

Comune di Villa Sant'Antonio

CAPITOLATO SPECIALE

Affidamento in concessione dei servizi di gestione e funzionamento
della Comunità alloggio per anziani totalmente autosufficienti e della Comunità integrata
per anziani non autosufficienti, site in via Serralonga
nel Comune di Villa Sant'Antonio

ROBERTA SANNA
20.10.2026
11:04:47
GMT+02:00

Indice

1. PREMESSA 3
2. AMMINISTRAZIONE COMUNALE 4
3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO 4
4. OGGETTO DELLA CONCESSIONE 5
5. SEDE DEL SERVIZIO 5
6. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO 5
6.1. LE TIPOLOGIE DI STRUTTURA OGGETTO DI CONCESSIONE 6
La Comunità alloggio per anziani 6
La Comunità integrata per anziani non autosufficienti 7
6.2. MODELLO DI ACCOGLIENZA E CURA 8
7. CAPACITÀ RICETTIVA 9
8. DURATA DELLA CONCESSIONE 10
9. VALORE ECONOMICO DELLA CONCESSIONE 11
10. RETTA DEL SERVIZIO E ALTRI INTROITI 11
11. CANONE DI CONCESSIONE 13
12. SERVIZI MINIMI PREVISTI 13
12.1. Prestazioni socioassistenziali 14
12.2. Prestazioni infermieristiche 15
12.3. Attività educative e di socializzazione 17
12.4. Servizio di ristorazione 17
12.5. Servizi di lavanderia, stireria, rammendo e guardaroba 19
12.6. Servizi di segretariato sociale 19
12.7. Servizi di trasporto e accompagnamento 20
12.8. Servizi di pulizia e igiene dei locali 20
12.9. Proprietà degli immobili e manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature 22
13. PERSONALE 26
14. CLAUSOLA SOCIALE 31
15. IL COORDINAMENTO DEL SERVIZIO 32
16. COINVOLGIMENTO DELLE ORGANIZZAZIONI DI VOLONTARIATO E/O ALTRE ASSOCIAZIONI DEL TERRITORIO 33
17. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO E PREVENZIONE INCENDI 33
18. OBBLIGHI E ONERI DEL CONCESSIONARIO 34
18.1. Obblighi del Concessionario 34
18.2. Oneri del Concessionario 37
19. LA DOCUMENTAZIONE DEL SERVIZIO A CARICO DEL CONCESSIONARIO 38
19.1. Documentazione relativa agli utenti del servizio 38
19.2. Documentazione generale relativa al servizio 39
20. ONERI A CARICO DEL COMUNE 40
21. VIGILANZA, CONTROLLI E VERIFICA PERIODICA DA PARTE DEL COMUNE 41
22. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE 43

23. MODIFICHE DEL CONTRATTO....46
24. TUTELA DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO E FINANZIARIO....46
25. GARANZIA DEFINITIVA....48
26. COPERTURA ASSICURATIVA PER DANNI A PERSONE E COSE....50
27. CESSIONE E SUBCONCESSIONE....51
28. CONSEGNA DELLA STRUTTURA E AVVIO DEI SERVIZI....51
29. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI....52
30. INADEMPIENZE, SANZIONI E PENALITÀ....52
31. CESSAZIONE DEL CONTRATTO....55
32. RISOLUZIONE E RECESSO DEL CONTRATTO....56
33. FACOLTÀ DI SUBENTRO....59
34. CONTROVERSIE....59
35. DOMICILIO....59
36. INCOMPATIBILITÀ EX DIPENDENTI COMUNALI....60
37. CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI PUBBLICI....60
38. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI....60
39. NORME DI RINVIO....61

Allegati

a) RELAZIONE TECNICA DELLA STRUTTURA

b) PLANIMETRIE

c) INVENTARIO BENI

d) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

e) ELENCO PERSONALE ATTUALE CONCESSIONARIO

f) MATRICE DEI RISCHI

g) PIANO DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. PREMESSA

Il presente Capitolato speciale (di seguito "Capitolato") definisce i contenuti della concessione e del futuro rapporto contrattuale tra il Concessionario e l'Amministrazione Comunale di Villa Sant'Antonio (di seguito "Comune") relativamente all'affidamento in Concessione dei servizi di gestione e funzionamento della struttura residenziale per anziani sita in via Serralonga, nel comune di Villa Sant'Antonio, articolata in un modulo di Comunità alloggio per anziani, per n. 10 posti letto, e in un modulo di Comunità integrata per anziani non autosufficienti, per n. 6 posti letto.
Il Capitolato recepisce la normativa vigente del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, "Codice dei contratti pubblici" (di seguito ***"Codice"***) ed in particolare l'art. 87 comma 2 e 3.
Secondo lo schema concessorio individuato, ad avvenuta aggiudicazione e stipula del contratto, il Concessionario diviene responsabile della gestione della struttura e dei relativi servizi per cui è autorizzato, con le modalità meglio indicate nel presente Capitolato.
La stipula del contratto di concessione comporta sensi dell'articolo 177 del Codice, il trasferimento al concessionario del rischio operativo legato al servizio erogato.
Per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei lavori o servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto.
Si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. Ai fini della valutazione del rischio operativo deve essere preso in considerazione il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario. Il rischio operativo, rilevante ai fini della qualificazione dell'operazione economica come concessione, è quello che deriva da fattori eccezionali non prevedibili e non imputabili alle parti. Non sono considerati rischi operativi quelli connessi a cattiva gestione, a inadempimenti contrattuali del Concessionario o a cause di forza maggiore.
Nel caso specifico, individuiamo i principali rischi connessi a questa Concessione nell'allegato "Matrice dei Rischi" allegato al presente capitolato.
Tra tali rischi assume specifico rilievo il rischio autorizzativo e programmatorio connesso alla Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026, trattato alla riga R22 della Matrice dei rischi e disciplinato agli articoli "Durata della concessione", "Tutela dell'equilibrio economico e finanziario" e "Risoluzione e recesso del contratto" del presente Capitolato.
Il concessionario, si fa parte responsabile e promuove ogni utile iniziativa tesa alla mitigazione dei suddetti rischi mediante l'attivazione di un "piano di mitigazione dei rischi" che consentono di ridurre a livelli minimi la probabilità di esposizione a tali rischi a garanzia della continuità del servizio.
Tale Piano sarà oggetto di verifica e controllo costante da parte del Comune, il quale ne valuterà l'efficacia e l'effettiva implementazione.
Con la stipula del contratto, il Concessionario acquisisce il diritto di esercitare la concessione, assumendo al contempo l'obbligo di organizzare e gestire autonomamente il servizio. Tale gestione deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti, sottoponendosi ai controlli da parte del Comune e delle autorità competenti.
I beni concessi non potranno essere utilizzati per lo svolgimento di attività economiche che non siano espressamente oggetto del presente Capitolato o dell'offerta tecnica presentata in sede di gara. (art. 182, comma 3 del Codice).
Il Concessionario, nell'assumere il servizio, si impegna ad applicare senza riserva e a fare osservare a tutti i dipendenti e collaboratori ed eventuali sub-affidatari il contenuto di questo Capitolato, le norme contrattuali, legislative e regolamentari vigenti ed ogni altra prescrizione normativa attinente al servizio.

Il complesso delle prestazioni indicate nel presente documento, si intendono integrate dalle proposte formalizzate dal concessionario nel progetto tecnico prestato in sede di gara.

2. AMMINISTRAZIONE COMUNALE

COMUNE DI VILLA SANT'ANTONIO
Comune di Villa Sant'Antonio
Via M. Doro - 09080 Villa Sant'Antonio (OR)
P.IVA: 00074670951
Tel: 0783964017
Email: ufficio.protocollo@comune.villasantantonio.or.it
PEC: protocollo@pec.comune.villasantantonio.or.it

3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La progettazione, l'organizzazione e l'erogazione dei servizi oggetto della presente concessione sono regolate dalle disposizioni del presente Capitolato, nel rispetto della normativa europea, nazionale e regionale vigente. In particolare, in materia di *Green Public Procurement*, il Concessionario è tenuto all'osservanza dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) previsti dai Decreti Ministeriali di settore e dalle successive modificazioni o integrazioni, con specifico riferimento a:

- Servizio di ristorazione collettiva e fornitura di derrate alimentari: D.M. 10 marzo 2020 (G.U. Serie generale n. 90 del 4 aprile 2020);
- Servizio di pulizia e sanificazione di edifici e ambienti ad uso civile e sanitario e prodotti detergenti: D.M. 29 gennaio 2021 (G.U. Serie generale n. 42 del 19 febbraio 2021), come modificato dal D.M. 24 settembre 2021;
- Forniture e noleggio di prodotti tessili: D.M. 7 febbraio 2023 (G.U. Serie generale n. 70 del 23 marzo 2023);
- Fornitura, noleggio ed estensione della vita utile di arredi per interni: D.M. 23 giugno 2022 (G.U. Serie generale n. 184 dell'8 agosto 2022);
- Interventi edilizi, limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature posti a carico del Concessionario ai sensi dell'art. 12.9 del presente Capitolato: D.M. 24 novembre 2025 (G.U. Serie generale n. 281 del 3 dicembre 2025), che ha abrogato il D.M. 23 giugno 2022, n. 256;
- ogni ulteriore CAM applicabile a specifiche forniture o prestazioni connesse all'oggetto della concessione.
- Gli obblighi contrattuali che discendono da ciascuno dei Criteri Ambientali Minimi sopra richiamati, la documentazione che il Concessionario è tenuto a produrre e i relativi mezzi di prova sono analiticamente specificati nell'allegato «Criteri Ambientali Minimi, Obblighi contrattuali del Concessionario e mezzi di prova», che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Capitolato.

In materia di programmazione e di regime autorizzativo delle strutture residenziali integrate trovano altresì applicazione:

- **Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026**, recante "Prima programmazione delle strutture integrate. L.R. n. 23/2005, articoli 40 e 41. Decreto del Presidente della Regione n. 4/2008, art. 39, comma 2, e art. 40, comma 1, lettera a)", con i relativi Allegato 1 (dislocazione delle strutture integrate per Ambiti PLUS) e Allegato 2 (programmazione del fabbisogno 2026), che ha disposto la sospensione, sino al 1.01.2027, dei procedimenti di autorizzazione al funzionamento delle nuove strutture residenziali integrate e degli aumenti di capacità ricettiva, e il ripristino, dalla medesima data,

del parere espresso di compatibilità, con cessazione degli effetti della Delib.G.R. n. 10/13 del 27.02.2018 nella parte in cui prevede l'acquisizione automatica del predetto parere;

- **Deliberazione della Giunta regionale n. 44/24 del 2.09.2026**, recante l'atto di programmazione del sistema integrato delle politiche sociali per le persone con disabilità in condizione di non autosufficienza e per le persone anziane non autosufficienti e la programmazione integrata delle risorse del Fondo nazionale per le non autosufficienze 2025-2027 e del Fondo regionale per la non autosufficienza 2026-2028.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente Capitolato, si fa rinvio alla normativa e alla regolamentazione di settore, ai relativi standard di qualità e di accreditamento, al Codice Civile e alla disciplina generale in materia di contratti pubblici e servizi sociali/assistenziali.
L'esecuzione delle prestazioni resta in ogni caso subordinata al pieno e costante rispetto dell'inquadramento normativo di riferimento. Il Concessionario ha l'obbligo di adeguare tempestivamente la propria organizzazione e le modalità operative all'evolversi della legislazione e delle disposizioni emanate dalle competenti Autorità durante l'intero periodo di durata della concessione.
Il concessionario e il Comune condividono il rischio normativo e politico-regolamentare connesso all'eventuale introduzione di nuove disposizioni nazionali o locali. Qualora l'emanazione di tali norme imponga standard obbligatori non previsti al momento della presentazione dell'offerta, determinando costi di adeguamento non preventivabili, le parti concordano di monitorare congiuntamente l'evoluzione del quadro normativo di settore e di valutarne in modo condiviso l'impatto sul riequilibrio della concessione.

4. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Concessione dei servizi di gestione e funzionamento della struttura residenziale per anziani sita in via Serralonga, nel comune di Villa Sant'Antonio, articolata in un modulo di Comunità alloggio per anziani totalmente autosufficienti e in un modulo di Comunità integrata per anziani non autosufficienti, conforme al libro IV – parte 1, parte 2 - titolo I, II e III del Codice.

5. SEDE DEL SERVIZIO

Tipologia struttura	Struttura residenziale per anziani articolata in un modulo di Comunità alloggio (10 posti) e in un modulo di Comunità integrata per anziani non autosufficienti (6 posti).
Comune	Villa Sant'Antonio
Provincia	OR
Via	Via Serralonga
CAP	09080

Per ogni ulteriore informazione tecnica relativa alla struttura sede di concessione si rimanda ai documenti tecnici facenti parte integrante del presente Capitolato.

6. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio oggetto della presente concessione è il seguente:

- **Comunità alloggio per anziani, per n. 10 posti letto (ai sensi dell'art. 11 del Regolamento di attuazione dell'articolo 43 della legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23, approvato con D.P.Reg. 22 luglio 2008, n. 4, e dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 53/7 del 29.10.2018);**
- **Comunità integrata per anziani non autosufficienti, per n. 6 posti letto (ai sensi dell'art. 13 del**

medesimo Regolamento e dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 52/30 del 08.10.2025, come integrato dalla Deliberazione n. 18/37 del 22.04.2026).

- **Ai sensi dell'art. 11, comma 5, del D.P.Reg. 22 luglio 2008, n. 4 e del paragrafo B.3 dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 53/7 del 29.10.2018, solo in casi eccezionali, documentabili e per un periodo non superiore ai trenta giorni, la ricettività del modulo di Comunità alloggio può essere superata per un numero massimo di due ospiti. La capacità ricettiva massima della struttura è pertanto pari a n. 18 (diciotto) posti letto, attivabili esclusivamente alle condizioni sopra richiamate.**

6.1. LE TIPOLOGIE DI STRUTTURA OGGETTO DI CONCESSIONE

La Comunità alloggio per anziani

La Comunità alloggio per anziani di cui all'art. 11 del D.P.Reg. n. 4/2008 è una struttura residenziale di piccole dimensioni, a prevalente accoglienza alberghiera, destinata ad ospitare persone di età superiore ai sessantacinque anni, autosufficienti, che necessitano di una vita comunitaria e di reciproca solidarietà.
La Comunità alloggio garantisce il soddisfacimento delle esigenze primarie e di quelle di relazione, al fine di mantenere l'anziano attivo e inserito nel tessuto sociale, anche attraverso iniziative sociali e culturali, il coinvolgimento nella gestione della comunità e un costante scambio con i familiari e con la comunità circostante.
L'assistenza medica di base per gli ospiti della Comunità alloggio è garantita dal medico di medicina generale che ha in carico l'utente; l'assistenza medica specialistica è garantita ed erogata dal Servizio sanitario regionale in base alle norme di riferimento.
La Comunità alloggio per anziani garantisce i seguenti servizi e prestazioni:

- assistenza notturna e diurna;
- alloggio, vitto e servizi generali (lavanderia, stireria, pulizie generali anche in forma indiretta);
- servizi specifici a carattere socio-assistenziale, consistenti in un aiuto integrato di tipo domestico, sociale ed igienico-sanitario, personale ed ambientale;
- promozione e sostegno nell'utilizzo di tutti i servizi del territorio;
- promozione degli interventi per il potenziamento delle abilità individuali che favoriscano l'espletamento delle normali attività e funzioni quotidiane;
- promozione delle azioni finalizzate al mantenimento delle abilità residuali psico-fisiche, cognitive, relazionali e dell'autonomia personale;
- promozione delle azioni culturali, formative e/o ricreative, di gruppo ed individuali, tendenti a favorire forme di integrazione sociale.

Possono accedere alla Comunità alloggio le persone di età superiore ai sessantacinque anni in condizioni di autosufficienza. L'ammissione avviene su richiesta dell'interessato o dei familiari, secondo le modalità definite dal regolamento della struttura e in raccordo con i Servizi sociali territorialmente competenti. L'inserimento avviene secondo la lista d'attesa e i criteri di priorità di cui all'art. 7.
Ai sensi dell'art. 11, comma 7, del D.P.Reg. n. 4/2008, al fine di favorire la permanenza nella stessa struttura degli anziani ai quali sia sopraggiunta, successivamente all'inserimento, una condizione di non autosufficienza, tali ospiti possono essere accolti nel modulo di Comunità integrata, previa formale domanda al Punto Unico di Accesso (PUA) e parere positivo dell'Unità di Valutazione Territoriale (UVT). In assenza di tale modulo non è consentita la permanenza in Comunità alloggio di anziani in condizioni di non autosufficienza.
Deve essere assicurata, durante le ore notturne, la presenza di un operatore che, in caso di emergenze, si attivi per avviare le procedure di pronto intervento.

La Comunità integrata per anziani non autosufficienti

La comunità integrata di cui all'art. 13 del D.P.Reg. n 4/2008 è una struttura residenziale destinata ad accogliere soggetti, anziani (ultrasessantacinquenni), non autosufficienti con esiti di patologie fisiche, psichiche, sensoriali o miste, stabilizzate non curabili a domicilio, che comunque non rientrano nei profili assistenziali di elezione delle Residenze Sanitarie Assistenziali, di cui alla Delib.G.R. n. 25/6 del 2006 e successive modifiche ed integrazioni.
La condizione di "non autosufficienza" deve intendersi come incapacità nella mobilità, nelle attività quotidiane, nei rapporti sociali, dalla quale discende l'impossibilità di autogestione e di utilizzazione autonoma dei servizi territoriali. In relazione poi al grado di non autosufficienza, i soggetti da privilegiare nella ammissione sono:

- soggetti totalmente e permanentemente non autosufficienti e cioè soggetti incapaci di provvedere a sé stessi, con priorità assoluta per quelli privi di qualsiasi sostengo familiare e con risorse economiche ridotte;
- soggetti temporaneamente non autosufficienti, per la durata della condizione di incapacità a provvedere a sé stessi;
- soggetti parzialmente e permanentemente non autosufficienti con autonomia limitata che necessitino di aiuto e assistenza costante;
- anziani affetti da demenze senili e/o in fase terminale della loro vita e/o dimessi da strutture residenziali e/o semiresidenziali in condizioni personali di totale non autosufficienza;
- persone con minorazioni psico fisiche sensoriali con certificazione medica attestante lo stato di handicap grave ai sensi della legge 104/92;
- anziani e/o coppie di anziani parzialmente non autosufficienti, soli o con familiari, che per difficoltà oggettive non sono in grado di prendersene cura;
- soggetti adulti non autosufficienti che vivono soli e privi di supporti parentali, con particolare attenzione al grado di non autosufficienza e alla precarietà economica, etc.

La comunità 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, finalizzate in particolare a:

a) favorire il recupero e il mantenimento della persona evitandone e ritardandone il decadimento psicofisico;
b) garantire l'assistenza quotidiana con il soddisfacimento delle esigenze di vita;
c) potenziare le capacità di autonomia personale;
d) prevenire e/o ridurre il danno di capacità già compromesse per quelle persone parzialmente autosufficienti;
e) promuovere e stimolare la vita di relazione;
f) promuovere momenti di incontro e di rapporto con l'ambiente esterno e la struttura;
g) porre la persona in condizioni di essere un soggetto attivo che partecipa con autodeterminazione alla sua vita, in riferimento alle sue condizioni, ai suoi bisogni ed alle sue aspettative.

La Comunità fornisce ospitalità ed assistenza; offre occasioni di vita comunitaria e disponibilità di servizi per l'aiuto nelle attività quotidiane e di supporto e mantenimento delle autonomie e delle potenzialità residue nonché attività ricreative e culturali, di mantenimento e riattivazione.
Fornisce altresì assistenza infermieristica in accordo con l'Azienda sanitaria locale di riferimento.
La comunità integrata per anziani non autosufficienti offre livelli di assistenza sanitaria e interventi sociali differenziati in relazione alle esigenze degli ospiti.
L'assistenza medica di base per gli ospiti della Comunità integrata viene garantita dal Medico di Medicina generale che ha in carico l'utente. L'assistenza medica specialistica viene garantita ed erogata dal Sistema sanitario regionale.
Le prestazioni sanitarie sono programmate in relazione alle specifiche esigenze degli ospiti ed erogate secondo le modalità descritte nella deliberazione della Giunta regionale n. 6/27 del 30 gennaio 2008 e s.m.i.,

in coerenza con l'art. 6, comma 24, della legge regionale 18 settembre 2024, n. 13.
La ASL competente è tenuta ad assicurare in ogni caso, in favore degli ospiti della Comunità integrata i seguenti interventi di rilievo sanitario:

1. assistenza medica generica e specialistica ed ogni altra prestazione sanitaria cui l'utente ha diritto;
2. fornitura di farmaci e di presidi sanitari, compatibilmente con la normativa vigente in materia.

Deve essere favorito il mantenimento del rapporto tra l'ospite ed il MMG, per la risposta ad eventuali bisogni sanitari.
La comunità offre nello specifico:

- assistenza tutelare diurna e notturna;
- attività educative individuali e di gruppo finalizzate al recupero delle abilità volte al contenimento della demenza, e indirizzate all'autonomia;
- attività di socializzazione;
- somministrazione pasti.

Possono accedere ai servizi prestati della Comunità integrata le persone anziane, con disabilità o in situazione di fragilità, che ne facciano espressa richiesta alla stessa Comunità, attraverso gli strumenti previsti dalla legge.
L'ammissione nella Comunità integrata e all'assistenza residenziale di carattere sociosanitario è subordinata al parere positivo espresso dall'Unità di Valutazione Territoriale (UVT) e formale domanda al Punto Unico di Accesso (PUA) operante nel distretto di residenza dell'utente. L'inserimento avviene secondo la lista d'attesa e i criteri di priorità di cui all'art. 7.
L'UVT provvede all'accertamento e preliminare valutazione della tipologia del bisogno in semplice o complesso. In caso di bisogno complesso, definisce la relativa offerta di servizi per il tramite del PAI anche attraverso il coinvolgimento della persona e/o della sua famiglia o dell'amministratore di sostegno/tutore.

6.2. MODELLO DI ACCOGLIENZA E CURA

Il Concessionario è tenuto a superare il tradizionale concetto di istituzionalizzazione, adottando un modello di cura basato sul benessere psicofisico, sulla dignità e sulla partecipazione attiva dell'utente.
L'operato dovrà conformarsi ai seguenti pilastri:

1. Centralità e valorizzazione della persona

Ogni utente deve essere riconosciuto nella sua unicità, garantendo un'accoglienza calorosa e un'assistenza strettamente personalizzata. Il servizio deve adattarsi alle capacità residue, ai desideri e alle abitudini e interessi (culturali, religiosi e sociali) dell'ospite, evitandone la standardizzazione. L'obiettivo primario è la tutela dell'autonomia, della privacy e dell'intimità individuale.

2. Integrazione delle reti relazionali

Le relazioni familiari e amicali sono considerate parte integrante del percorso di cura. Il Concessionario deve favorire una comunicazione aperta e costante con i congiunti, coinvolgendoli attivamente nella vita della struttura affinché si sentano parte integrante della comunità assistenziale.

3. Approccio relazionale ed empatico

Il personale non deve limitarsi all'esecuzione di mansioni funzionali, ma è chiamato a instaurare un legame empatico e di fiducia con l'utente. Attraverso una formazione specifica sui bisogni emotivi e psicologici, gli operatori stimoleranno il coinvolgimento dei residenti nelle decisioni quotidiane e nelle attività della struttura, compatibilmente con le loro condizioni di salute.

4. Ambiente domestico e legame con il territorio

La struttura deve riflettere il calore di un ambiente familiare, dinamico e stimolante. Il Concessionario promuoverà la socializzazione attraverso il dialogo con il territorio, favorendo incontri intergenerazionali, collaborazioni con il volontariato locale e attività ricreative che prevengano l'isolamento e arricchiscano il vissuto sociale degli ospiti.

Il Concessionario è chiamato a garantire che ogni fase dell'accoglienza e della cura rispetti questi

principi fondamentali, creando un ambiente che non solo assicuri assistenza, ma che promuova una vera e propria comunità accogliente e rispettosa della persona. L'adozione di questi principi contribuirà a una gestione ottimale del servizio e a un contesto che valorizzi ogni individuo nella sua unicità, stimolando il benessere globale dell'utente.

7. CAPACITÀ RICETTIVA

La struttura è articolata in due moduli distinti e funzionalmente collegati:

- un modulo di Comunità alloggio per anziani, per n. 10 (dieci) posti letto;
- un modulo di Comunità integrata per anziani non autosufficienti, per n. 6 (sei) posti letto.
- La capacità ricettiva ordinaria della struttura è pertanto pari a n. 16 (sedici) posti letto.
- Ai sensi dell'art. 11, comma 5, del D.P.Reg. 22 luglio 2008, n. 4 e del paragrafo B.3 dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 53/7 del 29.10.2018, solo in casi eccezionali, documentabili e per un periodo non superiore ai trenta giorni, la ricettività del modulo di Comunità alloggio può essere superata per un numero massimo di due ospiti. La capacità ricettiva massima della struttura è pertanto pari a n. 18 (diciotto) posti letto, attivabili esclusivamente alle condizioni sopra richiamate.
- Il ricorso al superamento eccezionale della ricettività deve essere preventivamente comunicato al Comune e al DEC, con indicazione delle ragioni che lo giustificano e della data prevista di cessazione, e deve risultare da idonea documentazione conservata presso la struttura e resa disponibile in sede di controllo. Il superamento non può in alcun caso protrarsi oltre i trenta giorni né determinare una riduzione degli standard assistenziali garantiti agli altri ospiti.
- Il Concessionario è tenuto a mantenere per l'intera durata della concessione l'assetto autorizzativo descritto nel presente articolo e a garantire il possesso dei requisiti strutturali, organizzativi e di personale previsti dalla normativa regionale per ciascuna delle due tipologie di struttura.
- La struttura è in possesso dell'autorizzazione al funzionamento per entrambi i moduli ed è stata inserita dal Comune nel portale SIWE. Il Concessionario è tenuto a conseguire, a proprio nome, il titolo abilitativo all'esercizio secondo l'iter SUAPE vigente al momento della presentazione dell'istanza e a garantire l'aggiornamento dei dati della struttura nel SIWE per l'intera durata della concessione.
- La permanenza nel modulo di Comunità alloggio di ospiti divenuti non autosufficienti non è consentita: al sopraggiungere di tale condizione il Concessionario, previa formale domanda al PUA e parere positivo dell'UVT, provvede all'accoglienza dell'ospite nel modulo di Comunità integrata, ove vi sia disponibilità di posti, dandone tempestiva comunicazione al Comune e ai servizi sociali territorialmente competenti.
- Il Comune non garantisce alcun numero minimo di ospiti né alcuna determinata ripartizione degli stessi tra i due moduli: il rischio connesso al tasso di occupazione e alla composizione della domanda resta integralmente a carico del Concessionario, secondo quanto previsto dalla Matrice dei rischi allegata.

Lista d'attesa e priorità di accesso. Il Concessionario forma e aggiorna, distintamente per il modulo di Comunità alloggio e per il modulo di Comunità integrata, una lista d'attesa delle richieste di accesso complete, secondo l'ordine cronologico di presentazione. Nella lista d'attesa è riconosciuta priorità ai residenti nel Comune di Villa Sant'Antonio alla data di presentazione della richiesta: le richieste dei residenti precedono quelle dei non residenti e, all'interno di ciascun gruppo, si segue l'ordine cronologico.
Per il modulo di Comunità integrata la priorità opera esclusivamente tra i richiedenti in possesso del parere positivo dell'UVT e non incide sulle valutazioni di competenza del PUA e dell'UVT. Resta ferma la precedenza degli ospiti del modulo di Comunità alloggio divenuti non autosufficienti per l'accoglienza nel modulo di Comunità integrata, ai sensi dell'art. 11, comma 7, del D.P.Reg. n. 4/2008.
Fatta salva la precedenza di cui al periodo precedente, hanno precedenza assoluta i residenti nel Comune di Villa Sant'Antonio che si trovino in condizioni di urgenza sociale attestate per iscritto dal Servizio sociale comunale, ferma restando, per il modulo di Comunità integrata, la necessità del parere positivo dell'UVT.

