istituti di patronato.

La carta dei servizi costituisce requisito necessario per l'accREDITAMENTO dei soggetti erogatori di prestazioni sociali.

- (4) capitolato speciale prestazionale per opere e lavori edili;
- (5) modello di piano economico-finanziario di massima;
- (6) schema di contratto di concessione.

ART. 3 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

3.1. La normativa di riferimento a cui in ogni caso dovrà attenersi il Concessionario discende dalle sottoindicate fonti:

- (1) D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i. - Codice dei Contratti (per la parte applicabile);
- (2) L.R. 8/01/2004, n. 1: "Norme per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali e riordino della legislazione di riferimento";
- (3) DPCM 29.11.2001: "Definizione dei livelli essenziali di assistenza"
- (4) D.C.R. 3.04.2012, n. 167-14087: "Approvazione del Piano socio-sanitario regionale 2012-2015";
- (5) D.G.R. 02.08.2013 n. 85-6287: "Approvazione del piano tariffario delle prestazioni di assistenza residenziale per anziani non autosufficienti come previsto dalla D.G.R. 45-4248 del 30 luglio 2012";
- (6) D.G.R. 25.06.2013, n. 14-5999: "Interventi per la revisione del percorso di presa in carico della persona anziana non autosufficiente in ottemperanza all'ordinanza del TAR Piemonte n. 141/2013".
- (7) D.G.R. 17.06.2013, n. 11-5951: "Nuove disposizioni in merito alla formazione del profilo del direttore di comunità socio Sanitaria in servizio e modifica della D.G.R. n. 35- 9199 del 14 luglio 2008";
- (8) D.G.R. 18.12.2012 n. 36-5090 (Art. 8/ter D.lgs. 502/1992 e s.m.i. Strutture socio- sanitarie. Nuove disposizioni): "Modulo di richiesta di autorizzazione alla realizzazione senza possibilita' di accreditamento dei posti letto oggetto dell'autorizzazione";
- (9) D.G.R. 30/07/2012, n. 45-4248: "Il nuovo modello integrato di assistenza residenziale e semiresidenziale socio-sanitaria a favore delle persone anziane non autosufficienti. Modifica D.G.R. n. 25-12129 del 14.09.09 e D.G.R. n. 35-9199 del 14.07.08. Revoca precedenti deliberazioni";
- (10) D.G.R. 14/09/2009, n. 25-12129: "Requisiti e procedure per l'accreditamento istituzionale delle strutture socio-sanitarie" e s.m.i.;
- (11) D.G.R. 14/07/2008, n. 35-9199: "D.G.R. 30 marzo 2005, n. 17-15226, relativa al nuovo modello integrato di assistenza residenziale socio-sanitaria a favore delle persone anziane non autosufficienti - Presa d'atto del

profilo del Direttore di Comunità Socio-Sanitaria e definizione delle modalità attuative dei relativi percorsi formativi" e s.m.i.;

- (12) C.C.N.L. privati firmati anche dalle OO. SS. maggiormente rappresentative a livello nazionale;
- (13) D.G.R. 22/05/2006, n. 79-2953: "Legge regionale 8 gennaio 2004 n. 1, art. 31 - Atto di indirizzo per regolamentare i rapporti tra gli Enti Pubblici e il Terzo Settore: Approvazione";
- (14) D.G.R. 30/03/2005, n. 18-15227: "Criteri e modalità di convenzionamento delle strutture residenziali per anziani non autosufficienti con le Agenzie Sanitarie Locali e i Soggetti gestori delle funzioni socio-assistenziali in attuazione dell'art. 3 della L.R. 8.1.2004, n. 1";
- (15) D.G.R. 23/12/2003, n. 21-11389: "Accordo Regione-territorio per l'applicazione dei L.E.A. sull'area socio-sanitaria";
- (16) D.G.R. 2/12/2002, n. 33-7910: "Criteri per il mantenimento di persone anziane non autosufficienti in Residenze Assistenziali - Modifiche alla D.G.R. n. 65-565 del 24/7/2000" e s.m.i.;
- (17) D.G.R. 7/2/2000, n. 39-29311: "L.R. 73/96, Art. 1 - "Nuovi ed ulteriori requisiti funzionali e strutturali per i presidi oggetto di finanziamento - Obiettivi e modalità di partecipazione al bando - criteri di selezione per l'assegnazione dei contributi" e s.m.i.;
- (18) D.G.R. 9/12/1998, n. 47-26252: "Accordo regionale per l'assistenza dei medici di medicina generale agli ospiti in R.S.A. e R.A.F. della Regione Piemonte" e s.m.i.;
- (19) D.G.R. 22/12/1997, n. 230-23699: "Standard organizzativo - gestionali dei servizi a favore delle persone disabili" e s.m.i.;
- (20) D.G.R. 29/06/1992, n. 38-16335: "Deliberazione attuativa relativa ai presidi socioassistenziali. L.R. 37/90" e s.m.i.

3.2. L'appalto viene bandito tenendo conto anche delle disposizioni della Legge 8 novembre 1991, n. 381 "Disciplina delle cooperative sociali", della Legge della Regione Piemonte 9 giugno 1994, n. 18 modificata dalle Leggi Regionali n. 76/1996, n. 5/2001, n. 1/2004 e n. 22/2009, nonché di quanto disposto dalla D.G.R. della Regione Piemonte 22 maggio 2006, n. 79-2953

per quanto riguarda la partecipazione alla gara delle cooperative sociali.

3.3. Il Concessionario si impegna, inoltre, all'osservanza delle vigenti leggi, decreti e regolamenti di carattere normale e/o eccezionale nonché di quelli emanati dalle Autorità competenti e relativi a questioni amministrative, assicurative, sociali, assistenziali, fiscali o sanitarie; eventuali sanzioni applicabili previste dalla normativa saranno a carico del Concessionario, essendo sollevati da ogni responsabilità sia il Comune appaltante sia la Casa di Riposo.

3.4. La Casa di Riposo si impegna a vigilare affinché il Concessionario subentri nella gestione applicando le normative vigenti e la C.C.N.L. richiamata all'art. 3.1.(12).

3.5. Il servizio sociale da appaltarsi rientra nell'allegato II B al D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" (Codice dei Contratti) e pertanto, in virtù del disposto normativo dell'art. 20, comma 1, del citato decreto, ad esso si applicheranno esclusivamente l'art. 68 (specifiche tecniche), l'art. 65 (avviso sui risultati della procedura di affidamento) e l'art. 225 (avvisi relativi agli appalti aggiudicati) dello stesso Codice.

3.6. In ogni caso, in quanto e per quanto compatibili, si applicano alla presente concessione, anche se non materialmente trascritte, le disposizioni applicabili del Codice dei contratti citate nel presente capitolato e nei documenti di progetto allegati.

ART. 4 - OGGETTO DELLA GESTIONE E OBIETTIVI

4.1. L'insieme delle attività previste dal presente capitolato riguarda le prestazioni assistenziali, terapeutiche, di recupero e di mantenimento funzionale delle abilità rivolte ad anziani autosufficienti o non autosufficienti ricoverati in regime residenziale, compresi gli interventi di sollievo. I riferimenti normativi sono al riguardo il DPCM 29.11.2001, punto 1.c nonché la DGR 45-4248 del 30 luglio 2012 "Nuovo modello integrato di assistenza residenziale e semiresidenziale socio-sanitaria a favore delle persone anziane non autosufficienti" e s.m.i..

4.2. Poiché le attività svolte nella Residenza pongono in primo piano la persona, è essenziale quindi che la gestione dei servizi si basi sui criteri qui di seguito specificati:

- (1) elaborazione di progetti assistenziali individualizzati (P.A.I.) che consentano di dare continuità all'intervento di assistenza tenendo conto anche dei protocolli di cura (P.I.C. - Percorsi Integrati di Cura), in base alla vigente normativa regionale;
- (2) flessibilità operativa fra i diversi comparti che consenta sinergie di lavoro necessarie al fine di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari delle persone;
- (3) stabilità dell'equipe assistenziale. A tal proposito il Concessionario dovrà presentare un piano descrittivo organizzativo tale da consentire di non avere un turn-over superiore al 25% annuo e dovrà garantire un adeguato affiancamento operativo;
- (4) rapporto con gli ospiti improntato alla massima cortesia ed al rispetto della riservatezza e della personalità di ciascuno. L'attività di assistenza dovrà porre particolare attenzione alla valorizzazione di ciascuna identità, garantendo sia la cura e la tutela delle esigenze fisiche e di salute sia la promozione ed il rispetto delle singole identità avuto anche riguardo al patrimonio culturale, etico e religioso di ciascuno. L'attività inoltre si deve conformare il più possibile ai ritmi e alle abitudini della persona, compatibilmente con le esigenze della comunità, garantendo altresì una regolare vita di relazione;
- (5) modello assistenziale strutturato in modo tale da essere in grado di mantenere e stimolare l'autonomia dell'anziano, nel rispetto della sua soggettività con riferimento in particolare a:
 - (i) alimentazione;
 - (ii) mobilizzazione (mantenere e/o migliorare le capacità motorie);
 - (iii) igiene;
 - (iv) bisogni psico-sociali;
- (6) mantenimento ed implementazione, ove e per quanto possibile, dell'attuale livello dei servizi offerti quale standard qualitativo minimo ed inderogabile.

4.3. Riserva di posti - L'ammissione e le dimissioni degli ospiti nel reparto R.A. viene delegata direttamente al Concessionario secondo modalità da prevedersi nel Regolamento interno e nella Carta dei Servizi, che dovrà in ogni caso garantire il rispetto del seguente ordine di precedenza nell'accoglimento delle istanze:

- (1) anziani eventualmente segnalati dal Consiglio d'Amministrazione della Casa di Riposo, in ossequio alle finalità statutarie socio assistenziali nonché per comprovate esigenze di natura medico-sanitaria;
- (2) anziani residenti nel Comune di Montechiaro d'Asti da almeno 5 anni;
- (3) anziani nati nel Comune di Montechiaro d'Asti;
- (4) anziani con parenti o affini residenti nel Comune di Montechiaro d'Asti;
- (5) altri casi.

4.4. Le ammissioni presso i reparti RAF (ora RSA secondo DGR 45/2012) verranno disposte prioritariamente dai competenti organi dell'ASL AT. In subordine, nel caso di posti letto non occupati, le ammissioni potranno essere disposte direttamente dal Concessionario, il quale in tal caso potrà accogliere presso tali reparti anziani non convenzionati o in regime di convenzionamento con altre ASL, rispettando nell'accoglimento delle istanze il medesimo ordine di precedenza indicato a proposito dell'ammissione nel reparto R.A.

4.5. Il Concessionario dovrà tenere costantemente aggiornato e disponibile per eventuali verifiche o controlli un registro delle domande di ammissione, un registro degli ospiti ed un registro delle presenze effettive degli stessi.

ART. 5 - OGGETTO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED AMPLIAMENTO.

5.1. I lavori di straordinaria manutenzione ed ampliamento della struttura sono a totale carico del Concessionario. Essi sono quelli elencati e descritti nel progetto approvato con deliberazione CDA n. 24 in data 20.03.2014, posto a base della gara stessa, per un importo progettuale complessivo €. 2.112.806,38 (in lettere duemilioniduecentododicimilaottocentosei//trentotto).

5.2. Il progetto potrà prevedere proposte alternative e migliorative nonché eventuali varianti in corso d'opera, purché nel rispetto di quanto contrattualmente previsto.

5.3. Per la definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria, in materia edilizia, si fa esclusivo riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed alla circolare Regionale 5/SG/Urb del 27/4/1984.

5.4. Il termine massimo per l'ultimazione delle opere della struttura è fissato al 17.03.2017. L'ultimazione dei nuclei funzionali operativi dovrà essere compiuta secondo modalità e tempistiche tali da rispettare le autorizzazioni regionali al funzionamento che di tempo in tempo saranno rilasciate come da nota Regione Piemonte che si allega in calce.

5.5. L'area oggetto della gestione, si considera assegnata in uso al Concessionario per un periodo pari alla durata della concessione.

5.6. L'opera da realizzarsi ex novo (manica in ampliamento) è da intendersi acquisita in proprietà della Casa di Riposo concedente alla data della sua ultimazione e dichiarazione di agibilità, la quale ne concede al Concessionario il diritto d'uso per l'intera durata della concessione.

ART. 6 - ARREDI ED ATTREZZATURE

6.1. L'Ente proprietario Casa di Riposo mette a disposizione a titolo di comodato gli arredi, le attrezzature ed i macchinari di sua proprietà già in dotazione della struttura, come dettagliati nell'allegato elenco (Allegato). Prima dell'inizio della gestione il Concessionario dovrà redigere e sottoporre all'approvazione della Casa di Riposo l'inventario di tutti gli arredi ed attrezzature ricevute in consegna, con la descrizione e la riproduzione fotografica del loro stato di consistenza.

