



## **Comune di Vallo Torinese**

Città Metropolitana di Torino

### **CAPITOLATO SPECIALE**

**PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DELLA  
RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE ED ALBERGHIERA PER  
ANZIANI SITA IN VALLO TORINESE,  
VIA FIANO n. 21, DENOMINATA “ALBERTO OLIVERO”**

**Normativa:** concessione di servizi di cui all’art. 176 e ss del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

Metodo di scelta del contraente: PROCEDURA APERTA

Criterio di aggiudicazione: OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA

*Durata:* Anni 3 prorogabile di 2 anni.

# **INDICE**

## **PARTE I – DEFINIZIONI GENERALI ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

### **CAPO I – Definizioni generali ed oggetto della concessione**

- Art. 1. Premesse
- Art. 2. Rette praticate
- Art. 3. Ospiti
- Art. 4. Definizioni
- Art. 5. Normativa di riferimento per la procedura di gara
- Art. 6. Normativa di riferimento per la gestione del servizio
- Art. 7. Responsabile del procedimento amministrativo

### **CAPO II – Oggetto della concessione**

- Art. 8. Oggetto della concessione
- Art. 9. Uso dei beni di proprietà del Comune
- Art.10. Manutenzioni
- Art.11. Stima del valore, canone e durata della concessione
- Art.12. Controllo di qualità
- Art.13. Descrizione dell'immobile
- Art.14. Lavori di miglioramento della struttura
- Art.15. Impegni dell'aggiudicatario della concessione
- Art.16. Risoluzione, revoca e recesso dal contratto
- Art.17. Riscatto del servizio
- Art.18. Disposizioni generali
- Art.19. Norme di rinvio

### **Capo III – Oggetto della gestione**

- Art.20. Gestione della struttura
- Art.21. Personale addetto alla gestione
- Art.22. Prestazioni di natura alberghiera
- Art.23. Flessibilità organizzativa
- Art.24. Assistenza medica di base e farmaceutica
- Art.25. Servizi aggiuntivi
- Art.26. Promozione del volontariato sociale e della rete territoriale
- Art.27. Vigilanza e controllo da parte del Comune

## **PARTE II – DISCIPLINARE DI GARA**

### **CAPO I – Modalità di scelta del contraente**

- Art.28. Procedura e criterio di aggiudicazione – Elementi di valutazione

### **CAPO II – Requisiti di ammissibilità alla gara**

- Art.29. Requisiti richiesti
- Art.30. Requisiti di ordine generale
- Art.31. Sopralluogo
- Art.32. Capacità finanziaria, economica e tecnica
- Art.33. Avvalimento e subappalto

### **CAPO III – Disposizioni di semplificazione per la partecipazione delle imprese alle procedure di gare pubbliche.**

- Art 34. Sostituzione delle certificazioni amministrative
- Art.35. Integrazioni e accertamenti d'ufficio
- Art.36. Certificazioni a corredo delle domande di partecipazione e delle offerte
- Art.37. Trattamento dei dati personali
- Art.38. Foro competente

## **PARTE I - DEFINIZIONI GENERALI ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

### **CAPO I - Definizioni generali ed oggetto della concessione**

#### **Art. 1. Premesse**

1. Il Comune di Vallo Torinese è proprietario dell'immobile denominato Residenza "Alberto Olivero" sito nel territorio di Vallo Torinese (TO) in Via Fiano n. 21.
2. L'immobile è destinato ad ospitare anziani autosufficienti e non autosufficienti. Il complesso, la cui superficie coperta è pari a circa mq 743,45, realizzato alla fine degli anni novanta, è stato oggetto di donazione modale del Sig. Alessandro Olivero con l'intento di destinarlo ad ospitare anziani autosufficienti. Per effetto della donazione e dello Statuto sottoscritto con il donatore la residenza è gestita, direttamente o mediante affidamento a terzi, dal Comune di Vallo Torinese quale legatario della donazione e soggiace, in linea generale e per quanto compatibile con le norme statali e regionali vigenti in materia ed alle norme del presente Capitolato speciale di gara, alle disposizioni dello Statuto e del Regolamento (approvato con DCC. n. 56/2000), depositati presso gli uffici comunali.
3. Con deliberazione Consiliare n. 24 del 7.04.2000 il Consiglio Comunale ha deciso di gestire mediante concessione a terzi.
4. Attualmente la struttura, in seguito ai lavori di modifiche interne eseguiti nel 2018/20, dispone di 32 posti-letto che, con autorizzazione al funzionamento n.465 del 27.04.2021, sono stati così autorizzati: 8 posti letto RA e 24 posti letto RSA di cui n. 4 di "pronta accoglienza" di tipologia RSA. Il numero dei posti letto convenzionati è pari a n.10 per anziani non autosufficienti. Tutti i posti sono attualmente coperti.
5. La struttura è attualmente concessa in gestione alla Ditta CM Service srl con contratto scaduto a settembre 2024, prorogato per l'espletamento della gara al 31.01.2025 e successivamente fino all'insediamento del nuovo concessionario.
6. Oggetto del presente capitolato speciale di appalto è l'individuazione di idoneo soggetto che si aggiudichi la concessione e che sappia individuare un modello organizzativo che risponda alle esigenze di utenti anziani, definendo correttamente il concetto di "gestione completa" tra gli aspetti di cura tipici delle residenze per anziani, qualità ambientale e dinamica integrazione con il territorio. Il presente Capitolato speciale ha per oggetto l'affidamento in concessione della gestione totale della struttura (compresa la voltura dell'autorizzazione ed accreditamento alla Regione e altri enti pubblici), comprendente le attività assistenziali, i servizi alberghieri e amministrativi così come successivamente descritto, in relazione alla residenza in oggetto

#### **Art. 2. Rette praticate**

1. Le rette giornaliere (IVA compresa) applicate dal concessionario per gli ospiti RSA convenzionati (n.10) sono approvate dall'ASL TO4 in seguito alle disposizioni espresse dalla Regione Piemonte sulla base delle tabelle del nuovo modello tariffario per le strutture per anziani. Le rette del tariffario privato della residenza in vigore dal dicembre 2023 sono quelle di **cui all.1**. Quelle relative ai posti letto della Residenza Alberghiera sono quelle offerte in sede di gara nel progetto di gestione e possono essere aggiornate annualmente dal gestore in base all'indice ISTAT.
2. I residenti nel Comune di Vallo Torinese da almeno 5 anni consecutivi, maturati immediatamente prima della data di ammissione, verseranno la retta dovuta ridotta del 5%. Per questi ospiti la Direzione della Residenza detraerà dal canone annuale da versare a questo Comune la quota della riduzione applicata.

### **Art. 3. Ospiti**

1. La parte concessionaria si obbliga a dare precedenza nelle accettazioni seguendo il seguente ordine: residenti nel Comune di Vallo Torinese da almeno 5 anni, coloro che vi abbiano risieduto complessivamente per almeno 10 anni (anche non consecutivi), anziani aventi figli residenti nello stesso Comune, quindi gli anziani residenti nei Comuni limitrofi.
2. L'ASL TO4 ha il diritto di prelazione sui posti liberi accreditati come RSA, garantendo il rispetto dell'ordine del comma precedente.
3. Gli inserimenti di nuove persone in regime di convenzione sono effettuati dalle Commissioni valutative ASL TO4 competente per territorio.
4. Entro il 31 dicembre di ogni anno, dovrà essere comunicato l'elenco degli ospiti e la loro situazione di ospitalità.

### **Art. 4. Definizioni**

1. Nel testo del presente capitolato valgono le seguenti definizioni:
  - a) Comune di Vallo Torinese: il concedente l'immobile in oggetto;
  - b) Operatore economico: il soggetto aspirante concessionario o un raggruppamento o consorzio di essi;
  - c) Soggetto offerente: l'operatore economico che ha presentato un'offerta;
  - d) Soggetto aggiudicatario: quel soggetto offerente risultato aggiudicatario della concessione secondo le modalità di cui al presente capitolato;
  - e) Soggetto escluso: quel soggetto offerente escluso dalla partecipazione alla gara perché non in possesso dei requisiti minimi richiesti o che abbia prodotto una documentazione incompleta o non conforme tale da comportare, a norma del presente capitolato, l'esclusione dalla gara;
  - f) Legale rappresentante del soggetto offerente: qualsiasi persona che ha il potere di rappresentanza del soggetto medesimo;

*Documento prodotto con sistema automatizzato del Comune di Vallo Torinese. Responsabile Procedimento: Oliva Silvia*

*(D.Lgs. n. 39/93 art.3). La presente copia è destinata unicamente alla pubblicazione sull'albo pretorio on-line***4**

- g) Legale rappresentante del raggruppamento di imprese: è il legale rappresentante dell'impresa mandataria quale risulta dall'atto di costituzione del raggruppamento medesimo;
- h) Raggruppamento di imprese: designa un insieme di imprenditori, o fornitori, o prestatori di servizi, costituito, anche mediante scrittura privata, allo scopo di partecipare alla procedura di affidamento di uno specifico contratto pubblico, mediante presentazione di una unica offerta.

#### **Art. 5. Normativa di riferimento per la procedura di gara**

1. Il Comune di Vallo Torinese con delibera di Giunta ha definito che il presente appalto sia regolato dal bando di gara, dal presente Capitolato speciale, dallo Statuto della Residenza "Alberto Olivero" in quanto compatibili con la normativa vigente nonché dalle norme espressamente richiamate nei successivi articoli.
2. In forza del principio della prevalenza funzionale e di quello della prevalenza economica, il rapporto contrattuale oggetto di gara si configura come concessione di servizi, in quanto la gestione del servizio rivolto all'utenza è prevalente rispetto all'esecuzione degli eventuali lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile. Trova quindi applicazione il LIBRO IV - DEL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO E DELLE CONCESSIONI del codice appalti, D.Lgs. 36/2023, con la normativa particolare prevista per la gestione di servizi sociali.

#### **Art. 6. Normativa di riferimento per la gestione del servizio**

- D.G.R. Piemonte n. 41-42433 del 9 gennaio 1995 e L.R. 37/90- Progetto obiettivo tutela della salute degli anziani. Deliberazione attuativa relativa alle attività svolte nelle strutture residenziali.
- D.C.R. n.616-3149 del 22.02.2000- Decreto del Presidente della Repubblica 14 gennaio 1997 recante atto di indirizzo e coordinamento alle regioni ed alle province autonome di Trento e Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnologici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private- disposizioni di attuazione.
- LEGGE n. 328 del 8/11/2000 – "Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali.
- D.G.R. Piemonte n.82-1597 del 5.12.2000 –disposizioni attuative della D.C.R. n. 616-3149 del 22.02.2000.
- Legge Regionale n. 1 del 08/01/2004 "Norme per la realizzazione del sistema regionale integrato di interventi e servizi sociali e riordino della legislazione di riferimento".
- D.G.R. 17-15226 del 30.05.2005 "Modifiche ed integrazioni alla D.G.R. n. 51-11389 del 23.12.2003".
- D.P.C.M. 29.11.2001, Allegato 1, Punto 1.C. "Applicazione Livelli Essenziali di Assistenza all'area dell'integrazione socio-sanitaria."