In assenza di richieste di residenti nella lista d'attesa, il posto disponibile è assegnato ai non residenti secondo l'ordine della lista: la priorità non consente di mantenere posti liberi in attesa di richieste di residenti e non modifica l'allocazione del rischio di domanda prevista dalla Matrice dei rischi. La priorità non comporta in alcun caso la dimissione o il trasferimento degli ospiti già inseriti.
I criteri di formazione della lista d'attesa sono riportati nel regolamento della struttura e nella Carta dei Servizi.
La lista d'attesa aggiornata è trasmessa al Comune con la relazione trimestrale di cui all'art. 21 e ogni volta che il Comune ne faccia richiesta, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali.

8. DURATA DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'art. 178 del Codice, la durata della concessione è di **5 (cinque) anni solari**, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto. Il contratto alla scadenza si intende pertanto risolto senza formale disdetta tra le parti.
Con l'atto di concessione del servizio, il Concessionario acquista il diritto all'esercizio della concessione e alla gestione del servizio e nel contempo il dovere di organizzare e far funzionare il servizio assunto autorganizzandosi, sottostando ai controlli del Comune e delle autorità sanitarie competenti.
L'avvio effettivo dei servizi offerti così come individuati nell'ambito della gestione della struttura, dovrà avvenire da parte del Concessionario nel più breve tempo possibile e comunque entro un ragionevole e congruo intervallo di tempo strettamente necessario per gli adempimenti obbligatori previsti in ogni caso secondo le indicazioni disposte dal DEC.
Il Comune 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 del Concessionario.
Il Comune non si ritiene vincolato in alcun modo dall'esito della gara se per qualsiasi causa non possa essere avviata la gestione della Comunità nei tempi prefissati, per causa non imputabile al Comune, o qualora il Concessionario non acquisisca le autorizzazioni richieste, i cui oneri sono a totale suo carico.
La struttura oggetto della concessione è già autorizzata e la concessione comporta esclusivamente il subentro di un nuovo soggetto gestore, senza aumento della capacità ricettiva. Qualora, tuttavia, la Regione o lo sportello SUAPE subordinino il titolo abilitativo del Concessionario alla sospensione dei procedimenti disposta dalla Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026 ovvero al rilascio del parere espresso di compatibilità di cui all'art. 34 del D.P.Reg. n. 4/2008, l'avvio della gestione da parte del Concessionario è differito sino alla conclusione dei relativi procedimenti. In tale ipotesi, in deroga a quanto previsto al primo comma, la durata della concessione e il canone decorrono dalla data del verbale di avvio effettivo del servizio, sottoscritto dal Direttore dell'Esecuzione e dal Concessionario.
Il Concessionario dichiara, con la presentazione dell'offerta, di essere a conoscenza del regime autorizzativo e programmatorio di cui alla Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026. Il Comune non risponde in alcun modo dei ritardi, delle sospensioni, dei dinieghi o delle prescrizioni derivanti dai procedimenti autorizzativi e programmatori di competenza della Regione, dello sportello SUAPE, dell'azienda socio-sanitaria locale o di altre amministrazioni, né dei tempi di definizione del nuovo iter autorizzativo. Tali circostanze non danno diritto al Concessionario ad alcun indennizzo, risarcimento, interesse, rimborso di spese o di maggiori oneri a carico del Comune, ferme restando la decorrenza di cui al comma precedente e le ipotesi di scioglimento di cui all'art. 32.
La durata del contratto di concessione non è prorogabile ai sensi dell'art. 178, comma 5 del Codice.
In casi eccezionali nei quali risultino oggettivi e insuperabili ritardi nella conclusione della procedura di affidamento del nuovo contratto di concessione, è consentito al Comune, per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura, prorogare il contratto con il concessionario qualora l'interruzione delle prestazioni possa determinare situazioni di pericolo per persone, animali, cose, oppure per l'igiene pubblica, oppure nei casi in cui l'interruzione della prestazione dedotta nella gara determinerebbe un grave danno all'interesse pubblico che è destinata a soddisfare. In tale ipotesi il concessionario è tenuto all'esecuzione delle prestazioni contrattuali ai prezzi, patti e condizioni previsti nel contratto.

In tal caso, il Concessionario è tenuto a proseguire l'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto di concessione alle medesime condizioni contrattuali.
L'attivazione di tale opzione è subordinata alla valutazione discrezionale del Comune, che ne darà comunicazione formale al Concessionario con un preavviso minimo di 90 giorni rispetto alla data di scadenza del contratto.

9. VALORE ECONOMICO DELLA CONCESSIONE

Il valore stimato della concessione come da piano economico e finanziario redatto dal Comune (al netto dell'IVA se dovuta) è pari a 2.472.116,01 €.
Ai sensi dell'art. 179 del Codice, il valore economico della concessione è basato sull'importo complessivo, che include l'intero flusso di corrispettivi derivanti dalle rette degli utenti e dal contributo sanitario regionale, calcolato in funzione del numero massimo di ospiti previsto.
Tale importo (valore della concessione) è puramente indicativo e non vincolante: esso può subire variazioni, anche significative, sia in aumento sia in diminuzione. Le variazioni in diminuzione possono derivare, a titolo esemplificativo, dall'esito della gara, da un funzionamento della struttura al di sotto della capacità ricettiva prevista, dal mancato utilizzo dei posti letto attivabili in via eccezionale o dall'applicazione di rette inferiori a quelle massime stabilite. Le variazioni in aumento possono derivare dalla revisione del piano economico-finanziario disposta ai sensi dell'art. 24 del presente Capitolato e degli artt. 9 e 192 del Codice, nonché dall'aggiornamento delle rette secondo gli indici ISTAT di cui all'art. 10.
Il valore massimo stimato dell'eventuale incremento contrattuale connesso alla revisione del piano economico-finanziario per il riequilibrio del rapporto concessorio è determinato in € 1.000.000,00 (un milione/00), al netto dell'IVA se dovuta, per l'intera durata della concessione.
L'eventuale occupazione parziale della struttura non genera alcun obbligo di indennizzo a carico del Comune, il quale non garantisce un numero minimo di utenti. Il Concessionario sarà remunerato esclusivamente dai corrispettivi derivanti dalla gestione effettiva, assumendo su di sé l'intero rischio operativo legato alla carenza di presenze.
Il concessionario si assume integralmente il rischio connesso alla predisposizione del piano economico-finanziario presentato in sede di gara, con possibile sottostima dei costi di gestione, attivando tutte le eventuali azioni di mitigazione.
Il concessionario si assume integralmente il rischio derivante da variazioni esogene dei costi di gestione, ivi compresi gli incrementi retributivi stabiliti dai rinnovi dei CCNL di categoria e il rincaro generalizzato di materie prime, servizi e forniture energetiche, impegnandosi ad adottare tempestivamente ogni opportuna misura di mitigazione.
Restano a carico del concessionario la reperibilità e il reperimento di tutte le risorse finanziarie necessarie a garantire l'erogazione dei servizi e la continuità gestionale della concessione.

10. RETTA DEL SERVIZIO E ALTRI INTROITI

Trattandosi di pubblico servizio, da gestire in regime di concessione, la controprestazione a favore del Concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente la struttura in uso e di sfruttare economicamente l'opera per tutta la durata della concessione.
Come contropartita delle prestazioni rese agli utenti, il Concessionario incamererà direttamente i proventi derivanti dalle rette versate dagli utenti ospitati nella struttura.
Le rette massime del servizio, distinte per ciascuno dei due moduli in cui si articola la struttura, sono definite in sede di gara e formalizzate nel contratto di concessione; esse sono omnicomprensive di tutte le prestazioni offerte. Tali importi sono a totale carico degli utenti o dei loro familiari obbligati in solido, fermi restando eventuali interventi di integrazione economica da parte dei Comuni di residenza, erogati in favore degli aventi diritto secondo i criteri e le modalità previsti dalla normativa vigente e dai rispettivi regolamenti comunali.
Le rette massime mensili poste a base di gara, come determinate nel piano economico e finanziario redatto

dal Comune, sono le seguenti: € 2.000,00 (oltre IVA se dovuta) per gli ospiti del modulo di Comunità alloggio ed € 2.400,00 (oltre IVA se dovuta) per gli ospiti del modulo di Comunità integrata. Il differenziale tariffario riflette il diverso standard assistenziale e organizzativo richiesto dalla normativa regionale per le due tipologie di struttura.

Per gli ospiti accolti sui 2 posti letto attivabili in via eccezionale ai sensi dell'art. 7, il corrispettivo è determinato su base giornaliera e parametrato al valore della retta del modulo di Comunità alloggio, nella misura massima di € 65,75 giornalieri (oltre IVA se dovuta), pari a € 2.000,00 mensili rapportati a 365 giorni. Il corrispettivo è dovuto per i soli giorni di effettiva presenza. Il Comune non garantisce alcun livello di utilizzo di tali posti, il cui rischio di mancata attivazione resta integralmente a carico del Concessionario secondo quanto previsto dalla Matrice dei rischi allegata.

Il Concessionario potrà proporre tariffe inferiori rispetto ai valori massimi delle rette mensili, nel rispetto degli standard qualitativi previsti dal Capitolato e garantendo la sostenibilità economica del servizio. Questa possibilità consente al Concessionario di valorizzare eventuali economie di scala, ottimizzazioni organizzative, utilizzo di risorse proprie o strategie gestionali innovative che permettano di contenere i costi senza pregiudicare la qualità della prestazione.

Al termine del primo anno, le rette possono essere annualmente aggiornate dal Concessionario (ai sensi dell'articolo 60 del Codice), previa autorizzazione del Comune, secondo gli indici sintetici elaborati dall'ISTAT FOI. Il Concessionario resta obbligato, comunque, a notificare l'aggiornamento tariffario al Comune.

Non sono inseriti nelle rette, salvo diversa proposta del Concessionario in sede di gara, i costi per i seguenti servizi extra: prestazioni specialistiche e ospedaliere non a carico del Servizio Sanitario Nazionale (quali ticket relativi ai medicinali, ad indagini diagnostiche, di laboratorio, ecc.), servizio di trasporto ambulanza, parrucchiere, estetista, podologo, giornali, telefono privato, prodotti ad uso esclusivamente personale, a favore degli ospiti, nonché le spese personali che restano a carico degli utenti e non potranno essere anticipate dal Concessionario.

In nessun caso il concessionario, senza autorizzazione formale da parte del Comune, potrà farsi rilasciare delega per la riscossione della pensione o qualsiasi altro emolumento, o delega su qualsiasi bene di proprietà degli ospiti della Comunità. Il predetto divieto è esteso a tutti gli amministratori, soci, dipendenti, consulenti, collaboratori a qualunque titolo del Concessionario. Il mancato rispetto del divieto comporterà la conseguente risoluzione di diritto del contratto di concessione per grave inadempimento ex art. 1456 c.c., fatte salve le ulteriori azioni legali intese a tutelare i diritti del Comune.

Il concessionario incamererà, oltre i proventi derivanti dalle rette versate dagli utenti ospitati nella struttura, la eventuale quota di compartecipazione alle rette corrisposta dai parenti e/o dal comune di provenienza degli utenti inseriti, nonché la quota sanitaria giornaliera erogata dal servizio sanitario regionale e determinata ai sensi della Delib.G.R. n. 6/27 del 30.01.2008, della L.R. n. 9/2023 (art. 66, c. 8), della L.R. n. 13/2024 (art. 6, c. 24) e della Delib.G.R. n. 43/31 del 13.11.2024, attualmente pari a € 11,33 al netto dell'IVA (€ 11,90 IVA inclusa). La quota sanitaria compete esclusivamente in relazione agli ospiti non autosufficienti accolti nel modulo di Comunità integrata, previa valutazione dell'UVT, e non è riconosciuta per gli ospiti del modulo di Comunità alloggio.

La Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026 subordina ai vincoli di bilancio delle aziende socio-sanitarie locali la copertura della quota sanitaria delle sole strutture oggetto di nuova istituzione; la struttura oggetto della presente concessione è già autorizzata. Resta in ogni caso fermo che il Comune non garantisce l'erogazione della quota sanitaria, né il relativo importo.

Il concessionario si assume l'intero rischio operativo derivante da un'eventuale contrazione della domanda, da riduzioni delle presenze o dal recesso degli ospiti, anche laddove tali fenomeni siano direttamente riconducibili ad aumenti tariffari.

Tale rischio risulta particolarmente elevato in ragione dell'incremento delle rette rispetto ai valori storicamente applicati, nonché della potenziale concorrenza esercitata da altri operatori, del rafforzamento dei modelli di assistenza domiciliare e dell'evoluzione dei fattori socio-culturali. Il Concessionario assume altresì il rischio connesso alla composizione della domanda fra i due moduli, essendo l'equilibrio del piano economico e finanziario fondato sulla saturazione di entrambi nella

proporzione autorizzata.
A mitigazione di tali criticità, il concessionario ha la facoltà di adottare un'applicazione graduale degli aumenti tariffari nel corso del primo anno di gestione, affiancando a tale misura un rafforzamento delle azioni commerciali, del marketing territoriale e della promozione digitale (tramite portale web e canali social).
Il concessionario si assume integralmente il rischio di morosità per il mancato pagamento delle rette da parte degli utenti e/o dei loro obbligati. A tal fine, è tenuto ad adottare ogni idonea misura di prevenzione e gestione del credito, quali tempestive procedure di sollecito e recupero, nonché l'acquisizione di garanzie fideiussorie o depositi cauzionali a carico dell'utenza, ove previsto e consentito dalla normativa di settore.

11. CANONE DI CONCESSIONE

A fronte del pagamento di un canone concessorio da corrispondere annualmente in favore del Comune, il Concessionario acquisisce il diritto allo sfruttamento economico dei servizi affidati in regime di concessione e al godimento del bene strumentale.
Il corrispettivo annuo del canone di concessione è determinato in sede di gara, mediante rialzo sull'importo posto a base di gara, e formalizzato nel contratto di concessione. L'importo annuo del canone posto a base di gara, come determinato nel piano economico e finanziario redatto dal Comune, è pari ad € 7.000,00 (settemila/00), oltre IVA se dovuta.
Il pagamento del canone dovrà avvenire in due rate semestrali posticipate, a mezzo di bonifico bancario su conto corrente o altra modalità indicata dal Comune, da versare entro il giorno 10 del mese successivo al semestre di riferimento, a partire dalla data di stipula del contratto ovvero, nell'ipotesi di differimento dell'avvio di cui all'art. 8, dalla data di avvio effettivo del servizio.
In caso di ritardi nel pagamento del canone, saranno applicati gli interessi legali. Se il ritardo supera i sei mesi, il Comune avrà la facoltà di rivalersi sulla cauzione definitiva per l'importo dovuto. In tal caso, il Concessionario sarà obbligato a reintegrare immediatamente la cauzione. Il mancato reintegro della cauzione costituirà un grave inadempimento contrattuale e comporterà la decadenza della concessione.
Il canone sarà aggiornato automaticamente, senza necessità di richiesta scritta, in misura della variazione piena dell'indice Istat rispetto all'annualità precedente con decorrenza dal secondo anno di concessione.

12. SERVIZI MINIMI PREVISTI

Il servizio è da intendersi continuativo e deve essere prestato per ventiquattro ore al giorno e per tutti i giorni dell'anno.
Stante la peculiarità del servizio richiesto il medesimo è da ritenersi pubblico servizio che non può essere interrotto in nessun caso, ivi compresa l'ipotesi di sciopero.
Gli ospiti che usufruiranno del servizio residenziale alloggeranno nelle camere della Comunità in orari diurni e notturni con funzionamento permanente nell'arco delle 24 ore, per l'intera settimana e per tutto l'anno.
I servizi elencati nei punti seguenti sono integralmente compresi nella retta a carico degli utenti, senza comportare alcun costo aggiuntivo per gli stessi**.**
Tutti i servizi descritti nel presente Capitolato saranno erogati a cura e spese del Concessionario, il quale li gestirà attraverso la propria struttura organizzativa e operativa, assumendosi integralmente il relativo rischio d'impresa e impiegando risorse finanziarie, strumentali e professionali proprie.
Il concessionario si assume integralmente il rischio derivante dall'inadeguatezza o dall'interruzione, anche parziale, dei livelli qualitativi e quantitativi del servizio previsti dal capitolato, con conseguente applicazione delle penali ed eventuale contenzioso promosso da utenti e familiari. A mitigazione di tale rischio, il concessionario adotta tempestivamente le seguenti misure:

- **predisposizione di piani di continuità operativa e di gestione delle emergenze;**

- **formazione continua del personale**
- **attività di audit interno per la verifica della qualità dei servizi erogati;**
- **stipula di un'idonea polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT), come da art.26 del presente capitolato**

12.1. Prestazioni socioassistenziali

Il Concessionario è responsabile in via primaria delle attività e dei risultati in ambito socioassistenziale conseguiti con ciascun ospite, nonché dell'integrazione efficace tra gli interventi assistenziali e quelli sanitari. È fondamentale che i bisogni sociosanitari della persona siano affrontati attraverso un approccio unitario, che riconosca e valorizzi la centralità dell'ospite, considerato nella sua globalità all'interno del percorso di cura e sostegno.
Le prestazioni socioassistenziali di seguito descritte, affidate prevalentemente agli Operatori Socio-Sanitari (OSS), comprendono un insieme articolato di interventi finalizzati a garantire un supporto continuativo e personalizzato. Tali prestazioni mirano a tutelare e promuovere il benessere fisico, psicologico e sociale degli ospiti, contribuendo a mantenere o migliorare la loro qualità di vita all'interno della struttura.

1. Assistenza diretta agli ospiti

- Fornire assistenza nelle attività quotidiane come l'alzata e la messa a letto.
- Supportare l'igiene personale, come l'accompagnamento in bagno, il lavaggio del corpo, la cura dell'igiene intima, la pulizia del viso, delle mani e del busto, etc.
- Aiutare nella vestizione e svestizione, garantendo comfort e dignità.
- Supportare la deambulazione e monitorare la mobilità degli ospiti, favorendo l'autonomia in base alle capacità individuali.
- Assicurare un supporto nell'alimentazione, assistendo durante i pasti e aiutando gli ospiti con difficoltà motorie o cognitive.

2. Prevenzione e cura

- Aiutare nella prevenzione delle lesioni da decubito, attuando procedure di mobilizzazione e cambio di posizione.
- Gestire il cambio della biancheria personale e da letto su base giornaliera e in caso di necessità.
- Monitorare le condizioni generali di salute degli ospiti e riferire eventuali modifiche al personale infermieristico o medico.
- Rilevare segnali di malessere psicofisico e segnalare tempestivamente anomalie, come disturbi nell'alimentazione o nel sonno.

3. Attività di stimolazione e socializzazione

- Promuovere attività di socializzazione, intrattenimento e stimolazione cognitiva in base alle capacità e alle preferenze degli ospiti.
- Supportare attività ricreative e terapeutiche, come giochi di memoria, laboratori creativi o passeggiate, per mantenere il benessere psicofisico degli ospiti.
- Favorire la partecipazione attiva degli ospiti nella vita comunitaria, stimolando l'autonomia e il coinvolgimento in attività sociali.

4. Coordinamento con il team multidisciplinare

- Collaborare con il personale infermieristico e medico, per garantire un'assistenza integrata e personalizzata.
- Partecipare alla preparazione e aggiornamento dei progetti assistenziali individualizzati (PAI), in collaborazione con il medico e il personale sociale, per adattare l'assistenza alle specifiche esigenze dell'ospite.
- Comunicare con le famiglie degli ospiti, aggiornandole sulla condizione e sulle attività svolte.

5. Gestione dell'ambiente e sicurezza

- Garantire che gli ambienti siano puliti, sicuri e confortevoli per gli ospiti, seguendo le norme igienico-sanitarie.
- Monitorare eventuali rischi ambientali e assicurarsi che gli ospiti siano in un ambiente protetto, evitando incidenti o cadute.
- Segnalare tempestivamente danni strutturali o problemi nelle attrezzature che potrebbero compromettere la sicurezza degli ospiti.

6. Sostegno psicologico e relazionale

- Offrire supporto emotivo agli ospiti, ascoltando le loro preoccupazioni e aiutandoli ad affrontare momenti di disagio o solitudine.
- Creare un rapporto di fiducia e riservatezza con gli ospiti, rispettando la loro dignità e privacy.
- Facilitare il legame con i familiari, supportando la comunicazione e creando un ambiente accogliente.

7. Gestione della documentazione

- Registrare accuratamente le attività svolte e le osservazioni riguardanti lo stato di salute e il benessere degli ospiti, in conformità con le procedure della struttura.
- Collaborare nella raccolta di dati per la documentazione delle prestazioni assistenziali e il monitoraggio dei piani di cura.

In generale, dovranno essere garantite tutte le attività assistenziali previste nelle diverse aree di intervento, in piena coerenza con i piani assistenziali individualizzati (PAI) elaborati per ciascun ospite. Da ogni PAI dovranno derivare specifici piani di lavoro, nei quali siano chiaramente indicati gli obiettivi dell'assistenza, le modalità operative, le figure professionali coinvolte e i tempi di attuazione.
Tali piani dovranno essere costruiti nel rispetto delle esigenze, delle preferenze e delle condizioni specifiche della persona, assicurando un'assistenza personalizzata, efficace e orientata al benessere complessivo dell'ospite.
Il PAI adottato richiede che, con cadenza annuale, venga effettuata una valutazione completa mirata a verificare il mantenimento delle condizioni di autosufficienza dell'utente. Parallelamente, questa valutazione dovrà accertare la piena compatibilità dello stato di salute dell'assistito con la permanenza all'interno della comunità.
È fondamentale che l'esito di tale valutazione sia tempestivamente messo a disposizione in occasione dei controlli e delle verifiche eseguiti dai servizi sociali e dal DEC.
Qualora sopraggiunga un'incompatibilità tra le condizioni dell'utente e il servizio offerto (ad esempio a causa di un aggravamento del quadro clinico), sarà responsabilità del concessionario attivarsi con la massima diligenza e sensibilità, agendo in stretta sinergia con i familiari, fornendo il giusto supporto per garantire un accompagnamento attento e curato verso una struttura alternativa che sia pienamente idonea e compatibile con i nuovi e mutati bisogni assistenziali dell'utente.

12.2. Prestazioni infermieristiche

Il servizio infermieristico deve essere garantito agli utenti della comunità integrata, con prestazioni programmate e con interventi di immediata reperibilità, finalizzati al mantenimento ed il miglioramento dello stato di salute e di benessere dell'anziano ospitato.
Le prestazioni infermieristiche devono essere garantite nel rispetto dei requisiti organizzativi di cui all'Allegato alla DGR n. 52/30 dell'8.10.2025, con riferimento ai volumi orari minimi per modulo e alla disciplina transitoria relativa al personale infermieristico.
In coerenza con l'art. 6, comma 24, della L.R. 18 settembre 2024, n. 13, e successive modifiche, il Concessionario potrà avvalersi, per l'erogazione delle prestazioni infermieristiche, sia di personale dipendente sia di infermieri operanti in regime libero-professionale/extramoenia, nel rispetto delle condizioni stabilite dalla normativa regionale e dalle intese con le Aziende sanitarie competenti. In ogni caso dovrà essere garantita la

continuità assistenziale e la tracciabilità delle prestazioni rese, mediante idonea documentazione clinico-assistenziale.
In particolare, all'infermiere saranno richieste, a titolo indicativo, le seguenti attività:

- eseguire la valutazione e il monitoraggio continuo dello stato di salute degli ospiti;
- preparare, somministrare le terapie farmacologiche prescritte dal medico, monitorandone gli effetti;
- eseguire terapie iniettiva e fleboclisi;
- effettuare medicazioni e gestire cateteri, stomie e altre procedure infermieristiche;
- monitorare i parametri vitali (pressione arteriosa, glicemia, saturazione di ossigeno, temperatura, ecc.);
- segnalare tempestivamente al medico eventuali variazioni delle condizioni cliniche degli ospiti;
- attuare strategie per la prevenzione delle lesioni da decubito e delle infezioni:
- promuovere e supportare la mobilizzazione degli ospiti per prevenire la perdita di autonomia;
- fornire educazione sanitaria agli ospiti e ai loro familiari su corretti stili di vita e gestione delle patologie croniche;
- collaborare con medici, fisioterapisti, operatori sociosanitari (OSS) e altri professionisti per garantire un'assistenza integrata;
- partecipare alla definizione e all'aggiornamento del progetto assistenziale individualizzato (PAI) per ciascun ospite;
- supportare il personale OSS nell'assistenza agli ospiti con bisogni complessi;
- controllare e gestire le scorte dei farmaci, garantendone la corretta conservazione e somministrazione;
- registrare la corretta somministrazione dei farmaci e le eventuali reazioni avverse;
- rispettare le normative sulla gestione dei farmaci e smaltire correttamente quelli scaduti o non utilizzati;
- intervenire tempestivamente in caso di emergenze sanitarie, attuando le procedure previste;
- attivare i servizi di emergenza in caso di necessità e fornire il primo soccorso;
- mantenere aggiornate le procedure di emergenza e il personale coinvolto;
- redigere e aggiornare le cartelle sanitaria dell'utente, etc.

