

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI

***AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE
DELLA CASA DI RIPOSO PER ANZIANI DI PROPRIETA' DELL'IPAB
CASA DELLA FANCIULLA E DI RIPOSO
"DEL CARMELO – CANTELLO" sita nel COMUNE DI BUTERA***

articolo 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

- 1) Il presente capitolato reca norme, prescrizioni ed oneri generali e determina le condizioni per l'affidamento in concessione a terzi della gestione della struttura residenziale Casa di riposo, dotata di tutti requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia.
- 2) La Casa di riposo per anziani si configura come un servizio residenziale integrato, destinato ad accogliere anziani non autosufficienti o altri soggetti parzialmente o del tutto non autosufficienti con esiti di patologie fisiche, psichiche, sensoriali o miste stabilizzate non curabili a domicilio. La comunità integrata è una struttura idonea ad erogare prestazioni di natura assistenziale, relazionale e prestazioni programmate mediche e infermieristiche per il mantenimento ed il miglioramento dello stato di salute e di benessere dell'anziano ospitato.
- 3) In sintesi i servizi previsti e da affidare, incluse tutte le attività e prestazioni ad essi connesse, sono:
 - Coordinamento e gestione della comunità integrata, comprendente:
 - a) Attività di assistenza alla cura della persona, aiuto negli atti della quotidianità;
 - b) Attività per la tutela igienico - sanitaria della persona;
 - c) Attività sanitarie, sociosanitarie e riabilitative in collaborazione con i servizi sanitari territoriali;
 - d) Somministrazione farmaci ed altri interventi prescritti dal medico curante;
 - e) Stimolazione delle risorse personali dell'utente finalizzate alla gestione autonoma della giornata e della vita.
 - f) Attività ludiche, ricreative e di animazione;
 - g) Servizi segreteria/centralino/portierato;
 - h) Accoglienza e vigilanza notturna;
 - i) Servizi di autista/comMESSO;
 - j) Preparazione e somministrazione pasti;
 - k) Lavanderia, stireria, rammendo e servizi vari;
 - l) Servizi di pulizia e conduzione della struttura delle pertinenze e degli spazi annessi,
 - m) Manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi;
 - Ogni altra prestazione e/o servizio previsto nel presente capitolato e nei regolamenti interni della struttura residenziale.
- 4) I servizi compresi nella presente concessione dovranno essere realizzati nel pieno rispetto del presente capitolato, del contratto di concessione, del progetto di

gestione che verrà presentato dal concorrente che si aggiudicherà la gara, del Regolamento interno di funzionamento della Struttura sociale e della normativa vigente in materia.

articolo 2 - UBICAZIONE LOCALI, ATTREZZATURE E CAPACITA' RICETTIVA

- La Casa di riposo è localizzata nel centro storico del Comune di Butera.
- La struttura residenziale ha una capacità ricettiva massima di n. 44 posti.
- **L'IPAB Casa della Fanciulla e di Riposo " Del Carmelo – Cantello" sita nel Comune Di Butera P.zza Gramsci. 20 – 93011 Butera** concede, dietro corresponsione di un canone di concessione, la struttura residenziale sopra descritta con la capacità ricettiva di cui al comma precedente, così come si trova allo stato attuale, da verificare mediante sopralluogo.
- La concessione prevede, l'accoglienza in forma gratuita di n. 3 anziani e/o soggetti svantaggiati, residenti a Butera (come stabilito nel bando/ disciplinare di gara);
- l'onere delle manutenzioni ordinarie e di tutte le spese di gestione della struttura sociale. In particolare, i servizi in concessione sono quelli volti ad assicurare una efficiente, efficace ed economica gestione della struttura ed il soddisfacimento dei bisogni primari, di relazione, di salute e socializzazione degli utenti.
- Il gestore dovrà avere la massima cura nell'uso dei locali e dei beni assegnati. E' responsabile della loro conservazione in perfetto stato di funzionamento, dovrà comunicare tempestivamente per iscritto ammanchi e/o distruzioni di beni in dotazione. All'atto dell'avvio delle attività verrà redatto lo stato di consistenza degli immobili, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature contenente tutti gli elementi utili a documentare lo stato di fatto e diritto in cui si trovano. Lo stato di consistenza, sottoscritto dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e dai consiglieri rappresentanti dell'IPAB e dal concessionario, costituirà parte integrante del verbale di consegna della struttura.

Tutte le parti degli edifici oggetto dell'appalto saranno consegnate al concessionario nello stato in cui si trovano. Nessuna riserva e/o obiezione potrà essere sollevata all'atto della consegna circa lo stato dei locali. La ditta, in ogni caso, dà atto di essere a perfetta conoscenza della ubicazione, della estensione e della natura dei locali ove dovrà essere effettuato il servizio, nonché di essere edotta di ogni altra circostanza di luogo e di fatto inerente i locali stessi. Conseguentemente nessuna obiezione potrà essere sollevata per qualsiasi difficoltà che dovesse insorgere nel corso del servizio in relazione ad una pretesa ed eventuale imperfetta acquisizione di ogni elemento utile alla formazione dell'offerta.

articolo 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE

- 1) La durata della concessione è prevista per un periodo di **5 anni**, con decorrenza dalla data di inizio effettivo delle prestazioni, stabilita nel contratto di concessione, prorogabile per ulteriori anni 5.
- 2) L'aggiudicatario è tenuto a dare inizio all'attività garantendo la continuità e congruità del servizio, in modo da non arrecare alcun disagio agli ospiti della struttura, nei tempi stabiliti al momento dell'aggiudicazione.
- 3) L'amministrazione si riserva la facoltà di differire l'avvio della concessione in base alle proprie esigenze organizzative, senza che ciò possa costituire motivo per la richiesta di indennizzo o altre pretese da parte della ditta.
- 4) Qualora alla scadenza del contratto di concessione l'Amministrazione non avesse provveduto all'aggiudicazione per il periodo successivo, l'impresa è obbligata a garantire la gestione dei servizi agli stessi prezzi e condizioni vigenti al momento della scadenza dell'appalto per il tempo strettamente necessario all'espletamento delle procedure per il nuovo affidamento.

articolo 4 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

- 1) La struttura è in possesso dell'autorizzazione regionale necessaria al funzionamento, pertanto il concessionario, dovrà attivarsi per adeguare l'iscrizione all'albo regionale della struttura, a suo nome, per gestirla garantendone il permanere dei requisiti previsti dalla normativa in materia e quant'altro necessario alla regolare funzionalità della struttura residenziale.
- 2) Il concessionario dovrà pertanto obbligatoriamente:
 - Effettuare la presentazione all'ufficio SUAP del Comune dell'apposita denuncia di inizio di attività (DIA) e a porre in essere quant'altro necessario alla regolare funzionalità della struttura. L'IPAB, non si ritiene vincolata in alcun modo dall'esito della gara qualora non possa essere mantenuta l'autorizzazione al funzionamento o per qualsiasi altra causa non possa essere proseguita la gestione della Casa di riposo, per causa non imputabile all'IPAB,

o qualora la ditta non acquisisca le sopraccitate autorizzazioni, i cui oneri sono a totale carico della ditta aggiudicataria. La stipula del contratto concessorio è in ogni caso subordinata alla permanenza dell'autorizzazione al funzionamento della stessa, nonché all'accreditamento di cui alla L.R. 22/2006, senza che l'aggiudicatario possa in merito vantare alcuna pretesa, neanche a titolo risarcitorio.