- D.G.R. 42-8390 del 10.03.2008 Cartella Geriatrica dell'Unità di Valutazione Geriatrica e Linee guida del Piano Assistenziale Individuale. Modifica ed integrazione della D.G.R. n. 17- 15226/2005 "Il nuovo modello integrato di assistenza residenziale socio-sanitaria a favore delle persone anziane non autosufficienti" e della D.G.R. n. 14-26366/1998 "Deliberazione settoriale attuativa del Progetto Obiettivo Tutela della salute degli anziani. UVG".
- D.G.R. n. 25-12129 del 14/09/2009 Requisiti e procedure per l'accreditamento istituzionale delle strutture socio sanitarie.
- D.G.R. 7 dicembre 2009, n. 44-12758 Approvazione dello schema contrattuale per la definizione dei rapporti tra soggetti pubblici e soggetti gestori delle strutture socio sanitarie accreditate.
- D.G.R. 4 agosto 2010, n. 46-528 Art. 8-ter D.Lgs. 502/1992 e ss.mm.ii.: Modalità, termini e criteri per la richiesta ed il rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione ed all'esercizio di strutture sanitarie e socio-sanitarie.
- D.G.R. 30 dicembre 2011 n.66-3253 Interventi urgenti in materia di periodico adeguamento delle tariffe per i servizi residenziali e semiresidenziali erogati in strutture socio-sanitarie accreditate con il S.S.R.
- Deliberazione della Giunta Regionale 30 luglio 2012, n. 45-4248 "Il nuovo modello integrato di assistenza residenziale e semiresidenziale socio-sanitaria a favore delle persone anziane non autosufficienti. Modifica D.G.R. n. 25-12129 del 14.09.09 e D.G.R. n. 35-9199 del 14.07.08. Revoca precedenti deliberazioni".
- Deliberazione della Giunta Regionale 21 febbraio 2013, n.29-5369 "Approvazione linee di indirizzo per l'esternalizzazione dei servizi socio sanitari erogati nelle strutture residenziali di proprietà dell'ASL mediante concessione dei servizi.
- D.G.R. 2 agosto 2013 n.85-6287 "Approvazione tariffario delle prestazioni di assistenza residenziale per anziani non autosufficienti come prevista dalla D.G.R. 45-4248 del 30 luglio 2012".
- Determinazione n. 153 del 6 marzo 2015 Regione Piemonte- Direzione Coesione Sociale.
- D.G.R. 16 maggio 2016 n.34-3309 "Modulazione dell'offerta di interventi sanitari domiciliari a favore degli anziani non autosufficienti con progetto residenziale e definizione del percorso di attivazione e valutazione dell'Unità di Valutazione Geriatrica".
- Deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n. 13-3370 Approvazione dello schema di protocollo d'intesa con le organizzazioni sindacali recante "Linee guida in materia di appalti pubblici e concessioni di lavori, forniture e servizi" e direttive volte alla sua attuazione;
- D.G.R. n. 31-7088 del 22 giugno 2018 "Aggiornamento ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. delle linee di indirizzo per l'esternalizzazione dei servizi socio sanitari erogati nelle strutture residenziali di proprietà delle AA.SS.LL. mediante concessione dei servizi di cui alla D.G.R. n.29-5369 del 21.02.2013. Revoca della D.G.R. n. 18-6573 del 28.10.2013".

- D.G.R. n. 24-3692 del 6/08/2021 "L.R. n. 3 del 26 gennaio 2021. Modifica alla D.G.R. n. 13- 2888 del 19.02.2021, relativa all'approvazione delle modalità di erogazione delle integrazioni tariffarie ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 3/2021. Revisione delle tariffe per prestazioni di assistenza residenziale di cui alla D.G.R. n. 85-6287 del 2/08/2013".

-DGR. N. 1-5575 del 7.09.2022 "Adeguamento delle tariffe per le prestazioni di assistenza residenziale dei presidi socio-sanitari residenziali (RSA) e semi-residenziali (CDI, CDIA) per anziani di cui alla D.G.R. n. 85-6287 del 2/08/2013 integrate con D.G.R. n. 24-3692 del 6/08/2021 – Presa d'atto dell'accordo sottoscritto con le associazioni rappresentative delle Residenze Sanitarie Assistenziali in data 27/06/2022".

- Normativa di riferimento è anche il D.L.gs. 36/2023 e ss.mm.ii. Contratti di concessione.

### **Art. 7. Responsabile del procedimento amministrativo**

1. In merito agli artt. 5 e 6 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 si precisa che il Responsabile del procedimento è il Segretario comunale – Responsabile del Servizio amministrativo del Comune di Vallo Torinese, che è responsabile dell'istruttoria e di tutti gli atti procedurali relativi all'affidamento del presente appalto non specificatamente attribuiti ad altri organi.

## **CAPO II - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

### **Art. 8. Oggetto della concessione**

1. Oggetto del presente capitolato è la concessione in gestione a idoneo soggetto, che si aggiudichi la gara, della Residenza per anziani "Alberto Olivero", sita in Vallo Torinese, via Fiano n. 21, al cui interno dovranno essere gestiti i seguenti servizi:

1) N° 1 nucleo per anziani non autosufficienti, per un totale di 24 pl di cui n. 4 di "pronta accoglienza" di tipologia RSA.;

2) N° 1 nucleo per anziani autosufficienti, residenza alberghiera, per un totale di 8 posti letto.

Il numero dei posti letto convenzionati è pari a n.10 per anziani non autosufficienti.

Il servizio comprende la ristorazione per gli ospiti.

2. La Residenza per anziani "Alberto Olivero" costituisce un potenziamento della rete dei servizi residenziali territoriali a favore dei cittadini anziani, che, per particolari motivi, non possono vivere autonomamente presso la loro abitazione o presso i loro familiari.

3. Il Concessionario sarà responsabile della struttura e risponderà in toto del funzionamento di questa sia dal punto di vista tecnico/organizzativo che sanitario ed in particolare:

A) Direzione, amministrazione e coordinamento del servizio

B) Prestazioni di natura assistenziale

C) Servizio di pulizie, di ristorazione, di lavanderia e guardaroba

D) Attività ricreative, di animazione e di terapia occupazionale

## E) Attività manutentive

Dovrà quindi svolgere funzioni ed attività che in sintesi possono essere così descritte:

- ☐ Controllare e presiedere al regolare funzionamento della struttura nel suo complesso, armonizzandone le varie componenti: strutturali, di personale, di servizi, di incarichi, di interventi di realtà esterne, al fine di promuoverne l'ottimale funzionamento e la migliore qualità di vita degli ospiti;
- ☐ Promuovere e mantenere positivi rapporti e stimolare l'integrazione della struttura con le restanti realtà esterne del territorio (gruppi anziani, associazioni, volontari, istituzioni pubbliche e private, etc.), promuovendo azioni e interventi positivi che facilitino tale integrazione;
- ☐ Sovrintendere all'accettazione dei nuovi ospiti, ricevendo ed istruendo le relative domande;
- ☐ Programmare gli interventi di accoglienza per l'inserimento dei nuovi ospiti in collaborazione con le figure di riferimento;
- ☐ Predisporre i progetti integrativi per i singoli utenti, secondo necessità, e curarne la loro attuazione e verifica;
- ☐ Curare i rapporti con gli ospiti e con i familiari, tenendo conto della complessità delle relazioni interpersonali e intra-familiari;
- ☐ Gestire il personale dal punto di vista del rapporto di lavoro, della turnazione, dell'attuazione delle normative in materia di sicurezza nei posti di lavoro;
- ☐ Promuovere e curare la formazione permanente del personale operante nella struttura;
- ☐ Garantire la tutela del segreto professionale e la riservatezza dovuta agli ospiti;
- ☐ Organizzare, all'interno di una programmazione generale, i ritmi di vita, le attività da promuovere, i servizi da offrire, nel rispetto sia delle esigenze personali degli ospiti che della salvaguardia delle aspettative e del vissuto individuale degli stessi;
- ☐ Organizzare gli spazi comuni e presiedere alla organizzazione degli spazi individuali;
- ☐ Garantire l'approvvigionamento tempestivo dei materiali di consumo;
- ☐ E' responsabile verso le Autorità sanitarie;
- ☐ Garantire che il servizio sia sempre svolto nel rispetto delle disposizioni di legge che nel tempo si possono susseguire.

Il Concessionario dovrà affidare la direzione della struttura, in modo continuativo, ad un responsabile dotato di qualifica professionale appropriata, di comprovata esperienza (almeno triennale per servizi analoghi) ed affidabilità per svolgere tale funzione.

Tutti i servizi dovranno essere espletati nel pieno rispetto del presente Capitolato, del contratto e delle proposte integrative e migliorative formulate dal concorrente che si aggiudicherà la concessione.

## Art. 9. Uso dei beni di proprietà del Comune

*Documento prodotto con sistema automatizzato del Comune di Vallo Torinese. Responsabile Procedimento: Oliva Silvia*

*(D.Lgs. n. 39/93 art.3). La presente copia è destinata unicamente alla pubblicazione sull'albo pretorio on-line***8**

1. Al fine di consentire l'espletamento del servizio, il concedente si impegna, per tutta la durata del rapporto concessorio, a conferire in comodato gratuito al concessionario, l'immobile, i mobili, gli impianti e le attrezzature già esistenti insieme con l'affidamento del servizio socio-assistenziale da svolgersi presso la Residenza "Alberto Olivero", verso un corrispettivo pari al canone risultante dalla gara, quantificato come all'art. 11.
2. I beni concessi in comodato saranno indicati nello "Stato di consistenza" che farà parte del verbale di consegna con il quale la gestione della Residenza verrà consegnata al concessionario. Verbale da redigersi in contraddittorio tra concedente e concessionario.
3. Dalla data di presa in consegna dei suddetti beni, il concessionario ne assumerà la gestione, sollevando il concedente da ogni spesa e responsabilità gestionale e per danni che potessero derivare a terzi in conseguenza delle attività previste dalla presente concessione, sia in sede civile che penale.