6.2. Sono a completo ed esclusivo carico del Concessionario sia la provvista degli ulteriori arredi, attrezzature e macchinari necessari per la gestione del servizio, sia la sostituzione di arredi ed attrezzature ricevuti in consegna in caso di guasti o rottura (salvo la loro riparazione con ogni onere a carico del Concessionario medesimo).

6.3. Oltre ai suddetti arredi ed attrezzature il Concessionario dovrà garantire la dotazione ulteriore di arredi, attrezzature e macchinari occorrenti per i locali che saranno ristrutturati o realizzati, con soluzioni estetiche e complementi di arredo simili a quelle già in dotazione alla struttura e che comunque ripropongano il più possibile lo stile familiare, evitando le caratterizzazioni fortemente sanitarie ed ospedaliere.

6.4. Al termine del contratto, tutti gli arredi, le attrezzature ed i macchinari resteranno di proprietà della Casa di Riposo, che avrà il diritto di trattenerli senza alcun onere ulteriore, rinunciando sin da ora il Concessionario a qualsiasi rivendicazione in senso difforme, secondo quanto espressamente precisato *infra*.

ART. 7 - DURATA DEL CONTRATTO

7.1. Il contratto ha durata di 40 anni a decorrere dalla data di stipulazione del medesimo, salve le riduzioni proposte dal Concessionario in sede di gara.

7.2. Prima della consegna dell'immobile, il Concessionario dovrà acquisire presso i competenti organi la volturazione in capo a sé stesso delle necessarie autorizzazioni per la durata della concessione.

7.3. Alla scadenza del contratto il Concessionario ha l'obbligo di prorogare i servizi per un periodo massimo di un anno (alle stesse condizioni del contratto in scadenza) qualora nel termine ordinario di scadenza del contratto non sia stato possibile concludere il procedimento di gara per la nuova aggiudicazione. In ogni caso dovrà garantire il servizio fino al subentro del nuovo soggetto gestore.

7.4. Alla scadenza del termine fissato per la durata della concessione, ovvero al momento di estinzione del rapporto contrattuale in caso di estinzione anticipata, per qualsiasi causa avvenuto, tutte le opere realizzate dal Concessionario, con i relativi impianti ed accessori, compresi gli arredi, torneranno nella piena ed esclusiva proprietà della Casa di Riposo, senza alcun obbligo di indennizzo al Concessionario, di qualsiasi natura ed a qualsiasi titolo.

ART. 8 - CANONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

8.1. Il canone posto a carico del Concessionario è pari alla somma offerta in sede di gara e cioè al canone minimo di € 80.000,00 (in lettere ottantamila) annui, oltre all'aumento previsto in sede di gara, da versare in rate trimestrali anticipate. Il canone verrà pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente IBAN n. IT25R020084755000000690488 presso la Banca Unicredit Ag. di Montechiaro d'Asti (AT), intestato a Ospedale Ricovero F. Arnaldi, nel rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, di cui alla L.136/2010.

8.2. In caso di mancato versamento delle somme dovute entro il giorno 15 del mese successivo a quello di scadenza del semestre, la Casa di Riposo avrà automaticamente diritto a prelevare dal deposito cauzionale il corrispondente importo presunto maggiorato del 10% a titolo di penale, ed in tal caso sarà espresso onere del Concessionario di immediatamente reintegrare detto deposito.

8.3. La corresponsione del canone di concessione, così come l'adempimento di tutti gli altri oneri economici assunti dal Concessionario, dovrà essere garantita indipendentemente dal numero di ospiti presenti nella struttura e dai proventi derivanti dalle rette, che sono ad esclusivo rischio del Concessionario.

8.4. Trascorso il primo anno, a decorrere dal mese di gennaio di ogni anno e per ogni anno successivo sarà previsto l'adeguamento del canone, in base alla variazioni annua dell'indice dei prezzi al consumo determinato dall'ISTAT, ferma la possibilità reciprocamente riconosciuta dalle parti di adeguamento periodico del canone medesimo.

ART. 9 - PRESTAZIONI RICHIESTE AL CONCESSIONARIO

9.1. Le prestazioni richieste per la gestione complessiva dei servizi sono quelle previste:

- (1) nel presente capitolato;
- (2) nella Carta dei Servizi attualmente vigente;
- (3) nella D.G.R. 14.09.2009 n.25-12129 e s.m.i. della Regione Piemonte;
- (4) nella D.G.R. 30.07.2012 n. 45-4248 e s.m.i. della Regione Piemonte.

Sono, pertanto, comprese nella gestione complessiva dei servizi tutte le prestazioni socio assistenziali sanitarie ed alberghiere, escluse quelle a carico dell'A.S.L..

9.2. Sono previsti a carico del Concessionario:

(I) quanto al servizio di gestione sanitaria e infermieristica della Casa di Riposo

(I.1) servizi infermieristici e di coordinamento infermieristico;

(I.2) servizi assistenziali e tutelari;

(I.3) attività di riabilitazione;

(I.4) attività di animazione e terapia occupazionale;

(I.5) cure podologiche;

(II) quanto alla gestione amministrativa della Casa di Riposo:

(II.1) coordinamento generale;

(5) oneri e pesi conseguenti al mantenimento dell'attività amministrativa gestionale e di apparato della Casa di Riposo e del Consiglio di Amministrazione dell'Ente, quali a mero titolo di esempio e senza valore esaustivo, spese relative alla gestione del personale comandato, del mantenimento dell'ufficio personale, del mantenimento dell'ufficio di segreteria, del mantenimento dell'ufficio contabilità;

(6) assunzione delle spese relative alle utenze connesse all'espletamento dell'attività e all'organizzazione del servizio (luce, gas da cucina, riscaldamento, telefono, ecc. ...), nonché le imposte, le tasse e i canoni derivanti dall'assunzione del servizio (a titolo solo esemplificativo e non esaustivo: tariffa servizio raccolta smaltimento rifiuti, canone servizio idrico integrato, canone TV);

(7) assunzione di ogni altra spesa direttamente collegata alla gestione del servizio, compreso l'ammortamento dei costi di investimento finalizzati agli interventi di ristrutturazione ed ampliamento della struttura;

(8) espletamento delle pratiche amministrative relative alla voltura dell'autorizzazione al funzionamento della struttura;

- (9) effettuazione della manutenzione degli impianti e delle attrezzature compreso l'impianto di riscaldamento, individuando e nominando a proprie spese il terzo responsabile degli impianti termini ai sensi del D.P.R. n. 412/1993, dandone comunicazione alla Casa di Riposo;
- (10) assunzione di tutti gli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della privacy (D. Lgs. 196/2003)
- (VI) quanto ai servizi alberghieri ed accessori:
- (7) servizio di pulizie;
- (8) servizio di ristorazione;
- (9) servizio di giardinaggio;
- (10) servizi amministrativi, di reception e portineria;
- (11) fornitura del materiale di consumo, necessario per le attività, compreso il materiale per l'igiene e la pulizia personale dell'ospite (detergenti, carta igienica, asciugamani monouso, tovaglioli e quant'altro ritenuto necessario);
- (12) messa a disposizione della stoviglieria, biancheria piana, tovagliato, dei carrelli, del pentolame e di quant'altro necessario alla somministrazione dei pasti, del materiale per l'igiene e la pulizia personale degli ospiti, del materiale e delle attrezzature per la pulizia dei locali, degli strumenti di protezione degli operatori, nonché dei complementi di arredo;
- (13) assunzione di tutti gli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di igiene degli alimenti (D. Lgs. 155/97 e s.m.i.)
- (XIV) quanto alle opere di manutenzione ed ampliamento:
- (15) conclusione dei lavori di ristrutturazione straordinaria ed ampliamento, entro i termini indicati con riferimento alle singole opere.
- (16) realizzazione degli interventi di tinteggiatura di tutti i locali interni della struttura (da effettuarsi nuovamente ogni quattro anni a partire dal primo anno di gestione);
- (17) realizzazione degli interventi (comprese le verifiche periodiche di legge) necessari ad integrare o

mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme di tempo in tempo vigenti;

- (18) integrazione degli arredi e dei loro complementi (compresi quelli occorrenti per il funzionamento dei nuovi locali realizzati a seguito della ristrutturazione ed ampliamento);
- (19) mantenimento e conservazione degli arredi, dei mezzi, delle attrezzature e della struttura in perfetto stato e loro manutenzione/sostituzione in caso di imperizia o di negligenza, nell'utilizzo, da parte del personale del Concessionario;
- (20) assunzione delle spese per la direzione lavori ed il collaudo dei lavori di ristrutturazione (il collaudatore sarà nominato dal Comune quale stazione appaltante);
- (21) assunzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria occorrenti all'immobile.

9.4. Il Concessionario deve altresì adottare i provvedimenti necessari per garantire l'incolumità del personale comunque addetto, degli ospiti e di terzi comunque presenti nella struttura. Le conseguenze in caso di infortunio o di danno ricadranno esclusivamente sul Concessionario, restandone completamente esonerati sia l'Amministrazione appaltante sia la Casa di Riposo. Il Concessionario risponde dell'operato dei propri dipendenti anche nei confronti di terzi, così da sollevare il Comune e la Casa di Riposo da ogni danno o incidente causato dai dipendenti medesimi. Deve permettere, compatibilmente con l'organizzazione gestionale, attività di volontariato a persone singole o ad associazioni, anche di fatto, a favore degli ospiti della casa di riposo.

ART. 10 - DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI RICHIESTE PER LA GESTIONE COMPLESSIVA

10.1 Le prestazioni richieste al Concessionario per la gestione funzionale della Casa di Riposo dovranno rispettare i requisiti e le modalità esecutive sotto precisate

10.2. Prestazioni infermieristiche

Le prestazioni di natura infermieristica devono prevedere:

- (1) la pianificazione, gestione e valutazione dell'intervento assistenziale infermieristico, la stesura e l'aggiornamento della cartella integrata presente nella struttura e del piano individualizzato di assistenza (P.A.I.) e (P.I.C.)
- (2) l'azione professionale individuale in collaborazione con gli altri operatori per la corretta applicazione dei protocolli assistenziali;
- (3) la corretta applicazione delle prescrizioni diagnostiche - terapeutiche;
- (4) lo svolgimento di tutte le mansioni previste dal D.M. 14.9.1994 n. 739 e s.m.i.

Le prestazioni infermieristiche devono essere effettuate da personale in possesso del titolo di Infermiere acquisito ai sensi delle vigenti norme di legge in materia (D.M. 14.09.1994 n.739 e s.m.i.) e iscritto al relativo Collegio Professionale.

La dotazione di personale in servizio nelle 24 ore deve garantire il rispetto degli standard per ospite previsti dalla Tabella 1 della D.G.R. 30.07.2012 n. 45-4248 e s.m.i. della Regione Piemonte.

Il Concessionario deve prevedere, nell'ambito della dotazione infermieristica così determinata, una figura di coordinamento che seguirà la programmazione e l'organizzazione delle attività.

10.3. Prestazioni di natura assistenziale

Le prestazioni di natura assistenziale devono essere conformi a quanto previsto dal Profilo dell'Operatore Socio Sanitario del 22 febbraio 2001.

Il servizio deve essere svolto da operatori in possesso della qualifica di O.S.S. o da figure previste dalla normativa vigente.

La dotazione di personale in servizio nelle 24 ore deve garantire gli standard per ospite della Tabella 1 della D.G.R. 30.07.2012 n. 45-4248 e s.m.i. della Regione Piemonte. In particolare il numero degli operatori deve essere tale da garantire i turni notturni e festivi.

10.4. Prestazioni di riabilitazione, mantenimento psicofisico

L'attività di riabilitazione deve essere prestata sulla base delle disposizioni contenute nella D.G.R. 30.07.2012 n. 45-4248 s.m.i. della Regione Piemonte e deve essere assicurata da

terapisti della riabilitazione ai sensi del D.M. 14-09- 94 n° 741 e s.m.i.

Il Concessionario deve garantire la presenza settimanale secondo gli standard della D.G.R. 30.07.2012 n. 45-4248 e s.m.i..

Le terapie devono essere effettuate in area idonea appositamente individuata o al letto dell'ospite.

Il fisioterapista deve dare corretta applicazione alle prescrizioni diagnostiche terapeutiche indicate dallo specialista fisiatra e geriatra, collaborare alla stesura dei PAI e della documentazione delle prestazioni erogate , integrarsi con gli altri servizi e figure professionali.

