# COMUNE DI CARBONIA
**PROVINCIA DEL SULCIS IGLESIENTE**

# CAPITOLATO SPECIALE
# PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI COMUNITÀ INTEGRATA PER ANZIANI, DA REALIZZARSI PRESSO L'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NELLA EX SCUOLA DI VIA DANTE

**QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

- Legge n. 328 del 8 novembre 2000, "Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali";
- L.R. 23 del 2005 “Sistema integrato dei Servizi alla persona. Abrogazione della L.R. 4/88”;
- Decreto di Presidenza Regione Autonoma della Sardegna n. 4 del 2008 - “Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, Istituti di partecipazione e concertazione”;
- D.P.C.M. 12 gennaio 2017, Definizione e aggiornamento dei livelli essenziali di assistenza - LEA, di cui all'articolo 1, comma 7, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502.
- Linee Guida Strutture Sociali, allegato alla Delibera G.R. n. 53/7 del 29/10/2018;
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 49/19 del 5 dicembre 2019 Modifiche alle Direttive in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive e per l’Edilizia (SUAPE);
- Allegato B alla deliberazione n. 49/19 del 5 dicembre 2019 – Ricognizione dei regimi amministrativi in ambito SUAPE (tabella 194);
- D.G.R. n. 17/6 del 07/05/2021 recante “D.P.R. 22 luglio 2008, n. 4 concernente “Regolamento di attuazione dell'articolo 43 della legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23. Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione”, artt. 3 e 4, comma 1, lett. c), Strutture residenziali integrate. Indicazioni inerenti ai requisiti minimi organizzativi nelle Comunità Integrate per anziani (art. 13) e per persone con disabilità (art. 14).”
- D.G.R. n. 22/23 del 17/06/2021, approvazione definitiva D.G.R. 17/6 del 07/05/2021;
- D.G.R. n. 22/31 del 14/07/2022 e relativo allegato “Modifica e integrazioni alle Linee guida Strutture sociali”
- D.G.R. n. 10/37 del 16/03/2023, approvazione definitiva D.G.R. n. 22/31 del 14/07/2022;
- D.lgs. n. 36 del 31 marzo 2023, libro IV - partenariato pubblico-privato e delle concessioni;

Le disposizioni normative di riferimento per le Strutture Sociali sono consultabili presso il sito della Regione Autonoma della Sardegna – SARDEGNAEWELFARE, al seguente link:
https://www.sardegnaewelfare.it/argomenti/strutture-sociali-e-socio-sanitarie/autorizzazione-delle-strutture-sociali-l-r-n-23-2005-art-27/

## OGGETTO

Il Presente Capitolato ha per oggetto la realizzazione del servizio residenziale di Comunità Integrata per anziani, da realizzarsi per mezzo di concessione nel rispetto della normativa regionale in materia (L.R. 23/2005 "Sistema integrato dei Servizi alla persona. Abrogazione della L.R. 4/88" e Regolamento di attuazione dell'art. 43 della L.R. 23/2025 recante "Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, Istituti di partecipazione e concertazione" di cui al Decreto di Presidenza della Regione Sardegna n. 4 del 2008) e delle disposizioni normative nazionali ed europee.

La Comunità Integrata per Anziani, di cui all'art. 13 del D.P.R. Sardegna n. 4 del 2008, ed ai sensi delle D.G.R. n. 17/6 del 07/05/2021 e successiva D.G.R. n. 22/23 del 17/06/2021, è una struttura sociale caratterizzata da media e alta intensità assistenziale, media e alta complessità organizzativa, rappresentando in ambito sociale, il livello assistenziale più elevato e ponendosi in ordine decrescente, consecutivo alla RSA, che nella gradazione dei servizi Socio Sanitari, ricade nel livello di intensità più basso. La Comunità Integrata a differenza della RSA dove l'inserimento ha sempre carattere temporaneo, può accogliere persone non autosufficienti per periodi molto lunghi, ovvero configurarsi come soluzione sostitutiva del domicilio, laddove sia accertato che la stessa assistenza non possa essere adeguatamente garantita presso il medesimo. Il servizio in oggetto si inserisce nel sistema integrato di interventi sociali e socioassistenziali rivolti alla popolazione anziana, quale strumento territoriale di sostegno alla famiglia e configurandosi come Welfare Sociale ai sensi della L.R. 23/2005.

Il servizio ha come obiettivo l'accoglienza residenziale di anziani e cittadini non autosufficienti, con la finalità di fornire loro stimoli alla socializzazione e all'autonomia ed il soddisfacimento delle necessità primarie, migliorandone lo stato di salute e di benessere.

Per la realizzazione del servizio l'Amministrazione Comunale mette a disposizione dell'Operatore economico la struttura sita in Via Dante (ex-scuole medie), composta da due unità immobiliari distinte. Il Servizio di Comunità Integrata dovrà garantire una capacità di 24 posti letto eventualmente elevabili sino a concorrenza del limite stabilito dal regolamento regionale attualmente in vigore, oppure con ampliamento attraverso il pieno utilizzo delle due unità immobiliari esistenti. In tal caso il concessionario dovrà provvedere a proprie spese all'adeguamento dei locali ed eventualmente degli impianti nel rispetto della normativa vigente, al fine di garantire adeguati livelli di sicurezza in relazione alle finalità d'uso della struttura e per il successivo accreditamento. Il concessionario individuato per mezzo di procedura di evidenza pubblica, di cui agli artt. **174 e 176** del D.lgs. 36/2023, assume a proprio carico il rischio di impresa ed il rischio operativo conseguente alla gestione del servizio stesso, determinato dall'esposizione alle fluttuazioni di mercato; Il complesso delle prestazioni indicate nel presente progetto sarà oggetto di integrazione a cura del concorrente per mezzo di offerta tecnica.

Si precisa che saranno inoltre oggetto del presente capitolato, i servizi affidati al concessionario è conseguenti alla proposta progettuale formulata in sede di gara, che incidano positivamente sulla gestione della struttura offrendo servizi migliorativi ed integrativi dell'oggetto principale, quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di un secondo modulo di servizio sia esso di Comunità Integrata o di altra tipologia, purché compatibili con le finalità d'uso della struttura e nel rispetto della normativa in materia, a tal fine si prenda visione della sezione dedicata servizi aggiuntivi.

## ANALISI DEL CONTESTO E FINALITÀ

Il servizio di Comunità Integrata per anziani nasce con l'intento di rispondere ai crescenti bisogni di assistenza residenziale qualificata a favore di utenti anziani e non autosufficienti, tenendo conto dell'invecchiamento della popolazione residente e della contestuale carenza di strutture e di residenze socioassistenziali sia a livello cittadino che territoriale, in ogni caso insufficienti a garantire adeguati livelli di risposta al costante incremento del fabbisogno. Dall'analisi dei dati demografici della Città di Carbonia, emerge che la popolazione residente di età superiore ai 65 anni è rappresentata in una percentuale pari al 32,9% della popolazione totale, con un

trend in costante aumento. Il progetto, pertanto, si colloca all'interno della filiera dei servizi socioassistenziali a favore della popolazione anziana, garantendo agli ospiti della Comunità Integrata il mantenimento di un legame con il proprio contesto e ambiente di riferimento, ed offrendo occasioni di vita comunitaria, di relazione e di supporto alle famiglie e ponendo rimedio a condizioni di isolamento e solitudine. La Comunità Integrata rappresenta un'occasione di arricchimento dei servizi Comunali erogati a favore della popolazione anziana e non autosufficiente, attraverso la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente nel rispetto delle funzioni e compiti di rilevanza sociale del Comune. La sede di Via Dante, destinata alla realizzazione del servizio si colloca in posizione strategica nel tessuto urbano cittadino e nel relativo contesto sociale, la stessa è facilmente raggiungibile anche dal territorio circostante facente capo al distretto Socio-Sanitario del Sulcis Iglesiente.

**CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

La concessione in oggetto, relativa al servizio di Comunità integrata per anziani verrà aggiudicata mediante procedura aperta di cui all'art. 71, del D.lgs. 36/2023, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, laddove il prezzo, in questo caso, è costituito da un'offerta al rialzo sul canone posto a base di gara. La valutazione della offerta tecnica, intesa come proposta progettuale di gestione del servizio, comprensiva dell'eventuale piano di adeguamento strutturale dell'immobile, così come l'offerta economica, avverrà pertanto sulla base dei criteri di aggiudicazione definiti e riportati dal Disciplinare di Gara. Al fine di consentire la predisposizione e formulazione dell'offerta tecnica/economica intesa come proposta progettuale di servizio, nonché al fine di consentire la valutazione sulla fattibilità di un eventuale implementazione della capacità ricettiva della struttura, ovvero la possibilità di avviare contestualmente al servizio principale, un ulteriore tipologia di servizio, secondo le prescrizioni di cui all'art. 3, comma 7 del DPR Sardegna n. 4 del 2008, è posto a base di gara un Piano Economico Finanziario, predisposto dall'Amministrazione recante la valutazione di sostenibilità dell'investimento tenuto conto della tariffa mediamente praticata nel Sud Sardegna per la medesima tipologia di servizio. Allo stesso tempo considerato che, per la predisposizione della proposta progettuale si dovrà tenere conto di molteplici aspetti, anche di carattere strutturale, è riconosciuta all'operatore economico la facoltà di effettuare un sopralluogo presso l'edificio oggetto di assegnazione, al fine di consentire l'acquisizione degli elementi propedeutici alla formulazione dell'offerta; Il sopralluogo dovrà essere concordato con la presente Amministrazione secondo le modalità indicate nel Disciplinare di Gara; Si precisa che, l'effettuazione del sopralluogo non riveste condizione obbligatoria per la partecipazione alla procedura di gara in oggetto, pertanto è rimessa alla valutazione dell'operatore economico l'effettuazione o meno dello stesso.

**DESTINATARI**

La Comunità Integrata è una struttura residenziale a ciclo continuo e bassa intensità sanitaria, destinata ad accogliere ospiti anziani non autosufficienti, con esiti di patologie fisiche, psichiche e sensoriali stabilizzate e non curabili a domicilio, fornendo loro, ospitalità, assistenza ed occasioni di vita comunitaria e sociale; Eroga prestazioni infermieristiche e mediche programmate per il mantenimento del benessere e della salute dell'ospite, garantendo contestualmente il mantenimento del rapporto tra anziano ospite e il proprio medico di base.

La residenza in oggetto, non potrà accogliere soggetti affetti da patologie non compatibili con le finalità prescritte alla Comunità Integrata, e per le quali siano necessarie prestazioni sanitarie di più adeguato livello.

L'inserimento presso la Comunità Integrata avverrà previa decisione assunta in forma necessariamente collegiale, secondo un approccio multidimensionale e attraverso modalità e criteri di valutazione multidisciplinare volte a garantire la presa incarico globale della persona e dei suoi bisogni spesso caratterizzati da complessità assistenziale.

L'accesso alla struttura avverrà pertanto, previa valutazione da effettuarsi a cura dell'UVT (Unità di Valutazione Territoriale) costituita presso il PUA (punto unico di accesso) del Distretto Sanitario Locale. Il

concessionario dovrà provvedere al prioritario accesso in struttura di soggetti anziani residenti nel territorio Comunale e nei Comuni limitrofi.

**DESCRIZIONE STRUTTURA**

L'ente concede in uso, per la realizzazione del servizio di Comunità Integrata, il plesso sito in Via Dante (ex – scuole medie) costituito da 2 unità immobiliari autonome e indipendenti, disposte su unico livello per una metratura complessiva coperta di mq 2280 ed un locale semiinterrato, inserite in un'ampia area verde. La struttura anzidetta è come di seguito composta:

**IMMOBILE 1 – Porzione Sud (Comunità Integrata per Anziani)**

- L'immobile recentemente ristrutturato è comprensivo di 12 camere doppie con annesso bagno per disabili completo di doccia a pavimento, in grado di ospitare complessivamente 24 anziani non autosufficienti; Un'ampia zona giorno suddivisa in diverse aree, distinte tra soggiorno, palestra per la riabilitazione e refettorio, il tutto per una superficie complessiva di mq 330, con un rapporto utente /mq superiore a 6, pertanto perfettamente idonea a rispettare i canoni normativi per l'attivazione del servizio in oggetto; Collegata alla zona refettorio si trova uno spazio cucina destinata alle attività di porzionamento pasti, oltre ad una zona scalda vivande, dispensa e lavaggio stoviglie [Si fa presente che il locale cucina è allo stato attuale utilizzabile esclusivamente per le attività di porzionamento e riscaldamento vivande. Sarà pertanto a carico del concessionario l'eventuale adeguamento finalizzato al potenziamento del servizio, quale l'utilizzo dei locali per le attività di preparazione pasti (anche per conto terzi). L'eventuale adeguamento a cura del concessionario dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni normative in materia igienico - sanitarie e di requisiti strutturali.].
  In prossimità dell'ingresso si sviluppa un'area destinata ad accogliere uffici, ambulatorio e zona ricevimento per le visite dei familiari. Al cento dell'edificio è situata una corte interna ad uso giardino. La struttura è dotata di quattro uscite di sicurezza conformi a quanto disposto dal D.M. Interno 18/09/2002, e di un impianto di produzione di energia rinnovabile.
  L'edificio è stato ristrutturato nel rispetto dei canoni di accessibilità e visitabilità di cui alla Legge n. 13/1989, al fine di favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche e per ospitare il servizio di Comunità Integrata per anziani non autosufficienti; Per la stessa finalità è stato realizzato un sistema di climatizzazione e ricambio d'aria per assicurare il massimo comfort agli ospiti della struttura.