#### **Art. 10. Manutenzioni**

1. La parte concessionaria si obbliga a provvedere, a proprie spese, durante tutto il periodo di durata della concessione, alla **manutenzione ordinaria** (compresa l'area verde esterna adiacente, con la potatura degli alberi), **periodica** ed alla **manutenzione straordinaria** necessaria per mantenere in efficienza la struttura e tutti gli impianti tecnologici, le attrezzature e gli arredi, nonché agli eventuali interventi necessari agli adeguamenti, richiesti dalle vigenti ed emanande norme, alle misure di sicurezza e prevenzione incendi ed all'abolizione delle barriere architettoniche.
2. La manutenzione ordinaria comprende la sostituzione di parti e/o componenti attive sottoposte a normale uso e soggette ad usura.
3. E' a carico del Concessionario il servizio di manutenzione ed esercizio delle centrali termiche comprendenti gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e correlate reti distributive fino agli elementi terminali, inclusi gli impianti elettrici asserviti alle centrali termiche nonché gli impianti di climatizzazione estiva, al fine di consentire il raggiungimento e il mantenimento delle condizioni di comfort abitativo.  
Più precisamente, per gli impianti di cui sopra:
  - la conduzione (art. 3 e 4 del D.P.R. n. 412/1993)
  - la manutenzione ordinaria
  - Terzo Responsabile per l'esercizio e la manutenzione impianti termici (lettera o, articolo, comma 1, D.P.R. n. 412/1993)
  - la fornitura del combustibile
4. Il concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza del fabbricato e dell'area esterna ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e succ.m.i.

5. Tutti i lavori (manutenzione straordinaria, eventuale ammodernamento della struttura, migliorie, adeguamenti legislativi, ecc.) dovranno, comunque e sempre, essere autorizzati dal Comune, in qualità di Ente proprietario ed in base alle vigenti norme urbanistiche.

Essi saranno a spese del concessionario, salvo quanto disposto in caso di riscatto del servizio.

6. La parte concessionaria, a proprie spese, si obbliga inoltre ad ammodernare ed integrare, anche con eventuale sostituzione, mobili, suppellettili, macchinari, attrezzature e quant'altro serva per gestire la Residenza secondo gli standards stabiliti dalla vigente normativa o comunque comunemente accettati. La qualità di detto materiale dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale ed a norma di legge.

#### **Art. 11. Stima del valore, canone e durata della concessione**

1. Il valore della concessione è stato calcolato in € 5.356.055,00 pari alla media del fatturato della ditta uscente degli ultimi due anni moltiplicato per la durata del presente appalto ai sensi dell'art.179 del Dlg.36/2024. (3 anni + 2 di eventuale ripetizione) e secondo il **PEF** ( all. 2) redatto dal professionista incaricato Dr. Stefano Barreri.

2. La durata della concessione viene stabilita in anni 3 rinnovabile per ulteriori 2 anni a decorrere dall'inizio della gestione.

3. Il valore del canone annuo a base di gara, da versare in due rate semestrali (15 giugno e 15 dicembre di ciascun esercizio finanziario, salvo conguaglio della riduzione rette prevista all'ultimo comma dell'art. 2 del presente capitolato), che sarà posto a carico del concessionario, è pari ad **€ 38.000,00 annuali posto a base d'asta** e sarà oggetto di rivalutazione monetaria a decorrere dal secondo anno di gestione sulla base dell'andamento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per l'anno precedente.

#### **4. Non saranno ammissibili offerte di valore pari o inferiori a quello a base di gara.**

5. Il canone dovuto dal concessionario al Comune a titolo di corrispettivo per l'affidamento in concessione del servizio sarà quello risultante dagli esiti di gara.

6. Il contratto di concessione dovrà essere stipulato entro sessanta giorni dalla data di esecutività della determinazione di aggiudicazione per efficacia e fatta salva la possibilità di consegna anticipata della gestione nelle more del rogito notarile a norma dell'art. 18 del Dlg.vo 36/2023.

7. Qualora alla scadenza della presente concessione il concedente non intendesse assumere la gestione del servizio e non si fosse ancora dato luogo ad una nuova assegnazione a terzi dello stesso, il concessionario, su richiesta dello stesso concedente, al fine di garantire la continuità e l'ordinato svolgimento del servizio stesso, dovrà prorogare la gestione per un periodo necessario a garantire la continuità del servizio, alle condizioni previste nel presente atto, da adeguarsi alla situazione di fatto che verrà accertata alla prevista scadenza.

8. Il concedente si riserva comunque il diritto di riscattare anticipatamente il servizio, con le modalità previste dalla legge, in caso di sopravveniente interesse pubblico conseguente alla

*Documento prodotto con sistema automatizzato del Comune di Vallo Torinese. Responsabile Procedimento: Oliva Silvia*

*(D.Lgs. n. 39/93 art.3). La presente copia è destinata unicamente alla pubblicazione sull'albo pretorio on-line***10**

mutazione dello stato di fatto o di diritto esistente al momento della concessione. In tal caso si concorderanno con il gestore le eventuali residuali competenze per i lavori eseguiti.

## **Art. 12. - Controllo di qualità**

1. Le prestazioni oggetto della concessione devono essere erogate dall'impresa in conformità ai seguenti standard di qualità:

- con un elevato livello di "qualità" del servizio in tutti i suoi aspetti, tenendo conto della natura del servizio, della fascia di età dei suoi destinatari e di ogni altro elemento rilevante ai fini della soddisfazione degli ospiti;
- con continuità, tenendo conto del funzionamento a ciclo continuo, 24 ore su 24, tutti i giorni dell'anno (festività incluse) della struttura;
- con operatori professionalmente formati e qualificati secondo piani di lavoro e turni di servizio degli operatori idonei a garantire la qualità del servizio nell'arco dell'intera giornata, tenendo conto dei diversi livelli di intensità dei bisogni degli ospiti;
- l'attuazione delle misure preventive e di autocontrollo per la gestione della sicurezza – in sinergia con i diversi soggetti che operano nella struttura - attraverso un efficace coordinamento tecnico, che consenta un buon livello di integrazione operativa interna - in conformità alle norme internazionali sui Sistemi di Gestione della Qualità;
- con strumenti di pianificazione e di monitoraggio che consentano la verifica della qualità delle prestazioni e della soddisfazione del cliente e l'attuazione di azioni di miglioramento, in modo trasparente e con forme di comunicazione in grado di garantire un rapporto di fiducia con il committente, con gli altri operatori della residenza, con gli ospiti e con i loro familiari;
- con flessibilità organizzativa, tenendo conto della configurazione della struttura e della suddivisione interna degli spazi ed ambienti;
- con capacità innovativa, tenendo conto dei possibili cambiamenti ed innovazioni organizzative che possono intervenire nel corso della concessione.

2. Il Concessionario è obbligato a fornire all'Ente ed agli organismi di controllo e di vigilanza tutte le informazioni richieste riguardanti l'organizzazione tecnica del servizio:

- requisiti e competenze professionali del personale;
- standard giornalieri di assistenza per ospite;
- turnazioni e piani di lavoro;
- strumenti di autocontrollo per la sicurezza igienica e per la gestione dell'emergenza;
- ogni altra informazione ritenuta utile.

3. Per le finalità indicate nel presente articolo, l'Ente potrà utilizzare ogni strumento di verifica ritenuto opportuno ai fini del controllo di qualità delle prestazioni fornite, fra i quali:

- a) ispezioni e sopralluoghi (anche con il supporto di consulenti esterni);
- b) esame e verifica di documenti;
- c) interviste e questionari agli utenti del servizio ed ai loro familiari per verificare il livello di gradimento e di soddisfazione;
- d) verifiche di qualità commissionate ad esperti esterni.

4. Per le finalità indicate nel presente articolo, il Concessionario deve mettere a disposizione dell'Ente e degli organi di vigilanza, la seguente documentazione:

- documentazione del Sistema Qualità aziendale;
- piano organizzativo generale;
- piani di lavoro;
- piani di pulizia e schede tecniche dei prodotti utilizzati;
- moduli e documenti di registrazione delle attività;
- elenco nominativo aggiornato del personale (con l'indicazione delle competenze e del ruolo organizzativo svolto);
- piano di formazione e registrazioni riguardanti i corsi di formazione svolti;
- piano di autocontrollo per la sicurezza igienico – sanitaria per le attività riguardanti la preparazione e la somministrazione di alimenti e bevande;
- documento per la valutazione dei rischi per la sicurezza nei luoghi di lavoro e Piano per la gestione della sicurezza e delle emergenze;
- elenco nominativo degli operatori formati ai fini della prevenzione incendi, secondo le normative vigenti;
- piano di manutenzione degli impianti, apparecchiature e strumenti ricevuti in uso per l'esecuzione dell'appalto e la documentazione attestante l'esecuzione degli interventi periodici di verifica e di controllo della funzionalità e della sicurezza degli stessi.

5. Il Concessionario deve accettare espressamente, senza alcuna riserva, condizione od eccezione, tutte le forme di controllo e di informazione all'utenza previste dal presente articolo.

6. E' espressamente riconosciuto all'Ente il diritto di verificare, in qualsiasi momento, il possesso da parte del personale dei requisiti e delle competenze professionali necessarie per la buona qualità del servizio e di ottenere la sostituzione degli operatori ritenuti non idonei.

7. Saranno inoltre considerati non idonei gli operatori:

- che non abbiano mantenuto il segreto di ufficio su fatti e circostanze di cui siano venuti a conoscenza nell'espletamento dei propri compiti;
- non abbiano mantenuto un contegno decoroso, irreprensibile, riservato, corretto e disponibile alle collaborazioni con gli altri operatori, e soprattutto nei riguardi dell'utenza (ospiti e/o loro familiari);

- che abbiano contribuito con il loro comportamento a creare situazioni di dipendenza o disagio da parte dell'utenza;
- che non abbiano improntato il proprio comportamento secondo principi di correttezza e non abbiano provveduto all'adozione di tutte quelle cure, cautele ed accorgimenti atti ad assicurare la salvaguardia ed il rispetto della dignità personale dell'anziano ospite.

### **Art. 13 Descrizione dell'immobile**

1. L'immobile oggetto della concessione è un fabbricato sito in Vallo Torinese, Via Fiano, n. 21, La superficie coperta è pari a 743,75, mentre la superficie commerciale è pari a 1.762 mq. (vedi planimetrie allegate - **All. A**).
2. L'immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Vallo Torinese foglio n. 2 particella n. 1837.
3. Nel bando di gara saranno indicate le date in cui è possibile effettuare il sopralluogo.