Le prestazioni sanitarie di base sono garantite dai Medici di Medicina Generale presenti nel territorio di riferimento di ogni ospite e dalle strutture del Servizio Sanitario Nazionale secondo le modalità previste dalla legislazione vigente. Il Concessionario fornirà tutto il supporto necessario agli ospiti per agevolare l'accesso e la fruizione di tali prestazioni.
Le spese sanitarie non gratuite o non soggette a rimborso da parte del Servizio Sanitario Nazionale saranno a totale carico degli ospiti o dei loro familiari e referenti.
Il concessionario si assume integralmente il rischio clinico-assistenziale correlato all'insorgenza di eventi avversi connessi alla fragilità degli ospiti (quali cadute, errori di somministrazione terapeutica, lesioni da pressione e infezioni correlate all'assistenza), che possano determinare un deterioramento del quadro sanitario e la conseguente insorgenza di responsabilità.
A mitigazione di tale rischio, il concessionario si impegna ad adottare le seguenti misure:

- **adozione di protocolli clinico-assistenziali e procedure di risk management sanitario;**
- **erogazione di programmi di formazione continua per il personale;**
- **implementazione di un sistema di incident reporting;**
- **stipula di un'idonea polizza assicurativa per Responsabilità Civile Professionale e Sanitaria (vedi art.26)**

Grava altresì sul concessionario il rischio igienico-sanitario legato all'insorgenza di infezioni correlate all'assistenza, focolai influenzali o altri eventi epidemici a carattere ordinario, da gestire nell'ambito della regolare attività assistenziale.
Le misure previste per il contenimento e la gestione di tale rischio comprendono:

- **applicazione di protocolli di prevenzione e controllo delle infezioni (ICA);**
- **attuazione di piani di sorveglianza sanitaria continua;**

- **adozione di procedure codificate per l'isolamento dei casi e la gestione dei focolai.**

12.3. Attività educative e di socializzazione

Le attività educative e di socializzazione devono promuovere un clima familiare, stimolante e rispettoso dell'autodeterminazione dell'ospite. Ogni intervento sarà volto a valorizzare il vissuto, le attitudini e le capacità residue della persona, evitando ogni forma di svalutazione o forzatura. La partecipazione sarà sempre libera e basata sull'ascolto delle legittime richieste dell'utenza. Il servizio dovrà fondarsi su un Piano Educativo Individualizzato (PEI) che adatti i contenuti alle condizioni socioculturali e cognitive di ciascun ospite, integrando il sostegno funzionale con la storia personale e i valori del singolo.
Il Concessionario è tenuto a facilitare il mantenimento dei legami affettivi con la rete familiare e amicale. Al contempo, le attività di animazione devono fungere da ponte con il contesto territoriale, favorendo lo scambio con soggetti istituzionali e realtà locali (scuole, parrocchie, associazioni, Pro Loco). L'obiettivo è creare forme innovative di collaborazione e "messa in rete" che radichino la struttura nel tessuto sociale locale.
Le attività, da svolgersi sia all'interno che all'esterno della struttura, mirano all'aggregazione e allo stimolo multisensoriale e dovranno garantire un'offerta articolata in attività sia collettive che individuali, assicurando un ambiente inclusivo e partecipativo.
Il concessionario dovrà definire mensilmente il programma delle attività educative e di animazione, dettagliandone obiettivi, contenuti, modalità di svolgimento e tempistiche, e comunicarlo in modo chiaro e puntuale agli utenti e ai familiari, garantendone la piena attuazione.
Compatibilmente con i bisogni e le condizioni generali degli ospiti, le attività a titolo esemplificativo dovranno riguardare: laboratori creativi e occupazionali, laboratori di memoria, attività musicali, gruppi di lettura, giochi da tavolo, attività sportive dolci, eventi culturali, feste e celebrazioni religiose, laboratori di cucina, pet therapy, sessioni di memoria, utilizzo di tecnologie digitali per attività interattive, giardinaggio terapeutico, lezioni tematiche, attività intergenerazionali, attività spirituali, etc.
Il Concessionario dovrà organizzare annualmente a proprie una **festa durante il periodo natalizio** aperta ai familiari e alla cittadinanza, concepita per rafforzare il senso di appartenenza e inclusione. L'evento dovrà essere adeguatamente pubblicizzato attraverso i canali di comunicazione più efficaci, inclusi i social media, per garantire la massima partecipazione della comunità locale.

12.4. Servizio di ristorazione

Il momento del pasto per gli anziani è profondamente legato alla sfera emotiva e relazionale, come dimostra il valore affettivo che determinati piatti, consumati in famiglia o in compagnia di amici, possono assumere. Per questo, il servizio di ristorazione non deve limitarsi a soddisfare i bisogni nutrizionali e dietetici degli ospiti, ma deve anche tener conto di questi aspetti affettivi e culturali.
È fondamentale garantire un'alimentazione che sia al tempo stesso adeguata per qualità e quantità, nel pieno rispetto degli standard di sicurezza alimentare e delle linee guida istituzionali sulla nutrizione dell'anziano fragile in comunità.
Il servizio di ristorazione si esplica nella preparazione e somministrazione di colazione, pranzo, merenda e cena e deve essere garantito continuativamente per 7 giorni alla settimana.
I pasti devono essere somministrati orientativamente nei seguenti orari:

- prima colazione: 08:30 – 09:00;
- pranzo: 12:00 – 13:00;
- merenda: 15:30 – 16:00;
- cena orario: 18:00 – 19:00.

Il servizio di ristorazione deve essere improntato al benessere complessivo dell'ospite, coniugando sicurezza alimentare, equilibrio nutrizionale e cura della dimensione relazionale secondo il principio del **"bello, buono e sano"**, secondo le modalità e i requisiti di seguito specificati:

a) il Concessionario deve rispettare rigorosamente tutte le norme igienico-sanitarie vigenti relative alla produzione, preparazione, conservazione e somministrazione dei pasti;
b) deve essere adottato e applicato un sistema di autocontrollo secondo il metodo HACCP, mantenendo aggiornate le procedure di sicurezza alimentare e rendendo la documentazione disponibile per le verifiche degli organi di controllo;
c) gli addetti alla manipolazione e somministrazione degli alimenti devono possedere un'adeguata formazione certificata in materia di sicurezza alimentare;
d) deve essere garantito il perfetto stato di pulizia e conservazione di tutti i locali e delle attrezzature; il Concessionario è tenuto a fornire eventuali dotazioni mancanti necessarie al regolare svolgimento del servizio;
e) la preparazione dei pasti deve avvenire esclusivamente all'interno della cucina della struttura;
f) i pasti devono essere serviti nelle fasce orarie prestabilite, immediatamente dopo la loro preparazione, salvo specifiche esigenze personali dell'utente;
g) il Concessionario deve elaborare un piano alimentare approvato dall'ATS competente, da rendere pubblico mediante affissione in sala pranzo. Il menù, strutturato su un ciclo di quattro settimane, deve alternare proposte invernali (15 ottobre – 15 marzo) e primaverili/estive (16 marzo – 14 ottobre) per favorire l'uso di prodotti stagionali. La proposta deve garantire l'equilibrio nutrizionale per la terza età, valorizzare le tradizioni locali e curare gli aspetti psicologici e conviviali del pasto;
h) deve essere garantita la preparazione di pasti differenziati a seguito di prescrizioni mediche (allergie, intolleranze o patologie), senza oneri aggiuntivi per l'utente o il Comune;
i) devono essere previsti menù specifici per esigenze di natura etica (vegetariane/vegane) o religiosa, senza variazioni di canone o corrispettivi;
j) il trattamento alimentare deve rispondere per qualità e quantità alle esigenze degli ospiti, utilizzando tecniche di preparazione sane e adeguate a persone anziane e potenzialmente fragili;
k) la preparazione deve garantire i massimi standard di sicurezza alimentare, adottando tecniche di trasformazione (taglio, consistenza e cottura) specifiche per la prevenzione dei fenomeni di soffocamento;
l) il servizio deve osservare la disciplina sui Criteri Ambientali Minimi (CAM) contenuta nel D.M. 10/03/2020;
m) l'allestimento delle sale e la presentazione delle pietanze devono seguire il principio del "bello, buono e sano", curando l'appetibilità visiva del cibo e l'estetica dei luoghi;
n) la sala pranzo deve essere accessibile, pulita, luminosa, silenziosa e mantenuta a temperatura adeguata; la disposizione dei tavoli deve favorire la socializzazione tra gli ospiti;
o) è da prediligere la modalità di distribuzione "multiporzione", che consente di comporre il piatto al momento del consumo in modo personalizzato;
p) in caso di necessità per persone allettate, il pasto sarà garantito in camera con ausili idonei (tavolini servipranzo e posate specifiche). Per gli ospiti assenti durante gli orari ordinari (es. per visite mediche), i pasti saranno conservati in contenitori isotermici o carrelli termici e serviti appena possibile;
q) la durata dei pasti deve garantire una fruizione comoda e lenta, in un luogo tranquillo e privo di disturbo (es. televisione spenta), favorendo la concentrazione sulla deglutizione, specialmente in caso di disfagia;
r) in occasione dei compleanni degli ospiti, sarà cura del Concessionario allestire una piccola festa con preparazione di dolci preferibilmente preparati in Comunità;
s) nei giorni di festa deve essere garantito un pranzo speciale che rispecchi i desideri espressi dagli ospiti. I giorni di festa stabiliti sono: Natale, Pasqua, Capodanno, Festività patronali e Tutti i Santi, etc.

12.5. Servizi di lavanderia, stireria, rammendo e guardaroba

Il servizio comprende il lavaggio, il rammendo, la stiratura e guardaroba della biancheria personale degli ospiti e di quella occorrente al funzionamento della struttura.
Il Concessionario dovrà garantire:

a) il lavaggio, la disinfezione, la stiratura, la piegatura e piccola manutenzione della biancheria e degli indumenti ad uso personale degli ospiti garantendo altresì che i capi risultino sempre in perfetto stato d'uso;
b) la fornitura, lavaggio, disinfezione, stiratura, piegatura e piccola manutenzione della biancheria piana;
c) la biancheria piana e i capi personali degli ospiti devono essere trattati con prodotti a norma di legge, idonei a garantire la morbidezza necessaria e a prevenire danni fisici agli utenti, quali allergie o irritazioni della pelle, rispettando le normative igieniche e assicurando un trattamento adeguato dei capi, sia in termini di temperatura che di cicli di lavaggio, per evitare contaminazioni e garantire l'eliminazione di germi e batteri;
d) l'abbigliamento personale deve essere lavato e stirato due volte la settimana e ogni qual volta si rendesse necessario;
e) la biancheria da letto deve essere cambiata due volte la settimana e ogni qualvolta si rendesse necessario;
f) gli asciugamani e la biancheria personale devono essere consegnati lavati e stirati due volte la settimana e ogni qual volta si rendesse necessario;
g) gli indumenti personali degli ospiti devono essere identificati mediante l'apposizione di etichette interne contenenti le iniziali o codifiche identificative, in modo da garantire un collegamento diretto con il proprietario e facilitare la restituzione corretta degli stessi;
h) gli indumenti dovranno essere perfettamente rammendati, completi di bottoni o altri sistemi di chiusura e privi di qualsiasi macchia;
i) la raccolta e la riconsegna degli indumenti personali, per evitare disguidi, devono avvenire in confezioni individuali per ciascun anziano;
j) deve essere assicurata la sostituzione o il rimborso dei capi smarriti, deteriorati o danneggiati durante la lavatura o la stiratura, a beneficio degli ospiti o della sua famiglia;
k) ogni ulteriore attività necessaria a garantire il costante decoro degli ospiti e la perfetta integrità sia del corredo personale che della biancheria in dotazione alla struttura.

Qualora il Concessionario provveda alla fornitura e al periodico rinnovo della biancheria piana e degli altri prodotti tessili utilizzati nella struttura, tali forniture dovranno rispettare i Criteri Ambientali Minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica 7 febbraio 2023, recante «Criteri ambientali minimi per le forniture ed il noleggio di prodotti tessili ed il servizio di restyling e finissaggio di prodotti tessili», secondo quanto specificato nell'allegato «Criteri Ambientali Minimi» al presente Capitolato.

12.6. Servizi di segretariato sociale

Il Concessionario deve garantire un servizio di segretariato sociale finalizzato a supportare gli ospiti a:

- compilare moduli e richieste ad uso amministrativo;
- curare l'accesso ai programmi di assistenza e sostegno, qualora non vi siano parenti che possano provvedere al loro posto;
- garantire 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; etc.

Tale collaborazione non deve essere considerata come una sostituzione ai familiari o agli stessi ospiti in condizioni di provvedervi personalmente, ma solo come sostegno, supervisione e monitoraggio.
È fatto obbligo al Concessionario dotare la struttura di un recapito telefonico e un indirizzo e-mail di riferimento, attivi per tutta la durata del contratto, per la gestione di ogni comunicazione relativa al servizio.

12.7. Servizi di trasporto e accompagnamento

Il Concessionario è tenuto a garantire, con mezzi e personale propri, il servizio di trasporto e accompagnamento degli ospiti nel territorio comunale, per l'espletamento di commissioni personali, visite familiari o per la partecipazione a eventi e manifestazioni locali.
Sono esclusi dal presente Capitolato i servizi di accompagnamento al di fuori del territorio comunale, finalizzati a esigenze personali come visite mediche (comprese quelle da e verso strutture ospedaliere), incontri con amici e familiari, gite o uscite di piacere. Tali servizi potranno eventualmente essere concordati direttamente tra il Concessionario e l'ospite, al di fuori dell'obbligo contrattuale, compresa la definizione dell'eventuale relativo rapporto economico, che rimane a totale carico dell'ospite.
Resta intesa la facoltà per il Concessionario di attivare collaborazioni con le associazioni di volontariato del territorio, al fine di integrare e potenziare le possibilità di trasporto.

12.8. Servizi di pulizia e igiene dei locali

Il Concessionario è tenuto a garantire elevati standard di igiene e il costante decoro estetico della Comunità, assicurando la pulizia e la sanificazione accurata di tutti i locali, degli arredi e delle dotazioni, sia negli ambienti interni che nelle aree esterne di pertinenza della struttura.
Tale attività è fondamentale per eliminare agenti patogeni, riducendo il rischio di malattie contagiose e promuovendo il benessere fisico e psicologico degli ospiti in un ambiente sicuro e accogliente.
Il Concessionario deve fornire, a proprie spese, tutti i mezzi, le attrezzature e i prodotti necessari, garantendo inoltre la fornitura dei materiali per i servizi igienici (carta igienica, portarotoli, sapone liquido, asciugamani di carta, etc.).
Entro 30 giorni dall'avvio del servizio, il Concessionario è tenuto a presentare al Comune un piano di pulizia e igiene della struttura dettagliato, nel quale siano chiaramente indicate le attività previste, i prodotti utilizzati, le aree interessate e le relative frequenze di intervento.
Il piano di pulizia e igiene dovrà essere strutturato in modo sistematico e programmato, differenziando gli interventi in base agli ambienti e alla loro frequenza di utilizzo, tenendo conto delle caratteristiche specifiche di ciascun locale, della tipologia di attività svolta e del livello di rischio igienico associato.
Di seguito sono indicati gli elementi minimi che devono caratterizzare il piano di pulizia e igiene della struttura.
Le camere degli ospiti saranno soggette a pulizia quotidiana, comprendente l'aerazione dei locali, il lavaggio dei pavimenti e la disinfezione di tutti gli arredi (comodini, armadietti, scrivanie e sedute). Con cadenza settimanale, si procederà inoltre a una pulizia accurata degli infissi e delle superfici esterne degli armadi.
I servizi igienici, sia degli utenti sia del personale, devono essere sottoposti a pulizia e disinfezione quotidiana, con particolare cura per sanitari, rubinetterie, pavimenti e superfici lavabili. Per garantire elevati standard igienico-sanitari, il servizio sarà integrato da interventi periodici di disincrostazione dei sanitari e lavaggio integrale delle pareti piastrellate.
Gli spogliatoi del personale saranno oggetto di pulizia giornaliera delle superfici, degli armadietti e dei pavimenti, mentre settimanalmente dovrà essere effettuata una sanificazione più approfondita dell'interno degli armadietti.
La sala mensa dovrà essere pulita e disinfettata quotidianamente, prima e dopo la somministrazione dei pasti, assicurando l'igiene di tavoli, sedie, carrelli e pavimenti. Con frequenza settimanale dovrà essere effettuata anche la pulizia delle pareti lavabili.
La pulizia della cucina avverrà nel rigoroso rispetto dei protocolli HACCP. Le operazioni quotidiane prevedono la pulizia e la disinfezione di piani di lavoro, utensili, attrezzature, arredi in acciaio e aree di stoccaggio. Il programma di igiene sarà completato da interventi periodici di sanificazione integrale di tutti gli ambienti.
La sala ricreativa dovrà essere pulita quotidianamente mediante spolveratura degli arredi, disinfezione delle superfici di contatto e lavaggio dei pavimenti. Le sedute imbottite, se presenti, dovranno essere pulite con

frequenza settimanale.
L'infermeria e l'ambulatorio, classificati come aree ad alto rischio biologico, richiedono la pulizia e la disinfezione giornaliera di pavimenti, arredi e attrezzature. Dopo ogni prestazione, è obbligatorio procedere alla decontaminazione delle superfici di contatto e allo smaltimento dei rifiuti sanitari in conformità alla normativa vigente.
Per quanto riguarda i presidi sanitari (quali sfigmomanometri, termometri, saturimetri e ausili per la mobilità), la pulizia e la disinfezione devono essere garantite sistematicamente:

- al termine di ogni singolo utilizzo;
- prima dell'impiego su un nuovo paziente;
- ogniqualvolta sia presente sporco visibile.

Il locale lavanderia dovrà essere mantenuto in condizioni igieniche adeguate mediante la pulizia quotidiana delle superfici, dei macchinari esterni e dei pavimenti, mentre settimanalmente dovrà essere effettuata la sanificazione delle attrezzature.
Particolare attenzione dovrà essere riservata in generale alle superfici ad alto contatto, quali maniglie, interruttori, piani di lavoro e di appoggio e arredi presenti in tutti gli ambienti della struttura, che dovranno essere sottoposti a regolari interventi di disinfezione.
La pulizia delle aree esterne avverrà tramite una pianificazione che integra lo spazzamento quotidiano di vialetti e zone di passaggio, la cura settimanale degli arredi, la manutenzione periodica mensile di pavimentazioni, scarichi e vetrate, e la capacità di intervenire tempestivamente in via straordinaria per fronteggiare emergenze meteorologiche o contaminazioni ambientali.
Il piano di pulizie e igiene si completerà con una serie di attività a carattere periodico (con cadenza settimanale, mensile o stagionale e straordinario), che integrano le pulizie giornaliere per garantire una sanificazione profonda e costante nel tempo. Gli interventi di sanificazione straordinaria devono essere eseguiti tempestivamente in situazioni di particolare criticità igienico-sanitaria. Tali operazioni si rendono necessarie in presenza di malattie infettive accertate, al fine di contenere il rischio biologico, oppure in occasione del trasferimento o della dimissione di un ospite per ripristinare la massima salubrità degli spazi. Il protocollo di sanificazione integrale viene inoltre attivato per la gestione di eventi eccezionali, quali epidemie o contaminazioni ambientali, garantendo la sicurezza di tutti gli utenti e del personale.
Il piano di dovrà infine includere ogni ulteriore intervento non specificato in precedenza che si rendesse necessario per garantire l'igiene e il decoro degli ambienti.
La pianificazione degli orari di pulizia e sanificazione dovrà essere organizzata in modo tale da non interferire con le attività quotidiane della struttura e con le esigenze degli ospiti, garantendo in ogni fase la massima sicurezza e tutela dell'utenza. Durante le operazioni di lavaggio dei pavimenti dovrà essere sempre utilizzata apposita segnaletica di sicurezza indicante "pavimento bagnato".
Tutte le operazioni di pulizia e sanificazione dovranno essere regolarmente annotate su appositi registri o modulistica dedicata, al fine di garantire la completa tracciabilità degli interventi e consentire le verifiche e i controlli da parte del Comune.
Le operazioni di igiene devono essere effettuate impiegando esclusivamente detergenti e sanificanti conformi alle normative vigenti, privilegiando prodotti biodegradabili e certificati con etichettatura ambientale, come il marchio Ecolabel. Per le attività di disinfezione, è fatto obbligo di utilizzare esclusivamente prodotti registrati come Presidi Medico-Chirurgici, garantendo così la massima efficacia e sicurezza dei trattamenti.
Tutti i prodotti dovranno essere conservati nelle confezioni originali, con etichettatura leggibile, custoditi in armadi chiusi e utilizzati secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche e di sicurezza, che dovranno essere sempre disponibili per la consultazione all'interno della struttura.
l servizio di pulizia e di igiene dei locali dovrà essere organizzato ed eseguito nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi di cui al decreto del Ministro della transizione ecologica 29 gennaio 2021, recante "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di pulizia e di sanificazione di edifici e di ambienti ad uso civile e sanitario.
In particolare, il Concessionario dovrà utilizzare prodotti detergenti e disinfettanti conformi ai requisiti ambientali minimi previsti dal suddetto decreto, privilegiare attrezzature e macchinari a ridotto impatto ambientale e adottare procedure operative che minimizzino il consumo di acqua, energia e sostanze

chimiche, garantendo al contempo gli standard igienico-sanitari richiesti dal presente Capitolato e dalla normativa vigente, come modificato dal decreto del Ministro della transizione ecologica 24 settembre 2021, e secondo quanto specificato nell'allegato «Criteri Ambientali Minimi» al presente Capitolato.
I macchinari e le attrezzature utilizzati dovranno essere tecnicamente efficienti, in perfetto stato di manutenzione e dotati dei necessari dispositivi di sicurezza per la protezione degli operatori e dei terzi. Ogni attrezzatura dovrà essere contrassegnata con il logo del Concessionario.
È obbligatorio l'utilizzo di panni e attrezzature con codice colore differenziato per ciascuna area, al fine di prevenire il rischio di contaminazioni crociate (ad esempio: rosso per i sanitari, giallo per le superfici dei bagni, blu per gli arredi delle camere, verde per la cucina).
Il Concessionario dovrà inoltre attivare un adeguato sistema di pest control, finalizzato alla prevenzione e al monitoraggio della presenza di roditori, insetti o altri infestanti.
Il Concessionario è responsabile della gestione dell'intero processo di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani e speciali prodotti durante le attività.
Il personale incaricato dovrà partecipare a programmi di formazione specifica, volti a garantire una profonda conoscenza delle differenze tra pulizia, disinfezione e sterilizzazione. La formazione è finalizzata ad assicurare l'osservanza dei protocolli operativi, il rispetto rigoroso dei tempi di contatto dei prodotti e l'applicazione accurata delle istruzioni fornite dai produttori per la manutenzione dei presidi sanitari.
La qualità del servizio dovrà essere sarà garantita da un monitoraggio costante e da un intervento immediato: in caso di anomalie o non conformità, verranno attivate tempestivamente le azioni correttive necessarie per ripristinare gli standard igienici previsti.

12.9. Proprietà degli immobili e manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature

Oggetto e ambito di applicazione

- 1.1. Il presente articolo disciplina gli obblighi del Concessionario in materia di manutenzione ordinaria della struttura oggetto di concessione, ivi comprese le aree esterne di pertinenza, nonché degli impianti, degli arredi e delle attrezzature messi a sua disposizione per l'esercizio della concessione.
- 1.2. Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo tutte le attività e gli interventi necessari a mantenere la Struttura, gli impianti, gli arredi e le attrezzature in buono stato di conservazione, efficienza e sicurezza, nel rispetto della normativa vigente, con particolare riferimento alle disposizioni in materia edilizia, impiantistica, di sicurezza antincendio, igienico-sanitaria e di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Riparto degli oneri di manutenzione

- 2.1. Sono integralmente a carico del Concessionario, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria della Struttura, delle aree esterne di pertinenza, degli impianti tecnologici e di servizio (a titolo esemplificativo e non esaustivo: impianti elettrici, illuminazione di sicurezza, impianti idrico-sanitari, riscaldamento, climatizzazione e ventilazione, impianti gas, impianti antincendio, ascensori e montascale, impianti telefonici e di rete dati, impianti di chiamata infermieristica), nonché degli arredi fissi e mobili, delle attrezzature e dei presidi in dotazione.
- Tali interventi devono garantire la continua utilizzabilità del bene e la sua riconsegna al Comune in condizioni idonee, compatibilmente con la normale usura. Gli interventi devono essere eseguiti senza interferire con le attività e minimizzando disagi per gli ospiti. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono eseguiti nel rigoroso rispetto del quadro normativo vigente, con particolare riferimento alla D.P.R. 380/2001 e al D.P.R. 380/2001.
- 2.2. Restano, di norma, a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria, intendendosi per tali quelli diretti a rinnovare o sostituire parti strutturali della Struttura o degli impianti, ovvero ad introdurre innovazioni rispetto allo stato originario, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 7 in caso di danni riconducibili a negligenza, imperizia o abuso da parte del Concessionario.

- 2.3. Ai fini della distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria, si fa rinvio ai criteri di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a) e b), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché alle ulteriori disposizioni normative vigenti in materia.

Obblighi generali di diligenza e di risultato

- 3.1. Il Concessionario è tenuto a mantenere la Struttura, gli impianti, gli arredi e le attrezzature in perfetto stato d'uso, garantendone in ogni momento la piena funzionalità, la sicurezza e l'idoneità all'accoglienza degli ospiti anziani, dei visitatori e del personale.
- 3.2. Il Concessionario deve programmare ed eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria con criteri di diligenza professionale, adottando tutte le misure tecniche e organizzative necessarie ad assicurare la continuità del servizio e a ridurre al minimo i disagi per gli ospiti, privilegiando, ove possibile, fasce orarie e modalità operative che non interferiscano con le attività assistenziali e sanitarie.
- 3.3. Il Concessionario è tenuto ad avvalersi di personale proprio o di ditte specializzate in possesso dei requisiti tecnico-professionali richiesti dalla normativa vigente, assicurando il rispetto di tutte le prescrizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, igiene e tutela ambientale.

Piano di manutenzione ordinaria

- 4.1. Il Concessionario è tenuto ad eseguire la manutenzione ordinaria nel rispetto del Piano di manutenzione ordinaria predisposto dal Comune e allegato al presente Capitolato, che individua gli elementi edilizi, impiantistici, gli arredi e le attrezzature soggetti a manutenzione, le attività da svolgere e la loro frequenza minima. Le frequenze indicate nel Piano sono minime: prevalgono quelle più restrittive previste dalla normativa, dai manuali d'uso e manutenzione dei fabbricanti e dai libretti d'impianto.
- 4.2. Entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di effettivo avvio della concessione, il Concessionario trasmette al Comune:
- l'indicazione del referente tecnico responsabile dell'attuazione del Piano e delle ditte specializzate e abilitate incaricate degli interventi sugli impianti e sui presidi antincendio;
- il calendario delle verifiche periodiche obbligatorie di legge relative a impianti e attrezzature;
- le eventuali integrazioni del Piano relative a elementi, impianti o attrezzature in esso non compresi, ovvero a frequenze più restrittive previste dai manuali dei fabbricanti o dalla normativa;
- le modalità di tracciamento, registrazione e archiviazione degli interventi effettuati, nel rispetto di quanto previsto al successivo punto 5.
- 4.3. Le integrazioni di cui al punto 4.2, sottoscritte dal legale rappresentante del Concessionario e dal tecnico incaricato, sono trasmesse al Comune e/o all'ufficio tecnico competente per presa d'atto ed eventuali osservazioni. Il Piano non può essere modificato senza il preventivo assenso del Comune; le integrazioni successive sono tempestivamente comunicate alla Stazione appaltante.

Esecuzione degli interventi e registro di manutenzione

- 5.1. Il Concessionario è tenuto ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria nel rispetto del Piano di manutenzione di cui al precedente articolo, nonché ad effettuare tutti gli ulteriori interventi che si rendessero necessari a seguito di guasto, anomalia o emergenza, anche se non espressamente previsti dal Piano.
- 5.2. Il Concessionario deve istituire e tenere costantemente aggiornato un **Registro di manutenzione ordinaria**, anche in formato digitale, nel quale annotare, per ciascun intervento eseguito:
- la data e l'ora di esecuzione;
- la descrizione sintetica dell'intervento;
- l'indicazione dell'elemento/impianto/arredo/attrezzatura interessato;
- il nominativo dell'operatore o della ditta esecutrice;
- eventuali esiti di prove o collaudi funzionali;
- eventuali raccomandazioni o prescrizioni residue.

- 5.3. Il Registro di manutenzione ordinaria deve essere messo a disposizione della Stazione appaltante e degli organi di vigilanza competenti in occasione di ispezioni, verifiche o su semplice richiesta scritta.
- 5.4. Con cadenza semestrale, il Concessionario trasmette al Comune una relazione riepilogativa che dovrà illustrare dettagliatamente:
- gli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti;
- le verifiche effettuate sugli impianti e lo stato attuale dei locali, degli arredi e delle attrezzature;
- l'elenco degli eventuali ulteriori beni messi a disposizione per il servizio;
- le eventuali criticità riscontrate e sulle misure correttive adottate o da adottare;
- un rendiconto delle spese sostenute nell'anno di riferimento per tutte le attività sopra menzionate.
- Il Concessionario è tenuto ad aggiornare annualmente l'inventario dei beni, specificandone lo stato di conservazione, e a trasmetterlo al Comune.