**IMMOBILE 2 – Porzione Nord (Modulo di espansione)**

- L'immobile anch'esso recentemente ristrutturato comprende n. 6 camere triple, di mq 25,10 ciascuna e n. 2 camere doppie, di mq 18,00 ciascuna; Entrambe le tipologie sono munite di bagno in camera; L'unità in oggetto comprende inoltre n. 3 aule di 45,4 mq, ed una zona giorno suddivisa tra aree comuni e zona refettorio. In prossimità dell'ingresso sono situati i locali destinati ad accogliere uffici ed un'area a potenziale uso infermeria; L'edificio è munito di un impianto per la produzione di energia rinnovabile.
  La suddetta unità Immobiliare è messa a disposizione del concessionario per l'eventuale espansione del servizio di Comunità Integrata o in alternativa per l'attivazione di un secondo modulo di altra tipologia di servizio nei limiti di quanto disposto dall'art. 3, comma 7, D.P.R. Sardegna n. 4 del 2008;

**LOCALE SEMINTERRATO**

- La struttura comprende inoltre, un ampio locale seminterrato, attualmente allo stato grezzo, privo di finiture e impianti (con masserizie da conferirsi e smaltirsi a carico del concessionario), che si estende

parzialmente nell'area sottostante all'Immobile Sud, del quale costituisce pertinenza. La struttura sfruttando la sua ubicazione, la morfologia naturale del terreno ed il degradare della collina, consente al locale seminterrato pur risultando interrato rispetto al fronte stradale, di disporre di una parete interamente a livello con l'area giardino, permettendo un accesso diretto con l'esterno. Il locale attualmente non utilizzabile per l'assenza di finiture e di agibilità, potrà a seguito di eventuale completamento con interventi edilizi e di areo-illuminazione a carico del concessionario (in funzione al potenziale utilizzo dello stesso), venire adibito a locale tecnico e ausiliario o utilizzato a discrezione del concessionario per l'esecuzione di attività correlate e collaterali al servizio principale ed ai servizi complementari oggetto di concessione, compatibilmente con la destinazione d'uso prevista e previa acquisizione dell'agibilità, nel rispetto delle prescrizioni normative e regolamentari in materia. Il concessionario è obbligato, a sostenere a proprie cure e spese gli oneri tecnici, amministrativi e finanziari, connessi alla realizzazione dell'intervento, nonché a verificare la compatibilità delle attività proposte con le caratteristiche tecniche e dimensionali del locale, coerentemente con le disposizioni urbanistiche e normative in materia, ivi comprese le norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro. L'Amministrazione in qualità di Ente Concedente declina ogni qualsivoglia responsabilità connessa o conseguente alla mancata Autorizzazione d'uso e/o al rilascio dell'agibilità per il locale in oggetto.

Allo stato attuale la struttura nel suo complesso è idonea ad ospitare il servizio di Comunità Integrata, con una capacità ricettiva massima di 24 posti letto. Lo stato dei luoghi consente per spazi e metrature, attraverso il pieno utilizzo dei 2 corpi di fabbrica, di integrare ed elevare la capacità ricettiva del servizio fino ad un massimo di 48 posti letto o eventualmente in numero superiore, purché nel rispetto del tetto massimo stabilito dalla normativa regionale. A questo scopo, si precisa che la normativa Regionale in materia fissa in 30 posti letto la capacità ricettiva massima di accoglienza per singola "Comunità". Va inoltre precisato che l'immobile oggetto di eventuale espansione "Immobile 2", rispettoso delle disposizioni normative in materia di accessibilità e visitabilità di cui alla Legge n. 13/1989, è potenzialmente adeguato ad ospitare e ad accogliere un'utenza anziana e/o non autosufficiente in regime residenziale. Pertanto, l'operatore economico che fosse intenzionato ad implementare la capacità ricettiva della struttura utilizzando a pieno le potenzialità del plesso, dovrà a proprie spese provvedere all'adeguamento dei locali, laddove ritenuto necessario a seguito di sopralluogo, ed eventualmente degli impianti, rendendoli conformi alle disposizioni normative in materia di sicurezza antincendio, abbattimento delle barriere architettoniche e alle normative di riferimento per le strutture residenziali integrate. In tal caso il servizio verrà strutturato per mezzo di 2 distinte comunità integrate.
Si tenga presente, allo stesso tempo, che, l'unità immobiliare (Immobile 2 - Modulo di espansione) destinata all'eventuale potenziamento del servizio di Comunità integrata potrà in alternativa essere destinata alla realizzazione di altra tipologia di servizio autonomo e indipendente, nei limiti di quanto disposto dalla normativa regionale di riferimento di cui all'art. 3, comma 7, D.P.R. Sardegna n. 4 del 2008. Si precisa a titolo illustrativo che, le tipologie di servizio per le quali è ammessa dalla normativa regionale anzidetta la coesistenza presso la stessa struttura sono i servizi residenziali a carattere comunitario, servizi residenziali integrati ed a ciclo diurno. Il Concessionario non potrà apportare modifiche agli impianti e alle strutture senza la previa autorizzazione dell'Amministrazione in qualità di titolare del bene.
A tal fine, in sede di gara, il concorrente dovrà presentare un progetto di fattibilità per la realizzazione del servizio che intende offrire con la propria proposta migliorativa.

**Adeguamento Struttura**
Gli interventi di adeguamento strutturale apportati dal concessionario dovranno assicurare il rispetto dei requisiti minimi previsti per le strutture sociali ai sensi dell'art. 27 D.P.R. Sardegna n. 4 del 2008, garantendo:

1. spazi adeguati che permettano idonea funzionalità d'uso e fruibilità in relazione alla tipologia di utenza ospitata;

2. assenza di barriere architettoniche, salvo nei casi in cui è espressamente consentita un'accessibilità limitata ad una parte della struttura non destinata all'utenza;
3. un impianto di climatizzazione ed un sistema di fornitura di acqua calda in tutti i sanitari presenti;

**Il concessionario in relazione agli interventi di adeguamento, dovrà inoltre attenersi alle seguenti norme:**

- Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i;
- D.M. 236/1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche);
- Legge 13/1989 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
- legge 104/1992 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate)
- D.P.R. 503/1996 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici);
- Normativa Strutture Sociali;
- Normativa in materia di prevenzione incendi;

Si precisa che gli interventi di adeguamento eventualmente da apportare riguardano principalmente l'immobile n. 2 destinato al potenziamento della struttura. Nello specifico trattasi di interventi quali, a titolo esemplificativo, l'adeguamento della struttura, al fine di renderla fruibile ed utilizzabile agli ospiti con disabilità o non autosufficienza. Il concessionario potrà in funzione del progetto di servizio proposto, adeguare le due unità immobiliari, con interventi edilizi, che, in base al progetto di fattibilità proposto in sede di gara, riterrà opportuni per dimensionare la struttura e renderla adeguata all'esercizio dei servizi offerti in sede di gara. Le due unità immobiliari di cui trattasi originariamente costituivano unico fabbricato. La struttura nel suo complesso è dotata di un impianto antincendio, in buono stato, con tubazione che alimenta gli idranti in ferro zincato del diametro di 2". Attualmente l'impianto è stato dismesso per consentire la suddivisione dell'immobile. Sarà eventualmente riutilizzabile nel momento in cui si decida di accorpare le due unità immobiliari.
Le opere di adeguamento strutturale, funzionali al potenziamento della struttura e del servizio, apportate con oneri a totale carico del concessionario e ritenute migliorative del bene pubblico, sono acquisite gratuitamente al patrimonio dell'Ente Concedente.

**MODALITA DI GESTIONE**

La gestione del servizio in oggetto avverrà mediante affidamento in concessione ai sensi degli artt. 176 e ss. del D.lgs. 36/2023.
L'aggiudicazione di una concessione comporta il trasferimento al concessionario di un rischio operativo legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi e comprende un rischio dal lato della domanda dal lato dell'offerta o da entrambi. Per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei lavori o servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto. Si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. Ai fini della valutazione del rischio operativo deve essere preso in considerazione il

valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario. Il rischio operativo, rilevante ai fini della qualificazione dell'operazione economica come concessione, è quello che deriva da fattori esterni, non soggetti al controllo delle parti. Non rilevano i rischi connessi a cattiva gestione, a inadempimenti contrattuali dell'operatore economico o a cause di forza maggiore.
L'assetto di interessi dedotto nel contratto di concessione deve garantire la conservazione dell'equilibrio economico-finanziario, intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. L'equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi attesi del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio.
L'ente non prevede alcuna forma di compartecipazione alle eventuali perdite derivanti dalla gestione, né prevede sistemi di compensazione finalizzati al mantenimento del servizio.

**DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà una durata di anni 15 decorrenti dalla data di stipula del contratto, ai sensi dell'art. 18, del D.lgs. 36/2023. Il contratto si ritiene risolto alla scadenza dei termini di concessione, senza formale disdetta tra le parti.
Qualora alla scadenza del contratto di concessione l'Amministrazione non avesse ancora provveduto all'aggiudicazione del servizio per il periodo successivo, il concessionario è obbligato trattandosi di concessione di pubblico servizio a garantire in regime di proroga tecnica la prosecuzione delle attività in oggetto, alle medesime condizioni definite all'atto della aggiudicazione e per il tempo strettamente necessario al completamento e/o all'espletamento di una nuova procedura di affidamento;
La durata è stata determinata per mezzo dell'elaborazione di uno specifico PEF, propedeutico a tutti gli atti di gara, nel quale sono stati previsti ed analizzati tutti i costi ordinari di gestione della struttura, gli investimenti da effettuare, gli ammortamenti sul capitale investito, deducendo dalla loro somma i possibili ricavi, ed ottenendo razionalmente un congruo tempo che consenta al concessionario di ammortizzare realisticamente tutti gli investimenti che permetteranno di avviare e mantenere in esercizio la struttura

**AVVIO DEL SERVIZIO E CONSEGNA IMMOBILE**

Il Concessionario dovrà dare avvio al servizio nel più breve tempo possibile, ovvero entro i termini strettamente necessari ad apportare le modifiche e gli adeguamenti strutturali che si rendano opportuni e conseguenti alla proposta progettuale d'uso presentata dello stesso, quali ad esempio l'implementazione della capacità ricettiva della struttura o all'eventuale attivazione di un secondo modulo di servizio anche di diversa tipologia, nel limite di quanto previsto dalla norma (Art. 3, comma 7, del D.P.R. Sardegna n. 4 del 2008), e/o necessari all'ottenimento delle autorizzazioni al funzionamento e accreditamento della struttura.
L'atto formale di consegna dell'immobile al soggetto concessionario comporta contestualmente il trasferimento al medesimo di ogni eventuale responsabilità conseguente a danni diretti ed indiretti arrecati a terzi, correlati a negligenze o trascuratezza dei luoghi, imputabili allo stesso concessionario. Il trasferimento del diritto d'uso della struttura ai sensi dell'art. 1021 del Codice civile comporta la contestuale assegnazione al concessionario della funzione di custode del bene. Allo scadere della concessione il bene rientra nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale di Carbonia. Il concessionario dovrà riconsegnare la struttura assegnata, nelle stesse condizioni nelle quali è stata concessa in uso, facendosi carico di eventuali danni arrecati al bene e/o che ne abbiano determinato il deterioramento.

**AUTORIZZAZIONE AL FUNZIONAMENTO**

L'avvio del servizio è subordinato all'acquisizione autonoma da parte del Concessionario delle autorizzazioni al funzionamento che si rendano necessarie per la struttura in oggetto. Le istanze di autorizzazione dovranno essere presentate all'Amministrazione Comunale mediante l'utilizzo della piattaforma regionale (on-line) Sardegna SUAPE, secondo le modalità previste dalla piattaforma stessa, nel rispetto delle disposizioni in materia di procedimento amministrativo di cui alla L. 241 del 1990, e della normativa regionale in materia di SUAPE. Il rilascio delle autorizzazioni al funzionamento è subordinato alla verifica preventiva e all'accertamento da parte degli Uffici e/o Enti competenti del possesso in capo alla struttura dei requisiti di natura strutturale, anche in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e del rispetto degli standard previsti dalla normativa regionale riferiti alla tipologia di servizio oggetto di attivazione. Qualora il Concessionario come da progetto tecnico presentato in sede di gara, volesse attivare due moduli di servizio per tipologia distinta, all'interno dello stesso immobile, dovrà ottenere l'autorizzazione al funzionamento per singolo modulo predisponendo una DUA per ogni servizio da attivare. Si precisa altresì che, nell'ipotesi in cui il concessionario volesse attivare due moduli della stessa tipologia di servizio "Servizio di Comunità Integrata per anziani" potrà presentare un'unica richiesta di autorizzazione e pertanto predisporre un'unica DUA con indicati i due moduli di servizio attivabili (modulo A e B). In nessun caso è ammessa l'attivazione di un numero superiore a due moduli di servizio nello stesso immobile così come disposto dal D.P.R. n. 4 del 2008. Il concessionario non avrà nulla a pretendere dalla presente Amministrazione nel caso di mancata autorizzazione al funzionamento della struttura per disposizioni legislative o per qualsiasi altra causa non imputabile e non dipendente dalla volontà del Comune (compresa l'eventuale non rispondenza degli adeguamenti strutturali apportati alla normativa di riferimento).