### **Art. 14. Lavori di miglioramento della struttura.**

1. Ogni concorrente potrà proporre, in sede di gara, un progetto di massima rivolto al miglioramento della struttura. Verranno in particolare prese in considerazione e valorizzate eventuali proposte per assicurare il risparmio energetico, la valorizzazione dell'ampio terrazzo, la tinteggiatura esterna delle facciate e delle ringhiere, con il loro ripristino (dove necessario), il riassetto della pavimentazione esterna e un eventuale modesto ampliamento dei posti letto. Resta fermo l'obbligo di mantenere almeno 2 posti letto a RA, nel rispetto delle disposizioni modali della donazione.
2. Le opere relative al progetto di miglioramento oggetto di offerta di gara, di cui al comma precedente, dovranno essere realizzate, **entro il primo biennio di gestione**, salvo ritardi giustificati da motivi indipendenti dalla volontà o negligenza ed inottemperanza del concessionario.
3. Al termine dei lavori di cui al comma 1, il costo di parte di essi, debitamente documentato, verrà scontato dal canone di concessione, nell'importo che verrà stabilito dall'Amministrazione comunale tenendo conto: dell'importo dei lavori eseguiti, degli anni di ammortamento degli investimenti realizzati, della loro potenziale redditività (es. maggior numero di ospiti) o di economia di gestione (es. risparmio energetico), nonché dell'aumento dei costi di gestione. In ogni caso il canone non potrà scendere al di sotto di € 35.000,00, ferma restando la rivalutazione monetaria di cui all'art. 11 c.1 del presente capitolato.

4. Il progetto definitivo-esecutivo dei lavori di cui al comma 1, redatto da competente professionista incaricato dal concessionario, sarà preventivamente concordato con l'Amministrazione comunale e dovrà essere successivamente approvato dalla Giunta comunale e dall'ASL e/o da eventuali altri enti competenti, prima della relativa esecuzione delle opere.

5. E' inteso che il concessionario dovrà rispettare nell'esecuzione dei lavori tutte le norme edilizie e strutturali vigenti in materia.

6. Il Comune procederà al collaudo delle opere eseguite mediante un professionista incaricato dall'amministrazione stessa a spese del concessionario. Quest'ultimo si occuperà delle successive pratiche necessarie per le autorizzazioni ed accreditamenti ASL, etc e per la gestione della rinnovata struttura, sempre con spese a carico del concessionario.

#### **Art. 15. Impegni dell'aggiudicatario della concessione e penalità.**

1. L'aggiudicatario si vincolerà con il Comune attraverso la firma di apposito contratto concessione.

2. Il concessionario, oltre che gestire la struttura e provvedere all'esecuzione degli interventi con le modalità e nei tempi indicati nel precedente art. 14, dovrà:

1) gestire la manutenzione ordinaria, periodica e straordinaria del complesso (come sopra indicato), compresi i collaudi e le verifiche previsti dalla vigente normativa, e volturare a suo nome tutte le autorizzazioni già in capo al concessionario uscente e tutte le utenze ad esso riferite (acqua, gas, energia elettrica, servizi telefonici);

2) individuare e nominare a proprie spese il terzo responsabile degli impianti termici ai sensi del DPR 412/93 e ss.mm.ii., darne comunicazione al Comune e richiedere le visite periodiche di legge all'Ente competente;

3) il Concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza delle aree assegnate. Per garantire la corretta gestione delle medesime, il Concessionario dovrà predisporre ed aggiornare un piano finalizzato al mantenimento delle condizioni di sicurezza, al rispetto dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni di esercizio ed a garantire la sicurezza delle persone in caso di emergenza. Per tale compito potrà avvalersi della collaborazione di una persona appositamente incaricata;

4) salvaguardare il posto di lavoro del personale dipendente della CM Service srl. e attualmente in servizio presso la struttura (All. 2);

5) provvedere al pagamento di tasse e servizi legati alla gestione della struttura (TARI, Servizio idrico integrato, etc.). A supporto degli elementi di valutazione per l'offerta economica e gestionale dei partecipanti alla gara d'appalto si allega prospetto delle spese sostenute dalla gestione uscente nell'ultimo triennio. Non esistono spese documentate da riscattare;

6) E' fatto divieto al concessionario di cedere o affidare in subconcessione, in tutto o in parte, il servizio principale assunto, fatta eccezione per il servizi di ristorazione e manutenzione straordinaria, che potrà essere subappaltato con il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale, sotto pena di rescissione del contratto e rifusione dei danni.

*Documento prodotto con sistema automatizzato del Comune di Vallo Torinese. Responsabile Procedimento: Oliva Silvia*

*(D.Lgs. n. 39/93 art.3). La presente copia è destinata unicamente alla pubblicazione sull'albo pretorio on-line* **14**

3. Nel caso in cui, per qualsiasi motivo imputabile al Concessionario e da questi non giustificato, i servizi non vengano espletati in modo conforme alle prescrizioni della normativa in vigore in materia ed a quanto previsto dal presente Capitolato e dalla proposta gestionale presentato in sede di gara, il Comune applica al Concessionario, dopo aver accertato l'inadempimento, in contraddittorio con il medesimo e previa comunicazione scritta, una pena pecuniaria (penale), da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 3.000,00 per ogni violazione contestata, in ragione della gravità della violazione commessa.
4. La valutazione sulla gravità dell'inadempimento e sull'ammontare della conseguente pena pecuniaria da infliggere al Concessionario è demandata direttamente all'Amministrazione Comunale.
5. Qualora la violazione riscontrata risulti di lieve entità e non abbia provocato alcuna conseguenza potrà essere comminata una semplice ammonizione.

#### **Art. 16 - Risoluzione, revoca e recesso dal contratto**

1. Oltre che nei casi previsti specificatamente dal presente capitolato di servizio, sarà facoltà della parte concedente richiedere la risoluzione della concessione in qualsiasi momento e previa notifica degli addebiti, qualora si manifesti, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'obiettivo incapacità del concessionario a svolgere le prestazioni con la necessaria cura, efficienza e tempestività.
2. La parte concedente, al fine di assicurare la continuità nell'assistenza agli Ospiti della Residenza, si riserva di far eseguire da altri il mancato o incompleto o trascurato servizio e di far acquistare il materiale occorrente a spese del concessionario.
3. In conseguenza o in attuazione di leggi nazionali o regionali che impongano una diversa gestione, la parte concedente si riserva la facoltà di subentrare in qualunque momento nella gestione della Residenza, previo preavviso con PEC di almeno 3 (tre) mesi dalla data del subentro, senza che il concessionario possa avanzare diritti, pretese o indennizzi di sorta.
4. La risoluzione del contratto per inadempienza dovrà essere notificata al legale rappresentante con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.
5. Il Comune potrà procedere alla revoca della concessione nei seguenti casi:
  - a) gravi e frequenti violazioni agli obblighi contrattuali non regolarizzati a seguito di diffida formale del Comune;
  - b) obiettiva incapacità o inefficienza nell'espletamento del servizio, rilevata anche a seguito di ispezioni degli Organi di vigilanza competenti.
6. In caso di risoluzione o revoca della concessione e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario, la parte concessionaria si impegna a prorogare il servizio sino al termine di 6 (sei) mesi dalla risoluzione o revoca.

7. Il concessionario, in caso di giustificata impossibilità nella prosecuzione della gestione, potrà recedere anticipatamente dal contratto dandone preavviso scritto all'ente concedente, almeno 8 (otto) mesi prima.

8. In ogni caso, trattandosi di servizi rivolti alle persone, qualora l'Amministrazione non sarà riuscita ad appaltare la concessione nell'arco di tempo del preavviso, il concessionario dovrà proseguire nella gestione della struttura fino al subentro della nuova gestione.

#### **Art. 17 - Riscatto del servizio**

1. Tutti i mobili e le attrezzature acquistate dal concessionario nel corso della gestione potranno passare, alla scadenza anche se anticipata della presente concessione, in proprietà del Comune, alle seguenti condizioni:

- a) mobili e attrezzature acquistate nel corso dell'anno, dietro pagamento da parte del Comune di una somma pari al totale del prezzo di acquisto documentato, iva esclusa;
- b) mobili e attrezzature acquistate da un anno, dietro pagamento da parte del Comune di una quota pari al prezzo di acquisto documentato, iva esclusa, meno 1/5;
- c) mobili e attrezzature acquistate da almeno 5 anni diventeranno di proprietà del Comune gratuitamente;
- d) mobili e attrezzature acquistate negli altri anni tra quelli considerati dai punti b) e c) potranno passare al Comune previo pagamento di una quota pari al prezzo d'acquisto, debitamente documentato, al netto dell'IVA, diminuito di 1/5 per ogni anno trascorso dall'acquisto.

2. Nel caso di riscatto anticipato, risoluzione, recesso dal contratto o revoca della concessione, al concessionario spetterà anche il rimborso delle spese sostenute ai sensi dell'art. 14 c. 1, in una percentuale determinata dal rapporto tra gli anni di durata residua della concessione e gli anni di durata complessiva della medesima.

3. Nessuna altra somma sarà dovuta dal Comune al concessionario.

#### **Art. 18 - Disposizioni generali**

1. Con la presa in consegna dell'attività oggetto di concessione, ogni responsabilità inerente a tale attività, di natura civile e/o amministrativa e/o penale, verrà trasferita in capo al concessionario.

2. L'attività del concessionario è svolta a suo rischio e con propria organizzazione d'impresa, senza che il Comune possa essere chiamato a rispondere verso i terzi o verso i dipendenti del concessionario, per qualsivoglia inadempimento del concessionario stesso, anche in deroga a disposizioni che prevedessero la responsabilità solidale del Comune per tali fatti.

3. Il concessionario sarà tenuto a stipulare idonea polizza di copertura assicurativa per responsabilità civile verso i terzi, con massimali di almeno € 1.500.000,00 per sinistro per i rischi derivanti dall'attività esercitata; dovrà inoltre dotarsi di copertura assicurativa contro gli incendi e gli altri rischi che possano cagionare danni ai beni di proprietà comunale, concessi in uso.

4. Il concessionario dovrà inoltre volturare immediatamente dopo la stipula del contratto, a suo nome e a sue spese, tutte le autorizzazioni e licenze necessarie per la gestione, salvo diverso accordo con il Comune.

5. Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), del D.Lgs. n. 51/2018 (Attuazione della direttiva UE 2016/680) e del Regolamento (UE) n. 2016/679, il Comune designa il soggetto Aggiudicatario quale responsabile del trattamento di tutti i dati che, in ragione dello svolgimento del servizio, lo stesso sarà tenuto ad acquisire.

Il soggetto aggiudicatario procederà al trattamento dei dati attenendosi alle norme e disposizioni di legge.

In particolare, il soggetto aggiudicatario dovrà adottare opportune misure atte a garantire la sicurezza dei dati in suo possesso, che dovranno essere trattati esclusivamente ai fini dell'espletamento del servizio; non potrà comunicare a terzi (salvo casi eccezionali che riguardino l'incolumità o la sicurezza degli utenti, previa autorizzazione del titolare, o in caso di urgenza, con successiva informativa al titolare) e diffondere i dati in suo possesso, né conservarli successivamente alla scadenza del contratto di concessione.