Interventi che incidono sulla sicurezza e obbligo di tempestiva esecuzione

- 6.1. Gli interventi di manutenzione ordinaria che incidono sulla sicurezza strutturale, impiantistica, antincendio o igienico-sanitaria della Struttura devono essere eseguiti con **massima urgenza** e, comunque, entro termini compatibili con l'obiettivo di prevenire situazioni di pericolo per gli ospiti, il personale e i terzi.
- 6.2. In presenza di guasti o anomalie che possano pregiudicare la sicurezza o la continuità dei servizi essenziali (ad es. impianti elettrici, impianti antincendio, vie di esodo, impianti di sollevamento, impianti di riscaldamento/climatizzazione, impianti di distribuzione acqua calda sanitaria, impianti di chiamata infermieristica), il Concessionario è tenuto ad attivarsi immediatamente per l'adozione delle misure provvisorie di messa in sicurezza e per la successiva esecuzione dell'intervento di ripristino definitivo.
- 6.3. Il Concessionario è altresì tenuto a dare tempestiva comunicazione al Comune degli eventi di particolare rilievo che abbiano comportato situazioni di emergenza o disservizi prolungati, indicando le cause, gli interventi eseguiti e le misure adottate per prevenire il ripetersi dell'evento.

Responsabilità per danni e rapporti con la manutenzione straordinaria

- 7.1. Il Concessionario è responsabile nei confronti del Comune per tutti i danni arrecati alla Struttura, agli impianti, agli arredi e alle attrezzature che siano riconducibili, anche solo in parte, a:
- mancata o inadeguata esecuzione della manutenzione ordinaria;
- utilizzo improprio, negligente o non conforme alle istruzioni d'uso;
- inosservanza della normativa vigente in materia di sicurezza, prevenzione incendi, igiene e tutela ambientale;
- inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Capitolato.
- 7.2. In tali casi, anche qualora l'intervento necessario presenti caratteristiche di manutenzione straordinaria, tutti i relativi oneri, compresi quelli per eventuali progettazioni, autorizzazioni, direzione lavori, collaudi e ripristino, restano a carico del Concessionario.
- 7.3. La Stazione appaltante è autorizzata ad effettuare, previa formale contestazione, la compensazione dei costi sostenuti per tali interventi con i crediti maturati dal Concessionario, nonché ad attingere, se del caso, alla cauzione definitiva, ferma restando la facoltà di richiedere la reintegrazione della stessa e di attivare ogni ulteriore rimedio previsto dal contratto, ivi compresa l'applicazione di penali e la risoluzione della concessione.

Divieto di modifiche non autorizzate e impianti/attrezzature aggiuntive

- 8.1. È fatto divieto al Concessionario di eseguire, direttamente o tramite terzi, modifiche strutturali alla Struttura, agli impianti fissi, agli arredi e alle attrezzature di proprietà della Stazione appaltante, nonché di procedere a sostituzioni o trasformazioni che ne modifichino caratteristiche, destinazione o prestazioni, senza la preventiva autorizzazione scritta della Stazione appaltante e, ove necessario, dei competenti organi e autorità.
- 8.2. Qualora il Concessionario, con il consenso del Comune, installi a proprie cure e spese ulteriori impianti, attrezzature o dotazioni rispetto a quelle originariamente previste, la relativa proprietà e il regime manutentivo saranno disciplinati nel contratto di concessione o in apposito atto integrativo. In

ogni caso, per l'intera durata della concessione, la manutenzione ordinaria di tali beni resta integralmente a carico del Concessionario.

- 8.3. Alla cessazione, per qualunque causa, del rapporto concessorio, il Concessionario è tenuto a riconsegnare la Struttura, gli impianti, gli arredi e le attrezzature nella piena disponibilità del Comune, in condizioni di normale usura, fatte salve le obbligazioni di ripristino di cui ai precedenti commi.

Controlli e verifiche da parte del Comune

- 9.1. Il Comune, anche tramite propri incaricati o consulenti tecnici, ha diritto di effettuare in qualsiasi momento sopralluoghi, ispezioni e verifiche finalizzate a controllare l'esatto adempimento, da parte del Concessionario, degli obblighi di manutenzione ordinaria di cui al presente articolo.
- 9.2. A tal fine, il Concessionario è tenuto a:
- consentire l'accesso ai locali e agli impianti interessati;
- mettere a disposizione la documentazione tecnica, il Piano di manutenzione, il Registro di manutenzione e ogni altro documento utile;
- fornire le informazioni richieste e, ove necessario, individuare un proprio referente tecnico.
- 9.3. L'eventuale riscontro di inadempienze potrà comportare, oltre agli interventi sostitutivi da parte del Comune con addebito dei relativi oneri al Concessionario, l'applicazione delle penali previste nel Capitolato e, nei casi più gravi o reiterati, la risoluzione della concessione.

Ulteriori disposizioni

- Il Concessionario potrà acquistare autonomamente beni aggiuntivi, ulteriori rispetto a quelli messi a disposizione dal Comune, che rimarranno di sua proprietà per l'intera durata contrattuale e anche alla scadenza o in caso di revoca della stessa. Resterà a carico del Concessionario il ritiro dei suddetti beni dalla struttura alla chiusura del contratto. Ogni acquisto dovrà essere preventivamente approvato dal Comune.
- Sono a carico del Concessionario la sostituzione degli arredi, delle attrezzature e delle dotazioni di proprietà comunale divenuti, per normale usura, inidonei all'uso o non più conformi agli standard previsti. La sostituzione avviene su richiesta motivata del Concessionario, previa verifica del Direttore dell'Esecuzione o dell'ufficio tecnico comunale, che autorizza la dismissione del bene da sostituire; il Comune adotta i conseguenti atti di dichiarazione di fuori uso e di aggiornamento dell'inventario. Lo smaltimento dei beni dismessi è a cura e spese del Concessionario, nel rispetto della normativa in materia di rifiuti.
- I beni acquistati in sostituzione devono avere caratteristiche almeno equivalenti a quelle del bene sostituito ed essere idonei alla tipologia degli ospiti, con particolare riferimento ai letti articolati e ai materassi antidecubito del modulo di Comunità integrata; i beni imbottiti e i tendaggi devono possedere la classe di reazione al fuoco richiesta per la struttura e si applicano i Criteri Ambientali Minimi richiamati all'art. 3. I beni sostitutivi sono acquisiti al patrimonio del Comune, senza alcun indennizzo, e iscritti nell'inventario in luogo di quelli sostituiti.
- In deroga al comma precedente, per i beni sostitutivi il cui acquisto sia richiesto per iscritto dal Comune negli ultimi dodici mesi di durata della concessione, il Comune riconosce al Concessionario, alla scadenza, il valore residuo dei beni, pari al costo documentato al netto delle quote di ammortamento maturate secondo un piano a quote costanti di durata pari alla vita utile del bene, concordata all'atto della richiesta.
- Il verbale di consegna e l'inventario allegato al presente Capitolato riportano lo stato di conservazione di ciascun bene. Il Concessionario trasmette al Comune, entro il termine di cui al punto 4.2 del presente articolo, un piano di rinnovo degli arredi e delle attrezzature coerente con tale stato di conservazione e con la durata della concessione.
- Il Concessionario dovrà comunicare tempestivamente al Comune eventuali ammanchi, danni o distruzioni di beni, e richiedere autorizzazione per la dismissione di beni.
- Qualora si verifichino ammanchi o danneggiamenti imputabili al Concessionario, quest'ultimo sarà tenuto al riacquisto o reintegro dei beni.

- Il Concessionario non potrà apportare modifiche, sostituzioni o trasformazioni ad arredi, impianti o attrezzature senza la previa autorizzazione scritta del Comune. Eventuali impianti aggiuntivi installati dal Concessionario dovranno essere preventivamente autorizzati. Opere non autorizzate dovranno essere rimosse a spese del Concessionario; in caso di inadempienza, il Comune provvederà alla rimozione addebitando i costi.
- Al termine del rapporto concessorio, o in caso di riconsegna anticipata, il Comune, verificherà lo stato di efficienza di impianti, attrezzature, materiali e locali. L'obiettivo è assicurare che la riconsegna avvenga nello stato d'uso e di efficienza iniziale, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.
- Tutti i beni mobili e le attrezzature utilizzati per il servizio, ad esclusione dei beni aggiuntivi di proprietà del Concessionario, torneranno nella piena disponibilità del Comune, senza alcun diritto a indennizzi o pretese risarcitorie da parte del Concessionario. La riconsegna sarà formalizzata con un verbale stilato in contraddittorio.
- Eventuali danni ai locali e alle attrezzature imputabili al Concessionario saranno accertati e quantificati. Qualora le parti non raggiungano un accordo sull'ammontare del danno, la stima potrà essere demandata al giudizio di un perito nominato dal Tribunale, con costi ripartiti equamente tra Comune e Concessionario.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, si applicano le disposizioni del contratto di concessione e del presente Capitolato, nonché le norme vigenti in materia edilizia, impiantistica, di sicurezza, prevenzione incendi, igiene, tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riferimento ai principi desumibili dall'articolo 3, comma 1, lettere a) e b), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla restante normativa statale e regionale applicabile alle strutture residenziali per anziani.

Il concessionario si assume integralmente il rischio derivante da una manutenzione ordinaria carente o non eseguita, con conseguente potenziale indisponibilità di impianti, attrezzature e ambienti. A mitigazione di tale rischio, il concessionario si impegna ad attuare tempestivamente tutte le misure e le azioni specificate nel presente articolo.

13. PERSONALE

Il Concessionario è obbligato a garantire l'impiego di figure professionali qualificate, in numero sufficiente a garantire il rispetto degli standard previsti dalla normativa di settore per ciascuno dei due moduli in cui si articola la struttura, ossia dal paragrafo B.3 dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 53/7 del 29.10.2018 per il modulo di Comunità alloggio e dal punto 6 dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 52/30 del 08.10.2025 per il modulo di Comunità integrata.
Presso il servizio dovranno essere impiegate le seguenti figure professionali minime:

- **Coordinatore;**
- **Educatori;**
- **Infermieri;**
- **Operatori Socio-Sanitari (OSS);**
- **Personale ausiliario addetto ai servizi igienici generali;**
- **Cuochi.**

L'organico potrà essere integrato sulla base dell'offerta tecnica presentata dal Concessionario in sede di affidamento, che dovrà specificare quantità, qualifiche e tipologia del personale in relazione alle modalità organizzative e gestionali previste.
Il personale dovrà essere previsto in numero adeguato a garantire pienamente le esigenze degli ospiti, rispettando gli standard e i rapporti personale/utente previsti dalle normative vigenti.
La dotazione organica minima posta a base di gara, determinata nel piano economico e finanziario redatto dal Comune mediante applicazione dei parametri regionali a ciascuno dei due moduli e successivo consolidamento, è la seguente:

Figura professionale	Dotazione minima richiesta
Responsabile di struttura / Coordinatore	n. 1 unità, 14 ore settimanali
Infermiere	n. 1 unità, 12 ore settimanali, anche mediante rapporto libero professionale
Educatore professionale	n. 1 unità, 38 ore settimanali
Operatori Socio-Sanitari (OSS)	n. 6 unità a 38 ore settimanali
Personale ausiliario	n. 2 unità, per complessive 1.460 ore annue di servizio (4 ore giornaliere)
Cuoco	5 ore di servizio giornaliero

Resta ferma la facoltà, riconosciuta al soggetto gestore dal punto 6 dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 52/30 del 08.10.2025, di rimodulare le turnazioni in funzione delle esigenze operative, delle presenze e dei bisogni, fermo restando il monte ore complessivo e la copertura dei turni notturni.

La dotazione indicata costituisce il livello minimo inderogabile. Il Concessionario può proporre in sede di gara una dotazione organica superiore, che costituisce impegno contrattuale vincolante ed è soggetta alle verifiche e alle penali previste dal presente Capitolato.

La dotazione di Operatori Socio-Sanitari posta a base di gara è determinata sulle ore effettivamente lavorate, già al netto delle assenze ordinarie per ferie, festività, malattia, permessi e formazione obbligatoria.

La dotazione minima di cui alla tabella che precede è stata determinata applicando al modulo di Comunità alloggio i parametri di cui al paragrafo B.3 dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 53/7 del 29.10.2018 e, al modulo di Comunità integrata, i parametri di cui al punto 6 dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 52/30 del 08.10.2025 ridotti in proporzione alla capacità ricettiva del modulo rispetto a quella del modulo di riferimento regionale (coefficiente 6/30 = 0,20), secondo quanto analiticamente illustrato nella Relazione generale illustrativa e nel piano economico e finanziario. La dotazione di Operatori Socio-Sanitari risultante dalla somma dei due parametri è stata elevata a n. 6 unità al fine di garantire la presenza continuativa di un operatore nell'arco delle ventiquattro ore.

Il Concessionario si impegna inoltre ad aggiornare e adattare l'organico in qualsiasi momento per garantire la piena conformità a eventuali aggiornamenti normativi che dovessero intervenire durante tutta la durata contrattuale, assicurando sempre il rispetto delle disposizioni vigenti.

NELLA VALUTAZIONE DELLA CONFORMITÀ DELL'ORGANICO MESSO A DISPOSIZIONE DEL SERVIZIO DA PARTE DEL CONCESSIONARIO, CON RIFERIMENTO AL MODULO DI COMUNITÀ INTEGRATA, IL COMUNE TERRÀ CONTO ANCHE DELL'ATTUALE FASE TRANSITORIA, COSÌ COME DEFINITA E DISCIPLINATA DALL'ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 52/30 DELL'08.10.2025 E DALLA DELIBERAZIONE N. 60/52 DEL 19.11.2025, CON RIFERIMENTO AI REQUISITI DI NATURA ORGANIZZATIVA.

La selezione del personale è effettuata dal Concessionario, lo stesso definisce i criteri e le modalità di selezione e garantisce l'applicazione ed il rispetto del contratto collettivo nazionale.

Il Concessionario, attraverso la richiesta del certificato penale in sede di assunzione, deve verificare che il personale, dipendente e non dipendente, non abbia precedenti penali riferibili a reati contro la persona.

Il Concessionario è tenuto a garantire al proprio personale il trattamento economico e normativo previsto dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro indicato dal Comune nel disciplinare di gara, individuato ai sensi dell'art. 11 e dell'Allegato I.01 del Codice nel «CCNL per le lavoratrici e i lavoratori delle cooperative del settore socio-sanitario-assistenziale-educativo e di inserimento lavorativo», codice CNEL T151, ovvero da altro contratto collettivo che assicuri tutele equivalenti, proposto dal Concessionario e ritenuto idoneo. Il

Concessionario dovrà inoltre ottemperare a tutti gli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di lavoro, previdenza e assistenza sociale, nonché di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, assumendo integralmente a proprio carico i relativi oneri.
Fatta salva la possibilità di ricorrere a rapporti di lavoro autonomo o libero-professionale per le prestazioni sanitarie infermieristiche, nei limiti e alle condizioni previste dalla normativa regionale e nazionale, il Concessionario non potrà utilizzare forme contrattuali autonome o di collaborazione coordinata e continuativa per eludere l'applicazione della disciplina del lavoro subordinato.
In presenza di rapporti che, per modalità di svolgimento della prestazione (orario, inserimento nell'organizzazione aziendale, etero-direzione, continuità), presentino le caratteristiche proprie del lavoro subordinato, il Concessionario dovrà provvedere alla loro regolarizzazione, ferma restando ogni responsabilità in sede ispettiva e previdenziale.
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.
La perdita della regolarità contributiva e assicurativa, attestata da DURC irregolare non tempestivamente regolarizzato, costituisce grave inadempimento contrattuale.
In tal caso il Comune, previa diffida ad adempiere, può sospendere ogni pagamento eventualmente dovuto al Concessionario, applicare le penali di cui al presente Capitolato ed attivare le procedure per la risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.
Il Comune si riserva, 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.
Il Concessionario, in qualità di datore di lavoro, è tenuto all'istituzione, tenuta e aggiornamento del Libro Unico del Lavoro (LUL) e degli ulteriori libri obbligatori previsti dalla normativa vigente, nel rispetto delle disposizioni in materia di lavoro e delle indicazioni del proprio consulente del lavoro. Il Comune, nel rispetto dei principi di proporzionalità e tutela della riservatezza, potrà richiedere, ai soli fini di verifica della corretta applicazione del presente Capitolato e delle clausole sociali, l'esibizione di estratti del LUL o di attestazioni rilasciate dal consulente del lavoro/concessionario attestanti: numero dei dipendenti impiegati, tipologia contrattuale, qualifica, livello di inquadramento, tipologia di CCNL applicato e rispetto dei minimi contrattuali. Le verifiche potranno essere effettuate anche tramite acquisizione di DURC e di altra documentazione probatoria.
Il Concessionario si impegna a consentire l'accesso ai libri paga e a ogni altra documentazione relativa ai rapporti contrattuali con dipendenti, soci e altri collaboratori coinvolti nei servizi di cui al presente Capitolato. Tale accesso sarà finalizzato alla verifica del rispetto delle condizioni stabilite nel presente articolo.
Nel caso di inottemperanza o qualora siano riscontrate irregolarità, Il Comune segnalerà la situazione al competente Ispettorato del Lavoro, fatta salva comunque l'applicazione delle penali e delle clausole di risoluzione del contratto.
Il Concessionario ha l'obbligo di istituire e mantenere aggiornato, presso la struttura, un "fascicolo personale" per ogni dipendente, garantendo la disponibilità della documentazione attestante la regolarità contrattuale.
Nello specifico, il fascicolo dovrà contenere:

- **contratto di lavoro;**
- **UNILav**
- **documento d'identità;**
- **curriculum vitae;**
- **atto di nomina ad 'autorizzato al trattamento dei dati', qualora le mansioni assegnate comportino l'accesso a dati personali e categorie particolari di dati, in conformità alla normativa vigente sulla privacy;**
- **atti di nomina delle figure di riferimento previste dalla normativa vigente, quali: RLS, preposti, addetti alle emergenze (antincendio e primo Soccorso) e responsabile HACCP;**
- **copia tesserino di riconoscimento**

- **documenti attestati eventuali precedenti penali riferibili a reati contro la persona,**
- **attestati di qualifica e prova del possesso dei crediti formativi obbligatori;**
- **attestati relativi alla formazione obbligatoria (salute e sicurezza sul lavoro, HACCP, privacy, etc.),**
- **attestati e/o verbali di formazione continua come richiesta dal presente Capitolato;**
- **documentazione di avvenuta consegna dei DPI;**
- **certificati di idoneità specifica alla mansione e verbali delle visite mediche periodiche, rilasciati dal Medico Competente nell'ambito della sorveglianza sanitaria obbligatoria;**
- **ogni ulteriore documentazione atta a comprovare la regolarità contrattuale, contributiva e il pieno adempimento degli obblighi normativi vigenti.**

Nel fascicolo personale, oltre ai documenti già elencati, dovranno essere conservate, per ciascun lavoratore, le informazioni relative al regime orario applicato (full-time/part-time), alla distribuzione dell'orario di lavoro, alle eventuali clausole elastiche/flessibili e agli straordinari, nonché le evidenze delle presenze/assenze e dei riposi fruiti, in modo da consentire, in caso di verifiche, il riscontro puntuale del rispetto della disciplina in materia di orario di lavoro e riposi.

Il Concessionario, prima della stipula del contratto e comunque inderogabilmente prima dell'inizio del servizio, dovrà fornire al Comune l'elenco nominativo del personale impiegato nel servizio, corredandolo della documentazione attestante il possesso dei titoli di studio, gli attestati di qualifica e l'iscrizione agli appositi Albi professionali per le figure per le quali è richiesto.

Con frequenza mensile (entro la prima settimana di ogni mese) dovranno essere comunicati al Comune le turnazioni in essere e le eventuali variazioni del personale.

Relativamente al nuovo personale assunto dovranno essere comunicate le stesse informazioni indicate al punto precedente.

La soluzione organizzativa proposta dal Concessionario dovrà essere volta ad assicurare un livello di servizio ottimale attraverso l'implementazione di pratiche organizzative che rispettino e tutelino il benessere dei dipendenti, assicurando allo stesso tempo l'efficienza e l'efficacia delle attività aziendali.

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 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.

Il concessionario si assume integralmente il rischio legato alla carenza di organico e alle difficoltà nel mantenimento dei livelli occupazionali causate dalla mobilità del personale qualificato. In tal senso, il concessionario è tenuto a garantire la continuità e la regolarità delle prestazioni, adottando ogni misura idonea a favorire la massima stabilità dell'organico. L'obiettivo è contenere il *turnover* degli operatori per preservare la qualità e la continuità assistenziale, salvaguardando la relazione di fiducia tra operatore e utente.

A mitigazione di tale rischio, il concessionario adotta le seguenti misure:

- **pianificazione dei reclutamenti e programmi di formazione continua;**
- **attuazione di politiche e strategie di fidelizzazione del personale.**

Qualora un operatore debba assentarsi definitivamente o temporaneamente il Concessionario deve reintegrare il numero degli operatori previsto (con stessa qualifica e pari esperienza).

Il Concessionario si impegna a comunicare tempestivamente e per iscritto, ogni variazione del personale che dovesse verificarsi in corso di esecuzione del contratto.

L'organizzazione del lavoro, nel rispetto dell'autonomia gestionale del Concessionario, deve prevedere:

- momenti di lavoro in equipe a cura del coordinatore;
- la realizzazione di un corso formativo, con aggiornamenti annuali, destinato a tutto il personale, finalizzato a fornire competenze relative alle peculiarità del servizio, alle procedure corrette di intervento in tutte le operazioni di competenza, alle metodologie prestazionali mirate ad assicurare un elevato standard qualitativo dell'intero servizio, nonché alle modalità indicate nel presente

Capitolato e nel regolamento della struttura;

- la realizzazione di un piano di formazione continua della durata minima di 20 ore annuali per operatore (per un numero di anni pari alla durata del servizio) sulle tematiche attinenti al servizio da gestire;
- azioni di supervisione da attuare con l'impiego di professionisti esperti nel settore. Il concessionario deve predisporre un programma di supervisione con l'obiettivo di supporto e consulenza in merito alle dinamiche relazionali legate alla gestione della vita comunitaria della struttura. Il supervisore deve possedere comprovata specializzazione, competenza ed esperienza in materia di supervisione di gruppi di lavoro;
- azioni di promozione del benessere organizzativo destinati al personale finalizzati alla riduzione del turn over e alla prevenzione di fenomeni di burn out;
- garantire la flessibilità necessaria a conciliare i tempi di vita e di lavoro (nei limiti imposti dal servizio), prestando particolare riguardo alle esigenze in particolare del personale femminile;
- istituire una policy di "tolleranza zero" volta a prevenire e contrastare attivamente ogni forma di abuso, molestia o discriminazione, garantendo un ambiente sicuro e rispettoso per tutti.

Il Concessionario è tenuto a garantire che il personale impiegato presso la struttura:

- indossi un abbigliamento da lavoro appropriato e decoroso in linea con la propria mansione e il servizio fornito;
- porti ben visibile un tesserino identificativo con il nome e la qualifica;
- esegua le operazioni affidate secondo le metodiche e frequenze stabilite;
- mantenga 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, del Comune e dei visitatori;
- adotti il principio della massima collaborazione con tutti gli altri operatori, uffici e strutture con i quali entra in contatto per motivi di servizio;
- collabori con il Servizio Sociale del Comune nell'organizzazione di attività diverse e/o di interventi atti a coinvolgere attivamente gli utenti;
- conservi la riservatezza su informazioni riguardanti l'organizzazione, il funzionamento della struttura e la situazione sociosanitaria degli ospiti, di cui abbia avuto conoscenza durante l'adempimento delle proprie mansioni;
- rispetti costantemente la volontà, la riservatezza e la privacy degli ospiti nel pieno rispetto della loro dignità e autodeterminazione.
- mantenga il segreto professionale, soprattutto riguardo a tutte le informazioni acquisite durante il proprio rapporto con gli utenti, assicurando un'assoluta riservatezza al riguardo.;
- applichi capacità di ascolto, sensibilità, attenzione e pazienza;
- non accetti compensi o regalie di qualsiasi natura da parte degli utenti in relazione alle prestazioni effettuate o da effettuarsi;
- si attenga scrupolosamente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- non si assenti dai rispettivi reparti o zone di lavoro durante l'orario di lavoro;
- segnali immediatamente situazioni anomale rilevate durante lo svolgimento del servizio;
- rispetti qualsiasi altra regola definita dal presente Capitolato e dal regolamento della struttura.

In caso di mancata osservanza delle suddette disposizioni, il Concessionario si impegna a richiamare, e se del caso, a sostituire il personale. In ogni caso, è facoltà del Comune richiedere l'allontanamento del personale specificandone le motivazioni.

Saranno considerati non idonei gli operatori che:

- non abbiano rispettato il segreto d'ufficio su fatti e circostanze di cui siano venuti a conoscenza nell'espletamento delle loro mansioni;
- non abbiano agito secondo principi di correttezza, né abbiano adottato le necessarie cure, cautele e accorgimenti per garantire la salvaguardia e il rispetto della dignità dell'ospite;

- abbiano dimostrato disinteresse per il benessere dell'utenza, trascurando le necessità fisiche, psicologiche o emotive degli ospiti;
- abbiano utilizzato un linguaggio offensivo, inappropriato o discriminatorio nei confronti degli utenti, dei familiari o dei colleghi;
- abbiano adottato comportamenti violenti, aggressivi o minacciosi nei confronti degli utenti, dei familiari o dei colleghi, sia fisicamente che verbalmente;
- abbiano utilizzato atteggiamenti intimidatori o coercitivi, nei confronti degli ospiti;
- abbiano perpetrato qualsiasi forma di abuso, sia fisico che psicologico, nei confronti degli ospiti o di altre persone, violando il loro diritto al rispetto e alla dignità.