10.5. Attività ricreative, di animazione e di terapia occupazionale

Il Concessionario deve assicurare attività di animazione, secondo i progetti individuali e collettivi tramite operatori in possesso di specifica professionalità secondo la D.G.R. 30.07.2012 n. 45-4248 e s.m.i. della Regione Piemonte. I programmi terranno conto delle preferenze e delle possibilità di stimolazione fisica e mentale degli ospiti. I costi derivanti dal materiale e le attrezzature per l'animazione sono a carico del Concessionario.

Il Concessionario deve garantire la presenza settimanale secondo gli standard della D.G.R. 30.07.2012 n. 45-4248 s.m.i..

10.6. Podologo

Il Concessionario deve garantire la presenza di personale specializzato per cure podologiche prescritte dal personale sanitario in misura non inferiore agli standard della D.G.R. 30.07.2012 n. 45-4248 e s.m.i. della Regione Piemonte.

10.7. Ulteriori servizi

Il Concessionario potrà proporre ulteriori servizi di carattere assistenziale, sanitario, sociale da erogare a favore di anziani, disabili e altri soggetti in particolari situazioni socio assistenziali, previa acquisizione delle relative autorizzazioni dagli organi competenti e qui di seguito sommariamente indicati:

(1) ospitalità diurna: possibilità di frequentare la struttura soltanto di giorno (senza pernottarvi), usufruendo dei

servizi alberghieri sia al mattino, sia al pomeriggio, sia tutto il giorno;

- (2) servizio mensa: possibilità di consumare pranzo o cena presso la struttura, prenotandosi il giorno prima. Stessa possibilità potrà essere assicurata a parenti e amici degli ospiti;
- (3) consegna pasti a domicilio: possibilità di consegna a domicilio di pasti, su richiesta a persone anziane residenti in Montechiaro d'Asti;
- (4) servizio di lavanderia: possibilità di usufruire del servizio di lavanderia degli indumenti personali che vengono prelevati a domicilio, lavati e riconsegnati a favore di anziani;
- (5) altri eventuali servizi assistenziali e alla persona, purché compatibili con la destinazione d'uso della struttura e dei servizi erogati.

10.8. Direzione, amministrazione e Coordinamento del servizio

Il Concessionario deve garantire un centro di responsabilità del coordinamento gestionale amministrativo e organizzativo complessivo, tramite un Direttore di Comunità Socio- Sanitaria come previsto dalla DGR 35-9199/2008, così come modificato dalla DGR45-4248/2012 e s.m.i., per lo svolgimento dei seguenti compiti:

- (1) organizzazione generale delle attività della struttura;
- (2) verifica del raggiungimento dello standard di qualità definito dal progetto tecnico e da quanto dichiarato dal Concessionario in fase di gara;
- (3) vigilanza sugli aspetti qualitativi dei servizi alberghieri erogati;
- (4) gestione dei rapporti con il Concedente con particolare riferimento agli adempimenti di carattere amministrativo della struttura;
- (5) coordinamento di tutto il personale attraverso propri incaricati.

Il Direttore di Comunità dovrà essere munito del titolo previsto dalla DGR 35-9199/2008 e s.m.i..

ART. 11 - DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI RICHIESTE DI NATURA ALBERGHIERA

11.1 Ristorazione

Il servizio di ristorazione deve garantire all'interno della struttura un servizio di ristorazione adeguato sotto il profilo dietetico-nutrizionale e della sicurezza alimentare e rappresenta un presupposto di basilare importanza sia per il mantenimento ed il recupero delle condizioni di salute degli ospiti sia per favorire, nella fase di distribuzione e somministrazione, lo sviluppo di momenti di socializzazione ed integrazione ambientale.

Il servizio deve essere caratterizzato da:

- (1) uno scrupoloso rispetto delle condizioni igieniche della struttura;
- (2) tempi per i pasti compatibili con i ritmi di vita delle persone anziane;
- (3) una qualità e varietà dei cibi che si concreta anche con la possibilità di scelta e l'adozione di menù anche personalizzati, visti dall'A.S.L. competente per territorio.

Il Concessionario deve provvedere all'espletamento del servizio di ristorazione, utilizzando la cucina e le attrezzature della Casa di riposo, garantendo la fornitura integrativa di stoviglie, biancheria, pentolame, carrelli ed ogni supporto funzionale alla preparazione, alla somministrazione ed al consumo dei pasti.

Il Concessionario deve operare nella piena e rigorosa osservanza delle norme in materia di HACCP, provvedendo a:

- (1) acquisto e fornitura di tutti i generi alimentari occorrenti per la preparazione dei pasti;
- (2) preparazione, porzionamento e distribuzione dei pasti presso i locali della struttura;
- (3) preparazione, sparcchiatura e pulizia dei tavoli;
- (4) formulazione di un menù, validato da un medico dietologo, evidenziando le conformità alle suddette direttive regionali;

- (5) preparazione di pasti personalizzati per ospiti che debbono seguire regimi dietetico-alimentari specificatamente prescritti dal Servizio Sanitario;
- (6) pulizia giornaliera del locale cucina (pavimenti e piastrelle), nonché degli elettrodomestici e delle attrezzature utilizzate per la preparazione dei pasti;
- (7) pulizia periodica almeno mensile del locale cucina (apparecchi di illuminazione, vetri, attrezzature ed elettrodomestici per la conservazione delle derrate/alimenti) e del locale dispensa;
- (8) lavaggio e riordino del pentolame, delle stoviglie e dei carrelli portavivande che deve essere effettuato ogni qualvolta si renda necessario;
- (9) divieto di utilizzo di stoviglieria monouso se non in occasioni di feste o eventi particolari.

Il menù deve essere esposto al pubblico. Ai pasti e durante la giornata, a seconda delle singole necessità, deve essere assicurata agli ospiti la necessaria idratazione con acqua minerale e devono essere offerte bevande di conforto anche a semplice richiesta (tisane, camomilla, succhi di frutta, ecc.), se non specificatamente controindicato per ragioni medico - sanitarie.

I pasti devono essere tutti preparati con il sistema della cucina tradizionale che prevede l'impiego di prodotti alimentari di prima qualità, di norma freschi e cucinati direttamente in loco. In ogni caso la scelta alimentare va prevalentemente orientata su cibi freschi e di approvvigionamento viciniore.

Il Concessionario deve altresì presentare, prima dell'avvio del servizio, un piano organizzativo riportante il numero di persone impiegate suddiviso per qualifica/mansione e l'articolazione delle presenze, nonché il programma di autocontrollo HACCP ai sensi del D.L.vo 155/97.

Il personale che si occuperà della preparazione dei pasti deve essere adeguatamente formato e costantemente aggiornato sulle tecniche di manipolazione, sull'igiene, la sicurezza e la prevenzione; di tutte le iniziative formative e dei relativi contenuti deve essere fornita periodica informazione e documentazione alla Casa di Riposo.

11.2. Pulizia e sanificazione ambientale

La metodologia utilizzata dovrà garantire la pulizia e la disinfezione degli ambienti utilizzando attrezzi e materiali per specifiche aree e tipologia di lavoro in particolare per stanze e bagni. Il Concessionario deve proporre un sistema in grado di garantire la sicurezza igienico sanitaria, permettere la conservazione in buono stato delle superfici.

Le prestazioni devono riguardare la pulizia di tutte le aree del presidio, comprese quelle comuni e quelle non destinate all'assistenza (ad es. gli uffici, la lavanderia, spogliatoio, il refettorio, la camera mortuaria, la cappella).

In linea generale le prestazioni dovranno comprendere:

(X) OPERAZIONI GIORNALIERE

- (11) scopatura a umido e pulizia dei pavimenti delle aree comuni in uso, delle stanze degli ospiti, dei servizi igienici, dei vani ascensore e delle scale, spogliatoi;
- (12) vuotatura e pulitura con detergente di qualsiasi contenitore porta rifiuti presenti;
- (13) spolveratura quotidiana ad umido con soluzione detergente di tutti gli arredi delle aree comuni e delle stanze degli ospiti;
- (14) pulizia e successiva disinfezione dei servizi igienici e di tutte le installazioni igienico-sanitarie;
- (15) sostituzione a necessità dei rotoli di carta igienica, degli asciugamani di carta in rotolo o salviette, sapone liquido e saponette, e altro materiale di consumo per l'igiene personale;
- (16) pulizia con eventuale battitura e/o aspirazione, di tappeti, zerbini, passatoie (con aspirazione del pavimento sottostante);
- (17) deragnatura a vista quando necessario;
- (18) scopatura ingressi, porticati, marciapiedi;
- (19) raccolta e deposito dei rifiuti assimilati agli urbani nei vari cassonetti a disposizione della struttura per la raccolta differenziata ed esposizione e ritiro dei medesimi, nei giorni indicati per la raccolta.

(XX) OPERAZIONI SETTIMANALI

- (21) scopatura dei terrazzi e davanzali delle aree esterne;

(22) controllo ed eventuale disostruzione tombini e intercapedini da fogliame.

(XXIII) OPERAZIONI MENSILI

(24) lavaggio di tutti i vetri e cristalli interni ed esterni,

(25) pulizia con battitura e/o aspirazione di poltrone, divani e sedie in tessuto e pulizia con detergenti di sedie, divani e poltrone in materiale lavabile;

(26) pulizia a fondo, con disincrostazione e sanificazione di tutte le installazioni igienico-sanitarie, rubinetterie ed accessori da bagno e lavaggio a fondo e sanificazione dei pavimenti e delle pareti piastrellate e lavabili dei relativi servizi igienici, bagni, docce;

(27) pulizia locali magazzino;

(28) disincrostazione e sanificazione terminali dell'impianto idrico, frangigetto e soffioni doccia: rimozione del calcare per immersione dei terminali in aceto bianco o prodotto chimico reperibile in commercio (ad es. acido fosforico 5%-7%) di proprietà equivalenti per 12 ore (overnight), risciacquo in abbondante acqua; Sostituzione dei rompigetto in base all'usura.

(XXIX) OPERAZIONI SEMESTRALI

(30) pulizia a fondo con rimozione e ripristino dove necessario del film ceroso sui pavimenti delle aree comuni e delle stanze degli ospiti;

(31) aspirazione, lavaggio e sanificazione termosifoni, bocchette di aerazione ed in genere di tutti gli impianti di riscaldamento e trattamento dell'aria;

(32) pulizia a fondo (lavaggio con detergente) delle porte, infissi, stipiti, armadi a parete e scaffali liberi sulla parte esterna;

(33) pulizia a fondo di ringhiere, balaustre delle scale;

(34) spolveratura dei lampadari e dei vari corpi di illuminazione.

(XXXV) IN CASO DI NECESSITÀ ED ALL'OCCORRENZA:

(36) sanificazione e successiva disinfezione del posto-letto (con rimozione e successivo posizionamento degli arredi e del mobilio che ostacolano l'intervento di

pulizia) dell'ospite dimesso o deceduto. Dovrà essere fatta particolare attenzione allo spolvero e disinfezione di tutte le suppellettili in uso al paziente (letto, comodino, aste, armadi, punti luce...);

(37) sanificazione successiva ad interventi di tipo post edile o dopo lavori di ripristino tecnico degli ambienti; pulizia locali di servizio, compresa la centrale termica;

(38) derattizzazione, disinfestazione, deblattizzazione: il servizio prevede gli interventi di derattizzazione, disinfestazione, deblattizzazione periodici da eseguirsi nei locali di pertinenza interni e sulle aree esterne. Per tali interventi la ditta aggiudicataria potrà avvalersi di ditte esterne. È infine previsto il servizio di fornitura sale e sgombero neve nel periodo invernale, dai viali interni, dal cortile e dalle aree di pertinenza della struttura.

ART. 12 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

12.1. Il Concessionario deve attenersi a quanto presentato in fase di progettazione tecnica di gara.

12.2. Oneri del servizio di gestione sanitaria ed infermieristica

Il servizio di assistenza sanitaria ed infermieristica dovrà consistere in una serie di interventi volti a ridurre i rischi per la salute e il declino funzionale propri della terza età, così come previsto dall'Organizzazione Mondiale della Sanità. Pertanto, le prestazioni richieste dovranno essere mirate ad un'azione di cura e prevenzione.

A titolo esemplificativo, in tale servizio sono ricomprese:

- (1) assistenza infermieristica professionale, comprensiva di somministrazione di medicinali e terapie domiciliari prescritte dai medici con annotazione su apposito registro;
- (2) supporto agli ospiti nell'espletamento delle problematiche connesse;
- (3) assistenza medica agli ospiti;
- (4) servizio di smaltimento rifiuti speciali, connessi all'attività medico-sanitaria del presidio;

(5) qualsiasi intervento che si renda necessario per il benessere psico-fisico dell'anziano.