In quest'ultimo caso, il soggetto Aggiudicatario dovrà restituire tutti i dati in suo possesso al Comune entro il termine tassativo di 5 (cinque) giorni.

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

5. Per tutti gli effetti della presente concessione, il concessionario elegge domicilio nel Comune di Vallo Torinese, presso la sede della Residenza "Alberto Olivero", via Fiano 21. Le notificazioni e le informazioni saranno effettuate a mezzo di Messo comunale oppure con lettera raccomandata A/R oppure Posta Elettronica Certificata

## **Art. 19 - Norme di rinvio**

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Capitolato di servizio e dallo Statuto della Residenza si fa riferimento alle disposizioni legislative vigenti in materia di concessione di pubblici servizi, alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

2. Tutte le controversie o divergenze, anche di carattere tecnico ed economico, che potessero insorgere tra le parti in relazione alla concessione oggetto del Capitolato ed al relativo contratto nella sua interpretazione od esecuzione generale e particolare, qualunque ne sia la causa, che non venissero risolte di comune accordo, saranno deferite all'autorità giudiziaria ordinaria competente per territorio.

## **CAPO III – Oggetto della gestione**

### **Art. 20. Gestione della struttura**

1. L'insieme delle attività previste dal presente capitolato riguarda le prestazioni assistenziali, terapeutiche, di recupero e di mantenimento funzionale delle abilità rivolte ad anziani autosufficienti o non autosufficienti ricoverati in regime residenziale, compresi gli interventi di sollievo.

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

- Elaborazione di progetti assistenziali individualizzati (P.A.I.) che consentano di dare continuità all'intervento di assistenza tenendo conto anche dei protocolli di cura (P.I.C.) Percorsi Integrati di Cura, in base alla vigente normativa regionale;
- Flessibilità operativa fra i diversi comparti che consenta sinergie di lavoro necessarie al fine di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari delle persone;
- Stabilità dell'equipe assistenziale. A tal proposito il concessionario dovrà presentare un piano descrittivo organizzativo tale da consentire di non avere un turn-over superiore al 25% annuo e dovrà garantire un adeguato affiancamento operativo;
- Il rapporto con gli ospiti deve essere improntato alla massima cortesia rispettando la riservatezza e la loro personalità. Attraverso la particolare cura dell'aspetto fisico e promuovendo il rispetto del patrimonio culturale, etico e religioso dell'Ospite si deve valorizzare l'identità dello stesso. L'attività inoltre si deve conformare il più possibile ai ritmi e alle abitudini della persona, compatibilmente con le esigenze della comunità, garantendo altresì una normale vita di relazione;
- Il Modello Assistenziale deve essere in grado di mantenere e stimolare l'autonomia dell'anziano, nel rispetto della sua soggettività, con riferimento in particolare a:
  - alimentazione,
  - mobilitazione (mantenere e migliorare le capacità motorie),
  - igiene,
  - bisogni psico-sociali del singolo ospite.

3. Il concessionario dovrà occuparsi della "gestione completa" di servizi socio-sanitari, assistenziali, sanitari diretti ed indiretti indicati nella normativa regionale surrichiamata.

4. L'aggiudicatario è tenuto a dotarsi, per il servizio oggetto del presente appalto, di una Carta dei Servizi e a darne diffusione.

5. Entro 90 giorni dall'avvio del servizio, l'Aggiudicatario dovrà consegnare al Comune copia della carta dei servizi contenente i livelli minimi di qualità, efficienza ed efficacia dei servizi garantiti agli ospiti.

6. Costituiscono altresì oggetto dell'affidamento i seguenti servizi correlati:

- servizio cucina e mensa con le modalità indicate nel relativo articolo,
- servizio di lavanderia guardaroba,
- servizio di pulizia di tutti i locali della struttura, comprese le aree di accesso, le aree libere interne ed esterne adiacenti all'edificio.
- manutenzione ordinaria, periodica e straordinaria di tutto il complesso.

## **Art. 21. Personale addetto alla gestione**

1. Il concessionario, assumendo a proprio carico tutti i rischi di impresa derivanti dalla gestione del servizio, dovrà garantire al personale il trattamento economico previsto dal CCNL di riferimento.

CONTRATTO APPLICATO: CCNL per lavoratrici e i lavoratori delle cooperative del settore socio-sanitario-assistenziale-educativo e di inserimento lavorativo ( in allegato l'elenco dei lavoratori in servizio)

2. Nel progetto gestionale (art 28) dovranno essere dettagliati i seguenti aspetti:

- articolazione dei turni ed il numero delle unità di personale presenti in ciascuna fascia oraria;
- dotazione di divise con cartellini identificativi;
- dotazione di indumenti e strumenti protettivi (guanti, calzature, etc) conformi alle norme di sicurezza del lavoro;
- stabilità dell'equipe assistenziale sia di supporto che infermieristica con limitazione del turnover, con apposito piano organizzativo descrittivo da cui risultino gli strumenti individuali per garantire tale stabilità;
- effettiva e costante presenza del personale senza alcuna soluzione di continuità e diminuzione, con predisposizione di un adeguato meccanismo di sostituzioni per ferie, malattie, congedi in generale tale da non comportare alcuna riduzione del contingente di personale preposto.

3. Il personale deve garantire la riservatezza assoluta (segreto d'ufficio) relativamente a tutto ciò di cui viene a conoscenza nel rapporto con gli ospiti.

4. Il concessionario è obbligato a rispettare e far rispettare ai dipendenti le disposizioni di cui alla L.146/90 e succ. m. e i sull'esercizio del diritto di sciopero nei servizi pubblici essenziali.

5. Il concessionario dovrà rilevare/assumere alle proprie dipendenze per almeno tre anni, in base alle vigenti normative contrattuali, nazionali e provinciali, il personale dipendente dell'attuale gestore della struttura, salvo esplicita rinuncia individuale.

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

7. Tale elenco con la relativa documentazione dovrà essere aggiornato con i nuovi inserimenti di personale, entro il giorno 5 del mese successivo a quello in cui le variazioni si sono verificate.

8. Il personale deve essere capace e fisicamente idoneo, in età lavorativa prevista dalla legge.
9. Il personale deve essere sottoposto, a cura e spese del concessionario, sia all'atto dell'assunzione che periodicamente, alla sorveglianza sanitaria prevista dal D.lgs. 81/2008 e succ. m. e i..
10. In ogni momento il Comune potrà disporre l'accertamento dei requisiti sopramenzionati.
11. **Clausola sociale:** Al fine di promuovere la stabilità occupazionale del personale impiegato ai sensi dell'art. 57 del D. Lgs. n. 36/2023, e considerato che l'esperienza maturata dal personale in servizio rappresenta un significativo indice di elevata qualità del servizio, oltre che elemento fondamentale per assicurare stabilità delle relazioni instaurate con gli ospiti, costituisce requisito necessario dell'offerta la proposta di misure orientate ad assorbire nella massima misura possibile il personale in servizio, assicurando la necessaria armonizzazione con la propria organizzazione e coerentemente con le esigenze tecnico-organizzative previste nel presente Capitolato.
12. Il Concessionario si impegna a garantire al personale assorbito il mantenimento delle condizioni economiche già acquisite, inclusa l'anzianità di servizio, **in coerenza con il CCNL per le lavoratrici e i lavoratori delle cooperative del settore socio sanitario assistenziale educativo e di inserimento lavorativo. (All.2)**
13. L'operatore economico risultato aggiudicatario si impegna a dare attuazione, in sede di esecuzione, al piano di riassorbimento presentato in sede di offerta, che individua il numero e le condizioni contrattuali, giuridiche ed economiche, per l'assunzione delle unità di personale impiegate presso il gestore uscente.
14. L'elenco e i dati relativi al personale attualmente impiegato dal contraente uscente per l'esecuzione del contratto sono riportati nell'Allegato A – "Prospetto del personale del gestore uscente"

## **Art. 22. Prestazioni di natura alberghiera**

1. Pur nel rispetto dell'autonomia gestionale del soggetto concessionario, si forniscono le prescrizioni minime attese per quanto riguarda la fornitura dei cosiddetti servizi alberghieri:

### **a) Ristorazione**

Il suddetto servizio dovrà essere espletato direttamente all'interno della struttura, che dispone di cucine attrezzate, sia direttamente dal concessionario sia indirettamente mediante subappalto a ditta specializzata. Il servizio dovrà prevedere la preparazione di pasti comprese bevande, secondo idonee tabelle dietetiche e nutrizionali e la loro somministrazione anche al letto dell'ospite, con possibilità di scelta tra:

- due/tre primi, due/tre secondi, due/tre contorni per il pranzo;
- due primi, due secondi, due contorni per la cena;
- frutta e verdura fresca di stagione.

I menù dovranno essere articolati su quattro settimane a validità stagionale.

Dovrà essere garantita la possibilità di diete particolari e speciali. In situazioni cliniche di pazienti con nutrizione artificiale, il costo del pasto non dovrà essere valorizzato nella quota alberghiera.

Per le linee di indirizzo e la grammatura di minima si rinvia alla pubblicazione “Proposte operative per la ristorazione assistenziale”, edito dalla Regione Piemonte, disponibile sul sito [della Regione Piemonte ed alle disposizioni della ASL TO 4](#).

Dovrà essere prevista per tutti i giorni della settimana la disponibilità alla preparazione e somministrazione di tisane, bevande fresche, piccoli spuntini occasionali, e la fornitura di menù speciali a pranzo per le festività più importanti e/o occasionali, forniture per feste, compleanni, etc. Il tovagliato e quant’altro necessario dovrà essere fornito dal soggetto aggiudicatario.

Il servizio dovrà rispettare il programma di autocontrollo HACCP ai sensi del D.Lgs. n. 155/97 s.m.i.

Dovrà essere garantita la disponibilità dei pasti per i parenti che lo richiedano, a fronte del pagamento di una quota definita.

#### **b) Pulizie**

Dovranno essere tassativamente utilizzati prodotti atossici, non corrosivi, non nocivi, incolori ed inodori. Il servizio di pulizia e sanificazione dovrà assicurare risultati complessivamente ineccepibili, non potendosi ammettere esclusioni di sorta.

In particolare la pulizia periodica dei vetri e serramenti dovrà essere effettuata con personale e mezzi idonei. Nella pulizia è compresa la derattizzazione, disinfestazione e la disinfezione dei locali interni e delle aree esterne.