L'organizzazione dei turni di lavoro, inclusi eventuali straordinari, riposi compensativi e lavoro notturno e festivo, deve avvenire nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di orario di lavoro, riposi giornalieri e settimanali e ferie (in particolare D.Lgs. 66/2003 e s.m.i.).
Il Concessionario è tenuto a conservare ed esibire, su richiesta del Comune, la documentazione idonea a dimostrare il rispetto dei limiti di legge e contrattuali in materia di orario di lavoro per il personale impiegato nel servizio, fermo restando che ogni responsabilità, anche sanzionatoria, resta in capo al Concessionario.
Le verifiche effettuate dal Comune in materia di lavoro e personale avranno esclusivamente ad oggetto il rispetto degli standard qualitativi, quantitativi e organizzativi previsti dalla normativa di settore e dal presente Capitolato, nonché la corretta applicazione dei CCNL e delle clausole sociali.
Tali verifiche non potranno in alcun caso comportare ingerenze nell'autonomia organizzativa e gestionale del Concessionario, né sostituirsi ai poteri ispettivi propri degli enti competenti (ITL, INPS, INAIL, ATS), ai quali il Comune potrà comunque segnalare eventuali irregolarità riscontrate

14. CLAUSOLA SOCIALE

La presente concessione è soggetta all'applicazione delle clausole sociali, in conformità a quanto previsto dall'articolo 57 del Codice dei contratti pubblici, nonché agli obblighi e agli impegni previsti dall'articolo 102 del medesimo Codice.
Nello specifico il Concessionario si impegna a garantire la stabilità occupazionale, le pari opportunità generazionali e di genere, nonché l'inclusione lavorativa delle persone con disabilità o svantaggiate, garantendo l'applicazione del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro indicato dal Comune nel disciplinare di gara, ossia il «CCNL per le lavoratrici e i lavoratori delle cooperative del settore socio-sanitario-assistenziale-educativo e di inserimento lavorativo», codice CNEL T151, ovvero di altro contratto collettivo equivalente proposto in sede di gara.
Il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro applicato dovrà essere quello sottoscritto dalle organizzazioni sindacali dei lavoratori e dei datori di lavoro comparativamente più rappresentative a livello nazionale nel settore socio-sanitario, socio-assistenziale e sociosanitario o in settori strettamente affini, in conformità ai criteri di cui all'articolo 5 dell'allegato I.01 al Codice dei contratti pubblici.
L'eventuale CCNL alternativo proposto in sede di gara dovrà in ogni caso garantire trattamenti economici e normativi complessivamente equivalenti o migliorativi rispetto a quelli previsti dal CCNL indicato dalla stazione appaltante, nonché rispettare i minimi salariali definiti dalla contrattazione collettiva di settore più rappresentativa. Il Concessionario è tenuto a produrre, su richiesta del Comune, idonea dichiarazione di equivalenza e relativa documentazione comparativa
Il Concessionario ha l'obbligo di:

a) attuare gli impegni previsti nel "progetto di assorbimento" presentato durante la fase di gara;
b) adottare il Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro (CCNL) indicato nei documenti di gara, oppure un CCNL alternativo proposto dal Concessionario durante la fase di gara, purché tale contratto garantisca pari tutele economiche e normative per i lavoratori e per quelli in subappalto, rispetto a quanto previsto dal CCNL indicato nel Disciplinare di gara (come da eventuale dichiarazione di equivalenza presentata in sede di gara, conforme a quanto previsto dall'articolo 5 dell'allegato I.01

del Codice, attestante che il CCNL alternativo offre le stesse tutele);

c) applicare le eventuali disposizioni del CCNL applicato in materia di cambi di gestione;
d) assicurare l'osservanza della legge n. 68 del 1999;
e) assicurare l'osservanza degli obblighi relativi all'art. 1, commi 1, 2 e 3, dell'Allegato II.3 del Codice;
f) garantire, ai sensi dell'art. 57, comma 2-bis, del Codice e dell'art. 1, comma 4, dell'Allegato II.3 allo stesso, che una quota pari almeno al 30% delle assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per la realizzazione di attività a esso connesse o strumentali sia destinata all'occupazione giovanile (under 36) e che una quota parimenti pari almeno al 30% sia destinata all'occupazione femminile, costituendo i due obiettivi target autonomi e non cumulabili fra loro.

In relazione agli obblighi di assunzione di giovani e donne di cui al punto f), qualora le procedure di ricerca e selezione abbiano esito negativo, il Concessionario dovrà produrre una dettagliata documentazione di ogni fase del processo (annunci pubblicati, canali di reclutamento attivati, verbali di valutazione). Tale documentazione dovrà essere trasmessa formalmente al Comune, motivando l'oggettiva impossibilità di adempiere all'obbligo, fermo restando che la valutazione finale in merito all'applicazione di eventuali contestazioni o penali rimarrà a discrezione del Comune.

15. IL COORDINAMENTO DEL SERVIZIO

Il Concessionario garantisce il coordinamento generale del servizio attraverso la nomina di un Coordinatore in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalla normativa vigente.
Tale figura funge da referente unico e interlocutore privilegiato per il Comune: a lui faranno capo tutte le comunicazioni, le direttive e le segnalazioni inerenti l'esecuzione del contratto, con l'obbligo di riscontro entro le tempistiche stabilite o, in mancanza, entro le 48 ore lavorative.
Il Coordinatore, supportato dalla struttura organizzativa messa a disposizione dal Concessionario:

- assicura una presenza programmata e continuativa presso la struttura, verificando il regolare svolgimento delle attività e il rispetto degli standard qualitativi;
- garantisce la reperibilità telefonica e telematica 7 giorni su 7, festivi inclusi, agendo come punto di contatto immediato per la risoluzione di criticità gestionali, organizzative o per la gestione tempestiva di disservizi;
- presenzia obbligatoriamente, in rappresentanza del Concessionario, a sopralluoghi, verifiche e controlli disposti dagli organi di vigilanza (quali ATS, NAS, Ispettorato del Lavoro) o dai tecnici comunali, sottoscrivendo i relativi verbali in contraddittorio.

In caso di eventi critici o emergenze che possano pregiudicare la continuità o la sicurezza del servizio, il Coordinatore è tenuto a garantire la pronta presenza fisica sia presso la sede del servizio sia presso gli uffici comunali, per coordinare gli interventi necessari.
A livello operativo, il Coordinatore è responsabile dell'attuazione di ogni misura necessaria per:

a) assicurare la perfetta esecuzione dei servizi e delle prestazioni contrattuali, in piena conformità a quanto stabilito dal presente Capitolato, all'offerta tecnica di gara e alla normativa vigente;
b) supervisionare e controllare il personale, garantendo la continuità del servizio attraverso la pronta sostituzione del personale assente e fornendo assistenza in situazioni di emergenza organizzativa;
c) coordinare la formazione del personale, assicurando che le competenze siano adeguate alle esigenze degli ospiti;
d) contribuire all'eliminazione di attriti e conflitti, migliorando i rapporti interpersonali tra operatori, utenti e familiari;
e) collaborare con il Comune per il monitoraggio del servizio, definire e aggiornare i piani di assistenza personalizzati degli ospiti e valutare regolarmente le loro esigenze;
f) rispondere a reclami e osservazioni degli utenti o dei familiari, gestire situazioni di emergenza e favorire un ambiente inclusivo e confortevole per gli ospiti;
g) Implementare, con cadenza annuale, sistemi di monitoraggio della qualità dei servizi e del grado di soddisfazione di utenti e familiari, anche quali misure di prevenzione del rischio di contrazione della

domanda;

h) assicurare una risposta efficiente alle necessità e alle esigenze del Comune;
i) garantire la completa disponibilità e il costante aggiornamento di tutta la documentazione e dei dati previsti dal presente Capitolato;
j) partecipare a riunioni programmate con il Comune per condividere informazioni e discutere delle esigenze degli ospiti e dell'andamento generale del servizio;
k) informare tempestivamente il Comune in caso di emergenze o cambiamenti significativi nelle condizioni degli ospiti;
l) porre in essere ogni ulteriore attività necessaria a garantire l'efficienza operativa e la regolare gestione del servizio.

Il Concessionario ha l'obbligo di fornire, un'attestazione formale che conferisca al Coordinatore i poteri necessari per sottoscrivere, in assenza del legale rappresentante, in contraddittorio i verbali di ispezione e controllo per conto del Concessionario stesso, rendendoli pienamente opponibili a quest'ultimo.

16. COINVOLGIMENTO DELLE ORGANIZZAZIONI DI VOLONTARIATO E/O ALTRE ASSOCIAZIONI DEL TERRITORIO

Il Concessionario dovrà promuovere e incentivare la sinergia con le organizzazioni di volontariato e le realtà associative del territorio, valorizzandone l'apporto sociale e relazionale. Tali collaborazioni saranno formalizzate mediante apposite convenzioni, sottoscritte tra le parti nel pieno rispetto della normativa vigente.
L'inserimento dei volontari è subordinato a un adeguato percorso di formazione e informazione, volto a garantire una partecipazione consapevole ed efficace alle attività della struttura. Ciascun volontario dovrà essere munito di un tesserino identificativo rilasciato dal Concessionario, riportante generalità e qualifica.
Sotto il profilo della tutela e della responsabilità, il Concessionario è tenuto a garantire la copertura assicurativa dei volontari per i rischi connessi alle specifiche attività svolte. Si ribadisce il carattere strettamente complementare del volontariato, il quale non può in alcun caso sostituirsi alle prestazioni professionali e ai livelli occupazionali obbligatori della struttura.
La presenza dei volontari deve essere rigorosamente pianificata e tracciabile: a tal fine, dovrà essere istituito un registro delle presenze giornaliere, preventivamente vidimato, timbrato e firmato in ogni pagina dal Coordinatore. I volontari avranno l'obbligo di apporre la propria firma indicando puntualmente gli orari di inizio e fine dell'attività.
Infine, la struttura si potrebbe configurare come sede per percorsi formativi, autorizzando l'inserimento di:

- tirocinanti provenienti da enti pubblici o istituti accreditati per i profili professionali operanti nel servizio;
- studenti nell'ambito dei percorsi per le competenze trasversali e l'orientamento (PCTO - ex Alternanza scuola-lavoro);
- volontari del Servizio Civile Universale, etc.

17. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO E PREVENZIONE INCENDI

Il Concessionario è tenuto alla rigorosa e integrale osservanza delle disposizioni in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (D.lgs. 81/08 e s.m.i.), nonché di ogni ulteriore normativa tecnica o legislativa emanata durante il periodo di vigenza contrattuale.
Resta a carico del Concessionario l'assolvimento di ogni obbligo relativo alla prevenzione incendi e agli adempimenti assicurativi contro gli infortuni e le malattie professionali (INAIL), oltre a qualsiasi altra prescrizione vigente o sopravvenuta finalizzata alla tutela dei lavoratori.
In virtù di tali obblighi, il Concessionario assume ogni responsabilità civile e penale, manlevando e tenendo indenne il Comune da qualsivoglia pretesa, danno o conseguenza derivante dall'esecuzione del servizio o da eventuali inadempienze normative nei confronti del proprio personale.

Entro 30 giorni dall'affidamento del servizio, il Concessionario dovrà predisporre e trasmettere al Comune la seguente documentazione:

- **il Documento di Valutazione dei Rischi (DVR), ai sensi degli articoli 17, comma 1, lettera a) e 28 del D.lgs. 81/2008, specifico per i servizi oggetto della concessione;**
- **il Piano di Emergenza ed Evacuazione, in conformità alla normativa vigente sulla prevenzione incendi, se applicabile.**
- **il Piano di Prevenzione del Rischio Legionellosi, se applicabile.**

Sempre entro 30 giorni dall'affidamento del servizio oggetto di concessione, il Concessionario dovrà comunicare al Comune:

- il nominativo del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) e delle altre figure previste dal citato decreto legislativo;
- l'elenco nominativo del personale che svolge la funzione di preposto;
- l'elenco nominativo degli operatori incaricati e formati ai fini della prevenzione incendi, secondo le normative vigenti;
- l'elenco nominativo degli operatori incaricati e formati in materia di primo soccorso.

Il Concessionario è tenuto a trasmettere al Comune copia dei verbali relativi alle prove di evacuazione antincendio e alle eventuali ulteriori simulazioni di emergenza effettuate durante tutta la durata contrattuale, a comprova della corretta applicazione delle procedure di sicurezza a tutela del personale e degli ospiti.
Il Concessionario è obbligato a trasmettere tempestivamente tutta la documentazione attestante l'esecuzione delle manutenzioni ordinarie e delle verifiche periodiche imposte dalla normativa vigente, a garanzia della sicurezza dei luoghi di lavoro e dell'integrità degli impianti.
A titolo esemplificativo e non esaustivo, la documentazione dovrà includere:

- rinnovo/aggiornamento della SCIA (se dovuti) e manutenzione dei presidi;
- verbali di verifica dell'impianto di messa a terra;
- certificazioni di verifica periodica di ascensori e montacarichi, etc.

Il Concessionario resta l'unico responsabile della regolare tenuta e del costante aggiornamento di tutti i registri attestanti la conformità normativa.

18. OBBLIGHI E ONERI DEL CONCESSIONARIO

18.1. Obblighi del Concessionario

- Munirsi dell'autorizzazione al funzionamento della struttura, ai sensi del Capo I, Titolo III, del Regolamento di attuazione dell'articolo 43 della Legge Regionale 23 dicembre 2005, n. 23 (D.P.Reg. n. 4/2008), mediante presentazione allo sportello SUAPE competente per il Comune della dichiarazione autocertificativa (DUA) o dell'istanza prevista dall'iter vigente al momento della presentazione, ivi compreso, ove richiesto dalle amministrazioni competenti in applicazione della Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026, il parere espresso di compatibilità di cui all'art. 34 del D.P.Reg. n. 4/2008.
- Presentare le istanze necessarie al conseguimento del titolo abilitativo all'esercizio non appena possibile e comunque entro il termine indicato dal Comune, curarne l'iter con la massima diligenza, fornire tempestivamente le integrazioni richieste dalle amministrazioni competenti e trasmettere al Comune, via PEC, copia di ogni istanza, comunicazione e provvedimento.
- Munirsi di tutte le altre autorizzazioni, permessi e abilitazioni amministrative e tecniche necessarie al funzionamento della struttura.
- Provvedere, al perfezionamento delle pratiche di prima attivazione e/o voltura di tutte le utenze e dei titoli autorizzativi necessari all'esercizio della struttura. Tali adempimenti comprendono, a titolo esemplificativo: energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento, servizi di telefonia e connettività dati, canone radiotelevisivo speciale, nonché la voltura e l'eventuale aggiornamento della SCIA (se

applicabile) e di ogni altra licenza, nulla osta o permesso richiesto dalla normativa vigente.

- Garantire il possesso ed il mantenimento durante tutto il periodo della concessione, dei requisiti stabiliti dalle autorizzazioni acquisite.
- Presentare, entro 30 giorni, dall'avvio del servizio, una proposta di regolamento sul funzionamento della struttura. Questo regolamento dovrà essere conforme alla normativa di settore vigente, alle indicazioni contenute nel presente Capitolato e alle proposte formulate nell'offerta tecnica presentata in fase di gara. La proposta di regolamento sarà sottoposta al Comune per valutazione e approvazione formale, al fine di garantirne la piena condivisione.
- Dotarsi, presso la struttura, di un numero telefonico di riferimento, attivo almeno dalle ore 9:00 alle ore 19:00 per le attività ordinarie ed un numero di riferimento per le emergenze attivo (24 ore su 24 e 7 giorni su 7) e una casella di posta elettronica dedicata.
- Dotarsi di connessione a internet.
- Dotarsi di personal computer per il rapido trasferimento d'informazioni e comunicazioni tra la struttura, il Comune e le famiglie.
- Garantire che tutte le comunicazioni ufficiali tra il Concessionario ed il Comune avvengano esclusivamente via PEC. Le comunicazioni di routine potranno avvenire telefonicamente o via mail ordinaria.
- Osservare scrupolosamente, oltre le regole e gli obblighi previsti nel presente Capitolato e da tutta la normativa cogente applicabile al servizio erogato, anche quelle regole e obblighi auto assunti con la presentazione del progetto tecnico proposto in sede di gara.
- Adeguare le prestazioni in base all'evolversi delle disposizioni normative.
- Garantire la tenuta del registro degli ospiti che deve contenere i nominativi degli utenti e di una persona di riferimento con relativo recapito telefonico. Il registro deve essere regolarmente aggiornato, avendo cura di registrare i periodi di presenza degli utenti nella struttura. Esso deve essere mostrato, su richiesta, ai soggetti che effettuano la vigilanza e il controllo. Inoltre, deve essere aggiornata e custodita la documentazione comprovante gli adempimenti ex art. 109 del Regio decreto 18.7.1931, n. 773.
- Garantire la tenuta di un registro delle richieste di accesso ricevute dalla struttura dal quale risultino se sono state accolte e in quali tempi. Il registro costituisce la base della lista d'attesa, formata e aggiornata secondo i criteri di priorità di cui all'art. 7.
- Tenere e regolarmente aggiornare il registro del personale impiegato, nonché dei soggetti che prestano la propria opera a titolo di volontariato.
- Rispettare gli obblighi informativi verso Regione, Province e Comuni compresi quelli relativi all'aggiornamento annuale della banca dati delle strutture tramite la piattaforma del Sistema Informativo del Welfare Sardegna-SIWE.
- Monitorare e verifica i bisogni di ogni utente, assicurando una costante comunicazione ai soggetti istituzionali che hanno già in carico l'utente (servizio sociale inviante e qualunque altro servizio del distretto territorialmente competente, che risulti coinvolto). Il Concessionario, inoltre, deve garantire la costante coerenza e rispondenza del progetto di struttura con il PEI/PAI elaborato dall'equipe pluridisciplinare che ha in carico l'utente e partecipa alle riunioni di verifica del Piano e alla eventuale rimodulazione del medesimo. Il piano personalizzato deve essere supportato da un sistema di valutazione integrata e periodica correlata agli obiettivi di risultato stabiliti e indicati nel PEI/PAI. Nei suddetti Piani deve essere indicata la scadenza delle verifiche e delle valutazioni. All'esito della verifica l'equipe pluridisciplinare, integrata dell'operatore della struttura accogliente, procede alla revisione e adeguamento del piano personalizzato. Il monitoraggio del bisogno, unitamente al progetto di vita potenziale e al piano personalizzato, sono attuati dalla struttura sociale ospitante, ma elaborati, valutati, condivisi e sottoscritti dal servizio sociale pubblico del territorio, dal servizio sanitario e dai familiari o da chi ha la rappresentanza legale dell'utente e dal Coordinatore della struttura o dall'operatore della struttura referente del caso che partecipa all'equipe.

- Organizzare tutte le attività programmate nel rispetto dei normali ritmi di vita degli ospiti.
- Garantire l'ospitalità rivolta a utenti con caratteristiche omogenee rispetto ai bisogni assistenziali espressi; in caso contrario le necessità assistenziali devono comunque essere compatibili, anche in relazione alle finalità della struttura ed alle caratteristiche della stessa.
- Garantire interazione e collaborazione con il Comune e con gli altri soggetti competenti, al fine di facilitare l'azione di ciascuno in una logica di "rete" e favorire la creazione di un contesto territoriale favorevole al raggiungimento degli obiettivi.
- Adottare la Carta dei Servizi, quale condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione e dell'accreditamento. La Carta dei Servizi, che dovrà essere consegnata al Comune entro i 30 giorni dall'avvio dei servizi, deve contenere inderogabilmente: la mappa della struttura; dettagliata informazione sulle prestazioni offerte (individuate secondo il nomenclatore delle prestazioni sociali); gli estremi degli atti relativi all'autorizzazione e/o dell'accreditamento; l'indicazione dei responsabili amministrativi e del coordinamento assistenziale; le modalità di erogazione e di funzionamento dei servizi e le modalità di valutazione; le modalità di raccordo con le istituzioni e con la rete dei servizi; le informazioni agli utenti o parenti sulle modalità di ammissione e dimissione, sulla spesa per prestazione precisando, in caso di struttura accreditata, criteri e modalità di accesso alla contribuzione pubblica o all'esenzione anche ai fini della definizione della compartecipazione dei destinatari alla spesa ai sensi dell'art. 27 della L.R. 23/2005 e ss.mm.ii.; i criteri di formazione della lista d'attesa e di priorità di accesso di cui all'art. 7; le modalità di corresponsione della retta; la copertura assicurativa dei rischi di infortuni o da danni subiti e/o provocati dalle persone accolte, dal personale o dai volontari; gli standard di qualità nel rispetto dei livelli essenziali di assistenza, il possesso di sistemi certificati di controllo della qualità; le regole e gli indennizzi da applicare in caso di mancato rispetto degli standard previsti, nonché le modalità di ricorso da parte degli utenti; le modalità e i tempi posti a garanzia, per i parenti e i conoscenti, di visitare gli ospiti della struttura e di avere cognizione della complessiva ambientazione del loro parente anche attraverso la presenza o partecipazione durante l'erogazione dei servizi; le modalità che consentono all'utente di utilizzare arredi e suppellettili personali; le modalità di funzionamento e di organizzazione della vita comunitaria e delle attività connesse nel rispetto dei normali ritmi di vita degli ospiti nonché l'organizzazione del personale con la specifica indicazione degli orari di lavoro, dei turni e delle responsabilità. La Carta dei Servizi deve essere aggiornata o confermata ogni anno.
- Realizzare un sito WEB con tutte le informazioni riguardanti la struttura sociale e la sua organizzazione. In particolare, sul sito dovranno essere pubblicati: il bilancio sociale, il contratto/convenzione con l'ente pubblico (Regione, comune, ecc.), la Carta dei Servizi, i curricula degli operatori nel rispetto delle norme sulla privacy. (Nel sito dovrà essere realizzata una apposita area riservata agli utenti e ai rispettivi parenti e affini per la valutazione del servizio offerto dalla struttura).
- Implementare un sistema di monitoraggio e analisi dei bisogni dell'utenza, garantendo la puntuale tracciabilità documentale per ogni caso trattato.
- Istituire un sistema di monitoraggio della qualità del servizio, definendo standard di lavoro e metriche (efficacia/efficienza) supportati da un solido apparato di evidenze documentali.
- Condurre, con frequenza annuale, un'indagine di customer satisfaction rivolta agli utenti e ai loro nuclei familiari. Tale analisi dovrà essere effettuata mediante la somministrazione di appositi questionari strutturati, volti a rilevare il grado di soddisfazione e la qualità percepita del servizio erogato
- Qualsiasi altro obbligo indicato nel presente Capitolato e dalla normativa di settore.

Il registro degli ospiti, il registro del personale impiegato e di quello volontario, il piano personalizzato corredato dal progetto educativo individuale e dalla valutazione integrata e periodica e la Carta dei Servizi, oltre ai documenti specifici relativi al servizio, devono essere esibiti su richiesta del personale deputato alla vigilanza e al controllo delle strutture sociali.

18.2. Oneri del Concessionario

Il Concessionario è responsabile della gestione autonoma del servizio, il che implica l'obbligo da parte sua di ogni spesa relativa alla gestione dei servizi inclusi nel presente Capitolato. In particolare, sono a carico del Concessionario le seguenti spese:

- tutte le spese di qualsiasi tipo, dirette e indirette, inerenti e conseguenti alla stipula del contratto, alla stesura dei documenti in originale e copie, alle spese postali per comunicazioni d'ufficio da parte del Comune, alle spese di notifica e simili;
- il canone di concessione;
- le spese relative all'acquisizione, organizzazione e gestione del personale necessario per l'erogazione di tutti i servizi e le prestazioni oggetto della concessione, insieme agli obblighi e agli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali, previdenziali e a ogni altro adempimento previsto dalla normativa vigente in materia di gestione del personale;
- l'aggiornamento continuo 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, la sostituzione e l'installazione di eventuali arredi, suppellettili, stoviglie e attrezzature, nel caso in cui si ritenga che le forniture esistenti non siano sufficienti o usurate. Tale intervento è previsto sia all'avvio del servizio che nel corso della durata dell'intera concessione. I beni acquistati in sostituzione di beni comunali usurati o inidonei sono acquisiti al patrimonio del Comune senza indennizzo, salvo quanto previsto dall'art. 12.9; restano di proprietà del Concessionario i soli beni aggiuntivi di cui al medesimo articolo;
- i costi relativi alla manutenzione ordinaria della struttura, delle attrezzature, degli arredi e delle suppellettili;
- le spese per la prima attivazione e/o volture necessarie (energia elettrica, gas, riscaldamento, acqua, telefono, internet, abbonamento televisivo, SCIA, etc.) nonché il pagamento degli oneri relativi ai relativi consumi. Entro 30 giorni dal verbale di consegna dei locali il Concessionario è tenuto a presentare al Comune copia delle richieste di intestazione a proprio nome di tutte le utenze;
- le spese per lo smaltimento dei rifiuti urbani e speciali;
- le spese per 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;
- le spese per la dotazione minima di materiali e attrezzature indispensabili per garantire interventi di pronto soccorso;
- l'acquisto di tutti i materiali di consumo per la pulizia e disinfezione di tutti i locali;
- l'acquisto di tutti i materiali di consumo per le attività educative e di animazione;
- l'acquisto di prodotti e quanto altro necessario per l'igiene personale degli ospiti della Comunità;
- le spese di lavanderia, stireria e rammendo;
- le spese relative alle attività di trasporto e accompagnamento degli ospiti all'interno del Comune;
- tutte le spese di gestione, anche contabili e/o finanziarie, del servizio effettuato nella Comunità secondo la rispettiva finalità, comprese tutte le tasse, tributi e/o imposte se ed in quanto dovute per legge o regolamento per la gestione dell'immobile preso in concessione;
- le spese per le coperture assicurative e garanzie previste nel presente Capitolato;
- le spese di pubblicizzazione e promozione della Comunità attraverso una corretta e capillare informazione dei servizi offerti;
- i costi relativi alle migliorie, alle proposte progettuali e alle iniziative integrative indicate nell'offerta tecnica presentata in sede di gara;
- ogni altra spesa accessoria necessaria alla piena funzionalità della struttura e necessaria per i servizi di cui al presente Capitolato.

19. LA DOCUMENTAZIONE DEL SERVIZIO A CARICO DEL CONCESSIONARIO

19.1. Documentazione relativa agli utenti del servizio

Per ogni ospite dovrà essere predisposto un ***"fascicolo"*** dedicato contenente la seguente documentazione minima:

- documento d'identità e codice fiscale;
- documentazione comprovante il possesso di tutti i requisiti di compatibilità alla vita in Comunità compresa la documentazione di inserimento determinata dall'UVT (Unità di Valutazione Territoriale);
- scheda utente con le informazioni anagrafiche e generali dell'ospite e dei familiari di riferimento;
- eventuale documentazione di designazione di un amministratore di sostegno, tutore o ulteriore figura di riferimento dell'ospite;
- consenso informato al trattamento dei dati personali secondo normativa vigente sottoscritto dall'utente e/o dalle figure di riferimento;
- documentazione contrattuale sottoscritta dall'utente o dalle figure di riferimento;
- piano personalizzato di assistenza dell'utente, nel quale dovranno essere descritti i contenuti e la modalità degli interventi da attuare in favore dell'individuo, gli obiettivi che si intendono perseguire con la realizzazione degli stessi e il piano delle verifiche;
- documentazione di anamnesi medica (es. storia clinica dell'ospite, condizioni di salute pregresse, diagnosi mediche, allergie, condizioni croniche o particolari esigenze mediche, etc.);
- documentazione relativa a terapie farmacologiche e trattamenti (es. elenco dei farmaci prescritti all'ospite, dosaggi, orari di somministrazione e qualsiasi altra terapia in corso);
- documentazione relativa procedure mediche (es. procedure mediche sottoposte dall'ospite, come esami diagnostici, interventi chirurgici, terapie fisiche, ecc.);
- diagnosi e piani di cura (es. documentazione delle diagnosi mediche attuali e dei piani di cura consigliati dai medici);
- documentazione relativa agli appuntamenti medici (es. visite mediche programmate, appuntamenti specialistici e terapie previste, etc.);
- registrazioni su cambiamenti di stato di salute (es. qualsiasi cambiamento significativo nelle condizioni di salute dell'ospite che rendano incompatibile la sua permanenza in Comunità);
- rilevazioni vitali (es. misurazioni vitali come pressione sanguigna, frequenza cardiaca, temperatura corporea, etc.);
- note su comportamento e benessere (es. osservazioni sul comportamento dell'ospite, umore, interazioni sociali, livello di attività fisica, abitudini alimentari e sonno, etc.);
- comunicazioni con i familiari (es. comunicazioni tra l'ospite, la famiglia o i rappresentanti legali, inclusi feedback, richieste o domande);
- registro delle attività (es. partecipazione dell'ospite a attività ricreative, terapeutiche o sociali all'interno della struttura);
- eventi significativi (es. eventi rilevanti nella vita dell'ospite, come compleanni, festività preferite, etc.);

Il Concessionario è tenuto a organizzare e conservare la documentazione relativa agli ospiti garantendone la costante integrità, l'aggiornamento e la pronta reperibilità. L'archiviazione, sia su supporto cartaceo che digitale, deve essere strutturata in modo da consentire una consultazione rapida e agevole, al fine di agevolare le funzioni di vigilanza del Comune e le verifiche degli organi di controllo.