- Garantire il possesso ed il mantenimento durante tutto il periodo della concessione, dei requisiti di cui agli standard regionali;
- Adottare la Carta dei servizi e a darne adeguata pubblicità agli utenti. La Carta dei servizi dovrà assicurare l'informazione e la partecipazione degli utenti e la trasparenza nell'erogazione dei servizi.
- Garantire senza interruzioni la prosecuzione dei servizi già attivi nella struttura e previsti dal presente capitolato;
- Osservare scrupolosamente, oltre le regole e obblighi previsti nel presente capitolato, anche quelle regole e obblighi auto assunti con la presentazione del progetto tecnico proposto in sede di gara. L'inosservanza degli obblighi, delle regole organizzative e delle modalità esecutive del servizio, così come definite nel progetto tecnico, potrà comportare, nei casi più gravi o di comprovata recidiva, l'applicazione delle previste penalità, fino alla risoluzione del contratto;
- Rispondere delle responsabilità del personale dipendente e dei danni arrecati a terzi e all'ente concedente nell'espletamento della sua attività. Sarà obbligo della ditta provvedere ad assumere tutte le cautele necessarie a garanzia della tutela della sicurezza e dell'incolumità del personale e verso terzi, ospiti inclusi. Ogni e qualsiasi responsabilità riferita a danni e infortuni ricadrà pertanto sul concessionario, restando escluso da ogni coinvolgimento il Comune, salvo accertamento di dolo. Il concessionario, nell'assumere il servizio si impegnerà ad applicare senza riserva e a fare osservare a tutti i dipendenti e coadiutori il contenuto del presente capitolato, delle norme contrattuali, legislative e regolamentari vigenti, sia igienico - sanitari che giuridici - amministrativi e sia in materia di prevenzione infortuni e rapporti di lavoro ed ogni altra prescrizione attinente il servizio svolto.

3) Il mancato rispetto di quanto precede comporterà la decadenza della concessione.

articolo 5 - DISCIPLINA FINANZIARIA DEL SERVIZIO - RETTE E CANONE DI CONCESSIONE

- 1) Tutti i servizi descritti nel presente capitolato, compresi la gestione e la manutenzione ordinaria, verranno svolti a cura e spese del concessionario,

mediante la propria organizzazione ed a suo rischio, con propri capitali, ulteriori mezzi tecnici e personale. La controprestazione del concessionario è costituita dal diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio dato in concessione.

- 2) Come contropartita delle prestazioni rese agli utenti, individuati ai sensi del regolamento comunale di funzionamento della struttura sociale, il concessionario incamererà direttamente i proventi derivanti dalle rette versate dagli utenti ospitati e/o loro familiari e dai Comuni in caso di convenzione con gli stessi.
- 3) Il concessionario si impegna a pagare all'IPAB, il canone di concessione, a rialzo, che verrà stabilito a seguito dell'espletamento della procedura pubblica di affidamento, in rate trimestrali posticipate entro i primi dieci giorni del mese successivo. In caso di ritardato pagamento si applicheranno gli interessi di legge sulla somma dovuta.

articolo 6 - CORRISPETTIVI E TARIFFE

- 1) Il canone di concessione, i corrispettivi e le tariffe da applicare per l'erogazione dei servizi oggetto del presente capitolato, saranno quelle derivanti dal contratto e risultanti dalla migliore offerta in sede di gara. Esse non potranno essere modificate per intervenuti aumenti di costo, anche se debitamente documentati e dimostrabili.
- 2) I corrispettivi dovuti al concessionario per la gestione della Casa di riposo, sono a carico degli utenti. Prima di ospitare un utente con oneri a carico dei Comuni, il concessionario dovrà acquisire apposito provvedimento di autorizzazione e impegno di spesa a carico del comune di residenza.

articolo 7 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

- 1) Il concessionario dovrà provvedere in proprio alla gestione del servizio, con ciò intendendosi che dovrà far carico al concessionario ogni e qualsivoglia spesa inerente la gestione dei servizi compresi nel presente capitolato ed in particolare:
 - Le spese di acquisizione, organizzazione e gestione del personale necessario per l'espletamento dei servizi oggetto della concessione nonché gli obblighi e oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali, previdenziali e quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia di personale;
 - L'aggiornamento professionale del personale in servizio;

- Quanto necessario per la fornitura dei pasti relativi alla prima colazione, pranzo, merende e cena, agli ospiti della Comunità,
- L'acquisto della stoviglieria, attrezzature e quanto altro necessario per lo svolgimento del servizio mensa, oltre a quello già presente e risultante dall'inventario consegnato all'inizio dell'attività;
- L'acquisto di biancheria, lenzuola, federe, coprirete, copri materasso, coperte, strofinacci, camici e vestiario per il personale e quanto altro necessario per lo svolgimento del servizio oltre quello che eventualmente è presente e risultante dall'inventario consegnato all'inizio dell'attività;
- Le spese per la fornitura del gas per il funzionamento della cucina della Comunità Integrata;
- Le spese relative al telefono, energia elettrica, acqua, comprese le conseguenti vulture delle utenze;
- Le spese di riscaldamento e di condizionamento;
- La dotazione minima di materiali e attrezzature indispensabili per garantire interventi di pronto soccorso;
- I tributi per i servizi di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- L'abbonamento televisivo;
- Le spese per lo smaltimento dei rifiuti speciali, per smaltimento oli, ecc;
- L'acquisto di tutti i materiali di consumo per la pulizia e disinfezione di tutti i locali;
- L'acquisto di saponi, shampoo e quanto altro necessario per la pulizia personale degli ospiti della struttura residenziale per anziani;
- Le spese di lavanderia, stireria e rammendo;
- La disponibilità di un'autovettura per il trasporto degli ospiti;
- Ogni altra spesa accessoria necessaria alla piena funzionalità della struttura e necessaria per i servizi di cui al presente capitolato.

articolo 8 - PRESTAZIONI MINIME GARANTITE

- 1) Il soggetto aggiudicatario della concessione deve assicurare la direzione gestionale della struttura residenziale, sia sotto il profilo amministrativo che assistenziale, garantendo l'erogazione delle seguenti prestazioni minime:

A. ALLOGGIO:

- a) Gli ospiti che usufruiranno del servizio alloggeranno nelle camere, idoneamente attrezzate e in spazi come stabiliti dagli standard strutturali della Regione Sicilia, della Casa di riposo, in orari diurni e notturni con la

presenza permanente nell'arco delle 24 ore, per l'intera settimana e per tutto l'anno di personale qualificato.

B. PRESTAZIONI ASSISTENZIALI:

- a) Il concessionario dovrà garantire agli ospiti della struttura il pieno e completo soddisfacimento delle esigenze della persona, garantendo il permanere delle condizioni di autosufficienza, ove presenti, e il miglioramento delle condizioni di vita, stimolando e favorendo opportunità relazionali, per incrementare il benessere dell'anziano, e prevenendo il degrado psico-fisico e l'emarginazione sociale.
- b) Al fine di mantenere l'anziano attivo e inserito nel tessuto sociale, si curerà:
 - l'instaurarsi di relazioni interpersonali significative, anche attraverso iniziative culturali che stimolino la creatività;
 - il coinvolgimento nella gestione della comunità e un costante scambio con i familiari e la comunità circostante;
- c) Le prestazioni comprendono azioni di sostegno nei seguenti settori:
 - Igiene personale: igiene di mani e viso, igiene intima quotidiana e doccia almeno 2 o 3 volte la settimana e comunque ogni qualvolta l'ospite ne faccia richiesta. Cambio panno e pulizia ogni qual volta si renda necessario. Barba quotidiana. Taglio di capelli almeno bimestrale ed ogni qualvolta si renda necessario.
 - Aiuto al movimento: mobilitazione delle persone secondo il loro grado di autosufficienza. Di norma aiuto al sollevamento dal letto e il suo rientro, accompagnamento nei locali comuni e aiuto alla svestizione e vestizione due volte al giorno, al mattino e al pomeriggio.
 - Aiuto all'alimentazione: sostegno in funzione delle condizioni di autosufficienza.

C. PRESTAZIONI SANITARIE:

- a) L'assistenza sanitaria di base è garantita dai medici presenti nel territorio comunale e dalle strutture della ASL secondo le modalità previste dalla legislazione vigente.
In particolare il soggetto gestore dovrà:
 - chiamare, in caso di necessità o all'occorrenza, il medico di fiducia dell'ospite;
 - prestare all'ospite le necessarie cure come prescritte dal medico;
 - curare l'approvvigionamento e la somministrazione dei medicinali o terapie;
 - provvedere all'accompagnamento dell'anziano presso le strutture sanitarie per visite e accertamenti e, nell'eventualità di un ricovero

ospedaliero, mantenere costanti i rapporti con lo stesso durante la degenza;

- accertarsi che gli ospiti sottoposti a particolari diete o terapie seguano quanto indicato dal medico prescrivente;
- mantenere e curare i rapporti con i familiari degli anziani, anche di quelli ricoverati, aggiornandoli e informandoli con tempestività in caso di pericolo di vita o grave infermità;

b) Tutte le spese sanitarie non gratuite o non soggette a rimborso da parte del servizio sanitario nazionale, saranno a carico dell'ospite, le spese relative all'acquisto di medicinali non compresi nella fascia A saranno a totale carico degli ospiti, loro familiari o referenti.

c) Per la tipologia di utenza ospitata, qualora ve ne sia necessità, la ditta aggiudicataria dovrà garantire direttamente i servizi infermieristici e fisioterapici, con proprio personale qualificato, o tramite convenzionamento con la ASL di competenza o con altri enti abilitati.