#### **c) Lavanderia**

Il concessionario dovrà provvedere all’espletamento del servizio di lavanderia, stireria, guardaroba, sia per la biancheria piana che per quella confezionata appartenente ai singoli ospiti: a tal fine il concessionario dovrà provvedere alla fornitura di tutta la biancheria piana e cerata occorrente nonché di tutto il tovagliato necessario alla somministrazione dei pasti.

All’ingresso dell’ospite in struttura, i capi personali dovranno essere contrassegnati dai famigliari in modo da essere identificati.

#### **d) Altri servizi**

Il concessionario dovrà provvedere ai seguenti servizi:

- Servizio di Portineria Centralino;
- Servizio di assistenza religiosa: il concessionario deve facilitare l’espressione delle esigenze spirituali e di culto degli ospiti e favorire a tal fine la presenza su richiesta dei ministri di culto nel rispetto delle convinzioni personali;
- Servizi personali ai defunti, garantendo assolutamente la libertà di scelta delle agenzie funebri, evitando forme di monopolio o di esclusiva.

Dovrà inoltre farsi carico di tutte le pratiche amministrative e di tutte le necessità inerenti il buon funzionamento della struttura.

Per quanto riguarda il personale, dovrà curare la predisposizione e l'esposizione dei turni, nonché la documentazione inerente le qualifiche, per singolo soggetto, il rilevamento presenze e la tipologia del rapporto di lavoro.

### **Art. 23. Flessibilità organizzativa**

1. Salvo quanto richiesto dagli articoli precedenti il concessionario potrà organizzare la gestione della struttura e dei servizi secondo criteri di flessibilità organizzativa, volti comunque al fine di meglio corrispondere alle esigenze degli ospiti.

### **Art. 24. Assistenza medica di base e farmaceutica**

1. Sarà garantito, secondo le normative vigenti e in caso fosse necessario, il trasferimento dell'ospite per effettuare prestazioni diagnostiche. Sarà cura del responsabile amministrativo del soggetto aggiudicatario organizzare il trasferimento.

### **Art. 25. Servizi aggiuntivi**

1. La parte concessionaria si impegna, altresì, a mettere a disposizione, qualora richiesti, a tariffa concordata ed approvata annualmente dall'Amministrazione Comunale, a favore dei residenti del Comune anziani, disabili e altri soggetti in particolari situazioni socio-assistenziali, i seguenti locali e servizi: mensa (anche con consegna pasti a domicilio), lavanderia, palestra, ambulatorio medico, prestazioni assistenziali e le varie attività di intrattenimento.

2. In sede di presentazione dell'offerta potranno essere indicati nel progetto gestionale, a scelta dell'offerente, ulteriori servizi aggiuntivi aperti all'esterno, da erogare all'interno del complesso per favorire l'integrazione col territorio.

3. Il concessionario dovrà attivare tali servizi e, ove ne tragga introiti, potrà essere stabilito d'intesa tra le parti un aumento del canone di concessione. La mancata attivazione dei servizi aggiuntivi indicati in sede di presentazione dell'offerta attiverà le procedure per la risoluzione contrattuale.

### **Art. 26. Promozione del volontariato sociale e della rete territoriale**

1. Nella struttura potrà essere prevista la presenza di volontari e l'aggiudicatario ne dovrà curare l'inserimento nelle attività, anche mediante adeguati interventi di tutoraggio e formazione ed il loro coinvolgimento deve configurarsi come complementare e non sostitutivo delle attività assistenziali.

2. Le modalità di presenza dei volontari nella struttura dovranno essere definite nell'ambito di convenzioni tra i soggetti gestori ed i rappresentanti delle organizzazioni e/o associazioni secondo modalità di legge.

3. Tirocini e servizio civile: potrà essere previsto l'inserimento nel servizio di volontari, anche del servizio civile volontario, in misura complementare e comunque non sostitutiva rispetto all'organico, concordandone le modalità di utilizzo con la direzione sanitaria della struttura.
4. Potrà essere previsto, inoltre, l'inserimento a scopo di tirocinio di allievi frequentanti corsi di formazione riconosciuti da enti pubblici per figure professionali delle stesse qualifiche di quelle operanti nel servizio.

#### **Art. 27 - Vigilanza e controllo da parte del Comune**

1. Il concessionario deve impegnarsi ad essere a disposizione del Comune per la risoluzione di eventuali problemi di vario genere che sorgessero nell'espletamento del servizio convenzionato, garantendo la più ampia collaborazione funzionale, in merito ai servizi erogati, dei propri operatori con gli operatori del Comune e con gli altri servizi socio-sanitari presenti sul territorio.
2. L'Amministrazione Comunale provvederà alla vigilanza ed al controllo del servizio della concessionaria a mezzo di una Commissione formata dal Sindaco (o suo delegato), da un membro della maggioranza, da un membro della minoranza, da un dipendente comunale o comunque da una persona qualificata in campo amministrativo ed eventualmente anche da due rappresentanti della Comunità degli Ospiti.
3. Il Sindaco (o suo delegato), la Commissione sopra indicata o singoli suoi membri, all'uopo incaricati dalla stessa, avranno accesso nella struttura in qualsiasi momento per l'ispezione dei locali e potranno richiedere la visione di atti e documenti inerenti all'attività del concessionario ritenuti necessari per lo svolgimento delle attività di controllo e gestione.

## PARTE II - DISCIPLINARE DI GARA

### CAPO I - Modalità di scelta del contraente

#### Art. 28. Procedura e criterio di aggiudicazione - Elementi di valutazione

1. Il contraente sarà scelto con Procedura aperta, ai sensi 71 del Codice degli appalti DLgs 36/2023, con affidamento in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come previsto dall'art.108 del Codice stesso, anche in presenza di una sola offerta presentata, purché valida, congrua e correttamente presentata.

2. In ogni caso il Comune può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

3. Ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa il Comune assume gli elementi ed i relativi fattori ponderali in appresso indicati:

**A. PROGETTO TECNICO di massima rivolto al miglioramento della struttura:** punti max 30

**B: PROGETTO GESTIONALE:** punti massimi 50

**C. RETTE PRATICATE:** punti massimi 10

**D. CANONE CONCESSIONARIO:** punti massimi 10

Totale punti massimi 100.

4. Sono esclusi dalla gara e dichiarati non idonei i soggetti candidati che conseguono nella valutazione del progetto tecnico un punteggio inferiore a 20/30 e nel progetto gestionale inferiore a 30/50. Per tali soggetti non si procede all'esame dell'offerta economica.

5. L'attribuzione del punteggio sarà effettuata con le seguenti modalità:

**A. Criteri per la valutazione del PROGETTO TECNICO di cui all'art. 14:** punti max 30

**Progetto di massima rivolto al miglioramento della struttura**

Di cui

A1. Progetto di massima rivolto al miglioramento della struttura (ristrutturazione e/o riorganizzazione e recupero degli spazi, al fine di migliorare la gestione economica, nonché la qualità di vita e di sicurezza degli ospiti, manutenzione della struttura con tinteggiatura esterna e delle ringhiere, riassetto della pavimentazione esterna o altro) punti max 12

A2. Proposte finalizzate al risparmio energetico documentate con piano annuale di risparmio punti max 6

A3. Importo e fattibilità degli interventi proposti ai punti precedenti punti max 10

A4. Proposte finalizzate ad un modesto ampliamento dell'immobile punti max 2

**B. Criteri per la valutazione del PROGETTO GESTIONALE (artt. da 20 a 25):** punti max 50

**B1)** Progetto di sviluppo del modello organizzativo per la gestione della struttura, comprensivo di tutti i servizi previsti dal presente bando come meglio evidenziato nell'art. 20 con particolare riferimento allo sviluppo del progetto assistenziale e del controllo di gestione. Il progetto dovrà

essere esplicativo dell'organizzazione dei turni di lavoro e del personale presente per ogni turno di lavoro, delle responsabilità e dei livelli di coordinamento, contenuti, metodi e strumenti di lavoro, ecc. Dovrà esplicitare altresì la metodologia organizzativa che garantisca il migliore coordinamento tra i vari servizi nonché proposte operative finalizzate al soddisfacimento dei bisogni dell'anziano, come si manifestano nel corso dell'intera giornata e nel tempo della permanenza nella struttura

**punti max 10**

**B2)** Iniziative di carattere sociale, socio-sanitario, socio-educativo, culturale, ecc., con ricaduta sulla qualità di vita degli ospiti della R.S.A., sulle relazioni con i familiari, sulla coesione sociale del territorio e relative modalità attuative e che altresì contemplino significative attenzioni al personale operante nella struttura, prevedendo percorsi di fidelizzazione che comprendano anche l'attenzione alle esigenze di genere

**punti max 5**

Di cui

- progettualità e protocolli specifici dedicati a: corretta alimentazione e somministrazione del vitto, mobilitazione, mantenimento o, ove possibile, recupero delle capacità cognitive

**punti max 2**

- Progetti volti a mantenere e valorizzare interventi di supporto terapeutico/comportamentale come ad esempio: riabilitazione cognitiva rivolta a ospiti con decadimento cognitivo e disturbi comportamentali; pet therapy, ecc.

**punti max 2**

- costruzione di una rete di partnership per supportare le finalità del presidio e modalità per il suo sostegno da parte del proponente anche con riferimento alle associazioni di volontariato presenti nelle strutture sul territorio:

**punti max 1**

a) criteri e modalità di selezione del personale;

b) progetti individualizzati che favoriscano l'integrazione con il territorio;

c) utilizzo di strumenti di verifica della qualità del servizio reso attraverso: formazione ed aggiornamento del personale, iniziative di animazione e integrazione con il territorio, rilevazione della qualità percepita dagli utenti/familiari;

**B3)** Eventuali proposte migliorative e/o innovative dei servizi suppletivi art. 25 anche sperimentali con oneri a carico dell'aggiudicatario

**punti max 5**

**B4)** Organizzazione personale, figure di coordinamento, piani di lavoro delle attività, con numero del personale utilizzato diviso per qualifiche, turni e monte ore, dotazione funzionale e per la sicurezza del personale, funzionamento, prodotti utilizzati, per ciascun servizio

**punti max 5**

**B5)** "Possesso della certificazione di parità di genere di cui all'articolo 46-bis del codice delle pari opportunità tra uomo e donna, di cui al decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198, in conformità alla norma UNI PdR 125:2022"

**punti max 2**

**B6)** Progettualità rivolta agli ospiti:

progetti ordinari e/o innovativi da attivare presso la struttura in relazione ai diversi servizi, approccio all'anziano, filosofia del servizio in relazione al lavoro con gli anziani, corretta alimentazione, recupero capacità cognitive ecc.