Tutti i documenti dovranno essere gestiti con il massimo rigore in termini di precisione dei contenuti e riservatezza. Il trattamento dei dati personali e sensibili dovrà avvenire nel pieno rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e della normativa nazionale vigente in materia di protezione dei dati, adottando tutte le misure di sicurezza tecniche e organizzative necessarie a prevenirne la perdita

o l'accesso non autorizzato.

19.2. Documentazione generale relativa al servizio

È espresso compito del Concessionario predisporre e tenere sempre presente e aggiornata nella struttura la seguente documentazione:

- autorizzazione al funzionamento della struttura;
- 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;
- registro delle richieste di accesso ricevute dalla struttura e lista d'attesa di cui all'art. 7;
- contratti di fornitura dei servizi di manutenzione e di fornitura delle derrate alimentari;
- contratti di collaborazione professionale con eventuali professionisti;
- organigramma ed elenco nominativo aggiornato del personale (con l'indicazione delle competenze e del ruolo organizzativo svolto);
- schema di turnazione degli operatori che dovrà chiaramente indicare il rispetto degli standard organizzativi richiesti dalla normativa vigente e specificati nel presente Capitolato;
- registro presenze 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;
- piani di lavoro;
- i protocolli di pulizia e igiene e le schede tecniche e di sicurezza dei prodotti utilizzati;
- Il piano delle attività educative e di animazione, unitamente alle registrazioni che documentano lo svolgimento di tali attività;
- un registro giornaliero su eventuali eventi o situazioni significative relativi agli ospiti individuali o alla gestione generale del servizio;
- la Carta dei Servizi;
- il Regolamento interno;
- la tabella dietetica da esporre nella sala pranzo approvata dal competente servizio di Igiene degli alimenti;
- il manuale di autocontrollo HACCP e ogni altro documento previsto dalle vigenti leggi in materia di sicurezza igienico sanitaria;
- il Documento di Valutazione dei Rischi;
- il piano di emergenza ed evacuazione, i relativi verbali di esecuzione delle prove di evacuazione e i registri di controllo prevenzione incendi;
- il piano di prevenzione e controllo del rischio legionella e certificazione attestante le verifiche svolte;
- la documentazione probatoria relativa alla corretta tracciabilità, gestione e smaltimento dei rifiuti speciali;
- il piano di manutenzione degli impianti, apparecchiature e strumenti ricevuti in uso per l'esecuzione della concessione e la documentazione attestante l'esecuzione degli interventi periodici di verifica e di controllo della funzionalità e della sicurezza degli stessi, libretti di impianto aggiornati e rapportini ufficiali dei tecnici e delle imprese che hanno effettuati gli interventi di manutenzione ordinaria previsti;
- qualsiasi altra ulteriore documentazione attestante il rispetto della normativa applicabile al servizio e del Capitolato.

La documentazione generale relativa al servizio dovrà essere organizzata in modo da garantire una rapida e agevole consultazione, così da facilitare le verifiche da parte del comune e degli organi di controllo. dovrà essere archiviata con cura, nel rispetto della riservatezza e con attenzione alla

precisione dei contenuti. Il trattamento dei dati dovrà avvenire in conformità alla normativa vigente in materia di privacy e protezione dei dati personali.

20. ONERI A CARICO DEL COMUNE

Il Comune cura il costante monitoraggio dell'esecuzione della concessione, al fine di assicurarne la conformità alle previsioni contrattuali, tutelando l'interesse pubblico e i cittadini, in particolare in ordine alla continuità e all'accessibilità del servizio. A tal fine, il Comune:

- mantiene poteri di controllo e verifica in ogni fase dell'esecuzione;
- può collaborare con il Concessionario per il buon andamento del servizio;
- può applicare le penali previste contrattualmente in caso di inadempienze o irregolarità accertate.

Sono a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili oggetto di concessione e sulle relative pertinenze, secondo la definizione civilistica in materia di locazione di immobili. Tali interventi comprendono le opere e le modificazioni necessarie a:

- rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici;
- realizzare, adeguare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- garantire la sicurezza e l'agibilità della struttura ai sensi della normativa vigente.

Il rischio derivante dalla mancata o ritardata esecuzione della manutenzione straordinaria rimane in capo al Comune, il quale si impegna ad attivare tutte le azioni idonee alla sua tempestiva mitigazione.
Restano in ogni caso esclusi dagli oneri del Comune gli interventi resisi necessari a causa di incuria, cattiva manutenzione ordinaria o uso improprio da parte del Concessionario, come meglio precisato ai commi successivi.
Il Comune si impegna a consegnare al Concessionario la struttura:

- in condizioni di idoneità strutturale e funzionale tali da consentire l'espletamento del servizio;
- nel rispetto delle prescrizioni di legge e della normativa tecnica e di sicurezza vigente;
- completa degli arredi, delle attrezzature e delle dotazioni necessarie allo svolgimento delle attività oggetto di concessione.

Sono altresì a carico del Comune la messa a disposizione e la consegna al Concessionario di tutta la documentazione tecnica e di conformità relativa alle opere e agli impianti esistenti nella struttura concessa.
La consegna della struttura, dei relativi arredi e pertinenze avviene nello stato di fatto in cui essi si trovano alla data di presa in consegna da parte del Concessionario.
Prima della presa in carico sarà effettuato un sopralluogo congiunto tra il Concessionario e un incaricato del Comune.
A seguito del sopralluogo sarà redatto un verbale di consegna, sottoscritto da entrambe le parti, nel quale saranno:

- descritti i locali, gli impianti, gli arredi, le attrezzature e le pertinenze;
- riportato lo stato di conservazione e funzionalità dei beni;
- richiamato l'ultimo inventario comunale, che viene allegato al presente Capitolato come parte integrante e sostanziale.

Con la sottoscrizione del verbale di consegna il Concessionario dichiara di:

- aver preso visione e di conoscere perfettamente ubicazione, estensione e condizioni dei locali;
- conoscere lo stato di impianti, arredi, attrezzature e pertinenze;
- conoscere ogni altra circostanza rilevante ai fini dello svolgimento del servizio.

Successivamente all'atto formale di consegna, il Concessionario non potrà sollevare riserve o contestazioni sullo stato dei luoghi e delle attrezzature, né eccepire eventuali difficoltà operative riconducibili a presunte imperfezioni nell'acquisizione delle informazioni, fatti salvi i soli vizi occulti non rilevabili con l'ordinaria diligenza al momento della consegna.
Al fine di consentire al Concessionario l'avvio e il corretto svolgimento delle attività oggetto di concessione, il Comune si impegna, tramite i propri uffici, a fornire su richiesta tutte le informazioni e i dati in suo possesso

che risultino necessari o utili per la puntuale esecuzione dell'incarico.
Ai fini dei procedimenti autorizzativi connessi al subentro del Concessionario, il Comune mette a disposizione la documentazione tecnica e amministrativa in suo possesso relativa alla struttura, ivi compresi gli estremi dell'autorizzazione al funzionamento vigente e dell'inserimento della struttura nel portale SIWE, e si riserva di rappresentare alle amministrazioni competenti le circostanze rilevanti ai fini dell'applicazione della Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026. Tale attività di collaborazione non comporta l'assunzione da parte del Comune di alcuna obbligazione di risultato in ordine all'esito e ai tempi dei procedimenti.
Ogni intervento di manutenzione straordinaria eseguito dal Comune è previamente concordato con il Concessionario, previa valutazione delle cause che ne hanno determinato la necessità.
Qualora l'intervento di manutenzione straordinaria risulti reso necessario da carenze, omissioni o negligenze nella manutenzione ordinaria, nella custodia o nell'uso degli immobili e delle pertinenze da parte del Concessionario, circostanza formalmente accertata dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC) o dagli uffici tecnici comunali, il Comune potrà:

- ordinare l'immediata esecuzione dell'intervento;
- porre integralmente a carico del Concessionario i relativi oneri, ivi compresi eventuali maggiori costi dovuti all'urgenza.

Il Concessionario è tenuto a comunicare per iscritto al Comune qualsiasi criticità, guasto o anomalia che possa richiedere interventi di manutenzione straordinaria entro il termine di due giorni dalla relativa conoscenza o conoscibilità secondo l'ordinaria diligenza.
Qualora il Concessionario esegua, direttamente o tramite terzi, opere o interventi non previamente autorizzati per iscritto dal Comune, quest'ultimo:

- non sarà tenuto ad alcun rimborso delle spese sostenute dal Concessionario;
- potrà agire in rivalsa nei confronti del Concessionario per eventuali danni a persone o cose, nonché per ogni onere o responsabilità derivante da tali opere.

Il Comune ha facoltà di effettuare, in qualsiasi momento e senza obbligo di preavviso, con le modalità ritenute più opportune, controlli e verifiche sul servizio svolto dal Concessionario, sullo stato dei locali, degli impianti e delle dotazioni, nonché sul rispetto delle disposizioni del presente Capitolato e delle clausole contrattuali.
Eventuali inadempienze, irregolarità od omissioni riscontrate saranno:

- formalmente contestate al Concessionario;
- esaminate in contraddittorio con lo stesso;
- sanzionate secondo quanto previsto dal contratto e dal sistema delle penali, ferma restando ogni ulteriore azione o rimedio previsto dalla legge.

21. VIGILANZA, CONTROLLI E VERIFICA PERIODICA DA PARTE DEL COMUNE

Il controllo da parte del Comune della fase di esecuzione della Concessione assume notevole rilevanza, in quanto in essa si traduce la cura dell'interesse pubblico sotteso all'indizione della gara e ciò può avvenire se il Concessionario adempie correttamente alle obbligazioni assunte, eseguendo i servizi oggetto di concessione a regola d'arte, in conformità e nel rispetto delle condizioni, modalità, termini e prescrizioni stabiliti dai documenti contrattuali.
Ai sensi dell'articolo 114 e dell'Allegato II.14 del Codice, il Comune comunicherà il nominativo del soggetto incaricato delle funzioni di Direttore dell'Esecuzione (DEC). Quest'ultimo avrà il compito di effettuare le verifiche di conformità, certificando che le prestazioni, gli obiettivi e le caratteristiche tecniche, economiche e qualitative dell'oggetto del contratto siano stati realizzati ed eseguiti nel rispetto delle previsioni contrattuali.
Inoltre, il Direttore dell'Esecuzione assicurerà un monitoraggio costante, intervenendo tempestivamente con azioni correttive in caso di mancato rispetto delle condizioni di esecuzione stabilite dal contratto.
Il DEC, nell'ambito delle sue funzioni di controllo, ha il potere di impartire disposizioni operative e ordini di servizio al Concessionario per assicurare la corretta esecuzione delle prestazioni.

La vigilanza e il controllo sulla struttura autorizzate è esercitata inoltre ai sensi dell' articolo 32 del D.P.Reg. n. 4/2008, almeno due volte l'anno, dal comune o, su delega, dall'unione dei comuni (articolo 32 del D.P.Reg. n. 4/2008). L'accertamento delle condizioni igienico-sanitarie è effettuato periodicamente dai competenti servizi sanitari. All'unione dei comuni possono essere delegate anche le funzioni di sospensione e revoca dell'autorizzazione, qualora il procedimento sia trasferito totalmente alla struttura organizzativa dell'Unione. Qualora in sede di verifica e controlli sia accertata, da parte del Comune, l'assenza di uno o più requisiti, il comune diffida il legale rappresentante del soggetto gestore a provvedere al necessario adeguamento entro il termine stabilito nell'atto di diffida stesso. Il comune, previa verifica del piano di adeguamento presentato dal soggetto richiedente, definisce i termini massimi che comunque non devono essere superiori a sei mesi per i requisiti organizzativi e di personale e a due anni per i requisiti strutturali.
Secondo l'articolo 31, comma 2 dell'Allegato II.14 al Codice, le attività di controllo tecnico contabile relative all'esecuzione del contratto di Concessione, incluse quelle connesse alle eventuali proposte migliorative presentata nell'offerta tecnica dal Concessionario, saranno effettuate dal DEC, utilizzando criteri di misurabilità oggettiva della qualità (tramite check list). L'esito di tali controlli sarà documentato in un apposito processo verbale sottoscritto da entrambe le parti. Tale verbale costituisce prova formale delle eventuali non conformità e sono il presupposto per l'applicazione delle penali o l'avvio di procedimenti risolutori.
I controlli ordinari presso la sede del servizio saranno svolti con frequenza minima bimestrale, con un preavviso via PEC di 10 giorni lavorativi. Resta comunque la facoltà del Comune di effettuare ispezioni in qualsiasi momento e senza preavviso, direttamente o tramite incaricati.
In sede di controllo, il Concessionario è obbligato a fornire tutta la collaborazione necessaria affinché gli incaricati del Comune possano effettuare validi e completi controlli, fornendo la documentazione e i chiarimenti necessari in merito all'esatto e corretto adempimento della gestione.
Il Comune, attraverso i propri Servizi Tecnici competenti, può altresì eseguire controlli, con frequenza minima bimestrale, sui sistemi idrici, fognari, elettrici, di riscaldamento, di condizionamento, antincendio, gas, ascensori e sulle attrezzature, nonché vigilare su tutti gli adempimenti previsti per la manutenzione ordinaria della struttura indicati nel presente Capitolato.
Tali controlli comprenderanno anche una verifica dello stato generale di mantenimento dell'immobile, incluse tutte le aree interne ed esterne.
Tali interventi potrebbero includere l'applicazione di penali adeguate nel caso di mancanze riscontrate, compreso il diritto di far eseguire, a spese esclusive del Concessionario, le necessarie correzioni nel caso di omissioni o difetti rilevati.
Il Concessionario è tenuto a collaborare ai fini dell'effettuazione degli interventi da parte del Comune e degli accertamenti che verranno disposti e a esibire la documentazione che gli verrà richiesta.
In caso di ritardo o esecuzione non conforme delle prestazioni contrattuali, verranno applicate delle penali e, qualora si verifichino gravi inadempimenti, si procederà all'avvio del procedimento di risoluzione del contratto, secondo le modalità definite nel presente Capitolato.
Le attività di controllo comprendono anche l'acquisizione della documentazione che attesta la piena conformità a quanto stabilito dal contratto e dalle normative. Queste evidenze sono infatti un elemento chiave per la verifica della conformità e saranno oggetto di controllo durante le verifiche presso la sede del servizio, oppure potranno essere richieste prima o dopo tali attività.
Al fine di consentire al Comune l'efficace monitoraggio e la verifica della qualità delle prestazioni, il Concessionario è tenuto a redigere e trasmettere una relazione tecnica trimestrale sull'andamento generale del servizio. Il documento, sottoscritto dal Coordinatore, dovrà fornire un quadro informativo dettagliato atto a evidenziare il rispetto degli standard qualitativi e quantitativi previsti.
Tale relazione dovrà pervenire al Comune entro e non oltre il 10° giorno successivo alla scadenza del trimestre di riferimento. Il computo dei trimestri decorrerà dalla data effettiva di avvio del servizio.
La relazione dovrà includere almeno le seguenti informazioni:

a) Elenco degli utenti attualmente presenti nella Comunità.
b) Lista d'attesa aggiornata, distinta per modulo, con indicazione dei richiedenti residenti nel Comune di Villa Sant'Antonio e degli inserimenti effettuati nel periodo.

c) Nuovi inserimenti, dimissioni e decessi verificatisi nel periodo di riferimento della relazione.
d) Descrizione generale dello stato di salute degli utenti e del mantenimento dei requisiti di compatibilità alla vita in Comunità.
e) Descrizione degli eventi avversi e dei near miss (quasi eventi) occorsi, con indicazione delle relative azioni correttive intraprese, quali l'analisi delle cause, la revisione delle procedure e la formazione del personale, finalizzate alla corretta gestione del rischio clinico e assistenziale.
f) Elenco del personale attualmente presente in Comunità, con l'indicazione di eventuali dimissioni e sostituzioni.
g) Attività educative e di animazione svolte e grado di partecipazione, nonché la programmazione futura.
h) Attuazione delle proposte migliorative attivate, come indicate nell'offerta tecnica.
i) Formazione ricevuta dal personale.
j) Stato di attuazione e rispetto delle normative vigenti in materia di Sicurezza sui luoghi di lavoro, HACCP e privacy.
k) Attività di manutenzione ordinaria eseguita corredata di certificazioni da parte di tecnici e/o imprese qualificate.
l) Criticità relative alla struttura che richiedono un intervento di natura straordinaria.
m) Eventuali reclami ricevuti.
n) Elenco arredi, attrezzature e apparecchiature acquistate e messe a disposizione del servizio.
o) Visite di controllo da parte degli organi ufficiali (ATS, NAS, etc.).
p) L'esito della soddisfazione dell'utente e dei loro familiari.
q) Descrizione delle azioni attivate nell'ambito del "Piano di Mitigazione dei Rischi", finalizzate a ridurre al minimo la probabilità di esposizione a rischi operativi e di conformità e ad assicurare la piena continuità e qualità del servizio pubblico erogato.
r) Indicazione di eventuali visite di controllo effettuate dagli organi ufficiali (quali ATS, NAS, ecc.).
s) Eventuali ulteriori informazioni ritenute rilevanti.
t) Dichiarazione finale di rispetto da parte del Concessionario degli obblighi di servizio, come indicato nel Capitolato.

Il Concessionario inoltre dovrà fornire al Comune, comunicazioni tempestive via mail riguardo a:

- decessi degli ospiti;
- dimissioni volontarie;
- allontanamenti;
- ricovero in altra struttura;
- nuovi ingressi;
- perdita da parte degli ospiti dei requisiti di compatibilità previsti;
- rapporti conflittuali con i familiari;
- interventi di manutenzione con riferimenti precisi circa l'oggetto, la natura, l'ubicazione dell'intervento;
- criticità relative alla struttura che richiedono un intervento di natura straordinaria;
- qualsiasi altra criticità o evento di rilievo relativa al servizio erogato, etc.

Il Concessionario è tenuto inoltre a segnalare immediatamente al Comune qualsiasi circostanza o fatto che possa pregiudicare il regolare svolgimento dei servizi. La mancata comunicazione di tali circostanze comporta la responsabilità del Concessionario per tutti i danni derivanti, inclusi quelli contrattualmente spettanti al Comune.

22. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

Successivamente all'aggiudicazione definitiva, divenuta efficace ai sensi dell'art. 17, comma 5, del Codice, si procederà alla formale sottoscrizione del contratto di concessione, nel rispetto dell'art. 18 del medesimo Codice.
Il contratto di concessione è stipulato, a pena di nullità, in forma scritta e in modalità elettronica, nel rispetto

delle pertinenti disposizioni del codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82) e dell'art. 18 del Codice.
Il contratto è stipulato in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante del Comune, quale ente concedente, conformemente alle norme vigenti per il Comune stesso e alle disposizioni regolamentari interne in materia di contratti.
Tutte le spese contrattuali, ivi comprese le eventuali imposte, tasse, bolli, diritti di rogito, diritti di segreteria, diritti di copia e ogni altro onere accessorio connesso alla stipulazione e registrazione del contratto di concessione, sono interamente a carico del Concessionario, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune, salvo diverse inderogabili disposizioni di legge.
Costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto di concessione, a tutti gli effetti di legge:

- la documentazione di gara, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il bando/avviso, il disciplinare di gara e il Capitolato;
- l'offerta tecnica e l'offerta economica presentate dall'aggiudicatario, come approvate con il provvedimento di aggiudicazione definitiva;
- le eventuali precisazioni, integrazioni e comunicazioni della stazione appaltante/ente concedente che siano espressamente richiamate nel provvedimento di aggiudicazione o nel contratto;
- ogni altro documento richiamato nel contratto o nel provvedimento di aggiudicazione come parte integrante dello stesso.

In caso di contrasto tra il contenuto del contratto e quello dei documenti di gara e/o dell'offerta del Concessionario, prevale il testo del contratto, salvo che una specifica disposizione della lex specialis attribuisca espressamente prevalenza a singoli atti (es. Capitolato) nel rispetto del Codice e del Codice civile.
Il Comune, in qualità di ente concedente, si riserva la facoltà di disporre, dopo l'efficacia dell'aggiudicazione e previa verifica positiva dei requisiti dell'aggiudicatario, l'esecuzione anticipata delle prestazioni oggetto della concessione, prima della stipulazione formale del contratto, nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 17, commi 8 e 9, del Codice e, per gli affidamenti sotto soglia, dall'art. 50, comma 6, del medesimo Codice, ove applicabile.
L'esecuzione anticipata può essere disposta:

- per motivate ragioni di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 17, comma 8, del Codice;
- ovvero, in presenza di ragioni di urgenza dovute a eventi oggettivamente imprevedibili e nei casi indicati dall'art. 17, comma 9, del Codice, al fine di evitare situazioni di pericolo per persone, animali, cose, per l'igiene e la salute pubblica, per il patrimonio storico, artistico e culturale, o per evitare gravi danni all'interesse pubblico, ivi compresa la perdita di finanziamenti dell'Unione europea.

L'eventuale esecuzione anticipata del servizio è disposta mediante verbale di consegna, sottoscritto dal RUP o dal soggetto competente del Comune e dal Concessionario (o suo legale rappresentante o procuratore munito dei necessari poteri), nel quale sono riportati:

- le prestazioni che possono essere avviate in via anticipata;
- la data di inizio dell'esecuzione anticipata;
- gli eventuali limiti e condizioni particolari;
- i riferimenti alla procedura di gara, all'aggiudicazione e alla verifica dei requisiti.

Resta fermo che, in caso di mancata stipulazione del contratto per causa non imputabile al Concessionario, trovano applicazione le disposizioni del Codice e del Codice civile in tema di rimborsi delle spese e di eventuali responsabilità.
Il Concessionario, in sede di stipulazione del contratto di concessione, dovrà dichiarare espressamente di:

- ben conoscere, aver esaminato e accettare integralmente e specificamente tutte le prescrizioni del Capitolato e dei restanti documenti di gara;
- avere piena conoscenza dei luoghi, delle condizioni tecniche, organizzative e gestionali del servizio, nonché di tutte le circostanze che possono influire sull'esecuzione della concessione;
- impegnarsi a svolgere il servizio nel rispetto della normativa vigente, del Codice, del contratto e dei documenti ad esso allegati, nonché dell'offerta tecnica ed economica presentata in sede di gara.

In caso di disposizioni del Capitolato speciale descrittivo e prestazionale tra loro non compatibili o apparentemente non compatibili, si applicano, in via gerarchica, i seguenti criteri:

- in primo luogo, le disposizioni eccezionali o quelle che fanno eccezione alle regole generali espressamente previste;
- in secondo luogo, quelle maggiormente conformi alle disposizioni legislative o regolamentari vigenti e, in generale, all'ordinamento giuridico;
- in terzo luogo, le disposizioni di maggior dettaglio;
- infine, le disposizioni di carattere ordinario o generale.
- In caso di discordanza tra i vari elaborati progettuali e documentali richiamati nel contratto, prevale la soluzione più aderente alle finalità per le quali il servizio è stato progettato e comunque quella meglio rispondente ai criteri di ragionevolezza e di buona tecnica esecutiva.

L'interpretazione delle clausole del contratto, così come di quelle del Capitolato e degli altri documenti contrattuali, è effettuata tenendo conto delle finalità del contratto, dei risultati attesi con l'attuazione del progetto approvato e dei principi generali del Codice, in particolare del principio del risultato e della fiducia, nonché dei principi di legalità, trasparenza, concorrenza e proporzionalità.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente articolo, ai sensi dell'art. 12 del Codice, trovano applicazione le disposizioni del Codice civile, in particolare gli artt. 1362-1369 c.c. in materia di interpretazione del contratto e, più in generale, tutte le norme civilistiche applicabili al rapporto concessorio.

Divenuta efficace l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 17, comma 5, del Codice, e fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela del Comune, la stipula del contratto di concessione ha luogo entro il termine indicato nella documentazione di gara e, in ogni caso, nel rispetto dell'art. 18, comma 2, del Codice, salvo:

- i casi di sospensione o differimento espressamente previsti dal Codice (ivi compresi quelli di cui all'art. 55, comma 2, del medesimo decreto, ove applicabile);
- l'ipotesi di termine diverso stabilito nel bando/disciplinare o nell'invito a offrire;
- il differimento concordato con l'aggiudicatario e motivato in base all'interesse del Comune, compatibilmente con l'interesse generale alla sollecita esecuzione delle prestazioni oggetto della concessione.

Il Concessionario è tenuto a presentarsi per la stipulazione del contratto nel giorno, luogo e ora indicati dal Comune nella relativa comunicazione, che sarà trasmessa con congruo preavviso, e in ogni caso entro il termine assegnato dal Comune nel rispetto del comma precedente.

Il Concessionario si impegna a fornire, entro i termini indicati dal Comune e comunque nei limiti temporali previsti dalla normativa vigente, tutta la documentazione richiesta ai fini della stipula, ivi comprese, a titolo esemplificativo, la garanzia definitiva, le polizze assicurative obbligatorie e ogni altro documento richiesto dalla documentazione di gara o dalla legge.

Qualora il Concessionario:

- non fornisca, entro i termini di legge o quelli stabiliti dal Comune in conformità al Codice, la documentazione richiesta ai fini della stipula del contratto (ivi comprese garanzia definitiva, polizze assicurative e ogni altro documento richiesto);
- ovvero
- non si presenti, senza giustificato motivo, alla stipula del contratto nel termine e con le modalità indicate nella comunicazione del Comune;
- e non ricorrano giustificati motivi formalmente rappresentati e ritenuti validi dal Comune per una stipula tardiva, il Comune procederà, previa comunicazione al Concessionario e nel rispetto della normativa vigente:
- alla revoca dell'aggiudicazione in danno del Concessionario;
- all'aggiudicazione al concorrente che segue in graduatoria, ove ancora in possesso dei requisiti, previa effettuazione delle opportune verifiche e valutazioni di competenza;
- all'incameramento della garanzia provvisoria eventualmente presentata dal Concessionario in sede di gara, ove richiesta dal disciplinare ai sensi dell'art. 53, comma 1, del Codice, senza ulteriori formalità,

fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno ai sensi del Codice civile e della normativa vigente.

Restano ferme, in ogni caso, le ulteriori misure previste dal Codice e dalla normativa vigente, ivi incluse, se ne ricorrono i presupposti, l'eventuale segnalazione alle Autorità competenti e le conseguenze in materia di iscrizione nel casellario informatico o in banche dati similari, nonché le azioni di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale.

L'offerta presentata in sede di gara vincola il Concessionario per 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla data di scadenza fissata per la ricezione delle offerte, salvo diverso termine indicato nella documentazione di gara nel rispetto del Codice.

Nel corso del periodo di vincolo, il Concessionario non può revocare o modificare unilateralmente la propria offerta. Decorso tale termine, restano comunque salve le disposizioni del Codice e del Codice civile in materia di efficacia dell'aggiudicazione, di stipula del contratto e di responsabilità per l'eventuale rifiuto ingiustificato di stipulare.

23. MODIFICHE DEL CONTRATTO

La concessione può essere modificata nel corso della sua durata nei casi e alle condizioni previste dal Codice, con particolare riferimento all'art. 189 in materia di modifiche delle concessioni, senza necessità di una nuova procedura di aggiudicazione, purché le modifiche non alterino la natura complessiva della concessione, non falsino la concorrenza e non pregiudichino l'equilibrio del sinallagma contrattuale, salvo quanto diversamente previsto dalla legge.

Restano in ogni caso ferme le ipotesi di modifica della concessione obbligatorie o imposte da disposizioni legislative o regolamentari, nonché quelle connesse a circostanze impreviste o sopravvenienze disciplinate dal Codice e dal Codice civile, nel rispetto delle condizioni ivi previste.