D. ATTIVITA DI ANIMAZIONE E SOCIALIZZAZIONE:

a) Le attività di animazione e di socializzazione, garantite dalla presenza di un educatore/animatore, che dovranno svolgersi all'interno della struttura, avranno l'obiettivo di favorire la socializzazione, partecipazione, recupero, stimolo, integrazione ed inserimento nella vita comunitaria. Le attività dovranno prevedere la personalizzazione e l'adattamento alla condizione degli ospiti della struttura, sulla base di un Piano Educativo di Intervento.

E. SERVIZIO MENSA:

a) Nella comunità è presente il servizio mensa, che si esplica nella preparazione e somministrazione di: colazione, pranzo, merenda e cena.

b) Il trattamento alimentare deve rispondere per qualità e quantità alle esigenze dietetiche e alimentari delle persone ospitate, il vitto dovrà essere confezionato con generi di prima qualità e scelta ed assolutamente freschi, ad eccezione di quelli surgelati se previsti tali, e dovrà risultare elaborato e cotto con le migliori e sane tecniche di preparazione.

- c) Il concessionario dovrà osservare scrupolosamente tutte le norme in materia igienico- sanitaria attinenti alla produzione-preparazione, conservazione, trasporto e/o distribuzione dei pasti da somministrare, dovrà inoltre adottare e applicare un sistema di autocontrollo secondo il metodo HACCP (D.lgs. 26.05.1997, n. 155) e tenerlo a disposizione per le eventuali verifiche della ASL competente, nonché individuare, applicare, mantenere aggiornate adeguate procedure di sicurezza degli alimenti a tutto il personale operante nella mensa o comunque coinvolto nella preparazione/somministrazione dei pasti.
- d) Il menù giornaliero sarà determinato secondo una tabella dietetica predisposta dal concessionario, nel rispetto delle tradizioni gastronomiche locali, e approvata dal Servizio Igiene degli alimenti e nutrizione della ASL competente. Il menù sarà reso noto agli ospiti mediante affissione.
- e) Gli alimenti utilizzati per la preparazione dei pasti dovranno essere preferibilmente: di stagione (frutta e verdura), non surgelati, alimenti locali, quali prodotti caseari e di preparazioni a base di carne , prodotti possibilmente a filiera corta (cioè l'impiego di prodotti che abbiano viaggiato poco e abbiano ridotto al minimo i passaggi commerciali tra produttori e consumatori), produzioni biologiche e a denominazione di origine (formaggi, carni di bovini allevati a pascolo, salumi e insaccati di filiera, olio). Non possono essere impiegati o consegnati alimenti che riportino sull'etichetta l'indicazione "contiene OGM". Deve essere garantito il rispetto delle disposizioni ambientali in materia di "Green Economy" e criteri ambientali minimi di cui all'art. 34 del D.lgs 50/2016.
- f) Tutti gli ospiti hanno diritto ad eguale trattamento per il vitto. Eventuali trattamenti speciali, per motivi di salute, debbono essere prescritti dal medico di fiducia e devono essere assicurati senza costi aggiuntivi a carico dell'utente.
- g) Nei giorni di festa verrà garantito un pranzo speciale che rispecchi i desideri espressi dagli ospiti. I giorni di festa stabiliti sono: Natale, Pasqua, Capodanno. In dette occasioni il gestore deve fornire tovagliato che sottolinei l'importanza del giorno di festa.
- h) La somministrazione dei pasti deve avvenire immediatamente e successivamente alla loro produzione, preparazione e confezionamento. La consumazione dei pasti avverrà nella sala da pranzo, sarà consumato in camera in caso di infermità o altro giustificato motivo previa autorizzazione del responsabile.

- i) La preparazione e il confezionamento dei pasti deve avvenire nella cucina, idonea allo scopo, presente nella struttura residenziale.
- j) La ditta s'impegna a mantenere in perfetto stato di pulizia e conservazione tutte le attrezzature presenti nei locali, nonché fornirsi delle attrezzature mancanti e necessarie per lo svolgimento del regolare servizio.
- k) Il concessionario si rende garante delle materie prime e degli ingredienti utilizzati sia dal punto di vista qualitativo che dal punto di vista quantitativo, nonché del loro stoccaggio e della loro corretta manipolazione.
- l) I locali per lo stoccaggio delle materie prime, per la produzione ed il confezionamento dei pasti nonché le attrezzature utilizzate, devono essere mantenute in condizioni igieniche ottimali.
- m) La preparazione e la cottura degli alimenti devono essere effettuate nel rispetto della normativa vigente e, comunque, in modo tale da salvaguardarne al massimo le caratteristiche igieniche ed organolettiche.
- n) Il personale addetto alla preparazione e somministrazione dei pasti e dei generi alimentari deve essere dotato di idoneità sanitaria, adeguata formazione e di quanto previsto dalla normativa vigente.

F. LAVANDERIA STIRERIA RAMMENDO GUARDAROBA:

- a) Il servizio comprende il lavaggio, il rammendo, la stiratura e guardaroba della biancheria personale degli ospiti e di quella occorrente al funzionamento della struttura. È compresa la 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.
- b) Resta inteso che i capi smarriti, sciupati o resi inutilizzabili dalla lavatura o dalla stiratura devono essere sostituiti/rimborsati all'anziano e/o alla sua famiglia.
- c) Il soggetto gestore ha l'obbligo di trattare la biancheria piana ed i capi personali degli ospiti con detersivi ed additivi che devono essere a norma di legge, idonei ad assicurare la necessaria morbidezza nonché ad evitare qualsiasi danno fisico agli utenti quali allergie, irritazioni della pelle o altro. In particolare il soggetto gestore deve garantire un'ottimale disinfezione dei capi utilizzando i trattamenti più opportuni secondo la tipologia dei medesimi.

- d) Nell'espletamento del servizio in favore degli ospiti si osserverà almeno la seguente frequenza:
- La biancheria da letto dovrà essere cambiata due volte la settimana e ogni qualvolta si rendesse necessario.
 - Asciugamani e biancheria personale saranno consegnati lavati e stirati due volte la settimana e ogni qual volta si rendesse necessario.
 - L'abbigliamento personale sarà lavato e stirato due volte la settimana e ogni qual volta si rendesse necessario.

G. SERVIZI DI SEGRETARIATO SOCIALE

- a) La struttura, con il proprio personale, aiuterà gli ospiti a compilare moduli e richieste ad uso amministrativo e curerà l'accesso ai programmi di assistenza e sostegno, qualora non vi siano parenti che possano provvedere al loro posto. Dovrà essere garantito il disbrigo di commissioni di vario genere, quali il ritiro o l'inoltro della corrispondenza, piccoli acquisti, accompagnamento per la riscossione della pensione, adempimenti presso banca, posta e altri uffici in ambito comunale.

H. TRASPORTO E ACCOMPAGNAMENTO

- a) E' garantita l'organizzazione del servizio di accompagnamento degli ospiti, con il personale facente parte della struttura: es. visite mediche o piccole commissioni, presidi ospedalieri, ed eventualmente altre esigenze.
- b) L'utente sarà accompagnato gratuitamente, per visite mediche urgenti e ricoveri ospedalieri.