**TARIFFE**

Il concessionario potrà stabilire autonomamente la quota sociale mensile per l'erogazione delle prestazioni assistenziali in regime di Comunità Integrata per ogni ospite, tenuto conto a fini competitivi delle tariffe medie applicate per il medesimo servizio dalle altre strutture site nel territorio. Il concessionario dovrà definire le rette mensili in funzione delle finalità sociali del servizio garantendo allo stesso tempo il perseguimento dell'equilibrio finanziario della gestione.

Al fine di garantire il raggiungimento del punto di equilibrio economico finanziario, nel termine del quarto anno di esercizio della struttura, è ipotizzata l'applicabilità di una tariffa mensile di **€ 2.560,00**, considerando l'attuale capacità ricettiva di 24 posti letto. Si precisa che trattasi una stima basata sulla previsione di un recupero degli investimenti presunti nell'arco di un quadriennio. È rimessa all'autonomia negoziale ed imprenditoriale dell'operatore economico la valutazione in ordine alla tariffa applicabile per il servizio, in ragione della tipologia di utenza, in relazione ad un diverso piano di ammortamento e rientro dell'investimento.

Le rette mensili definite a cura del concessionario secondo le modalità di cui sopra, sono da ritenersi a carico dell'utenza, salve eventuali integrazioni delle rette di ricovero da parte del Servizio Sociale del Comune di residenza dell'ospite laddove previsto.

Alle strutture che, si avvalgano di personale sanitario per l'erogazione di servizi di assistenza domiciliare integrata, nello specifico di natura infermieristica, verrà erogato direttamente dall'Azienda Sanitaria Locale, un contributo Sanitario giornaliero nella misura stabilita dalla Regione Autonoma della Sardegna, ai sensi della D.G.R. n. 43/31 del 13/11/2024 e successiva modifica a cura della D.G.R. n. 10/19 del 18/02/2025, di € 11,90 per ogni ospite della struttura; Il concessionario dovrà provvedere alla rendicontazione e fatturazione delle quote sanitarie dovute per ogni giornata di degenza, secondo le modalità definite dalla stessa Azienda Sanitaria Locale e comunicate al concessionario.

**CANONE CONCESSORIO**

Il canone concessorio annuo, per il godimento della struttura è stabilito in € 12.000,00 per ciascun immobile.

L'importo annuale del canone per l'intero immobile è pari a € 24.000,00. Tale importo, sarà oggetto di offerta al rialzo, in sede di gara. Il canone è dovuto annualmente, o sulla base di un pagamento trimestrale, sulla base degli accordi che intercorrono con l'Amministrazione e definite nello schema di contratto che verrà predisposto in sede di gara.
Per i primi cinque anni il canone non è dovuto. A decorrere dal quinto anno il canone concessorio sarà adeguato annualmente all'andamento dell'inflazione in base agli indici ISTAT.
L'esenzione del canone risponde alla necessità di consentire il raggiungimento dell'equilibrio economico - finanziario della gestione, tenuto conto degli investimenti che il concessionario dovrà realizzare in fase di avviamento del servizio, e delle finalità sociali che il servizio stesso tende a soddisfare.

**VALORE DELLA CONCESSIONE**

Il Valore della concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'Ente Concedente, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.
Il valore è calcolato secondo un metodo oggettivo, che tiene conto di criteri misurabili, e nello specifico:
a) il valore di eventuali clausole di opzione;
b) gli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei lavori e dei servizi, di tariffe diverse da quelle riscosse per conto dell'ente concedente;
c) i pagamenti o qualsiasi vantaggio finanziario conferito al concessionario in qualsivoglia forma dall'ente concedente o da altre amministrazioni pubbliche, incluse le compensazioni per l'assolvimento di un obbligo di servizio pubblico e le sovvenzioni pubbliche di investimento;
d) il valore delle sovvenzioni o di qualsiasi altro vantaggio finanziario in qualsivoglia forma conferiti da terzi per l'esecuzione della concessione;
e) le entrate derivanti dalla vendita di elementi dell'attivo facenti parte della concessione;
f) il valore dell'insieme delle forniture e dei servizi messi a disposizione del concessionario dagli enti concedenti, purché siano necessari per l'esecuzione dei lavori o la prestazione dei servizi;
g) ogni premio o pagamento ai candidati o agli offerenti.
La stima della concessione oggetto dl presente servizio tiene conto dei criteri di cui alle lett. a), b), c;
Il Valore della concessione è stimato ai sensi dell'art. 179, commi 1 e 3, del D.lgs. 36/2023, in € **12.780.218,00** tenuto conto del fatturato totale generato dal servizio in oggetto, al netto di IVA, per tutta la durata del contratto di concessione pari a quindici **(15)** anni, quale corrispettivo per la gestione del servizio e comprensivo per la fattispecie in oggetto, dell'intero flusso finanziario generato, considerando l'attuale capacità ricettiva di 24 posti letto e tenuto conto della retta stimata di € 2.560,00. Il valore della concessione è puramente indicativo e potrebbe subire variazioni qualora la struttura operasse al di sotto della capienza prevista di 24 posti letto o al di sopra nell'eventualità in cui si provvedesse ad implementare la capacità ricettività della struttura o all'attivazione di altro modulo di servizio di cui all'art. 3, comma 7, D.P.R. Sardegna n. 4/2008.

**DISPOSIZIONI SU TARIFFE**

Le tariffe da applicare per l'erogazione dei servizi oggetto della presente concessione sono determinate dal concessionario.

**DESCRIZIONE DEL SERVIZIO**

Il Concessionario dovrà provvedere all'esecuzione e organizzazione del servizio di Comunità Integrata per anziani, quale servizio principale oggetto di affidamento della presente concessione, secondo le modalità di seguito descritte, nonché secondo le modalità dallo stesso proposte e risultanti dall'offerta tecnica migliorativa presentata in sede di gara, ed in ogni caso al fine di favorire il benessere degli ospiti accolti in struttura.

**SERVIZI DI ACCOGLIENZA E ASSISTENZA ALLA PERSONA**

Il concessionario garantisce agli ospiti accolti in struttura, nel rispetto degli standard qualitativi previsti dalla normativa di rifermento, l'assistenza completa, sia diurna che notturna, 24 ore su 24 tutti i giorni della settimana compresi festivi. Il servizio è espletato secondo le modalità di seguito indicate:

- assistenza, cura, monitoraggio, igiene personale completa della persona da effettuarsi quotidianamente;
- assistenza e sostegno in fase di vestizione e cambio biancheria personale dell'ospite;
- bagno completo quotidiano o secondo necessità ed interventi igienici;
- assistenza in fase di somministrazione pasti e farmaci;
- mobilizzazione dell'ospite secondo il grado di autosufficienza;
- aiuto nelle fasi dello spostamento e nello svolgimento di piccole attività;
- cambio biancheria piana, rifacimento letto e sistemazione ambienti;
- interventi di assistenza sanitaria non infermieristica;
- cura, igiene, pulizia, disinfezione camere e ambienti di vita degli assistiti;
- segnalazione tempestiva al medico curante di qualsiasi anomalia nelle condizioni di salute dell'ospite e assistenza per la corretta esecuzione delle prestazioni mediche e farmacologiche;
- coordinamento con il personale medico e paramedico nei casi di ospedalizzazione dell'ospite;
- attività di socializzazione ed animazione;
- servizio di parruccheria e barberie per la cura dell'ospite;
- pulizia e disinfezione dei presidi e ausili in uso agli ospiti;

**SERVIZIO DI ASSISTENZA INFERMIERISTICA**

Il servizio di assistenza infermieristica assicurato per mezzo di personale qualificato in possesso di idoneo titolo di studio come indicato nella "Sezione – Personale di Servizio", dovrà prevedere attività quali terapie e medicazioni, approvvigionamento e somministrazione farmaci, affiancamento a medici di base e specialisti, raccolta ed invio materiale diagnostico, controllo dieta alimentare in presenza di particolari patologie, compilazione cartella sanitaria, oltre ad ogni ulteriore attività rientrante nella mansione.

Si precisa inoltre, che, ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. n. 4 del 2008, laddove è prevista l'erogazione all'interno delle Comunità Integrate per anziano, di prestazioni programmate mediche e infermieristiche, in luogo del rapporto matematico operatore/utente è stabilito ai sensi della D.G.R. n. 17/6 del 7/05/2021, che, la definizione dettagliata, in termini di tempo e di prestazioni da garantire, deve essere rapportata alla casistica, alle prescrizioni terapeutiche e assistenziali indicate per singolo utente ed in relazione ai bisogni assistenziali di natura propriamente infermieristica. Allo stesso tempo per lo svolgimento delle attività di competenza, l'infermiere potrà avvalersi, per quanto previsto dall'accordo stato regioni del 16.01.2003, dell'operatore sociosanitario O.S.S., con formazione complementare che potrà operare, sulla base delle esigenze dettate dai bisogni sanitari dell'utenza, secondo la panificazione e supervisione dell'infermiere.

**SERVIZIO DI RIABILITAZIONE**

Il servizio dovrà prevedere per mezzo di fisioterapista in possesso di idoneo titolo di studio, secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale di riferimento, la predisposizione dei piani terapeutici personalizzati tenendo conto del grado di autosufficienza degli ospiti e con l'obiettivo di garantire il recupero e mantenimento delle capacità funzionali degli stessi. Il servizio dovrà inoltre prevedere attività terapeutiche di riabilitazione, di rieducazione funzionale e mobilizzazione dell'ospite utilizzando terapie fisiche, manuali e massoterapiche, anche avvelandosi dell'ausilio del personale infermieristico e O.S.S. operante in struttura.

**SERVIZIO DI ASSISTENZA MEDICA**

Il concessionario garantisce l'assistenza medica all'utente ospitato in struttura, per mezzo del medico di base ed attraverso i servizi medico specialistici forniti dall'Azienda Sanitaria Locale, fatta salvo la volontà

dell'utente di ricorrere ad un proprio medico di fiducia. Tutte le spese sanitarie non gratuite, o non soggette a rimborso da parte del Servizio Sanitario Nazionale, saranno a carico dell'ospite e rispettivi familiari.

**SERVIZIO EDUCATIVO E DI ANIMAZIONE**

Il servizio educativo e di animazione, prevede attività varie da svolgersi all'interno della struttura e nelle relative pertinenze esterne e/o in spazi diversi idonei di volta in volta individuati, con l'obiettivo di favorire forme di aggregazione, socializzazione, partecipazione, recupero, stimolo, integrazione ed inserimento nella vita comunitaria. Le attività di cui sopra, dovranno essere organizzate e articolate con una costante attenzione alle necessità e condizioni degli ospiti, provvedendo attraverso la realizzazione di attività personalizzate volte a stimolare le capacità fisiche e mentali degli stessi. Il concessionario dovrà definire le attività che intende realizzare con modalità e percorsi anche innovativi, in cui vi siano precise indicazioni rispetto ai contenuti, alle metodologie, alle soluzioni organizzative previste, nonché alle risorse e al personale da impiegare nelle singole attività. Sarà a carico del concessionario provvedere all'acquisto di tutto il materiale e delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività.

**SERVIZIO MENSA – SOMMINISTRAZIONE PASTI**

Il servizio mensa prevede la preparazione, cottura e distribuzione dei pasti (colazione, pranzo, cena e merende) a favore degli ospiti accolti in struttura. La preparazione potrà avvenire presso la cucina interna o per mezzo di centri di produzione esterna. Tale valutazione è rimessa al concessionario previa presa visione degli spazi destinati alla preparazione e/o distribuzione dei pasti.

I pasti verranno somministrati presso i locali della sala mensa della Comunità Integrata o nelle camere degli ospiti qualora gli stessi siano allettati. Il menù settimanale, approvato dall'ASL competente, deve rispondere per qualità e quantità alle esigenze dietetiche e alimentari dell'utenza, con piatti non ripetitivi e con adeguata programmazione settimanale, che preveda la possibilità di individuare alternative nella preparazione dei pasti rispettando le tradizioni gastronomiche locali. In particolare, dovrà essere garantito agli ospiti, un apposito menù in regime dietetico per comprovate situazioni patologiche su indicazione del medico curante. Allo stesso tempo la preparazione e il confezionamento di diete speciali (pasti privi di allergeni) dovrà avvenire in apposita area dedicata della cucina diversa da quella individuata per la preparazione dei pasti comuni, al fine di evitarne la contaminazione. Il concessionario garantisce l'osservanza delle norme igieniche e sanitarie afferenti alla preparazione e conservazione dei pasti, siano essi prodotti in loco o da centri di produzione esterna alla struttura, nel rispetto dei Regolamenti della Comunità Europea n. 852/04, n. 853/04, n. 854/04 e dal D. Lgs. n. 117/05, dal D. Lgs n. 155/97 e dal sistema HACCP.

I pasti dovranno essere confezionati con generi alimentari di prima scelta ed assolutamente freschi, promuovendo l'utilizzo di prodotti biologici ed a chilometro 0, ad eccezione di quelli surgelati se previsti tali. Sarà, ad esclusiva cura del concessionario la corretta conservazione delle derrate alimentari. Il personale addetto alla preparazione e somministrazione dei pasti ed alla lavorazione dei generi alimentari, dovrà possedere idonee qualifiche professionali e adeguata formazione al rispetto delle norme igienico sanitarie. Il concessionario avrà facoltà di organizzare gli orari di somministrazione dei pasti sulla base delle esigenze degli ospiti presenti in struttura. In occasione delle festività il concessionario provvederà alla preparazione di pasti sulla base delle indicazioni espresse dagli ospiti. I menù validati dall'ATS saranno esposti nella sala da pranzo al fine della relativa consultazione. Il concessionario provvede a proprie spese alla fornitura di stoviglie e attrezzature per la preparazione e somministrazione di pasti, ed al relativo lavaggio e sanificazione.