**punti max 5**

**B7)** Politica del personale: inserimento lavorativo, sostituzioni, formazione, gestione turn over, sicurezza, inserimento lavorativo anche di categorie protette **punti max 3**

**B8)** Controllo della qualità: strumenti e metodi che si intendono utilizzare per lo sviluppo della qualità ed il controllo interno della qualità prodotta dai diversi servizi **punti max 5**

**B9)** Curriculum delle esperienze professionali acquisite nel settore dei servizi socio-assistenziali con particolare riferimento al numero e tipo di strutture gestite, a quelle svolte nell'ambito regionale ed al possesso di Certificato del Sistema di Gestione per la Qualità in conformità alla Norma UNI EN ISO 9001:2008. **punti max 5**

**B10)** Proposte specifiche e monitorabili a garanzia della qualità e dell'umanizzazione dell'intervento e servizi aggiuntivi previsti dall'art. 25: coinvolgimento della rete territoriale. **punti max 5**

In sede di attribuzione del punteggio la Commissione terrà in linea di massima in particolare considerazione, in ordine di importanza decrescente, i seguenti elementi:

B1 e B2: Efficacia del sistema proposto inteso come miglioramento della qualità di vita dell'ospite;

B3: Cura dell'ordinario e proposte innovative; l'anziano quale centro di riferimento per la soddisfazione dei suoi bisogni come persona;

B4: Metodi e qualità dell'inserimento lavorativo, proposte di miglioramento della sicurezza compresa la formazione specifica del personale, metodi organizzativi, programma formativo del personale;

B5: Ai fini della valutazione della capacità progettuale e organizzativa, oltre al progetto globale/comune per l'intera struttura il concessionario dovrà presentare progetti gestionali distinti per i seguenti servizi:

- nuclei anziani non autosufficienti,
- nucleo anziani autosufficienti.

Si evidenziano i seguenti aspetti da rapportare a ogni tipologia di servizio:

- organizzazione dettagliata del servizio;
- flessibilità operativa e organizzativa;
- criteri e modalità di selezione e di formazione del personale;
- utilizzo di strumenti di verifica della qualità del servizio reso;
- gestione degli imprevisti;
- presenza di figure di coordinamento;
- continuità assistenziale in occasione del ricovero ospedaliero;
- carta dei servizi.

B9) Nella valutazione delle proposte a garanzia della qualità e dell'umanizzazione dell'intervento saranno prese in considerazione le iniziative di carattere sociale, socio-sanitario, socio-educativo, culturale, ecc., con ricaduta sulla qualità di vita degli ospiti, sulle relazioni con i familiari, e sulla integrazione sociale con il territorio.

### **C. Quotazione RETTE PROPOSTE per la parte alberghiera: Punti massimi 10**

I 10 punti relativi all'offerta delle rette proposte saranno attribuiti dalla Commissione di gara, alla ditta che avrà offerto **la media semplice delle rette più basse.**

Alle restanti ditte sarà assegnato un punteggio secondo la seguente formula:

$$Y = P \times c/C$$

dove Y = punteggio da attribuire all'offerta che si sta valutando;

c = media delle rette giornaliere alberghiere più bassa offerta;

P = punteggio massimo;

C = media delle rette giornaliere alberghiere offerte dal soggetto candidato oggetto di valutazione.

### **D. Criteri per la valutazione del CANONE CONCESSIONARIO: Punti massimi 10**

I 10 punti relativi al canone saranno attribuiti in seduta pubblica dalla Commissione di gara, alla ditta che avrà offerto **il canone annuo complessivamente più alto.**

Alle restanti ditte sarà assegnato un punteggio secondo la seguente formula:

$$Y = P \times C/c$$

dove Y = punteggio da attribuire all'offerta che si sta valutando;

c = canone annuo più alto offerto;

P = punteggio massimo;

C = canone annuo offerto dal soggetto candidato oggetto di valutazione.

Si procederà all'eventuale verifica della congruità delle offerte ai sensi dell'art. 110 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

## **CAPO II - Requisiti di ammissibilità alla gara**

### **Art. 29. Requisiti richiesti**

1. Per la partecipazione alla presente gara il soggetto concorrente deve possedere:

- a) requisiti di ordine generale e di idoneità professionale;
- b) adeguata capacità economica e finanziaria;
- c) idonea capacità tecnica.

### **Art. 30. Requisiti di ordine generale**

1. I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.

2. L'Ente concedente verifica il possesso dei requisiti di ordine generale accedendo al fascicolo virtuale dell'operatore economico (di seguito: FVOE).

3. Le circostanze di cui all'articolo 94 del Codice sono cause di esclusione automatica. La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 95 del Codice è accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

4. In caso di partecipazione di consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b) e c) del Codice, i requisiti sono posseduti dal consorzio e dalle consorziate indicate quali esecutrici.

5. In caso di partecipazione di consorzi stabili di cui all'articolo 65, comma 2, lett. d) del Codice, i requisiti sono posseduti dal consorzio, dalle consorziate indicate quali esecutrici e dalle consorziate che prestano i requisiti.

6. Un operatore economico che si trovi in una delle situazioni di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente e non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure (c.d. self cleaning) sufficienti a dimostrare la sua affidabilità.

7. Se la causa di esclusione si è verificata prima della presentazione dell'offerta, l'operatore economico indica nel DGUE la causa ostativa e, alternativamente:

- descrive le misure adottate ai sensi dell'articolo 96, comma 6 del Codice;
- motiva l'impossibilità ad adottare dette misure e si impegna a provvedere successivamente.

8. L'adozione delle misure è comunicata all'Ente concedente.

9. Se la causa di esclusione si è verificata successivamente alla presentazione dell'offerta, l'operatore economico adotta le misure di cui al comma 6 dell'articolo 96 del Codice dandone comunicazione all'Ente concedente.

10. Sono considerate misure sufficienti il risarcimento o l'impegno a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito, la dimostrazione di aver chiarito i fatti e le circostanze in modo globale collaborando attivamente con le autorità investigative e di aver adottato provvedimenti

concreti, di carattere tecnico, organizzativo o relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti.

11. Se le misure adottate sono ritenute sufficienti e tempestive, l'operatore economico non è escluso. Se dette misure sono ritenute insufficienti e intempestive, l'Ente concedente comunica le ragioni all'operatore economico.

12. Non può avvalersi del self-cleaning l'operatore economico escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alle procedure di affidamento o di concessione, nel corso del periodo di esclusione derivante da tale sentenza.

13. Nel caso in cui un raggruppamento/consorzio abbia estromesso o sostituito un partecipante/esecutore interessato da una clausola di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, si valutano le misure adottate ai sensi dell'articolo 97 del Codice al fine di decidere sull'esclusione.

14. Sono esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

15. La mancata accettazione delle clausole contenute nel protocollo di legalità/patto di integrità e il mancato rispetto dello stesso costituiscono causa di esclusione dalla gara, ai sensi dell'articolo 83-bis del decreto legislativo n. 159/2011.

### **Art. 31. Sopralluogo**

1. Il sopralluogo non è obbligatorio, tuttavia si consiglia la sua effettuazione per una migliore valutazione dell'offerta da presentare.

2. Il sopralluogo potrà essere effettuato previo appuntamento telefonico del Comune al n. 011.9249202, e sarà concordato sulla base degli orari di accesso alla struttura.

### **Art. 32. Capacità finanziaria, economica e tecnica**

1. La capacità finanziaria, economica, tecnica e professionale richiesta quale requisito di partecipazione, è provata nei modi di cui all'articolo e del succ. art. 36 e 37.

2. I concorrenti devono possedere i seguenti requisiti di capacità economico-finanziaria:

**a) almeno una certificazione bancaria** rilasciata da istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi di legge, attestante che l'impresa ha sempre adempiuto ai suoi impegni con regolarità e che è in possesso della capacità economico-finanziaria per svolgere il servizio.

Nel caso di raggruppamenti di imprese tale requisito deve essere riferito ad ogni singola impresa raggruppata o in caso di consorzio ordinario, a tutte le imprese consorziate che partecipano alla gara. Nel caso di consorzi di cooperative o consorzi stabili tale requisito deve essere posseduto dal consorzio.

Solo nel caso in cui un concorrente non sia in grado "per giustificati motivi" di presentare la dichiarazione richiesta, né a mezzo di istituti bancari, né a mezzo di intermediari autorizzati

(D.Lgs. 01/09/1993 n. 385), “può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante qualsiasi altro documento considerato idoneo dalla stazione appaltante”.

In tale ultima ipotesi il concorrente dovrà pertanto presentare apposita dichiarazione in cui vengano chiaramente evidenziati i “giustificati motivi” di cui sopra, allegandovi la documentazione alternativa atta a provare la propria capacità economica e finanziaria e corredando detta documentazione alternativa di apposita nota illustrativa, nella quale dovranno essere evidenziati chiaramente gli elementi o i contenuti di tale documentazione da cui la Commissione di gara possa rilevare la dimostrazione della capacità economica e finanziaria dell’impresa.

- b) un volume d'affari o fatturato** (importo dei corrispettivi e delle fatture) realizzato per la gestione di servizi di assistenza agli anziani (case di riposo), riferito agli ultimi tre esercizi, 2023 – 2024 - 2025 di importo non inferiore al 10% del valore complessivo della concessione ovvero pari **€ 535.605,50** in tre anni.

Tale requisito dovrà essere comprovato mediante presentazione di copia dei contratti di servizio o copia delle fatture emesse nel triennio o dei bilanci o dichiarazioni IVA.

Per le imprese che abbiano iniziato l’attività da meno di tre anni, il requisito deve essere rapportato al periodo di attività [(fatturato/3) x anni di attività].

In caso di Raggruppamento Temporaneo di Imprese o consorzi ordinari il requisito del fatturato globale deve essere riferito complessivamente a tutte le imprese raggruppate o consorziate e devono essere posseduti, in relazione alla propria quota di partecipazione, dall’impresa mandataria o da una impresa consorziata nella misura minima del 60% di quanto richiesto all’impresa singola, mentre la restante percentuale (40%) deve essere posseduto cumulativamente dalle altre imprese mandanti o dalle altre imprese consorziate, nella misura minima per ciascuna di esse pari al 10% di quanto richiesto all’impresa singola, l’impresa mandataria in ogni caso deve possedere i requisiti in misura maggioritaria. Nel caso di consorzi di cooperative o consorzi stabili tale requisito deve essere posseduto dal consorzio.;

- c) capacità tecnica e professionale:** i concorrenti devono possedere il seguente requisito di capacità tecnico professionale: a) aver gestito negli ultimi tre esercizi 2023-2024-2025 almeno un servizio analogo a quello in oggetto della presente procedura, in strutture con un numero di ospiti non inferiore a 25.