24. TUTELA DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO E FINANZIARIO

1. Presupposto essenziale. Le Parti danno atto che l'equilibrio economico-finanziario della concessione, definito sulla base del Piano Economico-Finanziario (PEF), costituisce presupposto essenziale del rapporto concessorio e deve permanere per tutta la sua durata, ai sensi degli artt. 9 e 192 del d.lgs. 36/2023 (di seguito "Codice"). L'equilibrio economico-finanziario è inteso come il rapporto tra: a) i ricavi attesi derivanti dalla gestione del servizio e dalle altre fonti di remunerazione previste; b) i costi e gli oneri connessi all'investimento, alla gestione e al finanziamento; c) il livello di rischio operativo trasferito al Concessionario, come definito nel PEF e nella documentazione di gara.

2. Permanenza del rischio operativo. Ai sensi dell'art. 177 del Codice, il rischio operativo resta in capo al Concessionario per l'intera durata della concessione. Non costituiscono in alcun caso presupposto di revisione gli eventi che siano conseguenza, diretta o indiretta, di scelte gestionali o imprenditoriali del Concessionario, né di carenze organizzative, tecniche o finanziarie allo stesso imputabili: tali eventi rientrano integralmente nella sua alea di rischio. Restano parimenti a suo carico le normali fluttuazioni della domanda e dell'offerta, dei costi dei fattori produttivi e, in generale, le variazioni rientranti nella fisiologica alea di mercato, ai sensi dell'art. 9, comma 1, del Codice, che esclude dalla rinegoziazione l'"ordinaria fluttuazione economica" e il "rischio di mercato" volontariamente assunto.

3. Matrice dei rischi. Rientrano nell'alveo dei rischi a carico dell'operatore economico quelli indicati nella Matrice dei Rischi allegata al presente capitolato, che individua altresì, per ciascun evento, le condizioni di accesso al riequilibrio economico-finanziario, in conformità alla colonna "Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio".

4. Eventi che danno diritto alla revisione. Al verificarsi di eventi sopravvenuti, straordinari e imprevedibili, estranei alla normale alea, all'ordinaria fluttuazione economica e al rischio di mercato, non imputabili alla Parte richiedente, che incidano in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, la Parte svantaggiata ha diritto a richiedere la revisione del contratto, nella misura strettamente necessaria a ricondurre

il rapporto ai livelli di equilibrio e di traslazione del rischio pattuiti al momento della conclusione del contratto, ai sensi degli artt. 9 e 192 del Codice. Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tra tali eventi:
a) il mutamento della normativa o della regolazione di riferimento, ivi compresa l'entrata in vigore di norme che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari, nuovi oneri obbligatori o nuove condizioni tecniche, organizzative o economiche per l'esercizio delle attività concesse, sempre che non fossero ragionevolmente prevedibili al momento dell'offerta;
b) il mutamento, per fatto del Comune concedente, dei presupposti e delle condizioni di base richiamati nei documenti di progetto e nel PEF che determinano l'equilibrio economico-finanziario, ivi comprese le richieste unilaterali del Comune di innovazioni o modifiche strutturali delle modalità di gestione del servizio;
c) il verificarsi di un evento di forza maggiore (calamità naturali; epidemie o pandemie formalmente dichiarate dalle autorità competenti; stati di guerra; provvedimenti dell'autorità pubblica che dispongano il blocco totale delle attività concesse; ogni altro evento imprevedibile ed eccezionale, non imputabile ad alcuna delle Parti e da queste non evitabile con la normale diligenza), tale da rendere impossibile o eccessivamente oneroso l'adempimento per un periodo significativo, secondo la disciplina civilistica applicabile e quanto previsto dal presente contratto;
d) il mutamento della normativa o della regolazione tariffaria che determini, anche indirettamente, un incremento dei ricavi, dei margini o comunque un vantaggio economico del Concessionario non previsto né ragionevolmente prevedibile in sede di redazione del PEF approvato ("extra-reddito"), tale da alterare in modo significativo e non transitorio l'equilibrio economico-finanziario a vantaggio del Concessionario. In tal caso, il Comune ha diritto di richiedere la revisione del contratto secondo la procedura di cui al presente articolo, al fine di ricondurre l'equilibrio ai livelli pattuiti all'origine, senza che ciò comporti un indebito arricchimento del Concessionario;
e) ogni altro evento sopravvenuto, non imputabile alla Parte richiedente, che per natura, entità e durata determini uno squilibrio rilevante e non transitorio tra i flussi di costi e ricavi considerati nel PEF approvato.

5. Forza maggiore, sospensione ed effetti. Il verificarsi di un evento di forza maggiore, comunicato dal Concessionario al Comune entro 3 giorni dal suo manifestarsi e adeguatamente documentato, sospende l'esecuzione delle prestazioni per la durata dell'evento, senza responsabilità né applicazione di penali a carico del Concessionario, che ha diritto al riequilibrio nella misura necessaria a garantire la continuità aziendale e la bancabilità dell'iniziativa, mediante rimborso dei costi fissi sostenuti durante la sospensione e/o rimodulazione del PEF. Restano a carico del Concessionario gli oneri per le coperture assicurative obbligatorie per eventi catastrofali di cui all'art. 26 del presente capitolato, nonché la predisposizione e il mantenimento di un Piano di Continuità Operativa (Business Continuity Plan).

6. Rischi esclusi. L'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario dovuta a eventi diversi da quelli di cui al comma 4 e rientranti nei rischi espressamente allocati al Concessionario dal presente contratto, dalla documentazione di gara o dalla legge, resta integralmente a suo carico. Non costituiscono, in particolare, eventi rilevanti ai fini della revisione i ritardi, le sospensioni e i differimenti dell'avvio della gestione derivanti dall'applicazione della Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026, ivi compresi i tempi di definizione del nuovo iter autorizzativo SUAPE e dell'eventuale espressione del parere di compatibilità, trattandosi di circostanze note alla data di indizione della procedura e i cui effetti sono neutralizzati dalla decorrenza della durata e del canone di cui all'art. 8.

7. Limiti e finalità della revisione. La revisione del contratto è improntata a proporzionalità, adeguatezza e stretta necessità, ai sensi dell'art. 192, comma 1, del Codice, ed è finalizzata unicamente a ripristinare l'originario equilibrio economico-finanziario e il livello di rischio operativo allocato al Concessionario, senza determinare indebito arricchimento di alcuna delle Parti. In ogni caso la revisione: a) non può alterare la natura della concessione; b) non può consistere in modifiche sostanziali che, se contenute nella procedura di aggiudicazione, avrebbero consentito l'ammissione di candidati diversi o l'accettazione di un'offerta diversa da quella originariamente selezionata; c) deve garantire la permanenza del rischio operativo in capo al Concessionario, in misura tale da non compromettere la qualificazione del rapporto come concessione ai sensi del Codice. In ogni caso, l'incremento complessivo del valore della concessione conseguente alle revisioni disposte ai sensi del presente articolo non può eccedere, per l'intera durata del rapporto, l'importo massimo

di € 1.000.000,00 (un milione/00) al netto dell'IVA se dovuta.

8. Misure di riequilibrio. Le misure di riequilibrio possono consistere, singolarmente o cumulativamente, in: a) modifiche della durata della concessione, nei limiti di legge; b) adeguamenti dei corrispettivi, delle tariffe applicabili all'utenza o di altri flussi economici previsti; c) modifiche di specifiche obbligazioni economiche a carico di una o di entrambe le Parti; d) altre misure contrattuali idonee al ripristino dell'equilibrio, purché compatibili con il Codice e con il diritto dell'Unione europea.

9. Riequilibrio a vantaggio del Comune. Qualora le variazioni intervenute risultino complessivamente favorevoli al Concessionario rispetto all'assetto economico-finanziario originario — ivi compresa l'ipotesi di cui al comma 4, lettera d), la revisione del PEF e della concessione è effettuata a vantaggio del Comune, mediante gli strumenti di cui al comma 8, allo scopo di ripristinare l'equilibrio pattuito.

10. PEF aggiornato. Ogni ipotesi di riequilibrio richiede la predisposizione e approvazione di un PEF aggiornato, che dia evidenza delle variazioni intervenute e delle misure adottate.

11. Riesame periodico. Fatti salvi i casi di revisione di cui al presente articolo, le Parti procedono, con cadenza annuale e comunque ogniqualvolta una di esse ne ravvisi motivatamente l'urgenza, a un esame congiunto dei presupposti economico-finanziari della concessione, anche alla luce dell'andamento gestionale e dei dati del PEF. Tale riesame ha natura meramente istruttoria e non comporta automaticamente il diritto al riequilibrio, che resta subordinato alla sussistenza dei presupposti di cui al presente articolo. Qualora dal riesame emerga un'alterazione significativa riconducibile a uno degli eventi di cui al comma 4, ciascuna Parte può attivare la procedura di revisione.

12. Procedura di attivazione. La Parte che intende attivare la revisione ne dà comunicazione scritta e motivata all'altra Parte, con indicazione documentata di: a) presupposti di fatto e di diritto; b) ragioni per cui gli eventi dedotti sono qualificati come straordinari, imprevedibili e non imputabili alla Parte istante; c) dati economici e contabili che comprovano l'alterazione, con riferimento al PEF vigente; d) misure di riequilibrio ritenute necessarie e proporzionate. L'altra Parte comunica per iscritto le proprie determinazioni motivate entro sessanta (60) giorni dal ricevimento, salvo necessità di integrazioni istruttorie tempestivamente comunicate.

13. Composizione bonaria e recesso. In caso di disaccordo sui presupposti o sulle misure di riequilibrio, le Parti avviano, prima di ogni iniziativa contenziosa, una procedura di composizione bonaria in buona fede. In caso di mancato accordo, le Parti possono recedere dal contratto ai sensi dell'art. 192, comma 4, del Codice; in tal caso al Concessionario sono rimborsati gli importi di cui all'art. 190, comma 4, lettere a) e b), del Codice, con esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.

14. Buona fede. Le Parti agiscono in ogni fase nel rispetto dei principi di buona fede e correttezza, minimizzando gli impatti economici e gestionali negativi derivanti dall'eventuale scioglimento del rapporto concessorio.

25. GARANZIA DEFINITIVA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 4, del Codice, trattandosi di affidamento di importo inferiore alla soglia di rilevanza europea, ai fini della sottoscrizione del contratto di concessione il Concessionario è tenuto a costituire una garanzia definitiva a copertura dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali assunte, nonché del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento e del rimborso delle somme che risultassero pagate in eccesso al Concessionario rispetto alla liquidazione finale.

Le garanzie fideiussorie e le polizze assicurative previste dal codice devono essere conformi agli schemi tipo approvati con decreto del Ministro delle imprese e del made in Italy di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e con il Ministro dell'economia e delle finanze. Le garanzie fideiussorie devono prevedere la rivalsa verso il contraente e il diritto di regresso verso la stazione appaltante per l'eventuale indebito arricchimento e possono essere rilasciate congiuntamente da più garanti. I garanti designano un mandatario o un delegatario per i rapporti con la stazione appaltante.

L'importo della garanzia definitiva è pari al 5% (cinque per cento) dell'importo contrattuale, ai sensi dell'art. 53, comma 4, del Codice. Ai sensi dell'art. 53, comma 4-bis, del Codice, alla garanzia definitiva non

si applicano né le riduzioni previste dall'art. 106, comma 8, né gli aumenti previsti dall'art. 117, comma 2, del medesimo decreto.
La garanzia definitiva può essere prestata sotto forma di cauzione in denaro o titoli ovvero di fideiussione bancaria o assicurativa, secondo le modalità previste dall'art. 106 del Codice, e deve essere prodotta in tempo utile per la stipula del contratto, nei termini indicati dal Comune. La garanzia fideiussoria può essere rilasciata esclusivamente dai soggetti di cui all'art. 106, comma 3, del Codice, con le modalità ivi previste.
A pena di decadenza dall'aggiudicazione, la garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice civile;
- l'operatività della garanzia entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza possibilità di opporre eccezioni diverse dal pagamento già avvenuto o dall'estinzione dell'obbligazione principale.

La garanzia definitiva rimane efficace per tutta la durata della concessione, ivi compresi gli eventuali periodi di proroga o prosecuzione del servizio, e cessa di avere effetto solo a seguito di espressa comunicazione di svincolo da parte del Comune, che è subordinata:

- all'emissione del certificato di regolare esecuzione del servizio;
- alla verifica della regolare riconsegna di tutti i beni (immobili, mobili, materiali e immateriali) oggetto della concessione;
- all'accertamento dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali da parte del Concessionario, inclusi quelli relativi al personale impiegato nell'esecuzione della concessione.

Il Comune ha diritto di valersi della garanzia definitiva, nei limiti dell'importo massimo garantito, per:

- l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei servizi (nonché di eventuali lavori o forniture connessi) in caso di risoluzione del contratto disposta in danno del Concessionario;
- il pagamento di quanto dovuto dal Concessionario in relazione alle inadempienze derivanti dall'inosservanza di norme e prescrizioni in materia di contratti collettivi, leggi e regolamenti relativi alla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza dei lavoratori addetti alla concessione;
- ogni altro credito del Comune derivante dall'inadempimento, anche parziale, delle obbligazioni contrattuali.

Il Comune richiederà al Concessionario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno, in tutto o in parte, per effetto di escussione o per qualsiasi altro motivo, entro il termine indicato dal Comune stesso; il mancato adempimento potrà comportare l'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni, ivi inclusa, nei casi più gravi, la risoluzione del contratto.
Lo svincolo, anche parziale, della garanzia definitiva è disposto dal Comune secondo le modalità previste dal Codice dei contratti pubblici e dalla normativa vigente, ed è comunque subordinato all'accertamento dell'avvenuto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali da parte del Concessionario. La garanzia dovrà essere reintegrata ogniqualvolta il Comune se ne sia avvalso, in tutto o in parte, fino al completo soddisfacimento delle proprie ragioni.
La mancata costituzione o presentazione della garanzia definitiva, secondo le modalità e nei termini richiesti dal Comune, determina la decadenza dell'affidamento e l'incameramento della garanzia provvisoria eventualmente presentata in sede di offerta, ove richiesta dal disciplinare ai sensi dell'art. 53, comma 1, del Codice. In tal caso, il Comune potrà procedere all'affidamento della concessione al concorrente che segue in graduatoria.
In caso di raggruppamenti temporanei o altri soggetti plurisoggettivi, le garanzie fideiussorie e le garanzie assicurative sono presentate, su mandato irrevocabile, dalla mandataria in nome e per conto di tutti i componenti, ferma restando la responsabilità solidale tra le imprese ai sensi di legge e del presente contratto.
Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, si applicano le disposizioni dell'art. 117 del Codice.

26. COPERTURA ASSICURATIVA PER DANNI A PERSONE E COSE

Il Concessionario ha l'obbligo, prima dell'avvio delle attività e a pena di risoluzione del contratto, di stipulare idonee polizze assicurative con una compagnia operante sul mercato italiano ed autorizzata all'esercizio dei rami danni. Tali coperture devono garantire tutti i rischi derivanti dall'esercizio delle attività oggetto della concessione.
Al fine di garantire la validità delle garanzie prestate, la Stazione Appaltante verificherà che la compagnia prescelta sia regolarmente abilitata tramite il sito ufficiale IVASS.
Le polizze dovranno essere espressamente stipulate (o estese) con riferimento alla concessione oggetto del presente Capitolato. **Le polizze dovranno garantire continuità di copertura per l'intera durata della concessione, anche qualora il premio sia corrisposto con periodicità annuale.**
Il Concessionario ha l'obbligo di trasmettere alla Stazione Appaltante copia delle polizze entro la firma del contratto e, successivamente, le quietanze di pagamento dei premi alle scadenze annuali. L'omesso pagamento dei premi o la mancata estensione delle coperture costituisce grave inadempimento e dà facoltà alla Stazione Appaltante di risolvere la concessione.
Le polizze saranno verificate dal Comune concedente esclusivamente sotto il profilo della conformità ai requisiti minimi indicati nel presente articolo, senza valutazioni discrezionali ulteriori.
Le polizze dovranno espressamente prevedere:

a) la rinuncia di rivalsa da parte della compagnia assicuratrice per le somme pagate a titolo di risarcimento del danno a terzi, per sinistri liquidati ai sensi di polizza, nei confronti del Comune, fatti salvi i casi di dolo, e riferirsi esclusivamente alla gestione del Servizio;
b) a manlevare e tenere indenne il Comune da qualsiasi rivalsa in ordine a oneri previdenziali, assicurativi e obblighi di legge nei confronti dei propri operatori e dell'utenza. La manleva deve essere illimitata, salvo i limiti di legge e il massimale di polizza.

Si precisa che tali polizze assicurative non liberano il concessionario dalle proprie responsabilità, avendo le stesse esclusivamente lo scopo di ulteriore garanzia, e che eventuali scoperti e franchigie rimarranno a carico del concessionario.
Resta fermo che l'eventuale superamento del massimale assicurato non esonera il Concessionario dalla responsabilità per l'integrale risarcimento del danno.

Le polizze assicurative richieste per la seguente concessione sono le seguenti:

Polizza	Caratteristiche
Polizza di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)	La polizza deve garantire la copertura dei danni involontariamente cagionati a utenti, visitatori e terzi in genere. Il massimale deve essere esclusivamente dedicato alla presente concessione (vincolato alla concessione) e non erodibile da sinistri su altre strutture del Concessionario. Il limite di indennizzo non dovrà essere inferiore a € 3.000.000,00 per sinistro. La copertura deve includere anche i danni da somministrazione di cibo e bevande (intossicazione alimentare), responsabilità personale dei dipendenti/collaboratori/stagisti/tirocinanti e la qualifica di "terzi" per gli utenti della struttura e per il Comune. Per le attività sociosanitarie, la polizza deve essere conforme ai requisiti minimi di cui al D.M. 232/2023, prevedendo: • massimale non inferiore a € 2.000.000 per sinistro e € 6.000.000 per anno. • operatività in regime "claims made"; • retroattività minima di 10 anni e ultrattività decennale per cessazione attività.

Polizza di Responsabilità Civile verso prestatori di lavoro (RCO)	La polizza deve tenere indenne il Concessionario per quanto sia tenuto a pagare (capitale, interessi e spese) quale civilmente responsabile per gli infortuni e le malattie professionali sofferti dai propri prestatori di lavoro (dipendenti, soci-lavoratori, parasubordinati, collaboratori, stagisti, tirocinanti e volontari a qualunque titolo operanti nella struttura). Il massimale della polizza non dovrà essere inferiore a € 1.500.000,00 per sinistro.
Polizza per danni a beni (incendio e All Risks)	La polizza deve garantire la copertura, per conto di chi spetta, di tutti i danni materiali e diretti ai beni in uso/concessione (fabbricato, arredamenti e attrezzature di proprietà della Stazione Appaltante) derivanti da incendio, furto, esplosione, fulmine, fenomeno elettrico, esplosione, eventi atmosferici, atti vandalici, fuoriuscita d'acqua ed eventi sociopolitici. Il fabbricato deve essere assicurato al valore di ricostruzione a nuovo (costo tecnico di riedificazione, escluso il valore dell'area) pari a € 1.000.000,00. Gli arredamenti e le attrezzature devono essere assicurati al valore di rimpiazzo (costo di acquisto a nuovo di beni analoghi, senza deduzione per vetustà) pari a € 100.000,00. La polizza deve includere obbligatoriamente il ricorso terzi da Incendio.
Polizza CAT NAT	Copertura obbligatoria ai termini della legge vigente per eventi catastrofali: terremoto, alluvione, inondazione, allagamento, franamento.

27. CESSIONE E SUBCONCESSIONE

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

- pulizia e sanificazione dei locali;
- interventi di derattizzazione e disinfestazione;
- manutenzione impianti e locali;
- manutenzione e pulizia aree verdi ed aree esterne;
- lavanderia;
- servizio ristorazione

Il concessionario dovrà in sede di gara manifestare la volontà di ricorrere al subappalto, per i servizi elencati nel presente paragrafo. Non è ammesso in nessun caso il subappalto per servizi diversi da quelli elencati. Il ricorso al subappalto non comporta alcuna modificazione degli obblighi e degli oneri in capo ed a carico del concessionario, il quale resta l'unico responsabile in merito all'esecuzione del presente contratto nei confronti del Comune.
Il concessionario si assume integralmente il rischio derivante da inadempimenti, ritardi o carenze qualitative nelle prestazioni rese dai propri fornitori e subappaltatori.
A mitigazione di tale rischio, il concessionario si impegna ad adottare le seguenti misure:

- **selezione e qualificazione rigorosa dei fornitori;**
- **inserimento di apposite clausole penali nei contratti di subfornitura;**
- **predisposizione di piani di sostituzione rapida per garantire la continuità operativa.**

28. CONSEGNA DELLA STRUTTURA E AVVIO DEI SERVIZI

Il Concessionario dovrà attivare la gestione della struttura a proprio nome mediante la presa in possesso

degli immobili, con decorrenza a partire dalla data di inizio del rapporto contrattuale.
Dal giorno della consegna il Concessionario è costituito custode, esentando il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno derivare a cose e persone per comportamento negligente, da trascuratezza nella manutenzione, da ogni altro abuso che possano derivare dal fatto od omissioni di terzi.
L'avvio effettivo dei servizi offerti così come individuati nell'ambito della gestione della struttura, deve avvenire secondo la tempistica indicata dal Direttore dell'Esecuzione e comunque entro un ragionevole e congruo intervallo di tempo strettamente necessario per gli adempimenti obbligatori previsti.

29. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Il Concessionario è tenuto ad assolvere, nei rapporti con il Comune a pena di nullità assoluta del contratto, tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e ss.mm. e ii., al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari.
In particolare, esso, dovrà comunicare al Comune:

a) gli estremi identificativi dei conti correnti ovvero lo strumento di pagamento utilizzato idoneo a consentire la piena tracciabilità entro 7 giorni dalla loro accensione o nel caso di conti correnti già esistenti, dalla loro prima utilizzazione in operazioni finanziarie relative alla presente concessione;
b) le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi ed ogni modifica relativa ai dati trasmessi;
c) tutti i rapporti contrattuali posti in essere per l'esecuzione del contratto in oggetto.

Ai sensi del comma 9 bis della legge n. 136/2010 e ss.mm. e ii. il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni determinerà la risoluzione di diritto del contratto.

30. INADEMPIENZE, SANZIONI E PENALITÀ

Il Comune, a tutela della qualità del servizio e della sua scrupolosa conformità alle norme di legge e contrattuali, si riserva il diritto di applicare sanzioni pecuniarie e altre misure previste nel presente Capitolato, nel contratto di concessione e nel Codice, in ogni caso di verificata violazione di tali norme o degli obblighi contrattuali.
L'applicazione di sanzioni e penali avviene nel rispetto dei principi di proporzionalità, gradualità, trasparenza e contraddittorio con il Concessionario, nonché nel rispetto del limite massimo del 10% dell'ammontare netto del contratto per le penali riferite al ritardato adempimento, ai sensi dell'art. 126 del Codice.
In caso di prestazioni difformi e/o non adeguate rispetto a quanto previsto nel presente Capitolato, nel progetto presentato in sede di gara e nel contratto di concessione, accertate dagli incaricati del Comune (quali, a titolo esemplificativo, il Responsabile Unico del Progetto - RUP, il Direttore dell'Esecuzione del Contratto - DEC o altro personale formalmente preposto), il Comune procede a formale contestazione mediante Posta Elettronica Certificata (PEC) indirizzata al Concessionario. La comunicazione di contestazione dovrà contenere, in modo chiaro e dettagliato:

- la precisa natura della non conformità e l'impatto sul servizio;
- i riferimenti contrattuali e normativi violati (es. articoli del Capitolato, del contratto, disposizioni del Codice, del d.lgs. 81/2008 e di altra normativa applicabile);
- la data e il luogo di rilevamento dell'inadempimento;
- le eventuali prove a supporto (documentazione fotografica, misurazioni, verbali, report, reclami, testimonianze, ecc.);
- la richiesta al Concessionario di presentare eventuali osservazioni e/o un dettagliato piano di rimedio

(azioni correttive) per eliminare la non conformità, entro un termine perentorio chiaramente indicato nella contestazione, variabile in base alla gravità e complessità della violazione (indicativamente da 3 a 15 giorni lavorativi);

- l'avvertenza espressa circa le conseguenze del mancato o inadeguato adempimento, ivi inclusa l'applicazione delle penali previste dal presente articolo e, nei casi più gravi, la possibile risoluzione del contratto.

Il Concessionario è tenuto a rispondere formalmente via PEC entro i termini stabiliti dal Comune, formulando eventuali controdeduzioni e giustificazioni, nonché presentando il proprio piano di rimedio.
La mancata risposta entro il termine assegnato, salvo comprovato impedimento di forza maggiore, è considerata quale accettazione tacita della contestazione e consente al Comune di procedere alla valutazione definitiva dell'inadempimento e all'eventuale applicazione delle misure previste dal presente articolo.
Qualora la violazione risulti di lieve entità, priva di effetti pregiudizievoli per l'utenza, il servizio o per il Comune, ovvero venga sanata dal Concessionario entro il termine assegnato, il Comune ha la facoltà di comminare una semplice ammonizione scritta in luogo della penale pecuniaria. Resta ferma la rilevanza dell'infrazione ai fini della recidiva.
Se la non conformità persiste, oppure il piano di rimedio non viene attuato nei tempi e modi concordati, ovvero se le controdeduzioni del Concessionario non sono ritenute valide e adeguatamente comprovate, il Comune provvede, con successiva nota formale via PEC, a inviare una diffida ad adempiere contenente:

- la conferma degli addebiti contestati;
- l'indicazione del termine ultimo per la regolarizzazione;
- l'avviso dell'imminente applicazione delle penali contrattuali in caso di mancata o insufficiente regolarizzazione.

In assenza di immediata regolarizzazione o di un valido impedimento comunicato e accettato dal Comune, quest'ultimo procede all'applicazione delle penali previste dal presente articolo, previo accertamento della persistente infrazione.
L'applicazione delle penali avviene nel rispetto del principio secondo cui non possono essere irrogate, per il medesimo fatto e per lo stesso periodo, più penali tra loro sovrapposte in modo irragionevole; resta salva la possibilità di cumulare penali diverse ove si tratti di distinte violazioni o di profili autonomi del medesimo comportamento.
Per quanto riguarda il non adempimento delle obbligazioni contrattuali principali si applicano le penali giornaliere ai sensi dell'art. 126, comma 1, del Codice. Tali penali sono calcolate su base giornaliera in misura variabile tra un minimo dello 0,5 per mille (0,5‰) e un massimo dell'1,5 per mille (1,5‰) dell'ammontare netto del contratto di concessione, come definito nella documentazione di gara e nel contratto. La percentuale specifica da applicare, entro l'intervallo sopra indicato, è stabilita dal Comune, con atto motivato, tenendo conto in particolare:

- dell'entità e durata del ritardo;
- delle conseguenze dirette sul servizio e sugli utenti/ospiti;
- dell'eventuale recidiva del Concessionario;
- in base ai principi di proporzionalità, reiterazione e gravità degli effetti sull'utenza e sul servizio;
- di ogni altra circostanza utile a una valutazione proporzionata.

In ogni caso, l'importo complessivo delle penali non potrà superare il limite del 10% (dieci per cento) dell'ammontare netto contrattuale, nel pieno rispetto dell'art. 126 del Codice.