**SERVIZIO DI LAVANDERIA**

Il servizio di lavanderia ha per oggetto la fornitura, il lavaggio, l'asciugatura, la stiratura e piegatura, nonché le piccole manutenzioni degli indumenti, della biancheria piana (lenzuola, federe, asciugamani, tovaglie, tovaglioli e tende occorrenti al corretto funzionamento del servizio) e della biancheria personale degli ospiti. Il servizio così strutturato dovrà provvedere alla pulizia ed igienizzazione dei materassi e dei cuscini, con

modalità e tempi rispondenti a garantire il massimo rispetto delle norme igieniche e la buona conservazione dei medesimi. I trattamenti di lavanderia di cui sopra, dovranno essere effettuati con l'utilizzo di detergenti idonei ad assicurare la salute degli utenti, nonché atti ad evitare qualsiasi danno fisico quali allergie, irritazioni o altro. Dovrà garantirsi inoltre un'ottimale disinfezione dei capi utilizzando i trattamenti più opportuni. Sono a totale carico del concessionario la fornitura delle attrezzature e prodotti necessari all'effettuazione del servizio. Il concessionario fornisce a propria cura la biancheria (federe, lenzuola, asciugamani, tovaglie, etc.), provvedendo al ricambio almeno 2 volte la settimana e nei casi ulteriori in cui si ritenga necessario. Il cambio della biancheria e vestiario dell'ospite è da eseguirsi almeno 2/3 volte la settimana e ogni qualvolta sia necessario a garantire il decoro dello stesso. Il concessionario provvederà durante le fasi di lavaggio all'etichettatura dei capi, per la facile identificazione del proprietario.

**SERVIZIO DI TRASPORTO**

Il concessionario provvede con propri mezzi all'organizzazione del servizio di trasporto e accompagnamento degli ospiti, con l'ausilio del personale di servizio operante presso della struttura. Il servizio di accompagnamento è da considerarsi, servizio aggiunto alle funzioni della Comunità Integrata per anziani.

**SERVIZI DI PULIZIA**

Il concessionario provvede alla pulizia, igienizzazione e sanificazione dei locali da effettuarsi con cadenza giornaliera tutti giorno della settimana compresi i festivi, presso tutti gli ambienti della struttura, secondo le modalità di seguito elencate, nel rispetto delle norme igienico sanitarie ed antinfortunistiche:

-spazzatura, lavaggio e disinfezione pavimenti secondo le norme igienico sanitarie e con l'ausilio di prodotti igienizzanti non tossici;

-lavaggio e sanificazione servizi igienici con accurata disinfezione dei sanitari e pavimenti;

-spolveratura ad umido, pulizia e disinfezione arredi (arredi stanze, sedie, tavoli, etc.) siano essi situati presso le camere degli ospiti o presso aree comuni e uffici, con appositi prodotti detergenti;

- pulizia e disinfezione cucina e locali porzionamento pasti, pulizia filtri di ventilazione e cappe della cucina;

-lavaggio davanzali interni ed esterni;

-distribuzione sapone, carta igienica e salviette;

-pulizia vetrate e porte con eliminazione di macchie ed impronte;

-pulizia straordinaria infissi, vetri e vetrate, cassonetti, tapparelle e lampadari, da effettuarsi con cadenza periodica mensile;

-spazzatura e lavaggio aree esterne per l'accesso alla struttura e porticati;

-periodica derattizzazione e disinfestazione delle aree esterne qualora si renda necessaria;

Il servizio di pulizia delle camere e bagni in uso agli ospiti, dovrà eseguirsi nelle fasce orarie comprese dalle ore 8.00 alle ore 13.00, senza arrecare disturbo agli ospiti e compatibilmente con le esigenze degli stessi. Il concessionario provvede inoltre alla pulizia straordinaria a seguito di eventi non prevedibili al fine di assicurare l'igiene e il decoro degli ambienti. Durante l'esecuzione del servizio il personale addetto adotta tutti gli accorgimenti necessari a garantire l'incolumità fisica e la sicurezza degli utenti e ospiti presenti in struttura.

**SERVIZIO DI MANUTENZIONE AREE ESTERNE**

Il concessionario provvede a propria cura e per mezzo di proprio personale e/o con l'ausilio di imprese terze alla manutenzione e pulizia delle aree verdi circostanti all'edifico e di relativa pertinenza, garantendo il decoro delle stesse, e favorendone l'utilizzo agli ospiti.

**SERVIZIO RACCOLTA RIFIUTI**

Il concessionario provvede giornalmente alla raccolta differenziata dei rifiuti prodotti presso la struttura e/o derivanti dagli scarti di lavorazione dei pasti e alla gestione dei rifiuti speciali, provvedendo al conferimento

negli appositi cassonetti, secondo le modalità previste dalle disposizioni Comunali in materia. I tributi in materia sono a totale carico del concessionario.

**MANUTENZIONI**

Il concessionario provvederà a proprie spese e per tutta la durata della concessione alla manutenzione ordinaria delle aree interne ed esterne alla struttura, dei locali e degli impianti, avendo cura degli stessi e rispondendo di ogni eventuale danno arrecato al bene assegnato in uso. Dovrà provvedere alla manutenzione, riparazione degli impianti e locali esistenti garantendo il prefetto stato dei luoghi, tempestivamente.

Si precisa che l'Amministrazione declinerà ogni intervento definito di manutenzione straordinaria laddove esso derivi dalla omessa manutenzione ordinaria degli immobili e degli impianti.

A tal proposito è fatto preciso obbligo al concessionario di intervenire tempestivamente con propri tecnici incaricati e che, laddove si ritenga che l'intervento manutentivo rivesta il carattere della straordinarietà, è fatto obbligo di inviare, a corredo della richiesta di intervento dell'Amministrazione, di una relazione tecnica redatta dal tecnico incaricato direttamente dal concessionario.

Rientrano nell'ambito delle manutenzioni ordinarie da effettuarsi a cura del concessionario ed al fine di garantire la funzionalità e la sicurezza della struttura, oltre al benessere degli ospiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la manutenzione degli impianti elettrici, idraulici, impianti a gas, di riscaldamento e telefonico;
- manutenzioni edili di carattere ordinario;
- manutenzione degli impianti e sistemi antincendio;

Sono altresì a carico del concessionario gli adeguamenti strutturali e impiantistici necessari all'implementazione della ricettività della struttura, anche se di natura straordinaria, in ragione della tipologia di offerta che si intende realizzare, oltre alle manutenzioni straordinari conseguenti alla mancata e tempestiva manutenzione ordinaria.

**SERVIZI AGGIUNTIVI**

Al servizio di Comunità Integrata potranno essere integrate, incluse e combinate ulteriori tipologie di servizio da erogare contestualmente nella stessa struttura sociale, così come disposto dall'art. 3, comma 7, del D.P.R. Sardegna n. 4 del 2008, fermo restano il possesso per ciascuna tipologia dei requisiti specifici e di accesso previsti dalle norme regionali di riferimento; Si precisa a tal fine che, la normativa regionale, art. 3, D.P.R. n. 4 del 2008 e Linee Guida Strutture Sociali approvate con Deliberazione di Giunta Regionale n. 53/7 del 29/10/2018 e successiva modifica a cura della Deliberazione di Giunta Regionale n. 22/31 del 14/07/2022, riconoscono la possibilità di coesistenza presso la stesso immobile di un massimo di 2 moduli di servizio delle tipologie di cui ai commi 3-4-5 dell'art. 3, D.P.R. n. 4 del 2008, i quali potranno avere in comune i servizi generali che non comportano commistione tra gli ospiti quali, ad esempio, uffici, magazzini, cucine, dispense e potranno condividere inoltre i servizi come, ad esempio, l'ambulatorio e la relativa sala d'aspetto, la sala pranzo, questi ultimi da utilizzarsi in momenti differenti della giornata. In riferimento a quanto sopra si precisa che, i due servizi, se pure inseriti nello stesso immobile dovranno essere autonomi e indipendenti sia sotto il profilo strutturale, che, organizzativo e del personale;

L'eventuale attivazione delle ulteriori tipologie di servizio nonché le modalità di gestione e organizzazione potranno essere formulate a discrezione dell'operatore economico concorrente in sede di gara, valutata l'opportunità della stessa ed l'eventuale maggiore redditività e stabilità finanziaria apportata alla struttura; L'eventuale proposta di attivazione di un secondo modulo di servizio sia esso inteso come avvio di una seconda Comunità Integrata per anziani così come l'attivazione di un Centro Diurno, ed il conseguente adeguamento strutturale saranno oggetto di valutazione dell'offerta tecnica. Le tipologie di servizio sopra indicate sono puramente indicative, è pertanto rimessa al concessionario l'individuazione della tipologia di servizio

eventualmente da attivare, per il pieno utilizzo del potenziale d'uso della struttura e nei limiti di quanto disposto dalla normativa.
Il concessionario potrà inoltre svolgere attività integrative e/o complementari al servizio oggetto di concessione.
Le attività complementari non dovranno in nessun caso incidere negativamente sul servizio per gli ospiti, e pertanto non interferire sullo svolgimento delle normali attività della Comunità Integrata per Anziani.
L'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare l'effettiva fattibilità e sostenibilità finanziaria dell'operazione proposta, nonché la rispondenza con le esigenze di carattere sociale perseguite dall'Amministrazione;

**PERSONALE DI SERVIZIO**

Il concessionario provvederà alla gestione del servizio di Comunità Integrata nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa regionale in materia, in relazione ai requisiti organizzativi prescritti, attraverso l'ausilio delle seguenti figure professionali:

- Rappresentante Legale Ente Gestore. Tale figura avrà libero accesso alla struttura, nonché la responsabilità diretta ed indiretta in materia gestionale, organizzativa e amministrativa della stessa. Secondo quanto disposto dalle Linee Guida Regionali, potrà coincidere con il Responsabile/Coordinatore e/o Direttore della struttura purché in possesso dei requisiti e titoli previsti per tali figure.
- n. 1 Coordinatore per 15 ore settimanali. Tale figura avrà il compito di coordinare ed organizzare le prestazioni oggetto del presente servizio, garantendone la qualità. Sarà inoltre responsabile del confronto con le famiglie degli anziani ospiti e referente del Responsabile Unico di Progetto e/o Direttore dell'esecuzione del Contratto nominato dal Comune di Carbonia; Il Coordinatore dovrà possedere competenze organizzative del personale, educative e di coordinamento, nonché diploma di laurea L19 e/o L-SNT2 o del diploma di laurea magistrale in Scienze dell'Educazione o Scienza del Servizio Sociale e dei corrispondenti diplomi di laurea magistrale di cui al DM 270/2004 (LM-50, LM-57, LM-85, LM-93, LM-87, LM- SNT2). Sono inoltre validi i diplomi di laurea in Pedagogia, Psicologia, Sociologia e i corrispondenti diplomi di Laurea magistrale di cui al DM 270/2004 (LM-57, LM-85, LM-51, LM-88). È inoltre richiesta un'esperienza almeno biennale nei servizi rivolti all'assistenza e/o disabilità.
- n. 1 impiegato amministrativo per 15 ore settimanali, addetto alla gestione amministrativa e contabile della struttura. Dovrà essere in possesso di diploma secondario di secondo grado, qualora tale titolo non sia attinente ad una professionalità amministrativo-contabile, dovrà essere accompagnato da comprovata esperienza almeno triennale nel settore e/o di specifico corso di formazione in materia amministrativo – contabile. Tale figura potrà coincidere con il rappresentante legale dell'ente gestore se in possesso dei requisiti succitati.
- n. 1 infermiere, con un rapporto minimo di uno ogni quindici ospiti (1:15) per 10 ore settimanali, con una presenza programmata in relazione alle esigenze degli ospiti e garantendo l'intervento nelle ore notturne per eventuali emergenze. Si tratta di una figura qualificata che dovrà operare all'interno della struttura in relazione alle caratteristiche e ai bisogni dell'utenza ospitata. Il relativo coinvolgimento è strettamente correlato ai bisogni dell'utenza che, siano esplicitati nel PAI. Tale figura professionale dovrà essere in possesso di Laurea Triennale Infermieristica o titoli equipollenti.
- operatori sociosanitari (O.S.S.), in numero tale da poter garantire la presenza in servizio 24 ore su 24, tutti i giorni della settimana festivi compresi, secondo il seguente rapporto: n. 1 operatore sociosanitario ogni 6 persone accolte per il servizio diurno dalle ore 6:00 alle ore 22:00 e n. 1 operatore sociosanitario ogni 15 persone accolte per il servizio notturno dalle ore 22: alle 6:00, in possesso dell'attestato di qualifica regionale di operatore dei servizi sociosanitari O.S.S. o titolo equipollente.