In caso di Raggruppamento Temporaneo di Imprese o consorzi ordinari il requisito deve essere riferito complessivamente a tutte le imprese raggruppate o consorziate e deve essere posseduto, in relazione alla propria quota di partecipazione, dall’impresa mandataria o da una impresa consorziata nella misura minima del 60% di quanto richiesto all’impresa singola, mentre la restante percentuale (40%) deve essere posseduto cumulativamente dalle altre imprese mandanti o dalle altre imprese consorziate, nella

misura minima per ciascuna di esse pari al 10% di quanto richiesto all'impresa singola; l'impresa mandataria in ogni caso deve possedere i requisiti in misura maggioritaria.

Nel caso di consorzi di cooperative o consorzi stabili tale requisito deve essere posseduto dal consorzio. Tale requisito dovrà essere comprovato in sede di gara con la dichiarazione riportata all'art. 35.

Successivamente dai soggetti sorteggiati e dal vincitore:

- se trattasi di servizi prestati a favore di amministrazioni o enti pubblici, mediante copia dichiarata conforme all'originale dei contratti, o dei certificati rilasciati e vistati dalle amministrazioni o enti medesimi attestanti la regolare esecuzione del servizio e indicante il numero degli ospiti che la struttura gestita può accogliere;

- se trattasi di servizi prestati a privati, mediante dichiarazione rilasciata da questi, attestante la regolare esecuzione del servizio e il numero degli ospiti che la struttura gestita può accogliere, ovvero in alternativa, copia dichiarata conforme all'originale dei contratti e delle relative fatture emesse nei tre esercizi, contenente il numero degli ospiti che la struttura gestita può accogliere.

### **Art. 33 Avvalimento e subappalto**

1. Ai sensi dell'art. 183 comma 9 l'operatore economico può avvalersi di dotazioni tecniche, risorse umane e strumentali messe a disposizione da uno o più operatori economici ausiliari per dimostrare il possesso dei requisiti di ordine speciale e/o per migliorare la propria offerta.

2. Nel contratto di avvalimento le parti specificano le risorse strumentali e umane che l'ausiliario mette a disposizione del concorrente e indicano se l'avvalimento è finalizzato ad acquisire un requisito di partecipazione o a migliorare l'offerta del concorrente, o se serve ad entrambe le finalità.

3. Nei casi in cui l'avvalimento sia finalizzato a migliorare l'offerta, non è consentito che alla stessa gara partecipino sia l'ausiliario che l'operatore che si avvale delle risorse da questo messe a disposizione, pena l'esclusione di entrambi i soggetti.

4. Ai sensi dell'articolo 372, comma 4 del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, per la partecipazione alla presente procedura tra il momento del deposito della domanda di cui all'articolo 40 del succitato codice e il momento del deposito del decreto previsto dall'articolo 47 del codice medesimo è sempre necessario l'avvalimento dei requisiti di un altro soggetto. L'avvalimento non è necessario in caso di ammissione al concordato preventivo.

5. Il concorrente e l'ausiliario sono responsabili in solido nei confronti dell'Ente concedente in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

6. Non è consentito l'avvalimento per soddisfare i requisiti di ordine generale e dell'iscrizione alla Camera di commercio.

7. L'ausiliario deve:

- a) possedere i REQUISITI DI ORDINE GENERALE E ALTRE CAUSE DI ESCLUSIONE e dichiararli presentando un proprio DGUE, da compilare nelle parti pertinenti;
- b) possedere i REQUISITI DI ORDINE SPECIALE E MEZZI DI PROVA oggetto di avalimento e dichiararli nel proprio DGUE, da compilare nelle parti pertinenti;
- c) impegnarsi, verso il concorrente che si avvale e verso l'Ente concedente, a mettere a disposizione, per tutta la durata della concessione, le risorse (riferite a requisiti di partecipazione e/o premiali) oggetto di avalimento.

8. Il concorrente allega alla domanda di partecipazione il contratto di avalimento, che deve essere nativo digitale e firmato digitalmente dalle parti, nonché le dichiarazioni dell'ausiliario.

9. È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata produzione delle dichiarazioni dell'ausiliario.

10. È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata produzione del contratto di avalimento a condizione che il contratto sia stato stipulato prima del termine di presentazione dell'offerta e che tale circostanza sia comprovabile con data certa.

11. Non è sanabile la mancata indicazione delle risorse messe a disposizione dall'ausiliario in quanto causa di nullità del contratto di avalimento.

12. Qualora per l'ausiliario sussistano motivi di esclusione o laddove esso non soddisfi i requisiti di ordine speciale, il concorrente sostituisce l'ausiliario entro 5 giorni decorrenti dal ricevimento della richiesta da parte dell'Ente concedente. Contestualmente il concorrente produce i documenti richiesti per l'avalimento.

13. Nel caso in cui l'ausiliario si sia reso responsabile di una falsa dichiarazione sul possesso dei requisiti, l'Ente concedente procede a segnalare all'Autorità Nazionale Anticorruzione il comportamento tenuto dall'ausiliario per consentire le valutazioni di cui all'articolo 96, comma 15, del Codice. L'operatore economico può indicare un altro ausiliario nel termine di dieci giorni, pena l'esclusione dalla gara.

14. La sostituzione può essere effettuata soltanto nel caso in cui non conduca a una modifica sostanziale dell'offerta. Il mancato rispetto del termine assegnato per la sostituzione comporta l'esclusione del concorrente.

15. Trattandosi di concessione di servizi, si richiama l'art. 188 del Codice, in base al quale il ricorso al subappalto da parte del concessionario è regolato dalla corrispondente disciplina in materia di appalti, di cui all'articolo 119.

16. Il concorrente indica le prestazioni che intende subappaltare o concedere in cottimo. In caso di mancata indicazione il subappalto è vietato.

17. Non può essere affidata in subappalto l'integrale esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto nonché la prevalente esecuzione delle medesime.

**18. Poiché la concessione ha tra le attività complementari i servizi di ristorazione, attività rientranti tra quelle per le quali è obbligatoria l'iscrizione alla White List presso la Prefettura**

**della provincia in cui l'operatore economico ha la propria sede (oppure l'aver presentato domanda di iscrizione al predetto elenco), ai sensi dell'articolo 1 comma 53 della Legge 6 novembre 2012, n. 190, il subappalto di questa attività potrà essere affidato unicamente ad un subappaltatore in possesso del predetto requisito.**

19. Inoltre, poiché la concessione ha tra le attività complementari i servizi di pulizia attività rientranti tra quelle per le quali è obbligatoria l'iscrizione nel Registro delle Imprese, ai sensi della L. 82/94 e del D.M. 274/97, con appartenenza almeno nella fascia di classificazione E) di cui all'art. 3 del citato decreto il subappalto di questa attività potrà essere affidato unicamente ad un subappaltatore in possesso del predetto requisito.

20. Il Concessionario e il subappaltatore sono responsabili in solido nei confronti dell'Ente concedente dell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto di subappalto.

21. Tutte le prestazioni possono essere subappaltate ma non possono, a loro volta, essere oggetto di ulteriore subappalto in ragione delle caratteristiche della concessione e dell'esigenza di garantire una più intensa attività di tutela delle condizioni di lavoro e della salute e sicurezza dei lavoratori.

**22. Inoltre, nel caso dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, gli stessi possono essere subappaltati ad impresa con qualificazione SOA per la Categoria OG I, classifica 1<sup>a</sup>.**

## **CAPO III – Disposizioni di semplificazione per la partecipazione delle imprese alle procedure di gare pubbliche.**

### **Art. 34. Sostituzione delle certificazioni amministrative**

1. La sostituzione delle certificazioni amministrative tramite dichiarazioni, in conformità con quanto previsto dal DPR 28 dicembre 2000 n. 445 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa", è ammessa in relazione alla documentazione dei fatti, degli stati e delle qualità riguardanti l'impresa e delle situazioni personali dei legali rappresentanti e dei singoli amministratori, come previsto dagli articoli 46 e 47 dello stesso DPR.
2. Le dichiarazioni relative alle imprese sono sottoscritte dai singoli interessati per quanto di loro pertinenza o da un legale rappresentante dell'impresa.
3. Nei procedimenti di gara di rilevanza comunitaria, la sostituzione delle certificazioni amministrative con dichiarazioni è ammessa, da parte di imprese di altri Stati membri, ai sensi e con le modalità previste dalla normativa comunitaria e dalle leggi statali di recepimento.

### **Art. 35. Integrazioni e accertamenti d'ufficio**

1. L'Amministrazione può richiedere chiarimenti ed integrazioni delle dichiarazioni presentate ai sensi dell'articolo che precede, nonché procedere, in qualsiasi fase della procedura, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati dalle imprese con dichiarazioni sostitutive.
2. Qualora dagli accertamenti in questione, emergono dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti dalla legge penale, provvede, in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati a favore del soggetto che ha reso la dichiarazione risultata falsa.

### **Art. 36 Certificazioni a corredo delle domande di partecipazione e delle offerte**

1. Tutti i requisiti comprovabili tramite certificazioni amministrative, richiesti per l'ammissione e per l'aggiudicazione dal bando di gara, sono temporaneamente sostituiti da dichiarazioni rese dal soggetto competente. La sostituzione opera in via definitiva nei casi previsti dalla legislazione vigente.
2. Le certificazioni, temporaneamente sostituite ai sensi del primo comma, sono prodotte dal solo soggetto aggiudicatario, successivamente all'aggiudicazione.

### **Art. 37. Trattamento dei dati personali**

1. Ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs del 30 giugno 2003 n. 196, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei soggetti candidati e della loro riservatezza con i contemperamenti previsti dalla legge 7 agosto 1990, n. 241. In particolare i dati personali richiesti per la partecipazione alla presente gara hanno la sola finalità di consentire

l'accertamento del possesso dei requisiti di idoneità e dell'inesistenza di cause ostative e saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale vengono resi.

2. A seguito della presentazione dell'offerta, la Stazione Appaltante è autorizzata ad utilizzare i dati personali forniti dalla ditta concorrente nell'ambito delle attività istituzionali della stessa, come ad esempio:

- stipula di contratti;
- rispetto obblighi di legge;
- pagamenti;
- esigenze di tipo gestionale ed operativo;
- osservatorio regionale prezzi;
- eventuale utilizzo di strumenti automatizzati (direttamente o tramite società specifica).

#### **Art. 38. Foro competente**

1. Per ogni controversia che dovesse insorgere nell'interpretazione o nell'esecuzione del presente contratto le parti, prima di adire le competenti autorità giudiziarie, si impegnano ad esperire un tentativo di composizione.

2. Nel caso in cui sia risultato vano il tentativo di composizione della controversia il foro competente è il foro di Ivrea.