Il Presidio sanitario ed infermieristico dovrà essere garantito da idoneo personale qualificato come di seguito specificato:

(I) Medico: in possesso della abilitazione alla professione, iscritto all'ordine dei medici. Il medico dovrà effettuare il monitoraggio medico degli ospiti residenti ed in particolare:

(1) effettuare visite mediche, almeno a cadenza settimanale e comunque secondo necessità, al fine di valutare le condizioni di salute degli ospiti residenti con particolare riguardo alla loro autosufficienza nel compimento dei normali atti della vita quotidiana ed alla sussistenza di condizioni psicofisiche tali da consentire il loro inserimento nella vita della comunità;

(2) valutare l'eventuale necessità di somministrazione di vitto speciale;

(3) valutare l'eventuale necessità di fruire del servizio di pasto in camera;

(4) valutare l'eventuale sussistenza di gravi forme morbose che richiedano particolari terapie mediche e cure di riabilitazione, in virtù delle quali l'ospite debba essere trasferito in idonee strutture sanitarie per le terapie del caso a cura e spesa dell'ospite stesso o dei suoi danti causa;

(5) prescrivere eventuali accertamenti diagnostici, esami di laboratorio o visite specialistiche, anche al fine di stabilire la compatibilità dello stato di salute dell'ospite con le caratteristiche della casa e del relativo regolamento;

(6) suggerire ogni percorso medico/legale, per quanto di competenza ed esperienza, volto a dipanare eventuali contenziosi tra l'Ente e gli ospiti residenti;

(7) curare la tenuta di ogni rapporto con la ASL competente.

Presenza prevista del medico: almeno tre ore settimanali.

(II) Educatore professionale: in possesso di specifico titolo di studio, riconosciuto ai sensi di legge. L'educatore professionale dovrà :

- (1) operare secondo quanto previsto dalla vigente normativa regionale e statale e quant'altro trova applicazione;
- (2) dare attuazione e realizzazione agli obiettivi previsti nel piano personalizzato di assistenza. In particolare nell'ambito della programmazione generale, progettare e mettere in atto le attività finalizzate al mantenimento e al miglioramento delle abilità e capacità fisiche, cognitive e relazionali degli ospiti, nonché all'integrazione sociale, in stretto rapporto con l'operatore sociale;
- (3) valutare la condizione psicologica di ogni ospite permanente;
- (4) attivare momenti collettivi, sulla base delle risultanze diagnostiche, tesi a favorire la socializzazione ed il rinforzo delle capacità cognitive e relazionali;
- (5) effettuare l'esame periodico specialistico degli ospiti in ambito clinico e psicodiagnostico collaborando con il medico operante presso la struttura;
- (6) effettuare l'accertamento costante, insieme alle altre figure professionali competenti, del grado di autosufficienza degli ospiti permanenti all'interno della struttura;
- (7) attuare obiettivi volti al mantenimento ed al miglioramento delle abilità e capacità fisiche, cognitive, psicologiche ed integrative;
- (8) curare i rapporti con la famiglia di origine degli ospiti e con l'ambiente di provenienza al fine di evitare l'emarginazione dell'anziano;
- (9) favorire l'attività sociale degli ospiti in relazione ai singoli piani personalizzati di assistenza.

Presenza prevista dell'educatore professionale: almeno tre ore settimanali.

- (X) Infermiere: in possesso di specifico titolo di studio, riconosciuto ai sensi di legge. Il personale infermieristico dovrà svolgere le prestazioni di competenza previste dalla specifica normativa in materia. Dovrà, altresì, essere direttamente dipendente dal soggetto gestore.

Spettano all'infermiere professionale i compiti della professione, nonché la partecipazione a rotazione alle

riunioni dell'unità operativa interna e l'esecuzione del piano di lavoro individuale. Esso opera in stretta integrazione con il personale psico-sociale e con quello addetto all'assistenza.

Nel servizio sarà compresa la fornitura di medicinali di prima necessità ed urgenza, e il materiale per piccole medicazioni, oltre alla fornitura della strumentazione occorrente per l'esercizio delle proprie funzioni, compreso il materiale di consumo giornaliero come ad es. i rotoloni di carta per il lettino, guanti monouso, etc.

Presenza prevista dell'infermiere: Il presidio sanitario deve garantire la presenza di un infermiere per turno ed essere attivo tutti i giorni, compresi i festivi, dalle ore ___ alle ore ___ e dalle ___ alle ___.

In ogni caso l'articolazione dei turni per il servizio di assistenza tutelare dovrà assicurare la copertura ininterrotta nell'arco delle 24 ore.

12.3. Oneri del servizio di gestione amministrativa

(XI) Attività amministrativa, centralino, reception

Sono incluse le attività di accoglienza ospiti e parenti in caso di nuovi arrivi.

Il Concessionario deve farsi carico di tutte le pratiche amministrative e di tutte le necessità inerenti il buon funzionamento della struttura compresi la contabilità, il servizio cassa e la custodia valori degli ospiti, le incombenze relative alla firma della documentazione di accettazione, compreso il regolamento di ingresso, l'aggiornamento e la tenuta dei dati anagrafici completi dell'ospite e la sue presenze. Registri e contratti dovranno essere messi a disposizione degli organi di controllo a richiesta. Sarà inoltre a suo carico la fornitura dei materiali occorrenti per tali attività (cancelleria, stampati, software gestionali, ecc.)

Sono ricomprese nelle attività amministrative anche il servizio di portineria e centralino.

Deve essere predisposto il Piano di Emergenza ed Evacuazione che dovrà individuare procedure e mansioni in caso di pronto intervento a seguito di allarme incendio.

(II) Gestione magazzino e movimentazione materiali

Il Concessionario deve farsi carico della gestione del magazzino della struttura: deve ritirare e stoccare negli appositi locali i materiali destinati all'operatività (pannoloni, farmaci, ecc...) e consegnarli agli utilizzatori all'occorrenza.

Deve, inoltre, effettuare tutte le attività di movimentazione che si renderanno necessarie all'interno della struttura (carrozze, materassi, ecc.).

(III) Gestione dei contratti in essere

Il Concessionario è tenuto a subentrare nella titolarità dei contratti relativi alle utenze (luce, acqua, gas, telefono, ecc.). Inoltre, dovrà possibilmente dare continuità ai contratti attualmente stipulati dalla Casa di Riposo con altri soggetti incaricati dello svolgimento di servizi diversi, fino alla loro naturale scadenza, fatta salva diversa pattuizione fra le parti.

12.4. Oneri del servizio di gestione alberghiera

(I) Pulizie

Per quanto attiene al servizio di pulizia giornaliera e periodica, il piano di lavoro deve essere predisposto svolto in modo compatibile col normale svolgimento delle attività sanitarie e assistenziali.

Sono a carico del Concessionario gli oneri derivanti dalla fornitura di: (i) sacchi a perdere per la raccolta della immondizie e per i cestini portarifiuti; (ii) carta igienica, sapone liquido, carta asciugamani e copri water per i bagni; (iii) tutti i materiali e le attrezzature di pulizia occorrenti per un adeguato svolgimento del servizio.

Il Concessionario deve altresì provvedere:

- (1) al montaggio, all'impiego e smontaggio di eventuali ponteggi, elevatori sia fissi che mobili eventualmente necessari per qualsiasi categoria di lavoro;
- (2) alla fornitura dei DPI previsti dalle vigenti leggi e normative;
- (3) al controllo e supervisione sugli attrezzi, sui materiali e sugli accessori di cui sopra;
- (4) a controllare e a far osservare al personale impiegato le funzioni ed i compiti stabiliti.

Per l'esecuzione delle pulizie a fondo, il Concessionario deve provvedere ad integrare il personale normalmente addetto per le pulizie ordinarie con unità sufficienti alle attività previste e deve provvedere agli spostamenti necessari degli arredi con ripristino della loro posizione funzionale. La Ditta Aggiudicataria deve mettere in atto tutti gli accorgimenti e le perizie utili ad evitare rotture e danni ad arredi, attrezzature e/o altri beni durante le pulizie.

(II) Macchine ed attrezzature

Il Concessionario deve predisporre l'uso e l'impiego di macchine ed attrezzature nel modo più razionale, tenendo presenti le possibilità ed i limiti che vi sono nella meccanizzazione dei lavori di pulizia assegnati. L'impiego degli attrezzi e delle macchine, la loro scelta e le caratteristiche tecniche dello stesso devono essere perfettamente compatibili con le attività presenti nelle aree interessate al servizio. In particolare, le macchine non dovranno essere rumorose, ma tecnicamente efficienti e mantenute in perfetto stato di funzionamento.

Non è ammesso l'uso di macchine o attrezzi che possano danneggiare superfici e strutture e non sono altresì ammessi scope in setola di crine o nylon, spazzoloni e stracci per pavimento, segatura impregnata. Le macchine e le attrezzature utilizzate devono essere dotate di tutti gli accessori per proteggere e salvaguardare l'operatore ed i terzi da eventuali infortuni. Tutte le macchine funzionanti elettricamente devono essere a norma di sicurezza e dotate di dispositivi idonei a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di sicurezza elettrica e devono, inoltre, avere un assorbimento di energia contenuto e comunque inferiore alla capacità delle prese di corrente.

Su tutti gli attrezzi e le macchine di proprietà del Concessionario usati all'interno della struttura devono essere applicate targhette speciali indicanti, in modo ben visibile, il nominativo o il contrassegno della Ditta stessa.

(III) Prodotti impiegati

Tutti i prodotti impiegati per le pulizie devono essere rispondenti alle normative di tempo in tempo vigenti (biodegradabilità, dosaggi, avvertenze di pericolosità. Non è ammesso all'interno dei locali soggetti a pulizia, l'impiego di prodotti che possano corrodere, macchiare o in qualche modo

danneggiare superfici, apparecchiature, ecc., quali ad esempio prodotti fortemente acidi ed alcalini o contenenti ammoniaca, coloranti ed altri prodotti consimili.

Il Concedente ha la facoltà e il diritto di eseguire accertamenti e controlli in qualsiasi momento sui prodotti impiegati per la pulizia e sanificazione e, se ritenuto opportuno, di pretenderne la sostituzione.

(IV) Rifiuti

Per i rifiuti urbani è obbligatoria la raccolta differenziata che sarà svolta secondo le istruzioni dettate dal soggetto preposto alla raccolta e smaltimento.

(V) Giardinaggio e manutenzione aree verdi

Le aree esterne a giardino e camminamento che rientrano nel perimetro dell'edificio della residenza, dovranno essere mantenute dal Concessionario. Il servizio deve prevedere adeguati interventi di giardinaggio e manutenzione tra cui l'allestimento e la cura delle aiuole, il taglio delle siepi, un numero di sfalci periodici atti a garantire il decoro delle aree, la raccolta ed il trasporto del fogliame, il riempimento di eventuali buche.

In caso di nevicate sono da garantire gli accessi e la pulizia dei marciapiedi circostanti e lo spargimento del sale.

13.5. Controlli e verifiche

Come meglio esplicitato al successivo art. 19 - CONTROLLI-, la Casa di Riposo, per mezzo di suoi incaricati o degli organismi preposti, ha la facoltà di eseguire accertamenti in qualunque momento. L'eventuale mancata effettuazione degli accertamenti in nessun modo esclude e/o limita e/o modifica il relativo diritto in capo alla Casa di Riposo né esclude e/o limita e/o in qualsiasi modo modifica le responsabilità del Concessionario.

In caso di inadempimenti o deficienze nell'esecuzione degli obblighi contrattuali, il Concedente ha la facoltà di ordinare la ripetizione dei lavori necessari per il regolare andamento del servizio, senza ulteriore compensazione. Nel caso di reiterato inadempimento, il Concedente attuerà quanto previsto all'articolo del presente capitolato "PENALI - RISOLUZIONE - REVOCA - RECESSO".

ART. 13 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

13.1. In aggiunta alle opere di manutenzione straordinaria e di ampliamento posti a base di gara, competono in ogni caso al Concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria dell'edificio e degli impianti esistenti. Sono pertanto a carico del Concessionario e quindi rientranti negli ordinari oneri di ammortamento del servizio tutte le opere di manutenzione ordinaria e periodica per mantenere in efficienza le strutture edili, gli impianti tecnologici, le attrezzature e gli arredi, nonché gli interventi di manutenzione e controllo degli impianti soggetti a specifiche disposizioni normative.