- n. 1 tecnico di riabilitazione con presenze programmate, per ore 15 settimanali.
- n. 1 educatore professionale, in possesso di laurea in pedagogia ed equipollenti o qualifica di educatore professionale e/o animatore.
- n. 1 psicologo esterno con presenze programmate. Tale figura si colloca come professionalità specialistica operante nel contesto sociosanitario e sociale. In relazione al contesto in cui opera, gli oneri retributivi potranno gravare sul comparto sociale e/o sul settore sanitario. La presenza dello psicologo nei contesti sociali e educativi ha una valenza di indirizzo e supporto al personale e di sostegno agli utenti portatori di particolari bisogni o in specifiche situazioni di disagio psico sociale. Tale contributo si esprime principalmente, ma non esclusivamente, all'interno dell'equipe e nel rapporto diretto ed esclusivo con l'utente. Tale figura professionale dovrà godere di totale autonomia e dovrà essere in possesso della laurea LM-51.
- n. 2 addetti ai servizi generali (ausiliari dei servizi generali) per ore 20 settimanali ciascuno. Il personale ausiliario opera in stretta collaborazione con gli altri operatori della struttura supportandoli negli aspetti materiali e di gestione della comunità, curandone l'organizzazione. Si intendono come servizi generali la pulizia interna di tutti i locali, dei macchinari utilizzati, delle aree esterne di pertinenza della struttura, somministrazione pasti nei locali mensa, aiuto cuoco nelle sue mansioni, e supporto agli operatori sociosanitari nell'espletamento dei loro compiti.

**PERSONALE VOLONTARIO E/O TIROCINANTE**

Il concessionario potrà per l'erogazione delle prestazioni e delle attività oggetto del servizio, avvalersi della collaborazione di personale volontario e/o tirocinante, adeguatamente formato ed informato per un proficuo inserimento nella struttura. Il coinvolgimento di operatori volontari – tirocinante, deve configurarsi come complementare e non sostitutivo delle attività assistenziali rese dal personale professionale operante in struttura. Le prestazioni dei volontari e/o tirocinanti sono subordinate al rispetto della disciplina in materia di copertura assicurativa e di adeguata formazione.

**DIPOSIZIONI IN MATERIA DI PERSONALE**

La dotazione organica sopra indicata è parametrata alla gestione di servizio di una Comunità Integrata, con capienza massima di 30 posti letto. Il concessionario si impegna a garantire una corretta organizzazione del personale in funzione del numero di utenti presenti in struttura, al fine di garantire un adeguato livello delle prestazioni nel rispetto degli standard qualitativi prevista dalla normativa ed al fine di garantire un adeguata risposta alle esigenze e bisogni dell'utenza ospitata. Qualora il concessionario optasse per l'implementazione della capacità ricettiva della struttura attivando 2 moduli di Comunità Integrata per un totale di 48 posti letti, ovvero nel caso in cui volesse attivare un secondo modulo per tipologia distinta di servizio, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 3, comma 7, del D.P.R. Sardegna n. 4 del 2008, dovrà calibrare il rapporto operatori/utenti in funzione della capacità ricettiva delle strutture e/o della tipologia di servizio erogato. Il Concessionario in qualità di Datore di Lavoro dovrà secondo quanto stabilito dalle Linee Guida Strutture Sociali approvate con D.G.R. 22/31 del 14/07/2022, attraverso la richiesta del certificato penale in sede di assunzione, verificare che il personale, dipendente e non dipendente, non abbia precedenti penali riferibili a reati contro la persona; È comunque rimessa all'autonomia organizzativa e gestionale del Datore di Lavoro la selezione del personale. Il concessionario assicura che il personale operante in struttura indossi ben visibile il tesserino di riconoscimento/identificativo con il nome e la qualifica ricoperta. Il concessionario organizza le attività lavorative del personale operante in struttura prevedendo momenti di lavoro in equipe, programmi di formazione e aggiornamento del personale e azioni di supervisione da attuare con l'impiego di professionisti esperti nel settore. Inoltre, sarà obbligo del Concessionario predisporre un programma di supervisione dell'equipe educativa con l'obiettivo di supporto e consulenza in merito alle dinamiche relazionali legate alla gestione della vita comunitaria della struttura. Il supervisore deve possedere comprovata specializzazione, competenza ed esperienza in materia di supervisione di gruppi di lavoro. Il concessionario si impegna ad

organizzare adeguatamente la turnazione del personale garantendo allo stesso il rispetto dei tempi di riposo e ripresa conseguenti al lavoro notturno, secondo i termini e le modalità previste dal CCNL di comparto.

Al personale di servizio assunto con regolare contratto di lavoro subordinato dovrà applicarsi il CCNL del comparto di riferimento per il servizio oggetto di concessione, nel rispetto delle disposizioni normative di cui all'art. 11, commi 1 e 3, del D.lgs. 36/2023. Il contratto collettivo nazionale applicabile al servizio oggetto di concessione è il CCNL per le lavoratrici e i lavoratori delle cooperative del settore sociosanitario assistenziale-educativo e di inserimento lavorativo.

Secondo quanto disposto dall'art. 11, comma 3 e 4, del D.lgs. 36/2023, gli operatori economici potranno indicare nella propria offerta un differente contratto collettivo nazionale, da essi applicato, purché lo stesso garantisca, le medesime tutele del contratto collettivo nazionale indicato nel presente capitolato. In tal caso sarà richiesta all'operatore economico, la dichiarazione di equivalenza delle tutele, la quale sarà sottoposta a verifica secondo le modalità di cui all'art. 110 del D.lgs. 36/2023 ed in conformità all'allegato I.10; Il concessionario nel rispetto di quanto previsto dal comma 1, art. 57, del D.lgs. 36/2023, dovrà assicurare le pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate, nonché la stabilità occupazionale del personale impiegato, tenuto conto della tipologia di intervento e garantire allo stesso tempo l'applicazione dei contratti collettivi nazionali e territoriali di settore;

Il Concessionario dovrà garantire l'organizzazione del servizio in modo tale da non compromettere la corretta funzionalità della struttura, assicurando la presenza del personale 24 ore su 24, ed assegnando alle singole figure professionali operanti, un numero di ore proporzionate al numero degli utenti, tali da consentire una gestione qualitativa e ottimale del servizio.

## RISPETTO DELLE NORMATIVE VIGENTI IN MATERIA DI CCNL

Il concessionario deve attuare l'osservanza dei vigenti CCNL nei confronti dei lavoratori dipendenti, occupati nelle mansioni costituenti oggetto del presente Capitolato, nonché di tutte le norme, leggi e decreti relativi alla prevenzione dei rischi lavorativi. Il concessionario è tenuto altresì a continuare ad applicare i suindicati contratti collettivi, anche dopo la scadenza, fino alla loro sostituzione e/o rinnovo.

Il concessionario deve inoltre attuare l'osservanza delle norme derivanti delle leggi vigenti e decreti relativi all'igiene del lavoro, alle assicurazioni contro gli infortuni, alle previdenze varie per la disoccupazione involontaria, invalidità e vecchiaia.

Il concessionario dovrà in ogni momento a semplice richiesta del Comune, dimostrare di avere provveduto a quanto sopra. Il personale tutto dovrà essere regolarmente assunto dall'appaltatore. I suddetti obblighi vincolano il concessionario anche nel caso in cui la stessa non aderisca ad associazioni sindacali di categoria o abbia da esse receduto.

Il Comune di Carbonia si riserva la facoltà di eseguire verifiche periodiche, anche di concerto con organismi ritenuti competenti. Eventuali aumenti contrattuali previsti dal CCNL per il personale sono a carico esclusivo dell'appaltatore. I suddetti obblighi valgono anche nei confronti dei lavoratori soci se trattasi di società cooperativa.

## ARREDI E REQUISITI TECNOLOGICI

Il concessionario dovrà dotare la struttura di tutti gli arredi e suppellettili che, si rendano necessari alla corretta esecuzione del servizio, quali:

**Arredamento camera da letto:**

- letto singolo con materasso e rete;
- un armadio ed una sedia per singolo ospite;
- un tavolo per camera;

**Ambienti comuni:**

- arredi e sedie per la zona giorno;
- arredi vari a completamento degli ulteriori spazi della struttura;

- arredi e attrezzature spazio consumo pasti;
- una Tv da posizionare presso la sala comune;
- ogni ulteriore arredo funzionale al servizio e/o che si renda necessario a rendere confortevoli gli spazi;

**Requisiti tecnologici:**

La struttura dovrà inoltre essere dotata in relazione al grado di non autosufficienza degli ospiti, di arredi e attrezzature idonee e funzionali a garantire il massimo confort e sicurezza, quali:

- letti articolati a due snodi e dotati di sponde;
- materassi e cuscini antidecubito;
- corrimano a parete nei percorsi principali;
- dotazione di ausili per la mobilità e il mantenimento delle autonomie funzionali residue;
- una chiamata di emergenza per ogni postazione letto e in ogni servizio igienico;

I costi conseguenti alla fornitura di arredi, suppellettili, e attrezzature tecnologiche, così come i costi relativi alla loro manutenzione sono ad esclusivo carico del concessionario;

**REQUISITI DI ORGANIZZAZIONE**

Il concessionario dovrà nel rispetto della propria autonomia organizzativa e gestionale uniformarsi ai seguenti requisiti gestionali di cui alle Linee Guida Strutture Sociali approvate con D.G.R. n. 22/31 del 14/7/2022:

- Tenuta del registro degli ospiti che deve contenere i nominativi degli utenti e di una persona di riferimento con relativo recapito telefonico. Il registro deve essere regolarmente aggiornato, avendo cura di registrare i periodi di presenza degli utenti nella struttura. Esso deve essere mostrato, su richiesta, ai soggetti che effettuano la vigilanza e il controllo. Inoltre, deve essere aggiornata e custodita la documentazione comprovante gli adempimenti ex art. 109 del Regio Decreto 18.7.1931, n. 773.
- Tenuta e regolare aggiornamento del registro del personale impiegato, nonché dei soggetti che prestano la propria opera a titolo di volontariato.
- Rispetto degli obblighi informativi verso Regione, Province e Comuni compresi quelli relativi all'aggiornamento annuale della banca dati delle strutture tramite la piattaforma del Sistema Informativo del Welfare Sardegna-SIWE.
- Monitoraggio e verifica dei bisogni di ogni utente, assicurando una costante comunicazione ai soggetti istituzionali che hanno già in carico l'utente (servizio sociale inviante e qualunque altro servizio del distretto territorialmente competente, che risulti coinvolto). Il soggetto gestore, inoltre, deve garantire la costante coerenza e rispondenza del progetto di struttura con il PEI/PAI elaborato dall'equipe pluridisciplinare che ha in carico l'utente e partecipa alle riunioni di verifica del Piano e alla eventuale rimodulazione del medesimo. Il piano personalizzato deve essere supportato da un sistema di valutazione integrata e periodica correlata agli obiettivi di risultato stabiliti e indicati nel PEI/PAI. Nei suddetti Piani deve essere indicata la scadenza delle verifiche e delle valutazioni. All'esito della verifica l'equipe pluridisciplinare, integrata dell'operatore della struttura accogliente, procede alla revisione e adeguamento del piano personalizzato. Il monitoraggio del bisogno, unitamente al progetto di vita potenziale e al piano personalizzato, sono attuati dalla struttura sociale ospitante, ma elaborati, valutati, condivisi e sottoscritti dal servizio sociale pubblico del territorio, dal servizio sanitario e dai familiari o da chi ha la rappresentanza legale dell'utente e dal Coordinatore della struttura o dall'operatore della struttura referente del caso che partecipa all'equipe.
- Organizzazione di tutte le attività programmate nel rispetto dei normali ritmi di vita degli ospiti.
- Ospitalità rivolta ad utenti con caratteristiche omogenee rispetto ai bisogni assistenziali espressi; in caso contrario le necessità assistenziali devono comunque essere compatibili, anche in relazione alle finalità della struttura ed alle caratteristiche della stessa.
- Dotazione di telefono con sistema di segreteria e di computer con connessione ad internet.

- Garanzia di interazione e collaborazione con il Comune e con gli altri soggetti competenti, al fine di facilitare l'azione di ciascuno in una logica di "rete" e favorire la creazione di un contesto territoriale favorevole al raggiungimento degli obiettivi.
- Sito WEB con tutte le informazioni riguardanti la struttura sociale e la sua organizzazione. In particolare, sul sito dovranno essere pubblicati: il bilancio sociale, il contratto/convenzione con l'ente pubblico (Regione, comune, ecc.), la Carta dei Servizi, i curricula degli operatori nel rispetto delle norme sulla privacy. (Nel sito dovrà essere realizzata una apposita area riservata agli utenti e ai rispettivi parenti e affini per la valutazione del servizio offerto dalla struttura).

**CARTA DEI SERVIZI**

Il concessionario dovrà adottare la Carta dei Servizi, in conformità agli indirizzi regionali e nel rispetto delle disposizioni di cui alla art. 39 della L. R. 23 del 23.12.2005, quale condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione e accreditamento al funzionamento della struttura. La Carta dei Servizi dovrà contenente in conformità con le Linee Guida Strutture Sociali approvate con D.G.R. n. 22/31 del 14/7/2022 e s.m.i., la mappa della struttura; una dettagliata informazione sulle prestazioni socioassistenziali offerte; l'indicazione dei responsabili amministrativi e del coordinamento assistenziale; le modalità di erogazione e di funzionamento dei servizi; le modalità di raccordo con le istituzioni e con la rete dei servizi; le informazioni agli utenti o parenti sulle modalità di ammissione e dimissione, sulla spesa per prestazione precisando, in caso di struttura accreditata, i criteri e le modalità di accesso alla contribuzione pubblica o all'esenzione anche ai fini della definizione della compartecipazione dei destinatari alla spesa ai sensi dell'art. 27 della L.R. 23/2005; le modalità di corresponsione della retta; la copertura assicurativa dei rischi di infortuni o da danni subiti e/o provocati dalle persone accolte, dal personale o dai volontari; gli standard di qualità nel rispetto dei livelli essenziali di assistenza, nonché il possesso di sistemi certificati di controllo della qualità. Il Concessionario dovrà comunicare all'Amministrazione Concedente, le modalità di organizzazione e funzionamento dalla Comunità integrata e dell'eventuale ulteriore modulo di servizio attivato congiuntamente al servizio principale, nonché le modalità di acceso allo stesso, le prestazioni e i livelli assistenziali oggetto della Carta dei Servizi.

