



COMUNE DI RACCUJA
Città Metropolitana di Messina
Area Tecnica

PERIZIA TECNICA PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE GLOBALE DELLA CASA DI RIPOSO “MADONNA DEL CARMELO”

Elaborati:

- 1)-*Relazione illustrativa;*
- 2)-*Corografia e piante dell’edificio;*
- 3)-*Valutazione canone locativo;*
- 4)-*Elenco attrezzature, arredi e suppellettili;*
- 5)-*Capitolato speciale di appalto;*
- 6)-*Schema di contratto;*

Raccuja, lì 12/04/2022

Il R.U.P.
Ing. Giovanni MASTRIANI

IL PROGETTISTA U.T.C.
Ing. Giovanni MASTRIANI

COMUNE DI RACCUJA

Città Metropolitana di Messina

Rep. N° del

OGGETTO: “Contratto per affidamento in concessione globale della gestione Casa di Riposo per Anziani “*Madonna del Carmelo*” per il periodo di anni tre

CIG:

REPUBBLICA ITALIANA

L'Anno Duemilaventidue, addì del mese di alle ore presso la sede Municipale, avanti a me, in qualità di Segretario del Comune di Raccuja, domiciliato per la carica presso la sede comunale, autorizzato a rogare atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art.97 del D. Lgs.18.08.2000, n.267 e ss.mm.ii., sono comparsi i Signori:

1), nat a il, (cod. fisc.) responsabile dell'Area del Comune di Raccuja (C.F. : 00275600831), ove domiciliato per ragioni d'ufficio, competente in merito alla sottoscrizione del presente atto, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000,giusto Determina Sindacale n..... del..... con cui sono stati conferiti funzioni dirigenziali dell'Area, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Raccuja, che nel prosieguo dell'atto verrà per brevità chiamato “Comune”;

2), nato a il, residente a, Via n... (Cod. Fisc.....), in qualità di legale rappresentante della Ditta ".....", con sede in, Via n....5, (C.F./P.IVA :.....) che nel prosieguo dell'atto verrà per brevità chiamato “Concessionario”;

Detti comparenti, della cui identità io Segretario sono personalmente certo, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per la stipula del presente atto.

Premesso:

-CHE il Comune è proprietario della Casa di Riposo per Anziani “MADONNA DEL CARMELO” con ricettività per 18 posti letto (allo stato utilizzabili n. 14 posti letto), completa di arredi, attrezzature , suppellettili, allacci alla rete elettrica, telefonica, idrica,

del metano, idonea cucina attrezzata e completa di tutti gli ambienti prescritti dalla vigente normativa;

-CHE la struttura risulta attivata dal aprile 2005 e la stessa è tutt'ora in attività ;

-CHE con Deliberazione della G.C. n. 29 del 25/03/2022, venivano forniti indirizzi al Responsabile dell'Area Tecnica per l'avvio delle procedure di gara;

-CHE con Determinazione n. ____ del _____, si provvedeva alla nomina, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del D.lgs. 50/2016, del RUP

-CHE, a tal fine è stato predisposto progetto per procedere ad espletamento di gara , redatto dal Responsabile dell'Area Tecnica di questo Comune Ing. Giovanni Mastriani;

-CHE con Deliberazione n..... del, dichiarata immediatamente eseguibile, la Giunta municipale ha approvato il progetto di che trattasi;

-CHE con Determinazione n. ____ del _____, si è provveduto all'avvio della procedura di gara tramite manifestazione di interesse ed ai successivi inviti sulla Portale MEPA, ai sensi dell'art. 51 del D.L. Semplificazioni n. 77 del 31/05/2021, dell'art. 63 del D.lgs 50/2016 e con l'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i., individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli artt. 36 c.2, lett. c), 63 e 95 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 – Codice dei contratti pubblici e s.m.i., da svolgersi sul portale telematico MEPA;

-CHE con Determinazione n. ____ del _____, si è provveduto alla nomina della Commissione Esaminatrice in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 77 del D.lgs. 50/2016;

-CHE con Determinazione n. ____ del _____ , si è provveduto alla approvazione dei verbali della Commissione Esaminatrice e alla formulazione della proposta di aggiudicazione;