13.2. Sono considerate quali opere di manutenzione ordinaria a carico del Concessionario a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- (5) finiture esterne: riparazione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande, senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni, riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti;
- (6) finiture interne: riparazione porte interne, sostituzione o riparazione serrature, sostituzione punti luce, riparazione elettrodomestici;
- (7) tinteggiatura di tutti i locali interni della struttura da effettuarsi ogni quattro anni a partire dal primo (la scelta del colore e le modalità di esecuzione del servizio dovranno essere concordate con la Casa di Riposo);
- (8) manutenzione e verifica rispondenza normativa degli impianti elettrico, idraulico, climatizzazione e di riscaldamento;
- (9) controllo giornaliero dell'impianto di climatizzazione e riscaldamento finalizzato ad assicurare una temperatura adeguata ai bisogni degli ospiti e secondo quanto previsto dall'art. 4 del D.P.R. n. 412/1993;
- (10) manutenzione ordinaria e verifica di rispondenza normativa degli impianti elevatori della struttura;
- (11) effettuazione dei controlli e manutenzione dei dispositivi antincendio, tenuta del registro antincendio.

13.3. In caso di danneggiamento degli arredi, delle attrezzature, degli impianti e delle finiture, ascrivibile al

soggetto Concessionario, quest'ultimo è tenuto alla loro immediata sostituzione.

13.4. È fatto inoltre obbligo al Concessionario di verificare periodicamente le condizioni dell'immobile, degli impianti, delle attrezzature, degli arredi e di ogni altro bene mobile afferente alla struttura, al fine di una tempestiva rilevazione delle situazioni che potrebbero cagionare danni a persone o a cose. Ove vengano rilevate situazioni potenzialmente foriere di pericolo/rischio è fatto obbligo al Concessionario di intervenire prontamente, dandone comunicazione alla Casa di Riposo, ovvero, nel caso in cui il Concessionario ritenga l'intervento riconducibile ad obblighi dell'Ente, e non sia indispensabile attivarsi con urgenza, di richiedere l'intervento dello stesso.

13.5. L'intervento di ristrutturazione e ampliamento della struttura se inserito nella clausole contrattuali.

ART. 14 - ONERI A CARICO DELLA CASA DI RIPOSO

14.1. Resta a carico della Casa di Riposo la messa a disposizione dell'immobile e delle sue pertinenze, dell'attrezzatura da cucina e di tutto il mobilio e vettovaglie di proprietà della Casa di Riposo attualmente disponibili. A tal proposito verrà redatto verbale di consistenza, con elenco del materiale disponibile, documentazione fotografica di supporto e descrizione sommaria dello stato in cui si trova. Alla scadenza della gestione il Concessionario dovrà restituire la struttura, con i relativi impianti ed attrezzature d'uso, nel medesimo stato in cui li ha ricevuti e risultanti dal verbale di consegna, fatte salve naturalmente le eventuali opere di miglioria e modifica e le sostituzioni apportate per il normale logorio d'uso.

ART. 15 - RAPPORTI CASA DI RIPOSO - CONCESSIONARIO

15.1. Il Concessionario deve impegnarsi ad essere prontamente a disposizione della Casa di Riposo per:

- (12) la risoluzione di eventuali problemi di vario genere che sorgessero nell'espletamento del servizio convenzionato;
- (13) la verifica dell'attività attraverso riunioni periodiche con il Consiglio di Amministrazione;

(14) la comunicazione di tutte le informazioni inerenti gli utenti ed il servizio espletato;

15.2. Inoltre, il Concessionario deve garantire la più ampia collaborazione funzionale, in merito ai servizi erogati, dei propri operatori con i referenti e/o gli incaricati e/o gli operatori della Casa di Riposo e con gli altri servizi sociosanitari presenti sul territorio.

ART. 16 - SEDE OPERATIVA E CENTRO COTTURA SOSTITUTIVI

16.1. Entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, il Concessionario deve istituire e comunicare ai fini contrattuali, una sede operativa e un centro cottura di produzione pasti sostitutivi, in Provincia di Asti, funzionante e fornita di tutti i mezzi/personale necessari a garantire l'intervento in caso di emergenze/necessità e con responsabili presenti sul territorio in grado di assumere decisioni immediate rispetto alla soluzione di eventuali problemi derivanti dal contratto.

16.2. In caso di inosservanza della presente clausola, il contratto dovrà intendersi risolto e si procederà ad incamerare la cauzione definitiva.

ART. 17 - PERSONALE

17.1 - La Casa di Riposo impiega alle proprie dipendenze, con le relative qualifiche ed inquadramento il sotto indicato personale:

elenco del personale con la corretta qualifica di inquadramento

17.2 - Considerato l'interesse della Casa di Riposo al mantenimento ed alla conservazione degli attuali servizi ed all'eliminazione di possibili interferenze tra lavoratori dipendenti da diversi soggetti, nonché il protocollo d'intesa per il comando dei dipendenti della Casa di Riposo in data ___ firmato con le sigle sindacali, a seguito della stipula del contratto di concessione opererà il comando per ciascun dipendente della Casa di Riposo nominativamente sopra individuato per tutta la durata del proprio rapporto di lavoro secondo quanto disciplinato dal CCNL Regione e Autonomie Locali conservando l'attuale trattamento previdenziale in uso per

ciascun lavoratore. Alla cessazione del rapporto la Casa di Riposo non avrà alcun onere di conservazione e mantenimento del livello occupazionale, delle funzioni e/o delle qualifiche. Il personale sarà messo a disposizione del Concessionario per l'esecuzione delle attività connesse all'espletamento dei servizi e meglio infra specificate. Si precisa che il contratto di lavoro applicato a detto personale è il C.C.N.L. ____ . Il personale potrà essere adibito alla mansione attuale ed eventualmente, qualora le esigenze organizzative lo rendessero necessario, a mansioni equivalenti nel rispetto della propria qualifica. I dipendenti comandati saranno comunque impiegati nel rispetto dell'autonomia organizzativa del Concessionario e del suo potere di decidere le modalità di esecuzione della prestazione. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 2 e 30 del D. Lgs. 273/2003 la Casa di Riposo, in qualità di datore di lavoro comandante, rimarrà responsabile del trattamento economico e normativo a favore del lavoratore e sarà titolare degli obblighi retributivi, contributivi ed assicurativi, compresi quelli legati alle dichiarazioni fiscali. Rimane altresì in capo alla Casa di Riposo la titolarità di compiere ogni atto che comporti modifiche al rapporto di lavoro e, comunque, nel rispetto delle regole facenti capo al C.C.N.L. e integrativo decentrato. Allo stesso modo la Casa di Riposo esercita il potere disciplinare per infrazioni che facciano riferimento alla violazione di regole dettate dal contratto di lavoro o sulla base di informazioni di infrazioni effettuate dal dipendente in comando suscettibili di avvio di una procedura disciplinare. I diritti sindacali ed i diritti di sciopero dei lavoratori comandati non subiranno modifiche per effetto del comando.

17.3 - Tutto il personale adibito al servizio, in età lavorativa, capace e fisicamente idoneo secondo norma di legge, opera sotto l'esclusiva responsabilità del Concessionario, sia nei confronti del Concessionario stesso, sia nei confronti di terzi.

17.4 - Nei dieci giorni precedenti l'inizio del servizio, il Concessionario deve comunicare l'elenco nominativo del personale che sarà adibito al servizio con l'indicazione per ciascuna unità di personale degli estremi del documento di riconoscimento.

17.5 - Tale elenco con la relativa documentazione dovrà essere aggiornato con i nuovi inserimenti di personale, entro il giorno

5 del mese successivo a quello in cui le variazioni si sono verificate e tempestivamente comunicato alle Organizzazioni Sindacali.

17.6 - Il personale deve essere sottoposto a cura a spese del Concessionario, sia all'atto dell'assunzione del comando che periodicamente, alla sorveglianza sanitaria prevista dal D.lgs. 81/2008.

17.7 - In ogni momento la Casa di Riposo potrà disporre l'accertamento dei requisiti sopramenzionati.

17.8 - Il concessionario garantisce che il personale addetto al servizio vesta una divisa in perfetto stato di pulizia, se del caso, disinfettata e comunque rispondente ai requisiti igienico-sanitari di volta in volta imposti dalle circostanze di operatività.

17.9 - Durante l'espletamento del servizio, tutto il personale deve tenere in evidenza la tessera di riconoscimento, riportante in modo ben visibile le generalità del lavoratore e la fotografia. Il personale deve mantenere il massimo riserbo circa tutte le informazioni di cui venisse a conoscenza durante l'espletamento del servizio, sia che siano riferite e/o riferibili all'organizzazione e alle attività della Casa di Riposo sia che siano riferite e/ o riferibili ai pazienti e/o ai loro familiari.

17.10 - Il Concessionario deve indicare il nominativo del Responsabile di Struttura e del Servizio per il personale che dovrà essere notificato prima dell'inizio del servizio, con funzioni di supervisione e controllo, che abbia la facoltà ed i mezzi per intervenire nell'adempimento degli oneri contrattuali.

17.11 - Il Responsabile di Struttura per il personale ha il compito di programmare, coordinare, controllare e far osservare al personale impiegato le funzioni ed i compiti stabiliti nonché di intervenire, decidere e rispondere direttamente riguardo ad eventuali problemi che dovessero sorgere in merito alla regolare esecuzione delle prestazioni appaltate ed all'accertamento di eventuali danni.

17.12 - Pertanto tutte le comunicazioni e contestazioni d'inadempienza fatte in contraddittorio con il Responsabile di Struttura, dovranno intendersi fatte direttamente all'Appaltatore stesso. Il Responsabile deve essere comunque facilmente rintracciabile in ogni giorno nel quale viene svolto

il servizio, mediante telefono cellulare fornito a proprie spese dall'Appaltatore. In ogni caso di assenza o impedimento dell'incaricato, la ditta dovrà comunicare il nominativo di un sostituto.

17.13 - Il dipendente e comunque tutto il personale operante nella struttura deve mantenere il segreto d'ufficio su tutti i fatti o circostanze concernenti l'organizzazione e l'andamento dei reparti e nuclei delle quali abbia avuto notizia durante lo svolgimento del servizio.

ART. 18 - PERSONALE DEL CONCESSIONARIO

18.1. Per assicurare le prestazioni contrattuali il Concessionario si avvale di proprio personale, in possesso della necessaria qualifica, e sotto la sua diretta responsabilità. Nessun rapporto di lavoro verrà pertanto ad instaurarsi tra la Casa di Riposo ed il personale addetto all'espletamento delle prestazioni ed individuato dal Concessionario.

18.2. Tutto il personale adibito al servizio, in età lavorativa, capace e fisicamente idoneo secondo norma di legge, opera sotto l'esclusiva responsabilità del Concessionario, sia nei confronti del Concessionario, sia nei confronti di terzi.

18.3. Il personale impiegato, salvo quello addetto alle mansioni di supporto ed amministrativo, deve avere idoneo diploma di qualifica professionale, come previsto dalla D.G.R. 30.07.2012 n. 45-4248 della Regione Piemonte.

18.4. Il Concessionario rilascia garanzia alla Casa di Riposo di provvedere a propria cura e spese ad ogni attività di sorveglianza sanitaria prevista dal d. lgs. 81/2008, sia all'atto dell'assunzione sia periodicamente.

18.5. Nel caso di sostituzioni, che dovranno essere motivate, il Concessionario s'impegna a garantire l'impiego di personale che risponda agli stessi requisiti di cui ai commi precedenti (preparazione professionale, idoneità, ecc.) ed i titoli di studio previsti dalla normativa vigente.

18.6. Il turnover dovrà essere limitato alla percentuale massima indicata all'art. 5 e dovrà garantire un periodo di

affiancamento alle nuove unità inserite, onde consentire una adeguata conoscenza della struttura e dei bisogni degli ospiti.

18.7. Il personale addetto ai servizi di cui al presente capitolato dovrà essere presente sul posto di lavoro negli orari stabiliti. Al termine del servizio il personale dovrà lasciare i locali della struttura. Il personale è obbligato a tenere un comportamento improntato alla massima educazione e correttezza ed ad agire in ogni occasione con la diligenza professionale del caso, rispettando in ogni caso le disposizioni del presente capitolato, e della Carta dei Servizi e del Regolamento della Casa di Riposo per quanto applicabili.

18.8. Il Concessionario è responsabile del comportamento dei suoi dipendenti e delle inosservanze al presente capitolato. È inoltre direttamente responsabile dei danni derivanti a terzi, siano essi utenti o parenti dei medesimi, per colpa imputabile ai propri dipendenti. Tutto il personale addetto al servizio dovrà vestire una divisa in perfetto stato di pulizia, se del caso, disinfettata e comunque rispondente ai requisiti igienico-sanitari di volta in volta imposti dalle circostanze di operatività.