**PROGETTO PERSONALIZZATO**

All'atto dell'inserimento in struttura, verrà predisposto il Progetto di Assistenza Personalizzato previa valutazione dei bisogni primari dell'ospite ed aggiornato periodicamente con cadenza trimestrale, sulla base della valutazione integrata degli obiettivi raggiunti.

**REGOLAMENTO INTERNO STRUTTURA**

Il Concessionario dovrà adottare un regolamento interno per il funzionamento della struttura, sulla base del regolamento sul funzionamento che verrà definito dalla stessa Amministrazione, che disciplini, in particolare il funzionamento e l'organizzazione della vita Comunitaria e delle attività connesse. Il regolamento dovrà descrivere, l'organizzazione del personale con specifica indicazione degli orari di servizio, dei turni e delle funzioni e responsabilità assegnate ai singoli profili professionali, le forme di corresponsione della retta per i servizi offerti, le modalità di ammissione e dimissione dalla struttura, includendo procedure in caso di decesso degli utenti, nonché i criteri di formazione e funzionamento degli organismi di rappresentanza dell'utenza.

**CONTROLLI SULL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO**

L'Amministrazione Comunale in qualità di Ente Concedente verifica la corretta esecuzione del contratto secondo le previsioni qualitative e quantitative previste dal presente capitolato e risultanti dall'offerta tecnica

del concessionario, riservandosi il diritto di effettuare controlli e verifiche sul buon andamento del servizio in qualsiasi momento, senza preavviso e con ogni mezzo. Tali verifiche saranno condotte dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto, dal RUP e/o dagli incaricati dell'Ufficio Servizi Sociali, i quali potranno redigere appositi verbali anche alla presenza dell'appaltatore relativamente alla difformità riscontrate nell'esecuzione del servizio.
L'appaltatore è tenuto a collaborare pienamente, fornendo la documentazione e i chiarimenti richiesti per consentire controlli completi e validi. In caso di prestazioni difformi o non adeguate rispetto a quanto previsto dal capitolato, l'Ente procederà per mezzo di contestazione scritta, assegnando un termine minimo di 15 giorni per la risoluzione delle difformità riscontrate. L'appaltatore potrà presentare controdeduzioni o giustificazioni scritte entro 5 giorni dal ricevimento della contestazione; in mancanza di risposta, la contestazione si considera accettata.
Qualora le motivazioni formulate del concessionario non saranno ritenute sufficienti dall'Ente, e lo stesso non abbia provveduto a adempiere si procederà all'applicazione di una penale a carico dell'appaltatore, che verrà determinata in funzione della gravità dell'inadempienza riscontrata. Nei casi più gravi la Stazione Appaltante procede per mezzo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 122 del d.lgs. 36/2023.

**DIRETTORE DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO**

La direzione del contratto farà capo al Settore Servizi Sociali del Comune di Carbonia. Le relative attività saranno svolte a cura del Responsabile Unico di Progetto individuato ai sensi dell'Art. 15 del D.lgs. 36/2023, coadiuvato dal Direttore per l'esecuzione del Contratto. Il Responsabile Unico di Progetto di cui all'art. 15 del d.lgs. 36/2023, nonché il Direttore per l'esecuzione del contratto, svolgono le attività di verifica, controllo e vigilanza sulla corretta esecuzione del contratto, acquisendo dati e informazioni utili all'applicazione delle penali e alla risoluzione del contratto nei casi più gravi. Il Direttore dell'esecuzione del contatto se nominato provvede al coordinamento, alla direzione e al controllo dell'esecuzione del contratto, verificando che le attività e prestazioni contrattuali siano eseguite in conformità al presente Capitolato, ai documenti contrattuali e all'offerta tecnica migliorativa proposta in sede di gara.

**ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Sono a totale carico del concessionario i costi derivanti dalla gestione del servizio di Comunità Integrata, dei servizi correlati e della struttura, compresi i costi di gestione del personale, utenze e manutenzioni;
Il concessionario si fa carico dei costi derivanti dall'adeguamento strutturale e degli impianti, che si rendano necessari a rendere la struttura idonee ad ospitare il Servizio di Comunità Integrata, compresi i costi conseguenti all'eventuale potenziamento della capacità ricettiva della stessa, fino a 48 posti letto o eventualmente in numero superiore, purché nel limite del tetto massimo stabilito dalla normativa regionale di riferimento ovvero nel caso di attivazione di altro modulo di servizio.
L'acquisizione delle autorizzazioni necessarie al funzionamento e all'accreditamento della Comunità Integrata sarà a totale carico del concessionario.
Il concessionario si impegna a mantenere e a custodire in buono stato ed efficienti, con interventi tempestivi di manutenzione ordinaria, i beni concessi in uso, ad utilizzare gli stessi per il servizio per il servizio di cui al titolo della gara e di riconsegnare i predetti beni concessi alla scadenza o comunque al termine del contratto.
Il concessionario, relativamente all'utilizzo degli impianti di condizionamento, dovrà adottare tutte le procedure e misure previste nel DPR n. 43 del 27.01.2012, nei Regolamenti CE 842/2006, CE 1516/2007, e dotarsi di libretto di impianto in conformità al D.M. 10/02/2014.
La struttura è soggetta alla normativa di prevenzione incendi, ed è a carico del concessionario, in qualità di responsabile dell'attività, ogni onere e spesa necessaria al mantenimento dei presidi antincendio e di quanto

previsto dalla relativa normativa di settore. Il Concessionario è responsabile del mantenimento permanente delle condizioni di sicurezza di tutte le aree assegnate.
Per manutenzione ordinaria si intendono: gli interventi programmati per la verifica periodica del buono ed efficiente stato della struttura e degli impianti; gli interventi a carattere di urgenza per la riparazione di guasti o di inconvenienti occorsi ai medesimi, comprensivi di manodopera ed eventuale necessaria sostituzione di parti o pezzi. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo: manutenzione dell'impianto di climatizzazione, dell'impianto idrico-sanitario, dell'impianto elettrico, dell'impianto sonoro, tv, tv sat, telefono, dati, rilevazione incendi, etc.; effettuazione dei controlli e manutenzione dei dispositivi antincendio; manutenzione dei manufatti edili ed elementi di finitura, tinteggiatura degli ambienti interni; manutenzione degli impianti ascensore; piccole riparazioni, verniciatura portoni di ingresso, cambio vetri rotti, riparazione rubinetteria, sostituzione lampadine, sostituzione cinghie di avvolgibili ed elementi danneggiati di tapparelle etc.; manutenzione e cura delle aree verdi e cortilizie: pulizia periodica, sfalcio dell'erba, potatura degli alberi, degli arbusti e delle siepi, pulizia caditoie di scolo delle acque, verniciatura di recinzioni e cancellate etc.; sostituzione di complementi di arredo, degli arredi danneggiati etc.; sostituzione di attrezzature e arredi danneggiati e/o non funzionanti e loro implementazione.
Il Concessionario dovrà garantire le prestazioni manutentive sopra indicate, e tutte le altre, se pur non esplicitamente menzionate, che si renderanno necessarie per il mantenimento della piena efficienza del corpo edilizio, degli impianti o l'adeguamento degli stessi alle normative e adempimenti tecnici, e di tutti i beni oggetto del Capitolato.
Al termine della Concessione le attrezzature acquistate dal Concessionario saranno cedute a titolo gratuito dall'Amministrazione.
Sono a totale carico del Concessionario: le spese per l'esecuzione dei lavori di adeguamento ai requisiti strutturali previsti per le comunità integrate, ex case protette ai sensi dell'art. 20 del D.P.G.R. 14 febbraio 1989 n. 12, necessari per l'apertura dello stabile; Il Concessionario dovrà annualmente depositare al Comune, entro il 31 gennaio dell'anno successivo, il piano finanziario della gestione annuale con il relativo prospetto dei costi e dei ricavi e relativi piani di ammortamento, compreso l'elenco del personale impiegato e degli ospiti presenti;
Sono altresì a carico del Concessionario le spese per:

- il canone di concessione;
- la formazione e l'aggiornamento professionale del personale;
- tutte le spese di personale nessuna esclusa;
- gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali, previdenziali e a ogni altro adempimento previsto dalla normativa vigente in materia di gestione del personale;
- la fornitura di tutti gli arredi, le attrezzature fisse e mobili, le attrezzature tecniche e sanitarie fisse e mobili, apparecchi elettromedicali fissi e mobili e le suppellettili, che dovranno essere conformi a quanto previsto dalle normative sia della prevenzione incendi, che per il loro impiego. Tale intervento è previsto sia all'avvio del servizio che nel corso della durata dell'intera concessione;
- le spese di eventuali lavori edili da eseguirsi e/o la manutenzione ordinaria della struttura, delle attrezzature, degli arredi e delle suppellettili;
- le spese per la sistemazione dell'area esterna;
- l'acquisto di generi alimentari e quant'altro necessario per la fornitura dei pasti relativi alla prima colazione, pranzo, merenda e cena agli ospiti della Comunità;
- la fornitura di biancheria per il funzionamento della struttura, ad esclusione di quella personale dell'ospite, nonché le spese di lavanderia, stireria e rammendo;
- le spese di lavanderia, stireria e guardaroba;
- la dotazione minima di materiali e attrezzature indispensabili per garantire interventi di pronto soccorso;
- l'acquisto di tutti i materiali di consumo per la pulizia e disinfezione dei locali;
- l'acquisto di tutti i materiali di consumo per le attività educative e di animazione;

- l'acquisto di generi alimentari, detersivi;
- le spese per gli approvvigionamenti di qualsiasi genere;
- le spese per i materiali di consumo di qualsiasi genere e/o pezzi di ricambio;
- le spese relative alle attività di trasporto e accompagnamento degli ospiti;
- le spese per la fornitura del gas, spese relative al telefono, energia elettrica, acqua
- le spese per gli allacci e/o volture necessari (energia elettrica, acqua, telefono, spese per lo smaltimento dei rifiuti, etc.) nonché il pagamento degli oneri relativi ai consumi;
- tutte le spese di gestione, anche contabili e/o finanziarie, del servizio effettuato nella struttura secondo la rispettiva finalità, comprese tutte le tasse, tributi e/o imposte se ed in quanto dovute per legge o regolamento per la gestione dell'immobile preso in concessione;
- le spese di vigilanza e custodia dell'immobile in concessione, pulizia delle aree di pertinenza e di tutti gli annessi e quelle tecniche necessarie al funzionamento dello stesso;
- le spese per le coperture assicurative previste nel presente Capitolato;

In particolare, il Concessionario dovrà fronteggiare le spese, compreso il materiale e prodotti di consumo, per la pulizia e diserbo delle aree e spazi esterni alla struttura che dovranno essere curati e tenuti in ottimo stato di decoro; le spese di Assicurazione per responsabilità civile; le spese connesse alla stipula del contratto; ogni altra spesa accessoria necessaria alla piena funzionalità della struttura e del servizio. I detergenti, disinfettanti ed ogni altro prodotto chimico utilizzato devono essere altamente biodegradabili, non nocivi alla salute umana, conformi alle vigenti norme di legge in materia ed usati con le modalità di impiego e dosaggio previste dai produttori. Per ogni prodotto utilizzato devono essere conservate le relative schede di sicurezza per l'eventuale consultazione (in caso di visite ispettive, controlli da parte del Comune, ecc.);

**Si precisa che, entro trenta giorni dal verbale di consegna della struttura, il Concessionario è tenuto a presentare all'Ente proprietario copia delle richieste di intestazione a proprio nome di tutte le utenze;**

Sono inoltre a carico del Concessionario le ulteriori spese, che, siano necessarie ad assicurare la piena funzionalità della struttura, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo, e/o conseguenti ai servizi complementari dallo stesso erogati, in attuazione di quanto disposto dal presente capitolato e/o risultanti dell'offerta tecnica migliorativa proposta in sede di gara. Per tutto quanto non espresso si rimanda al progetto di servizio.

**ONERI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO**

Restano a carico dell'Ente proprietario i soli interventi di manutenzione straordinaria della struttura o interventi straordinari che si dovessero rendere necessari per adeguare la struttura ad intervenute disposizioni di legge che in caso contrario ne pregiudicano l'esercizio e la gestione dell'attività da parte del concessionario. Negli interventi di manutenzione straordinaria a carico dell'Ente sono da escludere tutti quelli e relativi oneri derivanti da danni conseguenti a negligenza, nonché a un uso improprio della struttura da parte del Concessionario. Qualora per eventi imprevisti si rendesse necessario un pronto intervento onde eliminare i possibili ostacoli all'espletamento delle normali attività della Comunità o pericoli alle persone o alle cose, il Concessionario dovrà eseguire i lavori per conto del Comune, anche se dovessero costituire manutenzione straordinaria, previa autorizzazione comunale. Il Concessionario deve dare immediata comunicazione scritta al Comune di qualsiasi inconveniente che possa dar luogo alla necessità di interventi straordinari entro due giorni dall'avvenuta conoscenza. Il Comune si riserva la facoltà di far eseguire eventuali opere/interventi/lavori di manutenzione straordinaria della struttura o interventi straordinari di qualsiasi genere ivi compresi quelli che dovessero rendersi necessari per adeguare la struttura ad intervenute disposizioni di legge che, in caso contrario, ne pregiudicano l'esercizio e la gestione dell'attività, direttamente dal Concessionario, deducendo l'importo delle opere/interventi/lavori eseguiti dai canoni di concessione da corrispondere all'Ente.