Le sanzioni pecuniarie, secondo il principio della progressione, saranno applicate sulla base delle inadempienze che potranno comportare l'applicazione di una sanzione, secondo i livelli di gravità di seguito indicati:

Livello di inadempienza	Descrizione	Sanzione massima applicabile
Inadempienze gravi	• Inadempienze reiterate di natura grave o violazioni che compromettano in modo diretto e accertato la sicurezza e la salute degli utenti del servizio. • Mancato rispetto degli standard qualitativi dei servizi socioassistenziali, così come definiti nel Capitolato, nel progetto tecnico presentato dal Concessionario e nella normativa regionale e nazionale vigente in materia di strutture sociosanitarie. • Inosservanza delle disposizioni del D.lgs. 81/2008 in materia di sicurezza sul lavoro. • Impiego di personale privo dei requisiti richiesti • Mancata applicazione delle disposizioni contrattuali previste dai CCNL o da eventuali accordi integrativi locali.	Penale su base giornaliera pari all' 1,5 per mille dell'ammontare netto del contratto di concessione.
Inadempienze di media entità	• Omessa attuazione delle procedure di autocontrollo previste. • Assenza o inadeguata partecipazione del personale ai corsi relativi alla sicurezza, al piano di evacuazione, o alla formazione delle squadre di emergenza (antincendio e primo soccorso), in violazione del D.Lgs. 81/2008 (per ogni operatore e rilievo). • Ritardi o omissioni nella sostituzione del personale assente, secondo quanto previsto dal contratto. • Pulizia dei locali non effettuata o eseguita in modo chiaramente inadeguato. • Violazione della riservatezza delle informazioni personali dell'utente e/o dei familiari, rilevata tramite reclami o accertamenti del personale incaricato. • Ritardo nel pagamento del canone oltre 15 giorni dalla scadenza prevista (per ogni giorno di ritardo). NB: il protrarsi del ritardo può configurare grave inadempimento con possibilità di risoluzione del contratto. • Mancato rispetto dei criteri di formazione della lista d'attesa e di priorità di accesso di cui all'art. 7 (per ogni inserimento effettuato in violazione dei criteri).	Penale su base giornaliera pari all' 1 per mille dell'ammontare netto del contratto di concessione.
Inadempienze minori	• Ritardi o omissioni negli interventi di manutenzione ordinaria • Violazioni relative agli obblighi di predisposizione e invio della documentazione prescritta per la rendicontazione e il monitoraggio del servizio.	Penale su base giornaliera pari allo 0,5 per mille dell'ammontare netto del contratto di concessione.

Le inadempienze sopra descritte hanno natura esemplificativa e non esaustiva. Il Comune mantiene la facoltà di sanzionare, anche ulteriori comportamenti o omissioni non espressamente indicati ma comunque rilevanti ai fini della corretta erogazione del servizio, sempre nel rispetto:

- dei principi di proporzionalità e adeguatezza;
- del limite massimo del 10% dell'ammontare netto contrattuale per le penali complessivamente riferite al ritardato adempimento ai sensi dell'art. 126 del Codice;
- del divieto di duplicazione irragionevole delle sanzioni per il medesimo fatto.

In caso di applicazione di penali, il Comune comunica formalmente al Concessionario, tramite PEC, l'importo dovuto, la causale dettagliata (con riferimento alla violazione contestata e alla norma contrattuale/normativa di riferimento) e il termine di pagamento. In caso di mancato pagamento nei termini stabiliti, il Comune può procedere alla compensazione con eventuali crediti del Concessionario verso il Comune e/o all'incameramento della garanzia definitiva, fino a concorrenza delle somme dovute.
In caso di escussione, anche parziale, della cauzione definitiva, il Concessionario è tenuto a reintegrarla fino all'importo originariamente previsto, entro il termine indicato dal Comune; l'inosservanza dell'obbligo di reintegro costituisce grave inadempimento e può comportare l'adozione di ulteriori provvedimenti, ivi inclusa la risoluzione del contratto.
In caso di accumulo di penali di particolare rilevanza (in termini economici e/o di numero di episodi) o di ripetute violazioni che compromettano lo svolgimento regolare del servizio, il Comune, previa contestazione e valutazione complessiva del comportamento del Concessionario, può procedere alla risoluzione del contratto di concessione, fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni ulteriori.
In presenza di violazioni di particolare gravità che possano mettere a rischio la salute e l'incolumità degli utenti/ospiti, il Comune informa immediatamente l'autorità competente (ad esempio autorità sanitarie, ispettive o di vigilanza). Qualora il Concessionario, appositamente diffidato ad adempiere, non ottemperi agli obblighi assunti, il Comune ha la facoltà di:

- risolvere il contratto;
- e/o ordinare l'esecuzione in danno di quanto necessario per assicurare il regolare andamento dei servizi, ponendo a carico del Concessionario i relativi maggiori oneri.

Qualora il Concessionario abbandoni l'esecuzione della concessione o disdica il contratto prima della scadenza convenuta, senza giustificato motivo e giusta causa, il Comune potrà trattenere la cauzione definitiva a titolo di penale, fermo restando il diritto al maggior danno.
L'applicazione delle penali e delle altre misure previste dal presente articolo non preclude in alcun modo al Comune la possibilità di intraprendere azioni legali civili, amministrative e, ove occorra, penali ritenute opportune per la tutela dei propri diritti e interessi, né di agire per il risarcimento integrale dei danni subiti, nella misura in cui non siano già compensati dalle penali applicate. Il Comune verifica, anche mediante ispezioni e controlli periodici, l'avvenuta eliminazione delle difformità riscontrate e, in caso di persistente inadempimento nonostante diffida e applicazione di penali, può attivare tutte le ulteriori misure di tutela previste dal presente contratto, dal Codice e dal Codice civile.

31. CESSAZIONE DEL CONTRATTO

Fermo restando quanto previsto negli altri articoli del presente contratto in materia di risoluzione, recesso ed estinzione della concessione, il Comune può disporre lo scioglimento della concessione (anche mediante annullamento d'ufficio della aggiudicazione o dichiarazione di inefficacia del contratto), nei casi previsti dal Codice, ed in particolare quando:

a) si accerti che il Concessionario avrebbe dovuto essere escluso dalla procedura di affidamento, in applicazione degli articoli 94, 95, 96 e 97 del medesimo Codice;
b) si accerti che, con riferimento al procedimento di aggiudicazione della concessione, il Comune ha violato il diritto dell'Unione europea in materia di contratti pubblici, come dichiarato dalla Corte di Giustizia dell'Unione europea con sentenza emessa ai sensi dell'articolo 258 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea;

c) la concessione abbia subito una modifica sostanziale che, ai sensi del Codice dei contratti pubblici, avrebbe richiesto l'espletamento di una nuova procedura di aggiudicazione.

Nei casi di cui al comma 1, il Comune adotta i relativi provvedimenti di scioglimento del rapporto concessorio nei limiti e con le modalità stabilite dal Codice, tenendo conto degli interessi dei terzi di buona fede e dell'eventuale necessità di garantire la continuità del servizio.

Nei casi di cui al comma 1 non si applicano i termini previsti dall'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, in quanto trattasi di ipotesi disciplinate da normativa speciale in materia di contratti pubblici e di adeguamento al diritto dell'Unione europea.

Restano fermi, in ogni caso, gli effetti economici (eventuali indennizzi, risarcimenti, riparto dei costi) derivanti dallo scioglimento del contratto, come previsti dal presente Capitolato, dal contratto di concessione e dalla normativa applicabile.

32. RISOLUZIONE E RECESSO DEL CONTRATTO

La risoluzione della concessione per inadempimento del Comune o del concessionario è disciplinata dagli articoli 1453 e seguenti del Codice civile e dall'art.190 del Codice.

1.Il Comune può dichiarare risolta la concessione in corso di rapporto della stessa se una o più delle seguenti condizioni si verificano:

- la concessione ha subito una modifica che avrebbe richiesto una nuova procedura di aggiudicazione della concessione;
- il concessionario si trovava, al momento dell'aggiudicazione della concessione, in una delle situazioni che comportano l'esclusione dalla procedura di aggiudicazione della concessione;
- la Corte di giustizia dell'Unione europea constata, in un procedimento ai sensi dell'articolo 258 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, che uno Stato membro ha violato uno degli obblighi su lui incombenti in virtù dei trattati europei per il fatto che un ente concedente appartenente allo Stato membro in questione ha aggiudicato la concessione in oggetto senza adempiere gli obblighi previsti dai trattati europei e dalla direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014.

Il contratto di concessione può essere risolto, inoltre, per inadempimenti, a termini di legge, nei seguenti casi, da considerarsi obblighi rilevanti per il concessionario:

- gravi e reiterate mancanze nella corretta gestione del servizio;
- violazione della capienza massima consentita;
- gravi mancanze e negligenze nella manutenzione ordinaria;
- abituale deficienza e/o negligenza nell'esecuzione dei servizi agli utenti, la cui gravità e/o frequenza delle infrazioni, debitamente accertate e contestate, compromettano l'efficienza del servizio stesso;
- stato di insolvenza del Concessionario o frode accertata del medesimo;
- reiterata inottemperanza agli obblighi assicurativi, contribuitivi e retributivi previsti dalle normative in vigore per il personale utilizzato;
- ogni qualsiasi danno grave cagionato a persone o cose;
- mancata attuazione degli interventi richiesti da Capitolato e proposti in sede di procedimento di aggiudicazione nel progetto offerta per la gestione della struttura;

In generale il Comune procederà alla risoluzione del contratto qualora abbia riscontrato gravi inadempienze contrattuali derivanti dal violazione del presente Capitolato per le quali il concessionario non abbia provveduto ad adempiere nei termini fissati dal Comune a seguito di formale richiesta di adempimento.

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

Il contratto prevede per il caso di inadempimento una clausola penale di predeterminazione del danno e i criteri per il calcolo dell'indennizzo.

3. Nei casi che comporterebbero la risoluzione di una concessione per cause imputabili al concessionario,

l'ente concedente comunica per iscritto al concessionario e agli enti finanziatori l'intenzione di risolvere il rapporto. Gli enti finanziatori, ivi inclusi i titolari di obbligazioni e titoli analoghi emessi dal concessionario, entro centoventi giorni dal ricevimento della comunicazione, possono indicare un operatore economico che subentri nella concessione avente caratteristiche tecniche e finanziarie corrispondenti a quelle previste nel bando di gara o negli atti in forza dei quali la concessione è stata affidata, con riguardo allo stato di avanzamento dell'oggetto della concessione alla data del subentro. L'operatore economico subentrante assicura la ripresa dell'esecuzione della concessione e l'esatto adempimento originariamente richiesto al concessionario sostituito entro il termine indicato dall'ente concedente. Il subentro dell'operatore economico ha effetto da quando l'ente concedente presta il consenso.
Qualora si riscontri l'insorgere di uno dei casi di revoca sopra specificati, il Comune concedente notificherà al concessionario l'addebito, con invito a produrre le proprie controdeduzioni entro il termine di dieci giorni dalla data di notifica.
Dopo tale data, in mancanza di controdeduzioni ritenute valide, la concessione sarà risolta di diritto mediante semplice dichiarazione stragiudiziale, intimata a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento o posta certificata, trattenendo ed incamerando la cauzione definitiva, a titolo di penalità.
Il Concessionario è altresì obbligato al risarcimento dei danni provocati dagli inadempimenti del presente articolo.
4. Se l'ente concedente recede dal contratto di concessione per motivi di pubblico interesse spettano al concessionario:

- il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, oppure, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal concessionario;
- i costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del recesso, ivi inclusi gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse;
- un indennizzo a titolo di mancato guadagno compreso tra il minimo del 2 per cento ed il massimo del 5 per cento degli utili previsti dal piano economico-finanziario, in base ad una valutazione che tenga conto delle circostanze, della tipologia di investimenti programmati e delle esigenze di protezione dei crediti dei soggetti finanziatori.

5. Le somme dovute ai sensi del comma 4 sono destinate prioritariamente al soddisfacimento dei crediti dei finanziatori del concessionario e dei titolari di titoli emessi.
6. Senza pregiudizio per il pagamento delle somme dovute, in tutti i casi di cessazione del rapporto concessorio diversi dalla risoluzione per inadempimento del concessionario questi ha il diritto di proseguire nella gestione ordinaria dell'opera, incassandone i ricavi da essa derivanti, sino all'effettivo pagamento delle suddette somme, fatti salvi gli eventuali investimenti improcrastinabili individuati dal concedente unitamente alle modalità di finanziamento e di ristoro dei correlati costi.
7. L'efficacia del recesso dalla concessione è sottoposta alla condizione del pagamento da parte dell'ente concedente delle somme previste dal comma 4.
Il Concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata del contratto di concessione, salvo causa di forza maggiore o altra a lui non imputabile.
Il diritto di recesso dalla concessione è riconosciuto al Concessionario nell'ipotesi di scioglimento dell'impresa concessionaria, da intendersi come cessazione definitiva dell'attività d'impresa, anche a seguito di procedure concorsuali o liquidatorie, nonché nelle ipotesi di cui al comma successivo. In nessun caso il recesso, ancorché legittimamente esercitato, dà diritto al concessionario ad alcun indennizzo, rimborso o compenso per gli investimenti, migliorie o opere comunque effettuati, in corso di concessione, sulla struttura oggetto di affidamento o sui beni connessi alla gestione del servizio.
Qualora il parere di compatibilità di cui all'art. 34 del D.P.Reg. n. 4/2008, ove richiesto in applicazione della Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026, sia espresso in senso negativo, ovvero il titolo abilitativo all'esercizio in capo al Concessionario sia definitivamente negato, ciascuna delle Parti può dichiarare sciolto il contratto mediante comunicazione all'altra Parte a mezzo PEC, senza obbligo di preavviso e senza che alcuna delle Parti possa pretendere dall'altra indennizzi, risarcimenti, rimborsi di spese o compensi di

qualsiasi natura. In tale ipotesi il Comune provvede allo svincolo della garanzia definitiva.
L'atto di recesso deve essere comunicato dal concessionario al Comune a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero tramite posta elettronica certificata (PEC), indirizzata agli uffici competenti indicati nel presente Capitolato.
La comunicazione di recesso deve pervenire al Comune con un preavviso minimo di almeno sei mesi rispetto alla data in cui il concessionario intende far cessare la gestione.
Durante il periodo di preavviso il concessionario è tenuto a garantire la regolare e continua gestione del servizio in conformità agli obblighi contrattuali. Il Comune, entro il medesimo termine, assume i provvedimenti necessari per la regolare continuazione della gestione, ivi compresa l'eventuale individuazione di un nuovo Concessionario.
Non è ammesso, né riconosciuto, alcun recesso di fatto dalla concessione. Per recesso di fatto si intende qualsiasi interruzione totale o parziale della gestione o abbandono dell'attività, posto in essere dal concessionario senza il rispetto delle modalità e dei termini di cui al presente articolo. Il recesso di fatto, così come ogni cessazione unilaterale della gestione non conforme alle disposizioni del presente Capitolato, costituisce grave inadempimento contrattuale del concessionario.
In caso di recesso di fatto o di cessazione della gestione non conforme a quanto previsto nel presente articolo, il concessionario è tenuto:

- al risarcimento integrale di tutti i danni subiti dal Comune, direttamente o indirettamente connessi all'inadempimento (inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i maggiori oneri sostenuti per garantire la continuità del servizio, gli eventuali danni all'immagine dell'Ente, i pregiudizi derivanti da reclami dell'utenza e le spese organizzative e gestionali sostenute per la sostituzione del gestore);
- al pagamento, in favore del Comune, di una penale pari all'importo del danno complessivo quantificato, maggiorato del 50% (cinquanta per cento). Resta in ogni caso salva e impregiudicata la facoltà del Comune di agire per il risarcimento di ogni ulteriore danno ulteriore e diverso rispetto a quello considerato ai fini della determinazione della penale, qualora ne ricorrano i presupposti di legge. Il Comune è altresì legittimato a rivalersi sulla cauzione definitivamente prestata dal concessionario, a semplice richiesta, fino a concorrenza dell'ammontare del danno complessivo accertato e/o delle penali irrogate, fatto salvo il diritto dell'Ente a richiedere l'integrazione della cauzione e il risarcimento di eventuali maggiori danni.

Restano comunque salve le ulteriori azioni e tutele spettanti al Comune in base alla normativa vigente e alle altre disposizioni del presente Capitolato speciale di concessione.
Le ipotesi di cessazione del contratto di concessione disciplinate nei precedenti articoli hanno carattere coerente con la normativa vigente, ma non esauriscono tutte le possibili vicende estintive o modificative del rapporto previste dall'ordinamento.
Restano comunque ferme e trovano diretta applicazione, anche se non espressamente richiamate nel presente capitolato/contratto:

- tutte le ipotesi di nullità, annullamento, inefficacia o caducazione del contratto previste dalla legge o derivanti da pronunce giurisdizionali o di altre autorità competenti;
- le disposizioni del Codice civile in materia di contratti a prestazioni corrispettive, ivi compresi gli artt. 1453 e seguenti e, ove ne ricorrano i presupposti, le norme sull'impossibilità sopravvenuta della prestazione e sugli altri rimedi previsti dall'ordinamento;
- le ipotesi di cessazione, revoca, risoluzione o recesso previste dal d.lgs. 36/2023 e dalle altre norme vigenti in materia di contratti pubblici e concessioni, anche se non specificamente trasfuse nel testo del presente contratto.

In caso di sopravvenienza normativa che introduca nuove ipotesi di cessazione o modifichi in modo vincolante la disciplina delle vicende estintive del rapporto concessorio, le Parti si danno atto che il presente contratto si intende automaticamente adeguato a tali disposizioni, nei limiti in cui esse siano inderogabili o comunque di necessaria applicazione.
Resta ferma l'esigenza di garantire, in ogni caso, la tutela dell'interesse pubblico, il rispetto dei principi del Codice dei contratti pubblici, nonché la salvaguardia, nei limiti di legge, dell'equilibrio economico-

finanziario della concessione, secondo quanto previsto dal d.lgs. 36/2023 e dalla normativa vigente.

33. FACOLTÀ DI SUBENTRO

Il Comune si riserva la facoltà di subentrare direttamente nella gestione della struttura oggetto della presente concessione, in qualsiasi momento della durata del rapporto, qualora ciò sia previsto, imposto o reso necessario da disposizioni normative o regolamentari nazionali o regionali, ovvero da atti di indirizzo vincolanti delle competenti autorità.
In tali ipotesi, il Comune potrà disporre, con proprio motivato provvedimento, la cessazione anticipata della concessione e il conseguente subentro nella gestione, nei limiti e con le modalità stabilite dalla normativa applicabile in materia di concessioni e servizi pubblici, tenendo conto degli interessi pubblici coinvolti e della necessità di garantire la continuità del servizio.
Salvo il caso in cui il provvedimento di subentro/cessazione anticipata sia direttamente riconducibile a grave inadempimento del Concessionario o ad altra causa a lui imputabile, il Concessionario non ha diritto ad utili futuri, mancati guadagni o altri indennizzi non espressamente previsti dalla legge o dal presente contratto, restando tuttavia fatto salvo il riconoscimento di eventuali indennizzi o rimborsi strettamente dovuti ai sensi della normativa vigente e del contratto, anche in relazione agli investimenti non ammortizzati risultanti dal PEF.
In ogni caso, il provvedimento di subentro disciplinerà le modalità e i termini della riconsegna dei beni, degli impianti e delle attrezzature, nonché gli eventuali rapporti di subentro in contratti in corso e nei rapporti con il personale, nel rispetto della normativa vigente.

34. CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il Concessionario in ordine alla validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Capitolato e del conseguente contratto di concessione, non risolta in via amministrativa, sarà devoluta alla competente autorità giudiziaria ordinaria.
Per ogni controversia di cui al comma precedente è competente in via esclusiva il Foro di competenza territoriale.
In pendenza di giudizio e sino al passaggio in giudicato della relativa decisione, il Concessionario è tenuto ad assicurare integralmente le prestazioni contrattuali e la piena regolarità del servizio, senza poter opporre l'esistenza della controversia quale motivo di sospensione o riduzione delle prestazioni.
Ai sensi dell'art. 213, comma 2, del Codice, è escluso il ricorso alla clausola compromissoria e, in generale, a qualsiasi forma di arbitrato.

35. DOMICILIO

Ai fini del presente Capitolato e del conseguente contratto di concessione, il domicilio eletto dal Comune e dal Concessionario è individuato nelle rispettive sedi legali risultanti dagli atti.
Ogni variazione della sede legale o del domicilio eletto dovrà essere comunicata all'altra parte per iscritto, mediante:

- posta elettronica certificata (PEC), oppure
- lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Le variazioni comunicate con le modalità di cui al precedente comma producono effetto dal momento della ricezione da parte del destinatario.
Fino alla ricezione della comunicazione di variazione del domicilio o della sede legale, tutte le notifiche e comunicazioni eseguite ai precedenti indirizzi si intenderanno validamente effettuate.

36. INCOMPATIBILITÀ EX DIPENDENTI COMUNALI

Il Concessionario, al momento della sottoscrizione del contratto, dichiara, ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, di:

- non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo;
- non aver conferito incarichi, a qualsiasi titolo, a soggetti che siano ex dipendenti del Comune i quali, nei tre anni antecedenti alla cessazione del rapporto di lavoro con l'Ente, abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del medesimo Comune nei confronti dell'odierno aggiudicatario.

Il Concessionario si impegna, per tutta la durata della concessione e per il triennio successivo alla sua cessazione, a non concludere contratti di lavoro subordinato o autonomo e a non conferire incarichi, a qualsiasi titolo, a ex dipendenti del Comune che, nei tre anni antecedenti alla cessazione del rapporto di lavoro con il Comune, abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del medesimo Comune nei confronti del Concessionario.
Il Concessionario si impegna, altresì, a comunicare tempestivamente al Comune l'eventuale insorgenza di situazioni di possibile incompatibilità ai sensi del citato art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001, fornendo ogni informazione utile per le valutazioni di competenza del Comune.

37. CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI PUBBLICI

Il Comune estende, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta previsti dal codice di comportamento dei dipendenti pubblici a:

- tutti i collaboratori e consulenti, a qualsiasi titolo incaricati e con qualunque tipologia contrattuale;
- i titolari di organi e di incarichi presso gli uffici di diretta collaborazione delle autorità politiche;
- i collaboratori, a qualsiasi titolo, delle imprese fornitrici di beni o servizi e delle imprese che realizzano opere in favore del Comune.

Pertanto, il Concessionario si impegna a:

- far rispettare ai propri collaboratori e al personale comunque impiegato nell'esecuzione della concessione tutte le disposizioni, per quanto compatibili con la relativa posizione contrattuale, contenute nel codice di comportamento dei dipendenti pubblici, approvato con il D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62, come modificato dal D.P.R. 13 giugno 2023, n. 81;
- rispettare e far rispettare il codice di comportamento dei dipendenti adottato dal Comune;
- attenersi a quanto previsto nel patto di integrità vigente presso il Comune, allegato alla documentazione di gara.

La violazione degli obblighi di cui al presente articolo da parte del Concessionario o dei soggetti da esso impiegati nell'esecuzione della concessione costituisce inadempimento contrattuale e può comportare, in relazione alla gravità e alla reiterazione delle violazioni:

- l'applicazione di eventuali penali;
- la segnalazione agli organi competenti del Comune ai fini dell'adozione delle misure di propria competenza;
- la risoluzione del contratto di concessione, previa contestazione formale degli addebiti e assegnazione di un congruo termine per le controdeduzioni, ove ricorrano i presupposti previsti nel presente Capitolato e nel contratto di concessione;
- la segnalazione, ove ne ricorrano i presupposti, alle autorità competenti e l'eventuale utilizzo dell'inadempimento ai fini dell'esclusione da successive procedure di affidamento, nei limiti consentiti dalla normativa vigente in materia di contratti pubblici.

38. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Concessionario, per tutte le operazioni di trattamento dei dati personali effettuate in relazione alla gestione

e all'esecuzione della presente concessione, opera in qualità di **titolare autonomo del trattamento**, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i.
Il Concessionario si impegna a fornire agli interessati (utenti dei servizi, loro familiari, personale dipendente e collaboratori, nonché eventuali altri soggetti i cui dati siano trattati) un'adeguata informativa sul trattamento dei dati personali, redatta ai sensi degli artt. 13 e 14 del GDPR, con indicazione chiara di:

- finalità e basi giuridiche del trattamento;
- categorie di dati trattati, ivi inclusi i dati appartenenti a categorie particolari (dati relativi alla salute e/o alla situazione socioassistenziale), ove pertinenti;
- eventuali destinatari o categorie di destinatari dei dati;
- tempi di conservazione o criteri per determinarli;
- diritti degli interessati e modalità per il loro esercizio;
- estremi identificativi del titolare e, se nominato, del responsabile della protezione dei dati (RPD/DPO).

Il Concessionario adotta misure tecniche e organizzative adeguate a garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio, in conformità agli artt. 24, 25 e 32 del GDPR, tenendo conto della natura, dell'oggetto, del contesto e delle finalità del trattamento, nonché dei rischi per i diritti e le libertà delle persone fisiche.
Il Concessionario, ove tenuto ai sensi dell'art. 30 GDPR, istituisce e mantiene aggiornato il registro delle attività di trattamento. Qualora le operazioni di trattamento lo richiedano, il Concessionario effettua la valutazione d'impatto sulla protezione dei dati (DPIA) ai sensi dell'art. 35 GDPR e adotta le eventuali misure correttive individuate.
Il Concessionario predispone idonee procedure interne per la rilevazione, gestione e documentazione di eventuali violazioni dei dati personali (data breach) e, ove ne ricorrano i presupposti, effettua le comunicazioni al Garante per la protezione dei dati personali e, se necessario, agli interessati, ai sensi degli artt. 33 e 34 GDPR.
Nel caso in cui il Concessionario si avvalga di soggetti terzi che trattano dati personali per suo conto, essi saranno nominati responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 GDPR, mediante atto scritto contenente le istruzioni del titolare. Eventuali flussi di dati personali tra Concessionario ed Ente concedente avverranno nel rispetto delle rispettive qualifiche soggettive in ambito privacy, da definirsi in apposita regolamentazione (es. accordo di contitolarità, designazione a responsabile del trattamento o distinta titolarità), da allegare o richiamare nel contratto di concessione.
Il Concessionario si impegna a collaborare con il Comune, ove richiesto, ai fini:

- dell'adempimento di obblighi informativi verso gli interessati;
- della gestione di richieste di esercizio dei diritti ex artt. 15-22 GDPR, nella misura in cui riguardino dati trattati nell'ambito della presente concessione;
- di eventuali ispezioni o richieste delle Autorità competenti.

39. NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente disciplinato dalla documentazione tecnica di progetto, dall'offerta presentata in sede di gara e dal presente Capitolato, si rinvia alla normativa vigente, nazionale e regionale, in materia sociale, socio-assistenziale, sanitaria e di contratti di concessione.
In particolare, per i profili d'intervento sociale e sanitario, il Concessionario è tenuto al rigoroso rispetto della legislazione di settore, nonché degli atti di indirizzo e della regolamentazione adottati dalla Regione Autonoma della Sardegna, ove applicabili.
Il Concessionario è altresì obbligato ad osservare tutte le leggi, i decreti, i regolamenti e le prescrizioni che siano o saranno emanati dalle competenti Autorità durante l'intera durata della concessione, anche se non espressamente richiamati nel presente Capitolato. Restano a esclusivo carico del Concessionario tutti gli oneri, anche economici e organizzativi, connessi all'adeguamento del servizio alle sopravvenute disposizioni normative e regolamentari, senza che ciò possa comportare pretese di compensi aggiuntivi, indennizzi, revisione o riduzione del canone o di altri corrispettivi dovuti dall'Ente concedente.