18.9. Durante l'espletamento del servizio, tutto il personale deve tenere in evidenza la tessera di riconoscimento, riportante in modo ben visibile le generalità del lavoratore e la fotografia. Il personale deve mantenere il massimo riserbo circa tutte le informazioni di cui venisse a conoscenza durante l'espletamento del servizio, sia che siano riferite e/o riferibili all'organizzazione e alle attività della Casa di Riposo sia che siano riferite e/ o riferibili ai pazienti e/o ai loro familiari.

18.10. Il Concessionario solleva la Casa di Riposo da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazione sugli infortuni e responsabilità verso terzi, tenendola in ogni caso indenne da qualsiasi richiesta dovesse pervenire in tal senso da chiunque avanzata e per qualsiasi ragione.

18.11. Il Concessionario dovrà, altresì, applicare nei confronti dei propri dipendenti, e se costituito in forma di società cooperativa, anche nei confronti dei soci- lavoratori impiegati nell'esecuzione dei lavori oggetto dell'appalto, un trattamento

economico e normativo non inferiore a quello risultante dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro sottoscritto dalle Organizzazioni Imprenditoriali e dei Lavoratori comparativamente più rappresentative, anche se non sia aderente alle Organizzazioni che lo hanno sottoscritto e indipendentemente dalla sua forma giuridica, dalla sua natura, dalla sua struttura e dimensione e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica e sindacale, nonché un trattamento economico complessivamente non inferiore a quello risultante dagli accordi integrativi locali in quanto applicabili.

18.12. Il Concessionario deve assicurare ai propri dipendenti un'adeguata e scrupolosa formazione ed un aggiornamento professionale periodico. In conformità con quanto previsto dalla DGR 25 -12129 del 14.09.2009 e s.m.i., deve essere redatto annualmente il piano annuale di formazione con indicazione delle attività formative previste, della loro articolazione e delle risorse impiegate.

18.13. Il dipendente e comunque tutto il personale operante nella struttura deve mantenere il segreto d'ufficio su tutti i fatti o circostanze concernenti l'organizzazione e l'andamento dei reparti e nuclei delle quali abbia avuto notizia durante lo svolgimento del servizio.

18.14. Il Concessionario deve portare a conoscenza del proprio personale o soci collaboratori che il Comune appaltante così come l'ente Casa di Riposo sono totalmente estranei al rapporto di lavoro intercorrente con il Concessionario e che non potranno essere avanzate, in qualsiasi sede, pretese, azioni o ragioni di qualsiasi natura nei confronti del Comune e della Casa di Riposo.

18.15. Il Concessionario si impegna e garantisce il rimborso anticipato di mese in mese delle somme necessarie per il pagamento del personale comandato.

ART. 19 - SCIOPERO

19.1. In caso di scioperi il Concessionario è tenuto ad adottare tutte le misure necessarie per l'erogazione delle prestazioni indispensabili e la esecuzione dei servizi di pronto intervento e di reperibilità. In caso di proclamazione di sciopero di

categoria dell'impresa, al fine di evitare la interruzione di "servizio pubblico essenziale" erogato ai sensi della Legge 146/90 il Concessionario deve:

- (1) segnalare attraverso comunicazione scritta da inviare con un anticipo di 10 giorni lavorativi la data effettiva dello sciopero, informandone anche l'utenza;
- (2) garantire le prestazioni minime ritenute essenziali, così come indicate dal piano di emergenza da attivare in caso di sciopero.

19.2. Qualora per caso fortuito o di forza maggiore non imputabili al Concessionario venisse a determinarsi l'impossibilità di proseguire la prestazione dei servizi oggetto dell'appalto, lo stesso deve dare immediatamente darne comunicazione al Concedente attraverso comunicazione scritta (anche tramite fax o via e-mail); deve altresì dare immediatamente notizia di tale situazione alle autorità competenti al controllo e alla vigilanza in materia. Il Concessionario è tenuto altresì a comunicare alla Casa di Riposo e senza indugio con assoluta sollecitudine il verificarsi di episodi anche di semplice irregolarità dei servizi, anche se questi non diano luogo a sospensione dell'erogazione degli stessi.

19.3. È comunque fatto obbligo al Concessionario, su richiesta del Concedente, di ripristinare la piena funzionalità dei servizi immediatamente o comunque nel più breve tempo possibile.

19.4. Non costituiscono danni per forza maggiore quelli riconducibili a negligenza dell'appaltatore.

ART. 20 - NORME DI PREVENZIONE E SICUREZZA SUL LUOGO DI LAVORO

20.1. Il Concessionario ha l'obbligo di rispettare tutte le norme inerenti la tutela della salute dei propri lavoratori, anche in materia di sicurezza e di igiene sui luoghi di lavoro. In particolare deve predisporre la valutazione dei rischi redatta ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs n. 81/08 e s.m.i. e adottare tutte le misure di tutela conseguenti. Inoltre, poiché la gestione complessiva dei servizi all'interno della struttura in cui sono ospitate le residenze è affidata al Concessionario, quest'ultimo si impegna a fornire alla Casa di Riposo, nell'ambito dell'attività di coordinamento, le informazioni sulle misure di prevenzione e protezione adottate ai sensi

dell'art. 26 del D.lgs n. 81/08. In particolare, per la riduzione al minimo o l'eliminazione dei rischi da interferenza da imprese che potrebbero sovrapporsi con l'attività svolta dal Concessionario, sarà invece cura di quest'ultimo predisporre il D.U.V.R.I., ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. N. 81/2008 e alle normative vigenti in materia.

20.2. Il servizio oggetto di gara per la natura ed unicità di gestione da parte del soggetto affidatario, richiede la predisposizione di un D.U.V.R.I da parte del Concedente, ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. n 81/2008, solamente sino all'esaurimento per cessazione della funzione del personale dipendente ancorché in comando presso il Concessionario.

20.3. In merito all'attuazione delle norme di cui al D. Lgs. n. 81/2008, il Concessionario dovrà mantenere prova scritta circa l'avvenuto adempimento delle prescrizioni previste dal predetto decreto.

20.4. Nell'adozione delle misure generali di tutela si dovranno prevedere anche idonee misure necessarie ai fini della gestione delle emergenze.

20.5. Il Concessionario, e per esso il suo personale dipendente, deve svolgere la propria attività lavorativa nel pieno rispetto di tutte le normative vigenti in materia di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro al fine di tutelare la propria ed altrui sicurezza.

20.6. Il personale deve essere in numero adeguato e professionalmente atto a garantire l'esecuzione delle diverse attività e deve essere accuratamente formato in merito ai rischi specifici inerenti l'attività svolta e la prevenzione incendi.

20.7. Il Concessionario deve provvedere a sue spese, con propria organizzazione e piena responsabilità, a fornire al proprio personale idonei dispositivi di protezione individuale in relazione all'attività da svolgersi.

20.8. Il Concessionario deve informare i propri lavoratori sui rischi per la sicurezza e salute connessi alle attività svolte in generale e procedere alla formazione ed addestramento all'uso delle attrezzature di lavoro necessarie allo svolgimento delle attività oggetto del servizio.

20.9. Il Concedente e l'Concessionario coopereranno all'attuazione delle misure di prevenzione e di protezione dei rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto

dell'appalto e dovranno coordinare gli interventi di prevenzione e protezione dei rischi cui sono esposti i lavoratori.

20.10. Le attrezzature di lavoro messe a disposizione dei lavoratori devono essere conformi alle specifiche disposizioni legislative e regolamentari di recepimento delle direttive comunitarie di prodotto.

20.11. Il Comune in qualità di stazione appaltante e la Casa di Riposo in nessun caso avranno alcuna responsabilità diretta o indiretta in cause di lavoro a qualsiasi tipi, conseguenti a vertenze con il personale del Concessionario o per attività inerenti il servizio da esso svolto restando totalmente estraneo al rapporto di impiego costituito tra il Concessionario e il personale dipendente ed il personale delle eventuali imprese subappaltatrici ed è sollevato da ogni responsabilità per eventuali inadempienze del Concessionario e delle imprese subappaltatrici nei confronti del personale stesso.

20.12. Il Concessionario dovrà garantire l'adempimento di tutti gli obblighi nel presente articolo richiamati anche per eventuali imprese subappaltatrici.

ART. 21 - CONTROLLI

21.1. La Casa di Riposo, tramite un responsabile o un organismo da esso nominato, si riserva il diritto di verificare in qualsiasi momento la qualità delle prestazioni contrattuali, il personale addetto, i servizi assicurati agli ospiti della struttura, l'osservanza di quanto disposto nel presente Capitolato e la conformità al progetto presentato dal Concessionario.

21.2. L'eventuale mancata effettuazione degli accertamenti in nessun modo esclude e/o limita e/o modifica il relativo diritto in capo alla Casa di Riposo né esclude e/o limita e/o in qualsiasi modo modifica le responsabilità del Concessionario, né potrà essere interpretata come acquiescenza dell'altrui inadempimento.

21.3. È fatta salva la facoltà della Casa di Riposo di richiedere al Concessionario, ogni qualvolta lo ritenga opportuno, la documentazione probatoria di tutti gli adempimenti indicati nel Capitolato, ivi comprese le probatorie dei versamenti contributivi.

21.4. Il Concessionario è tenuto ad osservare scrupolosamente gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 26/05/97 n. 155, in materia di igiene dei prodotti alimentari. Il personale deve essere in possesso di tutte le informazioni relative al rispetto dei principi igienici ed alla identificazione, nella propria attività, di ogni fase che potrebbe rivelarsi critica per la sicurezza degli alimenti. Devono inoltre essere individuate, applicate, mantenute ed aggiornate le adeguate procedure di sicurezza avvalendosi dei principi su cui è basato il sistema di analisi dei rischi e di controllo dei punti critici HACCP (Hazard Analysis and Critical Control Points).

ART. 22 - CARTA DEI SERVIZI

22.1. Il Concessionario è tenuto a dotarsi, dandone adeguata diffusione, di una Carta dei Servizi strutturata, con adeguamenti migliorativi, secondo lo standard minimo qualitativo descritto nel modello di cui all'Allegato ____, posto a base di gara. descrittiva dello standard minimo qualitativo del servizio oggetto della concessione.

22.2. In ogni caso entro 15 giorni dall'avvio del servizio, il Concessionario dovrà consegnare alla Casa di Riposo copia della propria Carta dei Servizi contenente i livelli minimi di qualità, efficienza ed efficacia dei servizi garantiti agli utenti che intende adottare per il periodo di durata della concessione.

ART. 23 - RAPPORTI CON LE FAMIGLIE E LE ASSOCIAZIONI DI FAMIGLIE

23.1. Il Concessionario, in collaborazione con la Casa di Riposo, deve promuovere il coinvolgimento di associazioni di volontariato locali, gruppi di famiglie, nelle attività, individuando modalità che ne valorizzino il ruolo senza recare intralcio o disfunzioni che si ripercuotano sugli ospiti.

23.2. Le famiglie degli ospiti devono esser coinvolte e valorizzate nell'ambito della predisposizione e verifica del P.A.I.. Devono essere adottate idonee modalità di rilevazione del grado di soddisfazione per il servizio reso ed individuate strategie di coinvolgimento delle famiglie, al fine di far emergere il loro ruolo propositivo e collaborativo, per migliorare la qualità della vita.

ART. 24 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO E GARANZIE

24.1. Il Concessionario è unico e solo responsabile della gestione dei servizi e del funzionamento della struttura oggetto del presente appalto, dei rapporti con gli ospiti/utenti, con il proprio personale e con i terzi e solleva e tiene indenne la Casa di Riposo da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti.

24.2. Il Concessionario è responsabile dei danni che dovessero occorrere a persone o cose nello svolgimento delle prestazioni oggetto della presente concessione ed imputabili a colpa del Concessionario e/o del personale derivanti da gravi irregolarità o carenze nelle prestazioni medesime.

24.3. Il Concessionario, a fronte degli impegni assunti, dopo l'aggiudicazione definitiva e prima della stipula del contratto, deve presentare:

(1) contratto assicurativo per i locali, impianti ed attrezzature messi a disposizione dalla Casa di Riposo contro i danni da rischio locativo, per incendio, esplosioni, scoppi, atti vandalici ed ogni tipo di eventi speciali, anche derivati nei confronti dei danneggiatori, e con rinuncia espressa di rivalsa verso la Casa di Riposo;

(2) polizza assicurativa di responsabilità civile R.C.T./R.C.O., verso terzi e dipendenti, con massimale non inferiore a €5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00), valido sia per evento, sia per anno, sia per sinistro, per persona e per cose o animali, con franchigia non superiore ad € 10% massimale (euro cinquecentomila/00), a copertura dei rischi per i danni cagionati a terzi per morte e lesioni personali, nonché per il danneggiamento di cose di terzi, derivanti dall'organizzazione e gestione dei servizi oggetto di concessione e/o dal loro espletamento, nella quale la Casa di Riposo deve risultare soggetto terzo in caso di danni.