**GARANZIE**

Per la partecipazione alla procedura di gara in oggetto, l'operatore economico dovrà presentare unitamente alla propria offerta, apposita garanzia provvisoria pari al 2% del valore contrattuale della concessione (valore stimato ai sensi dell'art. 179 del D.lgs. 36/2023), secondo le modalità di cui all'art. 106 del D.lgs. 36/2023, la quale dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della stessa entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
L'Aggiudicatario della Concessione di Servizio è obbligato ai sensi dell'art. 117, del D.lgs. 36/2023 a costituire all'atto della stipulazione del contratto, apposita garanzia definitiva, sotto forma di cauzione o di fideiussione nelle forme e modalità previste dall'art. 106, del D.lgs. 36/2023, e nella misura del 10 % del valore contrattuale (inteso come valore della concessione stimato ai sensi dell'art. 179, commi 1 e 3, del D.lgs. 36/2023, e determinato sulla base del presente capitolato e della proposta progettuale di servizio presentato in sede di gara dal concessionario). La garanzia è prestata per l'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e per il risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse. La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione del contratto/certificazione di conformità e secondo le modalità previste dall'art. 117, comma 8, del D.lgs. 36/2023. La stazione appaltante può richiedere all'aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; Alla garanzia definitiva si applicano le riduzioni previste dall'articolo 106, comma 8, per la garanzia provvisoria. Le stazioni appaltanti hanno il diritto di valersi della garanzia, nei limiti dell'importo massimo garantito, per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, servizi o forniture nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore. Possono altresì incamerare la garanzia per il pagamento di quanto dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione dell'appalto. La mancata costituzione della garanzia definitiva determina ai sensi dell'art. 117, comma 6, d.lgs. 36/2023, la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della garanzia provvisoria presentata in sede di offerta da parte della stazione appaltante, che aggiudica l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria. In caso di raggruppamenti temporanei le garanzie fideiussorie e le garanzie assicurative sono presentate, su mandato irrevocabile, dalla mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti, ferma restando la responsabilità solidale tra le imprese.

**ASSICURAZIONI**

Ogni e qualsiasi responsabilità civile verso terzi per danni arrecati a persone e/o a cose nello svolgimento del servizio oggetto dell'appalto e/o in conseguenza del medesimo, dovranno intendersi, senza riserve ed eccezioni, interamente a carico del Concessionario.
L'appaltatore dovrà stipulare le seguenti polizze assicurative:
**Responsabilità Civile verso Terzi (RCT):** per danni arrecati a cose e a terzi in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata**.** Tale copertura dovrà avere un massimale unico per sinistro di € 5.000.000,00; La polizza dovrà prevede l'estensione della copertura assicurativa anche alle attività correlate al servizio principale quali: la preparazione e somministrazione pasti; organizzazione di attività e manifestazioni; interventi eseguiti da operatori terzi ed ogni altra attività eseguita presso la struttura;
**Polizza assicurativa infortuni per utenti**

1. Caso morte € 1.000.000,00;
2. Invalidità permanente € 1.000.000,00;
3. Ricovero ospedaliero € 15,00 per giorno;
4. Rimborso spese di trasporto causa sinistro € 500,00;
5. Rimborso spese sanitarie € 2.500,00. (comprensivo di cure dentarie, riparazione e sostituzione occhiali) in caso di sinistro;

**Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO):** per infortuni subiti da Prestatori di lavoro operanti a qualunque titolo presso la struttura (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui l'appaltatore si avvalga), in relazione alle attività oggetto di concessione e/o accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a € 3.000.000,00 per sinistro e € 1.500.000,00 per persona, e prevedere, tra le altre condizioni, anche l'estensione al cosiddetto "Danno Biologico", l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL e le malattie professionali.
**Polizza Rischio Locativo:** per eventuali danni arrecati all'immobile concesso in uso, conseguenti alla condotta del concessionario o ad eventi ad esso non imputabili (rischio incendi). La polizza dovrà coprire gli eventuali costi di riparazione e/o sostituzione per i danni materiali arrecati all'immobile, oltre all'eventuale responsabilità civile verso terzi; Tale copertura dovrà avere un massimale pari al valore del bene e in ogni caso non inferiore ad € 10.000.000,00;
Le polizze di cui sopra, dovranno essere espressamente stipulate (o estese) con riferimento all'appalto oggetto del presente capitolato;
Le polizze dovranno espressamente prevedere:

1. la rinuncia di rivalsa da parte della compagnia assicuratrice per le somme pagate a titolo di risarcimento del danno a terzi, per sinistri liquidati ai sensi di polizza, nei confronti del Comune di Carbonia, fatti salvi i casi di dolo, e riferirsi esclusivamente alla gestione della Comunità Integrata per anziani ed ai servizi aggiuntivi offerti dal concessionario;
2. a manlevare e tenere indenne il Comune da qualsiasi rivalsa in ordine a oneri previdenziali, assicurativi e obblighi di legge nei confronti dei propri operatori e dell'utenza;

Si precisa che tali polizze assicurative non liberano l'appaltatore dalle proprie responsabilità, avendo le stesse esclusivamente lo scopo di ulteriore garanzia, e che eventuali scoperti e franchigie rimarranno a carico del concessionario. Le polizze assicurative, debitamente quietanzate, dovranno essere consegnate dall'appaltatore al Comune prima della stipulazione del contratto e dovranno restare presso lo stesso depositate per tutta la durata del contratto.

## CODICE DI COMPORTAMENTO - DOVERI DEL PERSONALE

L'aggiudicatario della Concessione attesta di aver preso visione del Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici D.P.R. 62/2013, e del Codice di Comportamento del Comune di Carbonia approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 235 del 03.11.2022, impegnandosi al rispetto delle disposizioni da essi previste, così come disposto dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 62/2013. Allo stesso modo il personale in ruolo nell'esecuzione dei servizi in oggetto dovrà osservare un comportamento improntato alla massima correttezza operando in ogni occasione con la diligenza professionale del caso, nel rispetto dei Codici di Comportamento sopra indicati. La violazione degli obblighi di cui al D.P.R. n. 62/2013, costituisce causa di risoluzione del contratto.

## OBBLIGHI IN MATERIA DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Il Concessionario è tenuto ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136, come modificato dall'art. 7 c. 1 del D. L. n. 187 del 12.11.2010 al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi e movimenti finanziari generati dal servizio oggetto di concessione. Il concessionario altresì è tenuto a comunicare alla presente Amministrazione entro 7 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto gli estremi identificativi del conto corrente dedicato, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su tale conto corrente. Qualora il concessionario non assolva a tali obblighi, il presente contratto si risolverà di diritto ai sensi del comma 8 del medesimo art. 3 della citata Legge. La stazione appaltante verifica,

per mezzo di appositi controlli, l'assolvimento, da parte dello stesso, degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.

**OBBLIGHI IN MATERIA DI SICUREZZA SUL LAVORO**

Il concessionario si impegna ad osservare le disposizioni normative in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di cui al D.lgs. 81 del 2008 e s.m.i., nonché le norme che dovessero intervenire in corso di validità del contratto di concessione; Il concessionario è inoltre obbligato ad osservare le norme in materia di prevenzione incendi, assicurazione contro gli infortuni, malattia professionale, ed ogni altra disposizione normativa a tutela dei lavoratori;

Il concessionario in qualità di Datore di Lavoro dovrà provvedere alla predisposizione del "D.V.R." Documento di Valutazione dei Rischi, quale documento obbligatorio ai sensi dell'art. 17 comma 1, del D.lgs. 81/2008, secondo le modalità di cui all'art. 28 dello stesso Decreto, provvedendo contestualmente alla designazione del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione dai Rischi. Il concessionario provvederà a comunicare tempestivamente alla presente Amministrazione il nominativo del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione dai Rischi, il "D.V.R."e le misure di sicurezza adottare; Il concessionario è inoltre obbligato a far osservare scrupolosamente al personale operante in struttura le norme in materia di sicurezza sul lavoro, antinfortunistiche e dotarlo dei disposti necessari per la prevenzione degli infortuni, in conformità alle norme vigenti in materia.

**OBBLIGHI DI RISERVATEZZA**

Il Concessionario è obbligato ad osservare la piena riservatezza sulle informazioni, documenti o altri elementi eventualmente forniti dalla Pubblica Amministrazione e/o dall'utenza, garantendo allo stesso modo che, il personale incaricato di effettuare tutte le prestazioni contrattuali, mantenga riservati i dati e le informazioni di cui sia in possesso, non li divulghi e non ne faccia oggetto di sfruttamento, ai sensi del Regolamento Europeo 2016/679 e D.lgs. n. 196 del 30/06/2003 e ss. mm. ii. Il personale dovrà assicurare il segreto d'ufficio e la massima riservatezza in tutte le fasi del servizio, o, se previsto, il segreto professionale e il pieno rispetto del codice Deontologico del proprio ordine professionale, qualora l'appartenenza a esso, per lo svolgimento della professione, sia previsto da norme di legge. La Stazione Appaltante, parimenti, assume l'obbligo di mantenere riservate le informazioni portate a sua conoscenza dall'aggiudicatario nello svolgimento delle prestazioni previste dal Capitolato Speciale d'Appalto come informazioni riservate e sensibili e di trattarle secondo quanto disposto dal Regolamento Europeo 2016/679 e D.lgs. n. 196 del 30/06/2003.

**PENALI**

Qualora si dovessero verificare inadempienze contrattuali da parte del concessionario, l'Amministrazione Comunale provvederà all'applicazione di una panale in ragione delle inadempienze riscontrate, considerata la gravità delle stesse e dandone tempestiva comunicazione. Il concessionario dovrà in corso di esecuzione del contratto, attenersi alle disposizioni previste dal presente capitolato, integrate dall'offerta tecnica migliorativa proposta in sede di gara, e alle norme di riferimento per il servizio in oggetto, la violazione delle presenti disposizioni comporta l'applicazione delle seguenti penali:

| PENALI PER INADEMPIENZA CONTRATTUALE | |
|---|---|
| INADEMPIENZA CONTRATTUALE | IMPORTO SANZIONE |

| | |
|---|---|
| Mancato rispetto degli standard qualitativi e quantitativi delle prestazioni sociali indicate nel presente capitolato e nella normativa regionale in materia | € 1.000,00 a prestazione |
| Mancanza dei requisiti professionali a carico del personale operante in struttura | € 500,00 a operatore |
| Mancata applicazione delle norme contenute nel CCNL di settore applicato per il servizio in oggetto | € 750,00 per ogni omissione |
| Mancata formazione e aggiornamento del personale | € 200,00 per ogni operatore |
| Mancata esecuzione delle prestazioni socioassistenziali previste dal presente capitolato | € 500,00 per ogni violazione |
| Mancata esecuzione delle prestazioni infermieristiche e riabilitative | € 500,00 per inadempienza |
| Comportamento lesivo della dignità dell'utenza | € 1.000,00 per ciascun episodio rilevato |
| Presenza di ospiti in assenza dei requisiti previsti per la permanenza in struttura | € 1.000,00 per ospite |
| Condizioni igienico sanitarie degli ambienti e dell'utenza non adeguate | € 500,00 per violazione e/o utente |
| Mancata realizzazione di quanto proposto in sede di gara (proposta progettuale di servizio – offerta tecnica) | € 1.000,00 per ogni inadempienza |
| Violazione delle disposizioni in materia di riservatezza e privacy, a seguiti di reclamo dell'utente e suoi familiari | € 500,00 per ogni violazione |
| Mancata osservanza delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro | € 500,00 per ogni violazione |
| Mancata manutenzione ordinaria dell'immobile | € 250,00 per mancato intervento |
| Mancato adeguamento strutturale offerto in sede di gara come da allegato all'offerta tecnica | € 5.000,00 a mancato intervento |
| Mancata predisposizione e violazione del piano di autocontrollo HACCP | 500,00 per ogni violazione |
| Esercizio di attività incompatibili con l'oggetto del servizio | € 5.000,00 per ogni violazione |

Qualora l'ente concedente rilevi le inadempienze sopra elencate, provvede nell'immediato alla contestazione formale per mezzo di atto scritto inviato tramite PEC al concessionario, il quale nel termine massimo di 15 giorni dalla ricezione della suddetta contestazione, potrà presentare le proprie controdeduzioni all'Amministrazione Concedente (sempre per mezzo PEC). L'amministrazione valuta le controdeduzioni nel termine di 5 giorni dal ricevimento, e qualora non le ritenga meritevoli di accoglimento, applica le penali secondo i termini riportati in tabella. Il concessionario provvede al versamento delle penali a favore dell'ente nel termine dei successivi 10 giorni. In caso di mancato versamento, l'amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'escussione della garanzia definitiva. In tale ipotesi il concessionario sarà obbligato alla reintegrazione della garanzia definitiva nella misura mancante; In caso di plurime e gravi violazioni anche ripetute nel tempo, l'Amministrazione potrà procedere alla risoluzione del contratto.