I. SERVIZIO PULIZIA LOCALI

- a) Il concessionario deve garantire un'adeguata pulizia di tutti i locali della struttura affidata.
- b) Per assicurare un alto grado di igiene ambientale e per abbattere i rischi di infezione, sempre latenti in strutture comunitarie, nonché per garantire un corretto mantenimento dell'estetica dei luoghi, dovrà garantire i seguenti interventi:
1. la pulizia con frequenza giornaliera dei seguenti locali: camere da letto, servizi igienici, ingressi, parti comuni, scale, soggiorni, cucina;
 2. Operazioni da eseguirsi con modalità e tempi rispondenti a garantire il massimo rispetto delle norme igieniche:
 - sanificazione cucina e servizi igienici (piastrelle, pavimenti, arredi esterni, sanitari, ecc.) intesa come intervento che, oltre all'azione detersiva della pulizia, impiega un insieme di metodiche per rendere i diversi spazi abitativi privi di rischi che l'eventuale presenza di

elementi inquinanti possano determinare;

- pulizia corpi riscaldanti;
 - disinfezione pavimenti;
 - lavaggio vetri, telai, infissi, davanzali;
 - pulizie a fondo delle camere;
 - spolveratura ad umido di griglie di aspirazione, contro soffittature e apparecchi di illuminazione;
 - aspirazione polvere poltrone in tessuto, divani, sedie;
 - pulizia straordinaria, con lavaggio e sanificazione, di poltrone, divani e tendaggi;
 - interventi di disinfestazione.
 - lavaggio a fondo di tutti i locali;
3. Gli orari di intervento devono rispettare le esigenze della struttura affidata e comunque devono essere tali da non costituire intralcio alle normali attività della struttura.
 4. Il concessionario deve provvedere direttamente a sue spese a tutte le prescrizioni previste dal presente Capitolato utilizzando mezzi, attrezzature, prodotti conformi alle vigenti norme di legge e provvedere alla dotazione dei materiali per i servizi igienici quali carta igienica, portarotoli, sapone liquido, asciugamani di carta.
 5. Tutti i materiali occorrenti per l'esecuzione del servizio, quali detersivi, disinfettanti, scope, stracci, aspirapolvere, scale, sacchetti per la raccolta differenziata dei rifiuti ecc., sono a carico del concessionario. I detersivi, 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.
 6. L'impiego di attrezzi e macchinari, la loro scelta, le caratteristiche tecniche devono essere rispondenti allo svolgimento degli interventi programmati nella struttura; devono essere tecnicamente efficienti, mantenuti in perfetto stato e dotati di tutti gli

accessori atti a proteggere e salvaguardare l'operatore e i terzi da eventuali infortuni, nonché dotati del contrassegno dell'Impresa. Tutte le attrezzature dovranno essere conformi a quanto previsto dalle normative antinfortunistiche vigenti. Il concessionario sarà responsabile della custodia sia delle macchine e attrezzature tecniche che dei prodotti utilizzati. L'IPAB, non sarà responsabile nel caso di eventuali danni o furti delle attrezzature e dei prodotti.

7. Il personale addetto al servizio di pulizia locali deve:

- essere a conoscenza delle modalità di esecuzione del servizio stesso secondo le modalità richieste dal presente capitolato e dovrà essere consapevole dei locali in cui è tenuto ad operare.
- indossare un idoneo abbigliamento da lavoro e dotato di idonee calzature e di tutti i mezzi di protezione predisposti in materia di norme di sicurezza e di infortunistica quali: guanti, mascherine antipolvere, ecc.
- mantenere un contegno irreprensibile e rispettoso nei confronti delle persone con cui venga a contatto, durante l'espletamento del servizio;
- mantenere il segreto d'ufficio su fatti e circostanze di cui sia venuto a conoscenza nell'espletamento dei propri compiti;
- essere sostituito qualora, per giustificati motivi, risultasse "incompatibile" con le mansioni da svolgere o con le caratteristiche e le finalità specifiche della Casa di riposo;
- essere addestrato all'utilizzo dei prodotti e quindi avere una preparazione tecnica ed un'esperienza sperimentata.

c) L'appaltatore è obbligato inoltre al complesso delle attività che riguardano la raccolta dei rifiuti derivanti dagli interventi di pulizia, e lo smaltimento degli stessi secondo i criteri corretti della raccolta differenziata. I rifiuti raccolti durante le operazioni di pulizia e di tutto ciò che venga comunque raccolto durante l'espletamento del servizio di pulizia e di preparazione e somministrazione dei pasti, dovranno essere suddivisi per tipologia di rifiuto (umido, carta e cartone, plastica, vetro, alluminio, residuo secco) racchiusi in specifici sacchi o appositi contenitori, destinati a ciascun materiale secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari in tema di raccolta differenziata di rifiuti, per poi essere depositati diligentemente nel relativo punto di raccolta.

J. PULIZIA CURA E SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE:

- a) L'ente concessionario dovrà sistemare le aree verdi curando la manutenzione settimanale delle aree esterne.

K. MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA STRUTTURA, ARREDI E ATTREZZATURE:

- a) Il soggetto concessionario è obbligato a garantire un uso corretto e diligente dell'intera dotazione concessa in uso dall'IPAB ed un utilizzo della medesima esclusivamente per il servizio oggetto di concessione nel rispetto di quanto stabilito dal presente Capitolato.
- b) Il soggetto concessionario si impegna a custodire ed a mantenere in buono stato ed efficienti, con interventi di manutenzione ordinaria, gli immobili, gli impianti idrici, fognari, elettrici, riscaldamento, condizionamento, antincendio, gas, ecc ed i beni ad esso concessi in uso, ad utilizzare gli stessi per il presente servizio e a consegnare detti beni all'IPAB alla scadenza o comunque alla cessazione del contratto, in buone condizioni (cioè compatibili con la normale usura).
- c) E' a carico del soggetto concessionario la manutenzione ordinaria di tutti gli arredi, le attrezzature e gli elettrodomestici. Oltre a ciò sono a carico del concessionario le spese straordinarie per la riparazione o per la sostituzione dei presidi dovute a guasti imputabili a negligenza d'uso. Inoltre, sono a carico del concessionario la manutenzione delle attrezzature e degli impianti nonché la revisione periodica dell'ascensore, della centrale termica, degli impianti elettrici e degli estintori installati nell'edificio della struttura residenziale. Il concessionario, inoltre, dovrà provvedere alla nomina del "terzo responsabile" dell'impianto termico che provvederà all'esercizio, alla manutenzione e alla sicurezza dello stesso.
- d) Per l'individuazione degli interventi di manutenzione ordinaria si fa rinvio a quanto indicato nell'art. 31 della Legge 457/78 recante norme per l'edilizia residenziale.
- e) E' a carico dell'IPAB, ogni intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio e dei relativi impianti, salvo che gli stessi siano dovuti ed imputabili ad incuria o causa del concessionario.

- f) Ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere concordato e

autorizzato. 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 potrà eseguire i lavori del caso per conto dell'IPAB, anche se dovessero costituire manutenzione straordinaria, previa presentazione di idoneo preventivo di spesa che dovrà essere soggetto a valutazione di congruità da parte dell'ufficio tecnico comunale e conseguente autorizzazione all'esecuzione.

- g) Il concessionario deve tenere un registro degli interventi eseguiti. Al termine della concessione il concessionario dovrà redigere un inventario, da consegnare all'IPAB, di tutti gli arredi e le attrezzature della struttura, di proprietà dell'IPAB, con l'indicazione dello stato di conservazione e di funzionamento dei medesimi.

articolo 9 - DOCUMENTAZIONE DELLA STRUTTURA RESIDENZIALE

1. E' espresso compito del soggetto gestore predisporre e tenere sempre presenti nella struttura sociale:
 - Un registro degli ospiti che contenga i nominativi degli utenti e di una persona di riferimento con relativo recapito telefonico. Il registro deve essere sistematicamente aggiornato, avendo cura di registrare i periodi di presenza degli utenti nella struttura e deve essere mostrato, su richiesta, ai soggetti che effettuano la vigilanza;
 - Un registro del personale impiegato, sistematicamente aggiornato con turni orari e firme giornaliere in ingresso e in uscita, nonché dei soggetti che prestano la propria opera a titolo di volontariato;
 - La Carta dei Servizi, quale condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione e dell'accreditamento.
 - La tabella dietetica da esporre nella sala pranzo approvata dal competente servizio di Igiene degli alimenti della ASL;
 - Manuale di autocontrollo per l'HACCP;
 - Ogni altro documento previsto dalle vigenti leggi in materia di sicurezza e igienico sanitaria;

2. Per ogni ospite sarà predisposta la seguente documentazione:
 - Cartella personale dell'utente contenente la documentazione amministrativa e sanitaria dell'utente, l'elenco cronologico dei dati, informazioni, riflessioni e considerazioni.
 - Piano personalizzato di assistenza

articolo 10 - PERSONALE

1. Il Concessionario per l'espletamento del servizio di gestione della struttura residenziale e dei servizi annessi dovrà obbligarsi a garantire agli utenti assistenza specializzata e generica obbligandosi ad impiegare personale in possesso dei requisiti professionali previsti dalle vigenti normative in materia di gestione di servizi residenziali e delle qualifiche riconosciute dalla Regione Sicilia, dalla legislazione nazionale vigente. L'organico da impiegare nel servizio e i turni di lavoro dovranno essere commisurati al numero degli utenti, rispettando quanto stabilito dalle norme vigenti, dai contratti collettivi nazionali, dai regolamenti di funzionamento della struttura sociale e secondo le disposizioni previste dagli standard strutturali della Regione Sicilia.
2. La Ditta Concessionaria, prima della stipula del contratto e comunque inderogabilmente prima dell'inizio del servizio, è tenuta a trasmettere:
 - l'elenco nominativo del personale;
 - curriculum formativo-professionale, degli operatori incaricati dell'espletamento dei servizi oggetto di concessione, sottoscritti dal legale rappresentante e dagli stessi operatori, con l'indicazione dei servizi prestati, relativi enti e periodi di lavoro.
 - Eventuali variazioni del personale dovranno essere comunicate con le stesse modalità a cadenza mensile.
3. Per la gestione dei servizi della struttura residenziale sono previste le seguenti figure professionali nella misura e aventi i requisiti nel rispetto degli standard regionali:

- Assistente sociale - Coordinatore responsabile della struttura, ;
- Infermiere;
- educatore professionale
- Animatore;
- Cuoco;
- Personale ausiliario, OSA /OSS, in possesso della qualifica
- Personale amministrativo, personale ausiliario addetto ai servizi generali (pulizie, cucina, lavanderia, stireria, guardaroba, portineria, manutenzione impianti) nel numero di due unità;
- Altre figure, fornite di titolo specifico, potranno operare nei momenti in cui si dovesse ravvisare la necessità .

Per la Casa di riposo, dovranno essere garantiti:

- Operatori socio-sanitari, in servizio 24 ore su 24, tutti i giorni dell'anno, compresi i festivi, in numero adeguato in base alle necessità degli ospiti e non inferiore ad un operatore socio-sanitario ogni 6 ospiti. Le ore di assistenza dell'OSS devono essere definite proporzionalmente al numero degli ospiti;
- Infermiere, in rapporto di uno ogni 20 ospiti con una presenza programmata in relazione alle esigenze e numero degli ospiti;
- Tecnico della riabilitazione;

4. L'impiego orario minimo del personale dovrà essere adeguato alle esigenze di una ottimale gestione della struttura e sarà proporzionale al numero degli utenti.
5. Le mansioni e i compiti del personale sono descritti nei regolamenti di funzionamento della struttura sociale e secondo quanto previsto dalla normativa in materia. L'attività degli operatori deve essere organizzata e coordinata in modo tale da non comportare carenze nei servizi diurni e notturni, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente; pertanto il servizio di assistenza agli ospiti deve essere garantito 24 ore su 24, tutti i giorni della settimana festivi compresi e deve essere, inoltre, garantita in qualsiasi momento la presenza di personale.
6. I turni e gli orari di lavoro verranno stabiliti, per ogni figura professionale, dal responsabile della struttura garantendo turni di riposo tali da permettere una buona qualità lavorativa per ogni figura professionale col rispetto delle normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali della categoria. Nelle ore notturne deve essere assicurata la presenza di almeno 2 operatori che in caso di emergenze si attiveranno per avviare le procedure di pronto intervento e deve essere garantito l'intervento dell'infermiere professionale per eventuali emergenze.
7. La Ditta Concessionaria, prima della stipula del contratto e comunque

inderogabilmente prima dell'inizio del servizio, è tenuta a trasmettere l'elenco nominativo del personale incaricato dell'espletamento dei servizi nella struttura, con indicazione del titolo o attestato posseduto, servizi prestati, relativi enti e periodi di lavoro.

8. Il datore di lavoro, attraverso la richiesta del certificato penale in sede di assunzione, deve verificare che il personale, dipendente e non, non abbia precedenti penali riferibili a reati contro la persona.
9. Il personale dovrà mantenere durante il servizio, in ogni situazione, un comportamento deontologicamente corretto ed in ogni caso un contegno dignitoso e rispettoso nei confronti degli ospiti e non, dei colleghi di lavoro, dell'amministrazione e dei visitatori.

articolo 11 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO NEI CONFRONTI DEL PROPRIO PERSONALE

1. Il concessionario si obbliga ad applicare integralmente, nei confronti di tutti gli operatori e dei soci lavoratori impiegati nell'esecuzione del servizio, le condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro della categoria, vigenti nel territorio di esecuzione del contratto, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi con esclusione di ogni diritto di rivalsa e di indennizzo nei confronti dell'IPAB;
2. L'Amministrazione (IPAB) non assume alcuna responsabilità per danni, infortuni ed altro, che dovessero derivare al concessionario ed ai suoi dipendenti o a terzi nell'esecuzione del servizio.
3. L'Amministrazione (IPAB) si riserva, comunque, la facoltà di verificare, presso gli uffici competenti e secondo le modalità ritenute più opportune, la regolarità dei contratti di lavoro del personale impiegato nel servizio.
4. L'IPAB, provvederà ad acquisire d'ufficio il documento unico di regolarità contributiva (DURC) dagli istituti abilitati e procederà periodicamente e per tutta la durata del contratto, ad effettuare dei controlli, attraverso i servizi sociali del Comune.
5. Il personale addetto al servizio dovrà essere opportunamente istruito dal

concessionario circa le modalità di esecuzione del servizio e di tutte le attività da effettuarsi; dovrà essere idoneo a svolgere le prestazioni richieste e possedere i prescritti requisiti d'igiene e sanità.

6. Tutto il personale impiegato dovrà risultare in possesso delle certificazioni di qualifica richieste ed essere formato per l'esatto adempimento degli obblighi assunti in relazione alle particolari caratteristiche del servizio, dimostrando di essere a conoscenza delle norme di sicurezza, delle corrette procedure di intervento in tutte le operazioni che gli competono e di essere in grado di assicurare metodologie prestazionali atte a garantire un elevato standard qualitativo del servizio complessivo.

articolo 12 - ATTIVITA' DI VOLONTARIATO – SERVIZIO CIVILE – ATTIVITA' SOCIALMENTE UTILI

1. L'Attività dei volontari, delle persone in servizio civile e delle persone inserite in attività socialmente utili è coordinata dal responsabile della struttura e deve essere considerata aggiuntiva rispetto a quella svolta dagli operatori professionali impiegati dal soggetto gestore. Alla copertura assicurativa delle persone in servizio civile, assegnate direttamente dall'Ufficio Nazionale per il Servizio Civile, deve provvedere il soggetto gestore; le associazioni di volontariato, invece, provvedono per i propri associati, mentre il Comune provvede in caso di inserimento di utenti in attività socialmente utili;
2. L'utilizzo di volontari deve essere preceduto ed accompagnato da attività formative ed informative necessarie ad un proficuo inserimento nelle strutture. Il loro coinvolgimento deve configurarsi come complementare e non sostitutivo delle attività assistenziali. Le modalità di presenza del volontariato nelle strutture devono essere programmate, regolamentate e certificate in appositi registri.

articolo 13 - VIGILANZA, CONTROLLI E VERIFICA PERIODICA DEI REQUISITI

1. L' IPAB, esplica il ruolo di controllo sulla gestione del servizio. Il controllo potrà essere effettuato in qualsiasi momento senza preavviso alcuno e disponendo tutti i provvedimenti e le modalità, avvalendosi delle figure professionali del Comune di Butera .
2. Potrà inoltre disporre di provvedimenti più opportuni nell'interesse degli utenti dei servizi erogati. Per una migliore funzionalità del controllo, il concessionario è obbligato a fornire tutta la collaborazione necessaria agli incaricati della vigilanza.
3. L'IPAB, si riserva il diritto ad effettuare i necessari controlli e riscontri sull'applicazione delle normative contrattuali a tutte le figure professionali impiegate nel servizio, dipendenti e soci.
4. L'IPAB, si riserva, tramite i competenti servizi tecnici comunali ed in qualsiasi momento, il totale potere di effettuare verifiche e gli interventi manutenzione della struttura di competenza del comune e di verificare e controllare gli impianti idrici, fognari, elettrici, riscaldamento, condizionamento, antincendio, gas, ascensore, le attrezzature, e comunque tutti gli adempimenti relativi alle manutenzioni della struttura previste Nel presente capitolato, anche al fine di irrogare, nel caso in cui verificasse delle mal curanze, le adeguate sanzioni, ivi compreso il diritto di far realizzare le parti mancanti a carico e spese esclusive del concessionario. Il concessionario è tenuto a collaborare ai fini dell'effettuazione degli interventi da parte del comune e degli accertamenti che verranno disposti e ad esibire la documentazione che gli verrà richiesta.
5. Il comune esercita inoltre la vigilanza – controllo e verifica periodica dei requisiti sulla struttura residenziale nel rispetto delle direttive regionali, sulla organizzazione e funzionamento delle strutture sociali. Sarà compito del concessionario verificare periodicamente, i requisiti, le certificazioni e le autorizzazioni necessarie al mantenimento dell'autorizzazione al funzionamento ed all'esercizio dell'attività.

articolo 14 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

1. La ditta aggiudicataria è obbligata alla integrale osservanza delle disposizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro contenute, in particolare, nel Decreto Legislativo 9.04.2008, n. 81 e successive modificazioni nonché di quelle che dovessero essere emanate nel corso di validità del contratto di concessione in quanto applicabili, nonché tutti gli obblighi in materia di assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, malattie professionali ed ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di validità del contratto per la tutela materiale dei lavoratori.
2. L'aggiudicatario dovrà presentare all'atto della stipula del contratto, e comunque prima dell'avvio del servizio, il documento di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) ed al successivo articolo 28 del D.lgs. 81/2008, riferito ai servizi oggetto di concessione nonché il Piano di Sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni, se richiesto.
3. L'aggiudicatario dovrà comunicare il nominativo del responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e delle altre figure previste dal citato decreto legislativo onde consentire di attivare, se e quando necessario, le procedure e le misure di coordinamento.

articolo 15- STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. In relazione al contenuto del contratto, che verrà stipulato con l'aggiudicatario, sono individuati i seguenti obblighi del concessionario:
 - a) Assunzione in proprio dell'onere di adozione di tutte le misure volte a garantire che il servizio pubblico oggetto della presente concessione avvenga nel pieno rispetto della normativa in vigore;
 - b) Riconoscimento nei confronti dell'IPAB del canone di concessione;
 - c) Accettazione della superiore vigilanza dell'ente concedente sul funzionamento del servizio;
 - d) Esonero per l'IPAB da ogni e qualsiasi azione che possa essergli intentata da terzi o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali e per trascuratezza o per colpa nell'adempimento dei medesimi;

- e) Assunzione di ogni responsabilità, verso l'IPAB, del buon andamento di tutti i servizi assunti e della disciplina e della correttezza del personale impiegato;
 - f) Assunzione di ogni responsabilità civile e penale dei danni prodotti a terzi dal personale impiegato nell'espletamento del servizio;
 - g) Assunzione di tutte le cautele necessarie a garanzia della tutela della sicurezza e dell'incolumità del personale e verso terzi, ospiti inclusi. Ogni e qualsiasi responsabilità riferita a danni e infortuni ricadrà pertanto sulla ditta affidataria, restando salvo da ogni coinvolgimento l'ipab, salvo accertamento di dolo;
 - h) Assunzione dell'impegno ad applicare senza riserva e a fare osservare a tutti i dipendenti e coadiutori il contenuto del presente capitolato, delle norme contrattuali e legislative nonché dei regolamentari vigenti, sia igienico – sanitari che giuridici - amministrativi, e di prevenzione infortuni e rapporti di lavori ed ogni altra prescrizione attinente il servizio svolto.
2. La controprestazione del concessionario è costituita dal diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio dato in concessione;
 3. La stipulazione del contratto col concessionario avverrà decorsi non meno di 35 (trentacinque) giorni dalla data dell'ultima delle comunicazioni, alla ditta aggiudicataria e ai contro interessati, del provvedimento di aggiudicazione. L'IPAB può esercitare la facoltà di consegna anticipata dell'appalto e quindi richiedere, nelle more di stipula del contratto, l'inizio delle attività e dei servizi ricompresi nell'appalto di che trattasi (da cui decorreranno tutti i termini essenziali previsti nel capitolato) previa produzione della cauzione definitiva, prevista nel presente capitolato, che il soggetto affidatario si obbliga ad effettuare per ottemperare alla esecuzione anticipata, della polizza assicurativa di cui del presente capitolato nonché aver completato positivamente la pratica DIA per l'avvio dell'attività.
 4. Faranno parte integrante del contratto:
 - il presente Capitolato di concessione;
 - l'offerta presentata dalla ditta in sede di gara;
 5. Tutte le spese connesse e conseguenti al contratto, relative a spese per bolli, registrazione, diritti di rogito e ogni altra spesa accessoria, restano accollati all'appaltatore. Se l'appaltatore non fornirà la documentazione richiesta a comprova delle dichiarazioni prodotte in sede di gara entro i termini di legge o non sottoscrive il contratto nel termine indicato nella lettera con la quale gli si comunica l'avvenuta aggiudicazione e non concorrono giusti motivi, tali da essere valutati validi per una stipula tardiva, L'IPAB procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che segue in graduatoria.

articolo 16 - OBBLIGHI DELL'APPALTATORE RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. Il concessionario, assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche. Pertanto, entro 7 giorni dalla sottoscrizione del contratto, comunicherà all'IPAB gli estremi identificativi del conto corrente dedicato, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su tale conto corrente. La stazione concedente, nel contratto sottoscritto con l'aggiudicatario, inserisce, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale esso si assume l'obbligo di tracciabilità dei suddetti flussi finanziari.
2. Qualora l'appaltatore non assolva agli obblighi, previsti dal comma precedente, il contratto si risolve di diritto ai sensi del comma 8 e 9-bis del medesimo art. 3.

articolo 17- PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

1. Gli immobili, impianti, attrezzature ed arredi facenti parte della struttura residenziale sono di proprietà dell'IPAB, restando inteso che la stessa ne concede l'uso al concessionario per tutto il periodo di durata dell'affidamento.
2. L'IPAB metterà a disposizione del concessionario gli immobili, le strutture, gli impianti, le attrezzature e gli arredi presenti, dalla data di inizio delle attività.

articolo 18 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO RIGUARDO AGLI IMMOBILI

1. Il concessionario dovrà avere la massima cura nell'uso dei beni assegnati. E' responsabile della loro tenuta in perfetto stato di funzionamento, dovrà comunicare tempestivamente per iscritto ammanchi e/o distruzioni di beni in dotazione. Detti ammanchi e/o distruzioni se dovuti a negligenza, imprudenza o imperizia, verranno addebitati al Concessionario per un importo pari al costo di riacquisto o di reintegro dei beni con le stesse caratteristiche qualitative. In caso di inadempienza, il relativo importo verrà detratto dalla cauzione.

articolo 19 - PROPRIETÀ DEGLI IMPIANTI INSTALLATI DAL CONCESSIONARIO

1. Gli impianti eventualmente installati dal concessionario a pertinenza di quelli già in dotazione alla struttura restano di proprietà del concessionario per tutto il periodo di durata dell'affidamento. L'installazione dovrà essere preceduta da una

dichiarazione di assenso dell' L'IPAB

articolo 20 - ESECUZIONE DI LAVORI - COMMESSE

1. Per l'esecuzione di eventuali lavori e per forniture di beni e servizi necessari al buon funzionamento della struttura, il concessionario dovrà avvalersi di imprese idonee nel rispetto della normativa vigente.
2. Il concessionario darà comunicazione preventiva circa la natura, l'importo e le modalità di esecuzione dei lavori da eseguire all'IPAB , la quale potrà, nei termini di legge, esprimere il proprio assenso, chiederne la sospensione o negare l'autorizzazione.
3. Il concessionario si obbliga a tenere indenne L'IPAB, da ogni pretesa, azione o ragione che possa essere avanzata da terzi per mancato adempimento di obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con l'esecuzione dei lavori, forniture o servizi. L'IPAB non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere.

articolo 21 - MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI E DEGLI IMMOBILI AL TERMINE DELL'AFFIDAMENTO

1. Al termine della durata dell'affidamento, il concessionario dovrà restituire gli immobili e gli impianti nonché gli eventuali beni mobili ed attrezzature concessi in buono stato di manutenzione ed idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I beni dovranno essere riconsegnati in perfetto stato di funzionamento e nello stato di conservazione conseguente al loro normale uso. Nel caso di deterioramento o eccessiva usura, i beni dovranno essere sostituiti e/o reintegrati a totale carico del concessionario.
3. La restituzione sarà fatta in contraddittorio tra l' L'IPAB ed il concessionario, previa redazione di apposito stato di consistenza da parte dei competenti uffici comunali, da redigersi prima della scadenza del termine dell'affidamento.
4. Gli impianti di nuova installazione di proprietà del concessionario, al termine dell'affidamento, saranno ceduti in proprietà al L'IPAB in base al valore risultante dalla perizia di stima redatta dal Servizio Tecnico comunale.
5. Il valore dei beni oggetto di cessione sarà quello stabilito nella dichiarazione di

assenso del L'IPAB e conseguente autorizzazione con un abbattimento annuale del prezzo in misura del 5% (cinque per cento).

articolo 22 - SOSPENSIONE O IRREGOLARE ESECUZIONE DEL SERVIZIO IN CONCESSIONE

1. Nel caso in cui il concessionario sospenda, senza giustificati motivi, per un qualsiasi periodo, il servizio o non lo esegua in modo regolare e completo, l'IPAB', a seguito di formale diffida o mediante lettera raccomandata, può provvedere ad assicurare la continuità del servizio anche ricorrendo a prestazioni di terzi. In tal caso saranno a carico del concessionario tutte le spese e qualsiasi altra passività derivante da detta inadempienza e dai provvedimenti che l'IPAB dovrà adottare in conseguenza della sospensione o dell'irregolare esecuzione del servizio da parte del concessionario. A tale scopo, l'IPAB potrà rivalersi sulla cauzione prestata dal concessionario a garanzia degli obblighi contrattuali sino alla concorrenza dell'importo cauzionale, salvo il pagamento da parte del concessionario dell'importo eccedente in caso di danno di entità superiore. La cauzione dovrà in ogni caso essere reintegrata nei successivi 30 giorni.

articolo 23- INADEMPIENZE, SANZIONI E PENALITÀ

1. Le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio dell' L'IPAB a qualunque obbligo derivante dal presente contratto, fatte salve le cause di decadenza dall'affidamento, comporteranno l'applicazione della penalità da un minimo di Euro 250,00 ad un massimo di Euro 5.000,00 da applicarsi con provvedimento del competente funzionario dell'IPAB .
2. L'IPAB e applicherà, inoltre, una penale quantificabile in Euro 500,00 per comportamento scorretto o sconveniente nei confronti dell'utenza. Tale penale viene applicata nel caso in cui il concessionario, a seguito di segnalazioni del Servizio Sociale di disservizi o lamentele da parte degli anziani e/o della loro rete familiare o amicale o rilevato direttamente dal personale comunale non prenda adeguati provvedimenti in merito.

3. L'applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza. Il concessionario, nei quindici giorni dalla data di contestazione dell'inadempienza, potrà presentare le proprie giustificazioni sulle quali deciderà il Responsabile del competente servizio.
4. Qualora si accerti l'inosservanza dei contratti di lavoro del personale impiegato nell'espletamento del servizio, L'IPAB potrà provvedere direttamente impiegando eventuali crediti nei confronti del concessionario e/o la cauzione senza che il concessionario possa opporre eccezione né avere titolo a risarcimento di danni.
5. Resta salva la possibilità in capo al L'IPAB di esperire qualsiasi azione giudiziaria ritenuta opportuna.

articolo 24 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE

1. Possono costituire causa di decadenza della concessione le inadempienze agli obblighi contrattuali quali:
 - a. applicazione di tariffe difformi da quelle convenute;
 - b. prestazione del servizio oggetto del presente affidamento in modo gravemente irregolare con applicazione reiterata, per 3 (tre) volte nel periodo di gestione, di penali;
 - c. mancato utilizzo delle figure professionali adeguate;
 - d. impiego di personale per competenze professionali non in loro possesso;
 - e. mancato rispetto del rapporto numerico fra utenti e operatori stabilito dalla normativa in vigore;
 - f. interruzioni del servizio per il mancato adempimento degli obblighi a carico del concessionario;
 - g. mancata copertura delle garanzie assicurative e della cauzione;
 - h. mancato pagamento del canone di concessione;
2. In tutte le ipotesi di inadempimento degli obblighi contrattuali diverse da quelle previste nel presente articolo, il Comune potrà inviare al concessionario, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, una diffida ad adempiere nel termine di almeno 30 giorni, decorso il quale, se l'inadempimento persiste, il contratto si intenderà risolto ai sensi dell'art. 1454 C.C.

3. La pronuncia di decadenza dell'affidamento sarà effettuata dall'Ente concedente con apposito provvedimento che sarà notificato al domicilio del concessionario senza pregiudizio per eventuali rifusioni di danni. La risoluzione anticipata del contratto comporterà l'incameramento della cauzione.

articolo 25 - RISOLUZIONE E RECESSO DEL CONTRATTO (art. 108 e 109 del D.lgs. 50/2016)

1. Il Comune ha la facoltà di risolvere il contratto di concessione, trattenendo la cauzione definitiva quale penale, nei casi previsti dalla legislazione vigente, nei casi previsti dal codice civile, nonché nei seguenti casi:
 - a. La ditta sia in stato di fallimento, liquidazione, di cessione di attività, di concordato preventivo e di qualsiasi altra condizione equivalente;
 - b. Ripetute e gravi inosservanze di norme legislative e regolamenti in materia di sicurezza, di inquinamento atmosferico o idrico e prevenzione infortuni;
 - c. Gravi e reiterate violazioni delle clausole contrattuali che compromettono la regolarità del servizio, nonché il rapporto di fiducia tra il comune e il concessionario;
 - d. Mancato rispetto di quanto previsto dal progetto tecnico presentato dall'appaltatore in sede di offerta;
 - e. Cessione diretta ovvero indiretta del contratto o subappalto;
 - f. Grave negligenza o frode della ditta. La ditta sarà considerata gravemente negligente qualora cumulasse, nel corso della durata del contratto, penali per un importo pari o superiore al 10% dell'importo contrattuale; in questo caso le parti ritengono di comune accordo che tale inadempienza costituisca presupposto per l'applicabilità dell'articolo 1456 del codice civile;
 - g. Ritardo ingiustificato nell'esecuzione degli interventi, tali da pregiudicare in maniera sostanziale il raggiungimento degli obiettivi che l'ente appaltante vuole ottenere con la presente concessione.
2. L'IPAB in relazione a quanto sopra esposto alle lettere c, d, e, g, fisserà un termine massimo di 10 (dieci) giorni entro cui l'appaltatore dovrà adempiere, decorso inutilmente il quale potrà provvedere a dichiarare risolto il contratto per colpa della controparte, applicando il pregiudizio economico derivante dall'ente appaltante per il danno subito.
3. La risoluzione del contratto viene disposta con provvedimento dello stesso organo che ha approvato l'aggiudicazione del contratto stesso. Della emissione di tale

provvedimento è data comunicazione all'affidatario con notificazione a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

4. E' fatta salva altresì la facoltà del concessionario di recedere ai sensi del Codice Civile, dando un preavviso di dodici mesi a mezzo raccomandata. Detta facoltà non è riconosciuta nei primi 2 anni della concessione. In caso di recesso che non rispetti le suddette modalità il concessionario sarà tenuto a corrispondere una penale pari a € 10.000,00 da intendersi indicizzate per ciascun anno mancante alla scadenza naturale della concessione, entro trenta giorni dalla richiesta dell'Amministrazione. Sarà in ogni caso fatta salva per l'IPAB ogni azione di rivalsa per la rifusione dei danni derivanti dal recesso rivalendosi sulla cauzione prestata sino alla concorrenza del danno.

articolo 26 - GARANZIA PROVVISORIA

1. L'offerta dovrà essere corredata da una garanzia provvisoria, pari al due per cento del valore della concessione, sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente, ai sensi dell'art. 93 D.lgs. 50/2016, al quale si rinvia per le modalità da osservare.

articolo 27 - GARANZIA DEFINITIVA

1. L'appaltatore, a garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi contrattuali e per la sottoscrizione del contratto deve costituire una garanzia ai sensi dell'art. 103 del D.lgs. 50/2016, denominata "garanzia definitiva", pari al 10% dell'importo contrattuale, sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente e a norma dell'art. 93 D.lgs. 50/2016 commi 2 e 3.
2. La cauzione è presentata a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente appalto, dall'eventuale risarcimento di danni, nonché dal rimborso che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento o cattiva esecuzione del servizio dell'appaltatore.
3. Alla garanzia si applicano le riduzioni previste dall'art. 93, comma 7.
4. Il concessionario provvederà ad integrare il deposito cauzionale nell'ipotesi di adeguamento delle rette e corrispettivi relativi ai servizi affidati. Resta salvo per l'IPAB l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. L'appaltatore dovrà essere obbligato a reintegrare la cauzione di cui

l' L'IPAB avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

5. La mancata costituzione della cauzione definitiva determinerà la decadenza dell'offerente dall'aggiudicazione, in tal caso il L'IPAB e aggiudicherà al concorrente che segue nella graduatoria.
6. La garanzia sarà svincolata solo a conclusione della concessione, decorsi almeno tre mesi dalla cessazione del contratto, dopo che saranno effettuati tutti i pagamenti relativi al servizio di cui al presente capitolato a seguito della verifica della regolare esecuzione dei servizi e previa definizione di tutte le eventuali altre pendenze.

articolo 28 - DANNI A PERSONE E COSE - COPERTURA ASSICURATIVA

1. L'IPAB è esonerata da ogni responsabilità per eventuali danni che possono derivare agli operatori o che questi possono causare agli utenti, alle loro cose e a terzi, anche a seguito d'irregolarità o carenza delle prestazioni. Il soggetto concessionario risponde direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nella esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o compensi da parte del L'IPAB per tutta la durata contrattuale.
2. In relazione a quanto sopra, essa dovrà stipulare e mantenere operante, per tutta la durata del contratto, una polizza assicurativa di copertura rischi per gli utenti, i dipendenti, i volontari e altri soggetti terzi e polizza assicurativa dei locali, impianti e attrezzature messi a disposizione del Concessionario, aventi i seguenti massimali:
 - Polizza R.C.T. responsabilità civile in ordine alle attività oggetto della concessione e dei servizi prestati agli utenti esterni nonché a terzi, con massimale per sinistro, per persona e per danni a cose non inferiore a € 1.500.000,00;
 - Polizza R.C. verso i prestatori di lavoro, dipendente o volontario, con massimale per sinistro e persona non inferiore a €1.500.000,00;
 - Polizza assicurativa dei locali, impianti e attrezzature messi a disposizione dall'Ente contro i danni da rischi per incendi, esplosioni, scoppi con rischio locativo anche derivanti da dolo e/o colpa grave del proprio personale. Ai fini della polizza, il valore dei locali, impianti ed attrezzature affidati dall'Ente all'appaltatore viene stabilito in euro 3.000.000,00.
3. Il soggetto aggiudicatario dovrà stipulare le polizze assicurative con primario

istituto assicurativo a copertura del rischio. Copia conforme della polizza sottoscritta dovrà essere consegnata all'Ente prima della data fissata per l'attivazione del servizio.

4. L'esistenza di tale polizza non esonera, in ogni caso, l'affidatario del servizio dalle proprie responsabilità, avendo l'esclusiva funzione di ulteriore garanzia.

articolo 29 - Disposizione transitoria e finale

E' facoltà del concessionario, qualora il numero degli utenti dovesse essere nel corso del 1° anno inferiore a 25 anni, previa comunicazione al Consiglio di Amministrazione dell'IPAB, attivare tutte le procedure che consentano di utilizzare il 1° piano della struttura, come RSA, purchè il concessionario adotti tutte le procedure nel rispetto della legge Regionale D.P.R. del 25 OTTOBRE 1999 e ss.mm. ii.

articolo 30 - CONTROVERSIE

1. E' esclusa la clausola arbitrale. Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra il L'IPAB e l'appaltatore in ordine ai patti contrattuali, non risolta in via amministrativa, verrà deferita all'autorità giudiziaria. Il foro competente per eventuali controversie sarà quello di Gela.

articolo 31 - DOMICILIO

1. Il domicilio eletto dall' L'IPAB e dalla Ditta è quello delle rispettive sedi legali. Ogni variazione del domicilio dovrà essere comunicata all'altra parte in forma scritta.

articolo 32 - INCOMPATIBILITÀ EX DIPENDENTI COMUNALI

1. L'aggiudicatario, al momento della sottoscrizione del contratto attesta, ai sensi dell'art. 53, comma 16 ter "Incompatibilità, cumulo di impegni e incarichi" del D.lgs. n. 165/2001, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei confronti del medesimo aggiudicatario, per il triennio
2. successivo dalla cessazione del rapporto di lavoro.

articolo 33 - CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI PUBBLICI

1. Ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62, L'IPAB estende, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta previsti al Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, tutti i collaboratori o consulenti, con qualsiasi tipologia di contratto o incarico e a qualsiasi titolo, ai titolari di organi e di incarichi negli uffici di diretta collaborazione delle autorità politiche, nonché nei confronti dei collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di beni o servizi e che realizzano opere in favore dell' L'IPAB .

articolo 34 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

2. Pertanto l'appaltatore si impegna a far rispettare ai propri collaboratori tutte le disposizioni, in quanto compatibili con la propria posizione contrattuale, contenute nel codice di comportamento dei dipendenti pubblici approvato con il citato D.P.R. n. 62/2013
1. Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) i dati personali, forniti e raccolti in occasione del presente procedimento di affidamento, saranno trattati esclusivamente in funzione e per i fini della gara medesima e saranno conservati presso le sedi competenti dell'Amministrazione. Il conferimento dei dati previsti dal bando e dal presente capitolato, è obbligatorio ai fini della partecipazione, pena l'esclusione. Il trattamento dei dati personali viene eseguito sia in modalità automatizzata che cartacea. In relazione ai suddetti dati, l'interessato può esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.lgs 196/2003.
2. Il soggetto che verrà individuato a seguito della procedura di affidamento si impegna a trattare i dati personali nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs 196/03 e assumerà la qualità di "Responsabile" delle operazioni di trattamento di dati personali effettuate nell'ambito dei servizi oggetto di affidamento o concessione e nominerà gli incaricati del trattamento dei dati ai sensi del D.lgs. 196/2003. Il trattamento dei dati dovrà avvenire limitatamente al periodo di espletamento della concessione/ servizio e solo per le finalità del medesimo, con divieto di comunicazione a terzi e di diffusione.
3. Il concessionario dovrà garantire l'osservanza del decreto legislativo 196/2003 per i propri operatori che saranno ritenuti personalmente responsabili in caso di violazione della

riservatezza dei dati personali e di ogni informazione riservata di cui avranno conoscenza in ragione del loro incarico.

articolo 35 - NORME DI RINVIO

1. Per tutto quanto non previsto nel presente capitolato, si rinvia al bando di gara/ disciplinare, ai Regolamenti di funzionamento della struttura residenziale, alle norme vigenti in materia di concessioni ed appalti di pubblici servizi nonché ad ogni altra disposizione di legge e in materia. In particolare si rinvia a quanto previsto nelle disposizioni riportate nei DPGR 12/89 e 145/90, nella L. 328/2000, nella L.R. 22/86 , e negli standard strutturali previsti dalla Regione siciliana e successive modificazioni ed integrazioni

Il RUP –
Dott. Carlo Scebba