24.4. Il Concessionario è obbligato a stipulare nuovo contratto assicurativo, di equivalente contenuto, con tempestività tale da non lasciare il rischio scoperto, qualora la Compagnia Assicuratrice receda dal contratto a qualsiasi titolo.

24.5. Nelle polizze assicurative di cui al comma precedente deve essere espressamente convenuto quanto segue:

(1) non possono aver luogo diminuzioni di somme assicurate o riduzioni o modifiche, anche parziali, di garanzie, o

disdetta della polizza senza il preventivo consenso scritto della Casa di Riposo;

(2) l'assicuratore deve rinunciare al diritto di rivalsa nei confronti della Casa di Riposo;

(3) l'assicuratore deve comunicare per iscritto alla Casa di Riposo le variazioni del rischio e l'eventuale sospensione di copertura assicurativa per qualsivoglia motivo;

(4) il reintegro automatico delle somme assicurate.

24.6. Il Concessionario si impegna a comunicare alla Casa di Riposo qualsiasi aggravamento di rischio, anche se esso non comporta un aumento dei tassi assicurativi. Il massimale delle polizze deve essere proporzionalmente adeguato in presenza di variazioni di rischio. La Casa di Riposo si riserva il diritto di richiedere l'adeguamento dei massimali assicurati, in relazione all'attività svolta ed ai rischi ad essa connessi e il Concessionario si obbliga, sin d'ora, ad adeguare detti massimali conformemente a quanto richiesto dalla Casa di Riposo.

24.7. Le coperture assicurative sopra indicate, eventualmente adeguate, non costituiscono limitazioni delle responsabilità del Concessionario, il quale si obbliga a dare tempestiva comunicazione alla Casa di Riposo di ogni eventuale danno a persone e/o cose, e di ogni richiesta di risarcimento nei suoi confronti o nei confronti dei soggetti per i quali deve rispondere.

24.8. Il reiterato mancato rinnovo delle polizze di cui agli articoli precedenti o la mancata consegna entro 30 giorni dalla scadenza prevista, determina la facoltà della Casa di Riposo di risolvere il contratto.

24.9. Resta in ogni caso inteso che il Concessionario si obbliga fin da ora a manlevare e a tenere indenne la Casa di Riposo da qualsiasi pretesa e/o richiesta di risarcimento e/o indennizzo che venisse avanzata da terzi danneggiati per fatti e colpa del Concessionario o di suoi incaricati.

24.10. Tutte le coperture assicurative di cui al comma 3 devono essere rivalutate periodicamente, ogni 5 anni, a partire dal 5° anno di gestione, utilizzando l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.

ART. 25 - GARANZIA PER LA CAUZIONE DEFINITIVA

25.1. A seguito dell'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione definitiva e prima della stipula del contratto, il Concessionario, ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs. 12/04/2006 e s.m.i. deve presentare una garanzia fideiussoria pari al 10% (dieci per cento) dell'importo totale presunto del contratto calcolata sulla base del valore di appalto determinato ai sensi del disposto dell'art. 29 co. 12 lettera b.2), e cioè sulla base di 48 mensilità corrispondenti ad € 6.200.000,00, determinandosi così nell'ammontare di € 620.000,00 salvo riduzione della metà nei casi previsti e consentiti dalla legge (tale garanzia fideiussoria, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligo contrattuale - nessuno escluso - derivante dalla concessione, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operabilità della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante).

25.2. La cauzione definitiva dovrà avere durata quinquennale, da rinnovarsi almeno 30 giorni prima di ogni scadenza successiva, fino al termine del periodo contrattuale.

25.3. Il Concessionario può avvalersi della riduzione riservata alle imprese con certificazione di qualità.

25.4. La fideiussione garantisce tutti gli obblighi contrattuali ed il risarcimento dei danni derivanti dall'inosservanza di tali obblighi, nonché le disfunzioni nei servizi imputabili al Concessionario ed accertate d'ufficio.

25.5. La Casa di Riposo, qualora constatasse inadempienze agli obblighi assunti dal Concessionario, ha la facoltà di escutere la fideiussione, senza diffida o procedimento giudiziario, salva ogni altra azione per gli ulteriori danni.

25.6. Il Concessionario è tenuto a reintegrare, entro dieci giorni, la fideiussione, qualora la Casa di Riposo abbia dovuto valersene, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

25.7. Il Concessionario, prima dell'avvio dei lavori di ristrutturazione e ampliamento della struttura, dovrà presentare:

- (1) Cauzione definitiva pari al 10% dell'importo dei lavori, a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori, conformemente a quanto indicato nella progettazione esecutiva approvata

dall'Amministrazione, ai sensi dell'art. 113 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. e dell'art. 123 del D.P.R. n. 207/2010.

- (2) Tale garanzia sarà estesa, ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs 163/2006 e dell'art. 123 del D.P.R. n. 207/2010, dal momento dell'affidamento e permarrà per tutta la durata del tempo prevista per la realizzazione degli interventi e comunque fino a che l'Amministrazione non abbia approvato il certificato di collaudo provvisorio dei lavori.
- (3) Polizza assicurativa per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi (CAR), ai sensi dell'art. 1891 c.c., in analogia a quanto previsto dall'art. 129 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i. e dall'art. 125 del D.P.R. 207/2010 per tutta la durata dei lavori. Detta polizza dovrà prevedere la copertura contro i rischi derivanti da danni o distruzione alle strutture e agli impianti, anche preesistenti.
- (4) La somma assicurata dovrà corrispondere all'intero valore dell'opera da realizzare, mentre il massimale di responsabilità civile verso i terzi non potrà essere inferiore a 500.000 Euro. Tale polizza dovrà includere anche i danni causati al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente ed a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante i lavori di costruzione dell'opera.

ART. 25 - PENALITÀ - RISOLUZIONE - REVOCA - RECESSO

25.1. Poiché la gestione contemplata nel presente Capitolato Speciale è da ritenersi di pubblica utilità, il Concessionario non può per nessuna ragione sospenderla, effettuarla in maniera difforme da quanto stabilito o eseguirla in ritardo.

25.2. La Casa di Riposo, in caso di inadempienze in relazione a qualunque obbligo derivante dal presente capitolato e dalla normativa vigente, anche tecnica, provvede a contestare, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero via fax o posta elettronica certificata, gli inadempimenti riscontrati, assegnando al Concessionario un congruo termine, comunque non superiore a 30 giorni, per cessare l'inadempimento e per porre rimedio alle eventuali conseguenze.

25.3. L'inadempienza può essere contestata anche a seguito di rilevazione senza preavviso, ad iniziativa della Casa di Riposo, la quale può effettuare le ispezioni del caso, essendo il Concessionario pienamente concorde nell'autorizzarla espressamente ad intraprendere tale controllo e rinunciando a qualsiasi eccezione e/o opposizione in merito.

25.4. Dell'attività di rilevazione è redatto processo verbale a cura del delegato della Casa di Riposo e del Concessionario, se presente.

25.5. Qualora il termine per cessare l'inadempimento e porre rimedio alle eventuali conseguenze, come sopra assegnato, trascorra invano, la Casa di Riposo dà diritto di risolvere il contratto di concessione.

(V) Penalità

25.6. Nel caso in cui, per qualsiasi motivo imputabile al Concessionario e da questi non giustificato, i servizi non vengano espletati in modo conforme alle prescrizioni della normativa in vigore in materia ed a quanto previsto dal presente capitolato e dalla proposta gestionale presentata in sede di gara, la Casa di Riposo applica al Concessionario, dopo aver accertato l'inadempimento, in contraddittorio con il medesimo e previa comunicazione scritta, una somma di denaro a titolo di risarcimento, da un minimo di € 500,00= ad un massimo di € 10.000,00= per ogni violazione contestata, in ragione della gravità della violazione commessa.

25.7. La valutazione sulla gravità dell'inadempimento e sull'ammontare della conseguente pena pecuniaria da infliggere al Concessionario è demandata direttamente al Consiglio di Amministrazione della Casa di Riposo.

25.8. A titolo esemplificativo e senza pretese di esaustività, si riportano alcune tipologie di eventi che comporteranno l'applicazione di penalità, significando che per eventuali altre tipologie, non espressamente previste in questa sede, si procederà per analogia:

- (6) effettuazione del servizio in modo non conforme rispetto alle disposizioni del presente capitolato e ai contenuti del progetto gestionale;
- (7) carente pulizia dei locali o non eseguita in modo soddisfacente;

- (8) ritardo nella sostituzione del personale e nelle comunicazioni preventive al riguardo;
- (9) violazioni delle disposizioni previste in materia di sicurezza del lavoro, di trattamento dei dati personali e del segreto d'ufficio;
- (10) mancata partecipazione del personale ai corsi di formazione/informazione;
- (11) mancato rispetto degli adempimenti previsti a carico del Concessionario, in ordine al possesso dei requisiti richiesti da parte del personale addetto.

25.9. La Casa di Riposo può valersi della fideiussione per il pagamento delle penali. Entro i successivi dieci giorni, la fideiussione deve essere integrata dal Concessionario.

25.10. La sanzione sarà applicata dopo formale contestazione ed esame delle eventuali controdeduzioni del Concessionario, le quali devono pervenire entro 8 giorni dalla data della contestazione. Qualora la violazione riscontrata risulti di lieve entità e non abbia provocato alcuna conseguenza, potrà essere comminata una semplice ammonizione.

(XII) Risoluzione

25.11. Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente e dal Codice Civile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1453, la Casa di Riposo può risolvere il contratto di concessione nei seguenti casi:

- (13) reiterate gravi inosservanze di norme legislative e di regolamenti;
- (14) quando sia intervenuto a carico del Concessionario stato di fallimento, liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo e di qualsiasi altra condizione equivalente;
- (15) gravi negligenze e/o inadempienze nell'esecuzione del contratto tali da compromettere sia la regolarità sia la qualità delle prestazioni di cui al presente capitolato;
- (16) cessione ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente, sia indirettamente per interposta persona dei diritti e degli obblighi inerenti la concessione;
- (17) grave negligenza o frode da parte del Concessionario;

- (18) mancato pagamento delle retribuzioni e/o degli oneri previdenziali del personale impiegato;
- (19) non conforme applicazione delle attività di sorveglianza sanitaria nei confronti dei dipendenti impiegati nei servizi;
- (20) mancata o inadeguata fornitura di tutti i dispositivi di protezione individuale necessari per lo svolgimento dei servizi;
- (21) mancato addestramento del personale ai rischi esistenti negli ambienti di lavoro;
- (22) inserimento in servizio di personale qualitativamente e quantitativamente inadeguato;
- (23) mancato rinnovo da parte degli Enti competenti di provvedimenti autorizzativi in scadenza durante la vigenza contrattuale;
- (24) inosservanza delle disposizioni di legge in materia di lavoro e previdenza, prevenzione infortuni, sicurezza e inosservanza di norme igienico sanitarie.

25.12. In caso di risoluzione, il Concessionario è tenuto a proseguire la gestione, limitatamente alla ordinaria amministrazione, fino alla data di avvio del nuovo affidamento, in corrispondenza del quale viene trasferita la titolarità della concessione in capo al Concessionario subentrante.

25.13. La valorizzazione economica dei beni da trasferire al gestore subentrante è calcolata sulla base del valore economico residuo dei beni mobili oggetto della concessione o di acquisto nel corso del contratto. In particolare il valore è quello indicato nel libro cespiti dei beni al netto delle quote già ammortizzate.

25.14. In caso di risoluzione, la Casa di Riposo riscuote la fideiussione prevista per l'esatto adempimento degli obblighi di gestione. In tale evenienza alla Casa di Riposo sono, inoltre, dovuti:

- (25) le penali così come sopra definite e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione del contratto;
- (26) il danno derivante dalla mancata eventuale gestione dei servizi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria da parte del Concessionario.

25.15. La valutazione del danno è definita in contraddittorio tra le parti.

(XXVII) Revoca

25.16. La concessione può essere revocata dalla Casa di Riposo , con decisione motivata, in qualsiasi momento prima della scadenza e con preavviso di almeno sei mesi per gravi ed inderogabili esigenze di interesse pubblico.