**INTERRUZIONE DI PUBBLICO SERVIZIO**

Il servizio affidato in concessione è da ritenersi servizio pubblico di interesse generale, destinato a rispondere alle necessità ed esigenze di un'utenza vulnerabile; pertanto, non potrà essere sospeso e/o interrotto. Qualora si verifichi l'interruzione o sospensione del servizio, anche temporanea o parziale, l'Amministrazione potrà a sua facoltà provvedere garantendo la continuità del medesimo anche per mezzo di operatori terzi dalla stessa individuati, addebitando i costi che ne derivino al concessionario. A tal fine l'Amministrazione potrà rivalersi sulla cauzione definitiva prestata dal concessionario e qualora la stessa non sia sufficiente a sopportare i costi derivanti dalla gestione del servizio, impregiudicata ogni iniziativa legale.

**STIPULA DEL CONTRATTO**

La stazione appaltante procederà alla stipula del contratto di concessione, secondo le modalità e tempistiche previste dall'art.18, del D.lgs. 36/2023, mediante atto pubblico amministrativo rogato dal Segretario Comunale, in qualità di ufficiale rogante della stazione appaltante e con spese ad esclusivo carico dell'appaltatore. Il contratto è sottoposto alla condizione risolutiva dell'esito negativo della sua approvazione, laddove prevista, da effettuarsi entro trenta giorni dalla stipula. Decorso tale termine, il contratto si intende approvato. La stipulazione del contratto avverrà previa corresponsione dell'imposta di bollo dovuta sulla base dell'importo contrattuale della concessione, come da All. I.4 al D.lgs. 36/2023 e del versamento della cauzione definitiva come meglio specificato nel paragrafo dedicato. Il Capitolato speciale d'appalto, l'offerta tecnica e l'offerta economica presentate in sede di gara, verranno allegate al contratto per farne parte integrante e sostanziale.

**SPESE, IMPOSTE E TASSE**

Tutte le spese occorrenti, preliminari e consequenziali alla stipulazione del contratto (bolli, carta bollata, tassa di registrazione etc.), nessuna esclusa, sono a carico dell'Affidatario.

**RINUNCIA ALL'AGGIUDICAZIONE**

Qualora l'appaltatore non intenda accettare l'assegnazione non potrà avanzare alcun diritto di recupero della cauzione provvisoria e sarà comunque tenuto al risarcimento degli eventuali danni superiori subiti dall'Ente concedente.

**SUBCONCESSIONE - SUBAPPALTO**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 188 del D.lgs. 36/2023, alle subconcessioni si applicano le disposizioni normative in materia di contratti e appalti previste dall'art. 119 del D.lgs. 36/2023; Si precisa che in relazioni alla concessione di servizio in oggetto, è vietata la cessione del contratto, nonché la subconcessione ad altri operatori economici, dell'esecuzione di tutta o parte del servizio affidato. Il concessionario avrà facoltà di appaltare ad altro operatore economico esclusivamente i servizi di seguito elencati:

- Pulizia e sanificazione dei locali;
- Interventi di derattizzazione e disinfestazione;
- Manutenzione impianti e locali;
- Manutenzione e pulizia aree verdi ed aree esterne;
- Lavanderia
- Servizio ristorazione

Il concessionario dovrà in sede di gara manifestare la volontà di ricorrere al subappalto, per i servizi elencati nel presente paragrafo. Non è ammesso in nessun caso il subappalto per servizi diversi da quelli elencati. Il ricorso al subappalto non comporta alcuna modificazione degli obblighi e degli oneri in capo ed a carico del

concessionario, il quale resta l'unico responsabile in merito all'esecuzione del presente contratto nei confronti dell'Amministrazione Concedente.

**MODIFICA DELLA CONCESSIONE**

Al presente capitolato si applicano le disposizioni in materia di modifica contrattuale in costanza di efficacia del contratto, nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 189, del D.lgs. 36/2023.

**RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Ai sensi dell'art. 190, del D.lgs. 36/2023, l'ente concedente può dichiarare risolta la concessione in corso di rapporto della stessa se una o più delle seguenti condizioni si verificano:

a) la concessione ha subito una modifica che avrebbe richiesto una nuova procedura di aggiudicazione della concessione;

b) il concessionario si trovava, al momento dell'aggiudicazione della concessione, in una delle situazioni che comportano l'esclusione dalla procedura di aggiudicazione della concessione;

c) la Corte di giustizia dell'Unione europea constata, in un procedimento ai sensi dell'articolo 258 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, che uno Stato membro ha violato uno degli obblighi su lui incombenti in virtù dei trattati europei per il fatto che un ente concedente appartenente allo Stato membro in questione ha aggiudicato la concessione in oggetto senza adempiere gli obblighi previsti dai trattati europei e dalla direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014.

La risoluzione della concessione per inadempimento dell'ente concedente o del concessionario è disciplinata dagli articoli 1453 e seguenti del Codice civile.

L'Ente Concedente si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione unilaterale del contatto ai sensi dell'art. 1671, del Codice Civile.

È altresì facoltà dell'Ente Concedente procedere alla risoluzione del contratto nei seguenti casi:

- per motivi di pubblico interesse;
- in caso di frode, di grave negligenza, di contravvenzione nell'esecuzione degli obblighi e condizioni contrattuali;
- in caso di cessione dell'azienda, di cessione di attività oppure nel caso di concordato preventivo, di fallimento, di stato di moratoria e di conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'affidatario;
- nei casi di cessione di contratto;
- nel caso in cui l'affidatario aggiudicatario incorra in un procedimento o provvedimento "antimafia";
- in caso di condanna per un delitto che comporti l'incapacità a trattare con la P.A.;
- in caso di accertate violazioni dei diritti degli utenti e di pratiche lesive della libertà e della dignità personale;
- mancata attivazione del servizio nei termini prescritti, in assenza di giustificato motivo;
- violazione dei limiti normativi relativi alla capacità massima ricettiva della Struttura e violazione della destinazione funzionale d'uso della stessa;
- esecuzione di attività e/o interventi sulla struttura non autorizzati dal Concedente;
- inosservanza delle norme in materia di personale, previdenza assistenziale e assicurativa e/o mancata applicazione dei contratti collettivi nazionali di riferimento, accertati da parte degli Enti preposti alla verifica e controllo;
- inosservanza delle norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- interruzione di pubblico servizio;
- esecuzione di attività e/o interventi non previsti dal presente capitolato e non riferibili al progetto tecnico presentato dal concessionario in sede di gara e non autorizzati dal Concedente;

- mancato rispetto degli standard qualitativi e quantitativi prefissati per l'erogazione del servizio, nonché gravi inadempienze nella cura e assistenza dell'utenza;
- violazione del rapporto minimo richiesto operatore/utente, necessario a garantire una corretta esecuzione del servizio;
- violazioni delle normative e regolamenti, nonché delle disposizioni previste dal presente capitolato in materia di igienico sanitaria, che non siano state sanate su esplicita richiesta dell'Ente Concedente.
- mancata revisione e manutenzione degli impianti e dei locali che possa determinare un pericolo attuale all'utenza;
- mancato rispetto del Patto di integrità;
- applicazione di tariffe difformi da quelle convenute, mancato versamento del canone concessorio secondo le modalità e tempistiche concordate con l'Amministrazione Concedente;

L'Amministrazione Concedente procederà alla risoluzione del contratto qualora abbia riscontrato gravi inadempienze contrattuali derivanti dal violazione del presente Capitolato per le quali il concessionario non abbia provveduto ad adempiere nei termini fissati dall'amministrazione a seguito di formale richiesta di adempimento.

**REVISIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE**

Ai sensi dell'art. 192 del D.lgs. 36/2023 come modificato dal D.lgs. 209/2024, al verificarsi di eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, ivi compreso il mutamento della normativa o della regolazione di riferimento, purché non imputabili al concessionario, che incidano in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, il concessionario può chiedere la revisione del contratto nella misura strettamente necessaria a ricondurlo ai livelli di equilibrio e di traslazione del rischio pattuiti al momento della conclusione del contratto. L'alterazione dell'equilibrio economico e finanziario dovuto a eventi diversi da quelli di cui al primo periodo e rientranti nei rischi allocati alla parte privata sono a carico della stessa.

In sede di revisione ai sensi del comma 1 non è consentito concordare modifiche che alterino la natura della concessione, o modifiche sostanziali che, se fossero state contenute nella procedura iniziale di aggiudicazione della concessione, avrebbero consentito l'ammissione di candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella inizialmente accettata, oppure avrebbero attirato ulteriori partecipanti alla procedura di aggiudicazione della concessione.

Nei casi di opere di interesse statale ovvero finanziate con contributo a carico dello Stato per le quali non sia già prevista l'espressione del CIPESS la revisione è subordinata alla previa valutazione del Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei ministri, sentito il Nucleo di consulenza per l'attuazione delle linee guida per la regolazione dei servizi di pubblica utilità (NARS), che emette un parere di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato.

Nei casi di opere di interesse statale ovvero finanziate con contributo a carico dello Stato per le quali non sia già prevista l'espressione del parere CIPESS la revisione è subordinata al previo parere non vincolante del Nucleo di consulenza per l'attuazione delle linee guida per la regolazione dei servizi di pubblica utilità (NARS). Negli altri casi, è facoltà dell'ente concedente sottoporre la revisione al previo parere del NARS. Negli altri casi, è facoltà dell'ente concedente sottoporre la revisione al previo parere del NARS. Qualora l'ente concedente intenda discostarsi dal parere reso, è tenuto a darne adeguata motivazione, dando conto delle ragioni della decisione e indicando, in particolare, la modalità di contabilizzazione adottata.

In caso di mancato accordo sul riequilibrio del piano economico-finanziario le parti possono recedere dal contratto. In tal caso, al concessionario sono rimborsati gli importi di cui all'articolo 190, comma 4, lettere a) e b), a esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.

**SUBENTRO**

Alla scadenza del periodo di affidamento e in conseguenza del nuovo affidamento, le reti, gli impianti e le altre dotazioni patrimoniali essenziali per la prosecuzione del servizio, in quanto non duplicabili a costi socialmente sostenibili, sono assegnati al nuovo gestore. Analogamente si procede in caso di cessazione anticipata.

Sono altresì ceduti al nuovo gestore i beni strumentali realizzati in attuazione dei piani di investimento concordati con l'ente concedente.

Fatte salve le discipline di settore, nel caso di durata dell'affidamento inferiore rispetto al tempo di recupero dell'ammortamento oppure di cessazione anticipata, per causa non attribuibile al concessionario, si prevede, a carico del gestore subentrante, un indennizzo pari al valore contabile non ancora ammortizzato, rivalutato attraverso pertinenti deflatori fissati dall'ISTAT e al netto di eventuali contributi pubblici direttamente riferibili agli investimenti stessi. I criteri di determinazione dell'indennizzo sono indicati nel bando o nella lettera di invito relativi alla gara indetta per il successivo affidamento a seguito della scadenza o della cessazione anticipata della gestione.

Si precisa che, le disposizioni di cui al comma 3, dell'art 191 del D.lgs. 36/2023, non trovano applicazione alla presente concessione nella fattispecie in cui, si dispone un indennizzo pari al valore contabile non ancora ammortizzato a carico del gestore subentrante, nel caso di durata dell'affidamento inferiore al tempo di recupero dell'investimento. Si precisa a tal fine che, la durata della concessione è stata determinata in funzione dei tempi necessari al pieno recupero e all'ammortamento dell'investimento effettuato, prevedendo al tempo stesso e a tale scopo, l'esonero dal pagamento del canone concessionario per i primi di 5 anni di servizi.

**RECESSO UNILATERALE DELL'AMMINISTRAZIONE**

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di recedere dal contratto, ai sensi dell'art. 1671 del Codice Civile, in qualunque tempo e fino al termine del servizio, per motivi di pubblico interesse e per fatti sopravvenuti non imputabili a essa, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio.

Ai sensi dell'art. 123 comma 2 del D. Lgs n. 36/2023, l'esercizio del diritto di recesso è preceduto da una formale comunicazione all'appaltatore da darsi con un preavviso non inferiore a venti giorni, decorsi i quali la stazione appaltante prende in consegna i servizi ed effettua le verifiche sulla regolarità degli stessi.

Qualora la Stazione Appaltante si avvalga della facoltà di recesso unilaterale, essa si obbliga a pagare all'Affidatario un'indennità corrispondente a quanto segue:

- prestazioni già eseguite dall'Affidatario al momento in cui viene comunicato l'atto di recesso, così come attestate dal verbale di verifica redatto dall'Amministrazione.

**TRATTAMENTO DATI**

I dati forniti dagli offerenti saranno trattati secondo le norme in materia di Appalti Pubblici. I concorrenti autorizzano l'Amministrazione per il fatto stesso di partecipare alla gara in oggetto, al trattamento dei propri dati e di quelli dei diretti collaboratori.

**CLAUSOLA DI RINVIO**

Per quanto non disciplinato, indicato e precisato nel presente Capitolato, ai fini della regolazione dei rapporti tra le parti e dei rispettivi obblighi od oneri, l'Amministrazione ed il Concessionario fanno riferimento alle disposizioni del Codice civile e altre leggi vigenti per la disciplina di aspetti generali in materia di contratti, nonché alle disposizioni di leggi e regolamenti vigenti specificamente deputati a disciplinare i contratti pubblici ed il servizio in oggetto di concessione.

**CONTROVERSIE**

Qualora non si pervenga alla risoluzione bonaria del contenzioso che dovesse sorgere tra amministrazione e Aggiudicataria, la definizione delle controversie è attribuita al Giudice Ordinario del Foro di Cagliari, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

Il Responsabile Unico di Progetto - RUP