-CHE con Determinazione n. ____ del _____, in applicazione dell'art. 32 del D.lgs. 50/2016, si è provveduto all'aggiudicazione della concessione, previo esperimento delle verifiche previste per legge;

-CHE è stata verificata positivamente la ricorrenza in capo alla ditta dei requisiti di ordine generale e speciale previsti dal D.lgs. 50/2016;

-CHE la Ditta ha altresì provveduto a stipulare apposita copertura assicurativa, come previsto dall'art. 15 del Capitolato Speciale d'Appalto;

-CHE è intenzione delle parti, come sopra costituite, tradurre in formale contratto la reciproca volontà di obbligarsi;

Tutto ciò premesso e con l'intesa che la narrativa che precede debba far parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Oggetto del contratto

L'Amministrazione affida in regime di concessione (art. 3 comma 1, lett. vv e artt. 164 ss del D.lgs. 50/2016 ss.mm.ii.) al Concessionario, che accetta senza riserva alcuna, l'esecuzione del servizio di cui all'oggetto, che il Concessionario stesso si impegna ad eseguire alle condizioni, patti, obblighi, oneri e modalità dedotti e risultanti dal presente contratto, dal capitolato e da tutti i documenti di gara, dall'offerta e dai documenti che fanno parte del presente contratto o che sono da questo richiamati anche laddove non materialmente allegati.

I servizi oggetto della presente concessione, le condizioni generali e specifiche della loro organizzazione conduzione sono quelli descritti nel Capitolato speciale, nell'offerta tecnica e negli altri documenti di gara, i quali dovranno essere svolti a cura e spese del concessionario, mediante la propria organizzazione ed a suo rischio, con propri capitali, mezzi tecnici e personale. Con la concessione il Comune trasferisce al concessionario anche le prerogative della pubblica amministrazione in materia di gestione del servizio e di riscossione delle somme dovute dagli utenti.

Il Concessionario dichiara di conoscere e di accettare con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione tutti i suddetti documenti, sottoscritti per accettazione dalle parti in sede di gara.

Art. 2 – Obblighi contrattuali

La ditta si obbliga formalmente a dare attuazione al presente contratto, impegnandosi ad eseguire il servizio a perfetta regola d'arte, in osservanza delle norme, patti e condizioni risultanti, nel loro complesso, dalle disposizioni del presente contratto, e degli atti citati dall'art. 1, e che qui si intendono integralmente riportati e trascritti, sebbene non materialmente allegati. Vengono, altresì, integralmente richiamate, anche se non materialmente inserite, tutte le disposizioni del D.P.R. 207 del 05/10/2010 ss.mm.ii che riguardano il modo o il contenuto delle obbligazioni di cui al presente contratto, per la parte ancora in vigore.

Art. 3 - Durata del contratto

La durata della concessione è prevista per un periodo di 3 (tre) anni, con decorrenza dalla data di inizio effettivo delle prestazioni, dal _____ al _____, ovvero dalla sottoscrizione del verbale dello stato di

consistenza dell'immobile, avvenuta in data _____ che sebbene non allegato al contratto ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il contratto è eventualmente prorogabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 106, comma 11 del D.lgs. 50/2016 ss.mm.ii. per un periodo massimo di anni 1 (uno) dalla scadenza naturale del contratto, per il tempo strettamente necessario all'espletamento delle procedure per il nuovo affidamento.

Il concessionario 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.

Art. 4 - Canone concessorio

Il concessionario è tenuto a versare al Comune di Raccuja il canone di concessione mensile di €. _____, corrispondente all'importo del rialzo offerto in sede di gara, oltre l'IVA se e in quanto dovuta nella misura prevista dalla legge

Art. 5 – Pagamenti

Il corrispettivo come sopra definito dovrà essere versato dal concessionario al Comune a partire dal primo mese della concessione, entro il quinto successivo al mese di riferimento.

Art. 6 – Corrispettivo della concessione e rette utenti

I corrispettivi dovuti al concessionario per la gestione della Casa di Riposo per Anziani “Madonna del Carmelo”, sono a carico degli utenti. Le modalità di corresponsione della retta da parte degli ospiti sono definite nel regolamento di gestione della struttura e nel capitolato speciale di appalto.

Art. 7 – Prestazioni

Nell'ambito del servizio oggetto della presente concessione, devono essere comprese tutte le prestazioni minime contenute negli atti di gara, nonché i servizi integrativi/migliorativi formulati dal concessionario in sede di gara e accolti dalla Stazione Appaltante. Il complesso delle prestazioni indicate nel presente documento, quindi, si intendono integrate dalle proposte formalizzate dal concessionario nel progetto tecnico presentato in sede di gara.

Nella conduzione della struttura rimane inteso che il concessionario è obbligato ad assicurare le norme vigenti in materia di igiene e sanità, di sicurezza e prevenzione incendi, tutela della privacy, nonché, nella gestione del servizio, le norme nazionali, regionali e comunali vigenti, comprese le future e successive modifiche ed integrazioni apportate alle medesime.

Tutti i servizi dovranno essere espletati nel pieno rispetto degli atti di gara, della Legge Regionale n. 22/1986.

Art. 8 – Personale

Per lo svolgimento dei servizi il concessionario dovrà fare riferimento agli standard vigenti in materia di personale e alle qualifiche professionali riconosciute dalla legislazione nazionale e regionale vigente. Utilizzerà pertanto le figure professionali adeguate, garantendo il rapporto operatori/utenti come da disposizioni regionali vigenti, per cui il soggetto concessionario rimane obbligato ad adeguare l'organico alle variazioni normative che dovessero essere introdotte nel periodo di vigenza contrattuale. Il personale che opera nella struttura dovrà essere composto dalle figure professionali richieste nel Capitolato d'appalto, così come integrate nell'offerta tecnica, il cui impiego orario, dovrà essere numericamente adeguato alle esigenze di una ottimale gestione della struttura e dovrà essere proporzionale al numero massimo degli ospiti. Le mansioni e i compiti del personale devono essere chiari e inequivocabili, 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.

I turni e gli orari di lavoro verranno stabiliti, per ogni figura professionale, dal coordinatore della struttura garantendo turni di riposo tali da permettere una buona qualità lavorativa e con il rispetto delle normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali della categoria. Nelle ore notturne deve essere assicurata la presenza di operatori commisurati al numero degli ospiti presenti nella struttura; in caso di emergenze si attiveranno per avviare le procedure di pronto intervento e deve essere garantito l'intervento dell'infermiere professionale. Il datore di lavoro deve verificare che il personale, dipendente e non, non abbia precedenti penali riferibili a reati contro la persona. 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, nonché tutto ciò che è previsto dal Capitolato Speciale.

Art. 9 – Obblighi in materia di assunzioni obbligatorie e clausola sociale

Le parti danno atto che il Concessionario ha dichiarato di essere/non essere assoggettato agli obblighi di assunzione obbligatorie di cui alla Legge n.68/1999.

Al fine di promuovere la stabilità occupazione nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, e ferma restano la necessaria armonizzazione con l'organizzazione del Concessionario e con le esigenze tecnico – organizzative e di manodopera previste, la ditta è tenuta ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze del concessionario uscente, come previsto dall'art. 50 del Codice. Qualora la clausola sociale fosse inapplicabile, il concessionario dovrà assicurare il servizio con proprio personale o comunque con addetti dalla medesima individuati.

Il concessionario ha presentato il piano di riassorbimento del personale entro i tempi richiesti dalla Stazione Appaltante il quale costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto e si obbliga, quindi, all'applicazione della presente clausola sociale quale clausola risolutiva espressa, con la riassunzione in via prioritaria del personale dell'operatore economico uscente nella misura ivi indicata e valutata compatibile alle proprie esigenze organizzative d'impresa.

Il Comune 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 ai controlli sulla regolarità contributiva dichiarata all'atto della stipula del contratto.

Art. 10 – Obblighi del Concessionario

Ai fini del presente contratto il concessionario si impegna al rispetto, nei confronti del proprio personale di cui al precedente art. 8, dei vigenti contratti di lavoro relativamente al trattamento salariale, normativo, previdenziale ed assicurativo, e si obbliga a fornire, a richiesta del Comune contraente, la documentazione comprovante la regolarità del rapporto di lavoro.

In caso di inottemperanza agli obblighi retributivi, previdenziali, assicurativi ecc., accertata dalla stazione appaltante o ad essa segnalata si provvederà a darne comunicazione agli organi competenti.

Sono inoltre a carico dello stesso tutti gli obblighi e gli oneri previsti nel Capitolato d'appalto.

Art. 11 – Consegna e restituzione della struttura e delle dotazioni

Il Comune di Raccuja metterà a disposizione della ditta l'immobile e le attrezzature in esso contenute, per tutto il periodo della concessione, pertanto l'immobile e l'area ad esso contigua verranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Con la sottoscrizione del presente contratto il concessionario dichiara di accettare senza alcuna riserva e/o obiezione, la presa in carico della struttura e delle attrezzature, arredi

e impianti che vi si trovano; danno 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 ai 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 ulteriori elementi.

La consistenza degli arredi, attrezzature, strumenti, macchinari, ausili, biancheria, e suppellettili, ecc. e quant'altro, forniti dal Concessionario, sarà aggiornata periodicamente da quest'ultimo.

Il concessionario ha l'obbligo di dotarsi a proprie spese delle ulteriori attrezzature, materiale, arredo, corredo ecc, necessarie al corretto svolgimento delle attività previste dal capitolato qualora quelle ricevute in consegna non siano sufficienti. Il concessionario dovrà avere la massima cura nell'uso dei beni assegnati. È responsabile della loro conservazione in perfetto stato di funzionamento, dovrà comunicare tempestivamente per iscritto ammanchi e/o distruzioni di beni in dotazione.

I beni, le attrezzature e gli arredi dovranno essere riconsegnati al Comune al termine della concessione in buono stato di manutenzione e comunque idonei all'uso a cui sono destinati. Nel caso di deterioramento o eccessivo consumo i beni dovranno essere sostituiti e/o integrati a totale carico del concessionario.

Resta inteso che il concessionario non potrà apportare alcuna modifica degli impianti affidati in gestione senza il preventivo consenso scritto del Comune.

Il comune si riserva la facoltà di effettuare una visita ispettiva, per verificare lo stato manutentivo della struttura. Nel caso venissero riscontrate carenze, il Concessionario dovrà provvedere immediatamente, in modo da restituire l'immobile in uno stato di manutenzione adeguato.

Art. 12 – Compiti e controllo del Comune

L'Amministrazione Comunale, tramite i propri incaricati, potrà, in ogni momento, senza preavviso e con ogni mezzo, controllare e verificare il buon andamento del servizio, verificando la qualità, la funzionalità, la corretta e puntuale esecuzione delle prestazioni, il regolare e buon svolgimento del servizio erogato, accertare lo stato di manutenzione e la condizione generale della struttura, degli impianti ed attrezzature, nonché il rispetto delle norme contenute nel contratto, nel capitolato, nel bando di gara, nel progetto esecutivo ed eventualmente di disporre i provvedimenti più opportuni e utili all'adeguamento degli interventi. A tal fine, il concessionario si impegna a consentire

l'accesso alla struttura a tali soggetti, che assumeranno le opportune iniziative qualora venissero riscontrati comportamenti non conformi.

Art. 13 – Penali – risoluzione – grave errore contrattuale – cessazione anticipata – recesso

Il Comune, a tutela della qualità del servizio e della sua scrupolosa conformità alle norme di legge e contrattuali, si riserva di applicare le disposizioni del Capitolato d'Appalto che si intendono qui integralmente trascritte. La concessione può cessare anticipatamente per recesso, per risoluzione del contratto o per revoca nei casi contemplati dal Capitolato.

Per quanto non specificatamente previsto nel presente contratto, si fa riferimento alle norme stabilite dal Codice Civile.

Art. 14 - Copertura assicurativa

Il concessionario è responsabile dei danni che dovessero occorrere agli utenti del servizio, agli stessi operatori o a terzi nel corso dello svolgimento dell'attività in dipendenza del servizio prestato, imputabili a propri operatori o derivanti da gravi irregolarità o carenze nelle prestazioni. Il concessionario assume inoltre ogni responsabilità sotto il profilo civile e penale ed ogni responsabilità per infortuni o danni e/o arrecati a terzi in dipendenza di manchevolezze o trascuratezze nell'esecuzione degli adempimenti assunti in contratto esonerando il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

Il concessionario è obbligato a produrre una polizza assicurativa adeguata così come previsto dall'art. 15 del Capitolato Speciale.

Art. 15 – Subappalto

È fatto divieto di cedere o sub concedere il servizio, pena la risoluzione del contratto ad eccezione dei servizi accessori e previa autorizzazione dell'Ente

Art. 16 – Obblighi dell'appaltatore in materia di sicurezza sul lavoro

Il concessionario si obbliga, altresì, ad osservare tutte le norme di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro vigenti in materia ed in particolare le disposizioni di cui al D.lgs. 81/2008 ss.mm.ii.

Art. 17 – Carta dei Servizi

Il concessionario, è tenuto ad adottare e pubblicizzare la Carta dei Servizi sul funzionamento e gestione delle attività, dandone preventiva comunicazione all'Ente concedente, il quale potrà formulare osservazioni e richiedere modifiche e/o integrazioni della stessa.

La Carta dei Servizi non dovrà essere basata su formulazioni standardizzate, ma sull'effettiva articolazione della struttura e dei servizi che vengono garantiti e dovrà essere consegnata all'Ente concedente entro due mesi dall'avvio del servizio.

Art. 18 – Tracciabilità dei flussi finanziari

Il concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010 ss.mm.ii.

Art. 19 – Trattamento dei dati personali

Il Comune di Racuja informa il concessionario che ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo (UE) 2016/679 (di seguito GDPR), e in relazione ai dati personali su cui il Comune entrerà nella disponibilità, gli stessi verranno trattati, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia e per l'esecuzione di tutte le operazioni connesse al presente atto.

Art. 20 – Anticorruzione e estensione del codice di comportamento dei dipendenti pubblici

Il concessionario dovrà provvedere, pena la decadenza dal contratto, ad informare i propri dipendenti e collaboratori dell'estensione nei loro confronti, ai sensi del D.P.R. 62/2013 degli obblighi di condotta previsti nel codice di comportamento dei dipendenti pubblici del Comune di Racuja. È altresì obbligato a rispettare tutte le prescrizioni contenute nella L. 190/2012 *Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità* e nel Piano triennale per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza vigente nel Comune di Racuja.

Art. 21 – Spese contrattuali e pubblicazione

Ai fini fiscali l'importo del presente contratto è di _____ inclusa l'IVA. Il contratto sarà prodotto all'Agenzia delle Entrate mediante apposita piattaforma. Tutte le spese relative alla stipula e alla registrazione del contratto d'appalto e quelle a questo contratto inerenti e conseguenti, nessuna esclusa od eccettuata, restano a carico esclusivo del concessionario.

In sede di registrazione si richiedono i benefici fiscali di cui al D.P.R. 131/1986, art. 40 comma 1 (Tassa fissa di registro in quanto trattasi di contratto il cui canone è assoggettato ad IVA)

Art. 22 – Norme finali

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, si rinvia al capitolato, al bando di gara, al disciplinare, al regolamento di gestione, alle norme vigenti in materia di

concessioni ed appalti di pubblici servizi nonché ad ogni altra disposizione di legge in materia.

Art. 23 – Foro competente

Tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del presente contratto, sono deferite al foro di Patti (Me).

Art. 24 – Domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, il Concessionario elegge domicilio in Raccuja, presso la sede comunale in piazza 2 Giugno, n. 1.

Richiesto io, segretario comunale, ho ricevuto il presente atto, redatto con sistema informatico, su n.10 pagine e n. 24 articoli, e quanto fin qui letto da me ai comparenti i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 82/2005 Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD), verificata a mia cura ai sensi dell'art. 14 del D.P.C.M. 22.02.2013.

Il responsabile dell'Area Tecnica _____

Il concessionario _____

Il Segretario comunale _____