25.17. Qualora il rapporto di concessione sia per motivi di pubblico interesse, sono rimborsati al Concessionario:

- (28) il valore delle opere realizzate e dei beni acquistati al netto delle quote già ammortizzate;
- (29) i costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione;
- (30) un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno pari al 5% del valore della parte del servizio ancora da effettuare, valutato sulla base del piano economico-finanziario.

25.18. Le somme di cui sopra sono destinate prioritariamente al soddisfacimento dei crediti dei finanziatori del Concessionario e sono indisponibili da parte di quest'ultimo fino al completo soddisfacimento di detti crediti.

25.19. L'efficacia della revoca della concessione è sottoposta alla condizione del pagamento da parte del Casa di Riposo di tutte le somme sopra previste.

(XXXI) Recesso

25.20. La Casa di Riposo ha il diritto di recedere unilateralmente dal contratto, in tutto o in parte, in qualsiasi momento, con preavviso di almeno 90 gg. solari, da comunicarsi al Concessionario con lettera raccomandata A.R. nei seguenti casi:

- (32) giusta causa;
- (33) mutamenti di carattere organizzativo, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, accorpamento o soppressione;
- (34) qualora disposizioni legislative, regolamentari ed autorizzative non ne consentano la prosecuzione in tutto o in parte;

25.21. Si conviene che per giusta causa si intendono, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, i seguenti casi:

- (1) concordato preventivo, fallimento o atti di sequestro o di pignoramento a carico del Concessionario;
- (2) qualora il Concessionario perda i requisiti minimi richiesti per l'affidamento di forniture ed appalti di servizi pubblici e, comunque, quelli previsti dal bando di gara e dal Disciplinare di gara;
- (3) qualora taluno dei componenti l'organo di amministrazione o l'amministratore delegato o il direttore generale o il responsabile tecnico del fornitore siano condannati, con sentenza passata in giudicato, per uno dei delitti dai quali consegue l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- (4) ogni altra fattispecie che faccia venir meno il rapporto di fiducia sottostante il contratto e/o ogni singolo rapporto attuativo.

25.22. Dalla data di efficacia del recesso il Concessionario dovrà cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno per la Casa di Riposo.

25.23. In caso di recesso il Concessionario ha diritto al pagamento delle prestazioni eseguite, purché correttamente ed a regola d'arte, secondo il corrispettivo e le condizioni contrattuali rinunciando espressamente, ora per allora, a qualsiasi ulteriore eventuale pretesa anche di natura risarcitoria ed a ogni ulteriore compenso o indennizzo e/o rimborso delle spese. Al Concessionario spetta pure il pagamento dei lavori eventualmente eseguiti, al netto degli ammortamenti.

25.24. In caso di risoluzione, revoca, recesso della concessione per qualsiasi causa intervenuti, gli immobili realizzati in ampliamento resteranno di proprietà del Concedente nulla spetterà al Concessionario ad alcun titolo.

ART. 26 - RETTE E CORRISPETTIVO DEL SERVIZIO

26.1. Le rette di ricovero degli ospiti del reparto RA sono verificate dal Consiglio d'Amministrazione della Casa di Riposo.

26.2. L'importo iniziale di tale retta viene fissato dal Concessionario in base al grado di autosufficienza.

26.3. L'importo delle rette viene rivalutato annualmente, con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo alla stipula del contratto, in proporzione all'incremento delle tariffe stabilito dalla Regione Piemonte, con facoltà del Concessionario di incrementare eventualmente tali rette anche in misura eccedente tale variazione, nell'intesa che tali eccedenze dovranno essere interamente versate dal Concessionario alla Casa di Riposo per il finanziamento di iniziative o programmi di quest'ultima.

26.4. Viene garantito nei confronti degli ospiti ricoverati presso il reparto RA il mantenimento delle rette praticate al momento dell'approvazione del presente capitolato, se più favorevoli all'ospite.

26.5. Le rette di ricovero degli ospiti inseriti nell'attuale reparto RAF accreditato 8/ter (ed eventualmente in futuro in altri nuclei accreditati con compartecipazione al pagamento delle rette da parte della Regione attraverso le ASL) sono determinate dall'ASL. L'ASL adeguerà periodicamente (di norma a cadenza annuale) dette rette tenendo conto del tasso di inflazione programmata e degli eventuali aggiornamenti della normativa in materia.

26.6. La retta complessiva massima per gli ospiti convenzionati e per quelli non convenzionati non potrà essere superiore agli importi complessivi stabiliti dall'ASL AT, come sopra specificati, salvo casi particolari riferiti esclusivamente agli ospiti convenzionati per i quali le ASL inserenti, nell'ambito del progetto individuale, possono autorizzare rette diverse a fronte di specifici standard assistenziali.

26.7. In tutti i casi ogni onere, rischio e responsabilità relativa alla riscossione della retta è a totale ed esclusivo carico del Concessionario.

26.8. Con i corrispettivi introitati dai pagamenti dei servizi prestati il Concessionario viene compensato in tutte le spese e oneri derivanti dalla concessione, senza null'altro più poter avere a pretendere.

ART. 27 - SUBAPPALTO

27.1. È vietato al Concessionario di subappaltare ad altri l'esecuzione di tutte o di una parte delle prestazioni contrattuali, salvo quelle indicate nel bando di gara e nei relativi documenti allegati.

27.2. In particolare e sotto pena dell'immediata risoluzione del contratto, con perdita della cauzione e del risarcimento di eventuali danni, è vietato al Concessionario cedere o subappaltare ad altri qualsiasi attività di assistenza tutelare, nonché le prestazioni di carattere medico (ivi compresa la direzione sanitaria), infermieristico e riabilitativo, con facoltà tuttavia per il Concessionario stesso (qualora non disponga di proprio personale ed abbia espresso l'intendimento di avvalersi di tale facoltà in sede di offerta) di svolgere le suddette prestazioni di carattere medico, infermieristico e riabilitativo a mezzo di convenzionamento con l'ASL o di incarico a liberi professionisti, previo ottenimento in tale ultima ipotesi dell'autorizzazione da richiedersi caso per caso alla Casa di Riposo.

27.3. Il Concessionario che intende avvalersi del subappalto per le restanti prestazioni oggetto del contratto dovrà indicare nell'offerta le parti che intende eventualmente subappaltare a terzi. A tale proposito valgono le disposizioni contenute nell'art. 118 del D.Lgs. 163/06 e successive modificazioni.

27.4. È in ogni caso necessaria la preventiva autorizzazione della Casa di Riposo, che potrà essere rilasciata, qualora risultino rispettate le vigenti disposizioni di legge e solo nel caso in cui l'intendimento di avvalersi dei subappalti richiesti sia stato formalmente espresso all'atto dell'offerta.

27.5. In ogni caso la Casa di Riposo rimane estranea al rapporto contrattuale tra il subappaltatore o incaricati del Concessionario e il Concessionario stesso, al quale ultimo faranno carico tutti gli adempimenti di legge e le responsabilità contrattuali, nessuna esclusa. Sono in particolare a carico del Concessionario gli oneri economici derivanti dal documento di valutazione dei rischi da interferenze (D.U.V.R.I.) ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., tra Ente, Concessionario e subappaltatori che ad ogni affidamento e subappalto, dovrà valutare le interferenze tra le varie attività organizzate dal Concessionario. Il DUVRI dovrà essere allegato al contratto di subappalto.

27.6. In caso di subappalto autorizzato resta comunque ferma la responsabilità del Concessionario che continua a rispondere di tutti gli obblighi contrattuali verso la Casa di Riposo.

27.7. Il Concessionario potrà subappaltare l'esecuzione di parte dei lavori di ristrutturazione ad una impresa dotata della Qualificazione SOA adeguata.

ART. 28 - CESSIONE DEL CONTRATTO

28.1. Al Concessionario è vietata la cessione del contratto a qualsiasi titolo e sotto qualunque forma, pena l'immediata risoluzione dello stesso, il risarcimento dei danni e delle spese causati alla Casa di Riposo, nonché la perdita del deposito cauzionale, salvo ulteriore risarcimento dei maggiori danni accertati.

ART. 29 - CONTRATTO E IMPORTO

29.1. Dopo l'aggiudicazione e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione, il Concessionario dovrà presentare la documentazione richiesta ed indicata nella rilevante documentazione di gara.

29.2. Il contratto sarà rogato in forma pubblica, a rogito di Segretario Comunale.

29.3. Per tutte le condizioni non previste nel presente Capitolato si fa espresso riferimento alla normativa vigente in materia.

ART. 30 - SPESE DI PUBBLICITA' LEGALE

30.1. Il Concessionario dovrà rimborsare alla Casa di Riposo tutte le spese sostenute per la pubblicità legale dell'appalto in oggetto, ai sensi della Legge 190/2012, oltre a tutte le spese inerenti al contratto (imposte e tasse di bollo e di registrazione, nonché diritti di segreteria).

ART. 31 - RISPETTO DEL D.LGS. 196/2003

31.1. Ai sensi del D.Lgs. 196/2003, la Casa di Riposo designa il Concessionario quale responsabile del trattamento di tutti i dati che, in ragione dello svolgimento del servizio, lo stesso sarà tenuto ad acquisire.

31.2. Il Concessionario procederà al trattamento dei dati attenendosi alle norme e disposizioni di legge.

31.3. In particolare, il Concessionario dovrà adottare opportune misure atte a garantire la sicurezza dei dati in suo possesso, che dovranno essere trattati esclusivamente ai fini dell'espletamento del servizio appaltato; non potrà comunicare a terzi (salvo casi eccezionali che riguardino l'incolumità o la sicurezza degli utenti, previa autorizzazione del titolare, o in caso di urgenza, con successiva informativa al titolare) e diffondere i dati in suo possesso, né conservarli successivamente alla scadenza del contratto di appalto. In quest'ultimo caso, il Concessionario dovrà restituire tutti i dati in suo possesso alla Casa di Riposo entro il termine tassativo di cinque giorni.

31.4. A tutti gli effetti di legge il Concessionario è riconosciuto quale soggetto titolare e responsabile della raccolta e trattamento dei dati acquisiti in relazione all'espletamento del servizio in oggetto.

ART. 34 - CLAUSOLA LIMITATIVA DELLA PROPONIBILITÀ DI ECCEZIONI

34.1. In ragione di quanto disposto dall'art 1462 c.c., è fatto divieto al Concessionario di opporre eccezioni al fine di evitare o ritardare la prestazione dovuta e disciplinata dal presente capitolato.

34.2. Tutte le riserve che il Concessionario intende formulare a qualsiasi titolo devono essere avanzate mediante comunicazione scritta all'Ente e documentate con l'analisi dettagliata delle somme di cui ritiene avere diritto.

34.3. Detta comunicazione dovrà essere inoltrata entro il termine perentorio di 15 giorni dalla emissione del documento contabile relativo al periodo al quale si riferisce la riserva.

34.4. Non esplicitando le sue riserve nei modi e termini sopra indicati il Concessionario decade dal diritto di fare valere le riserve stesse. Le riserve che siano state presentate nei modi e nei termini sopra indicati saranno prese in esame dalla Casa di Riposo che si pronuncerà espressamente in merito.

ART. 35 - CONTROVERSIE

35.1. Tutte le controversie o divergenze, anche di carattere tecnico ed economico, che potessero insorgere tra le parti in relazione all'appalto oggetto del capitolato ed al relativo

contratto nella sua interpretazione od esecuzione generale e particolare, qualunque ne sia la causa, che non venissero risolte di comune accordo, saranno deferite all'autorità giudiziaria ordinaria competente per territorio.

ART. 36 - OSSERVANZA NORMATIVA VIGENTE

36.1. Il Concessionario si impegna all'osservanza delle leggi, decreti e regolamenti di carattere normale e/o eccezionale, vigenti o emanati anche nel tempo dalle Autorità competenti e relativi a questioni amministrative, assicurative, sociali, fiscali o sanitarie; eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente saranno a carico del contravventore, sollevando da ogni responsabilità la Casa di Riposo.

ART. 37 - INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO E CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

37.1. In caso di discordanza tra i vari elaborati di contratto vale la soluzione più aderente alle finalità per le quali il piano di gestione è stato progettato e comunque quella meglio rispondente ai criteri di ragionevolezza e di buona tecnica e pratica.

37.2. In caso di norme del capitolato speciale tra loro non compatibili o apparentemente non compatibili, 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 ordinario.

37.3. L'interpretazione delle clausole contrattuali, così come delle disposizioni del capitolato speciale d'appalto, è fatta tenendo conto delle finalità del contratto e dei risultati ricercati con l'attuazione del piano di gestione; per ogni altra evenienza trovano applicazione gli articoli da 1362 a 1369 del codice civile.

Montechiaro d'Asti, ____ 2016

Allegati:
