COMUNE DI TUILI - Prot 0005668 del 27/08/2026 Tit VII Cl 15 Fasc
UNIONE DEI COMUNI MARMILLA - udcm_ - 0006557 - Ingresso - 27/08/2026 - 13:31

COMUNE DI TUILI
Provincia del Medio Campidano

COMUNITA' INTEGRATA MARIA PITZALIS

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA COMUNITÀ INTEGRATA PER ANZIANI "MARIA PITZALIS"

Codice CIG_____

CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE

Premessa

In ottemperanza a quanto disposto dalla Legge 8 novembre 2000, n. 328 e dalla L.R. n. 23 del 23/12/2005, "*al fine di programmare e realizzare sul territorio un sistema integrato di interventi e servizi sociali, a garanzia della qualità della vita e dei diritti di cittadinanza*" secondo i principi della Costituzione ed in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. n. 36/2023 ss.mm.ii., il Comune di Tuili intende affidare, tramite concessione, la gestione della Comunità Integrata "Maria Pitzalis" sita in Tuili in Località Pascasi snc.

1) Capitolato

a) Il presente capitolato contiene le indicazioni minime obbligatorie per l'offerta del servizio.
b) Fanno parte del capitolato il presente documento e tutti i suoi allegati;
c) Sono collegati al capitolato, per non facendone parte materialmente, tutti i documenti di gara, a partire dal bando/disciplinare, pertanto ogni riferimento ai documenti di gara in generale li ricomprende tutti, senza esclusione.

2) Caratteristiche della procedura

a) La presente procedura riguarda la gestione della Comunità Integrata Maria Pitzalis;
b) Oggetto dell'appalto è la concessione del servizio di gestione della struttura residenziale integrata "Maria Pitzalis" sita in Tuili, Località Pascasi snc;
c) Utenti del servizio sono i soggetti parzialmente o totalmente non autosufficienti con esiti di patologie fisiche, psichiche, sensoriali o miste. La condizione di non autosufficienza deve intendersi come incapacità nella mobilità, nei rapporti sociali e nella conseguente impossibilità all'autogestione e utilizzazione autonoma dei servizi territoriali;
d) La capacità ricettiva attualmente autorizzata è di n° 24 posti;
e) L'Organizzazione della struttura dovrà garantire prestazioni assistenziali, relazionali e prestazioni programmate mediche infermieristiche a carattere continuativo, nonché tutti gli interventi volti a migliorare lo stato di benessere psico– fisico dell'anziano.
f) La struttura è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
g) L'affidamento avverrà tramite concessione con rischio di impresa a carico del concessionario, con pagamento di un canone di concessione, e sarà relativa all'anno 2027 (dal 01.01.2027 al 31.12.2027) con possibilità di proroga tecnica unicamente nelle more di nuova procedura di gara;
h) Il concessionario dovrà sostenere tutte le spese di gestione, delle utenze e della manutenzione ordinaria;

i) Il concessionario, in caso dovesse rendersi necessario, potrà essere autorizzato ad abbattere il costo del canone di concessione in caso di intervento in sostituzione del Comune di Tuili per la realizzazione di opere di straordinaria manutenzione, o di ulteriori opere (ordinarie o straordinarie) sempre previa autorizzazione (vedasi successivo punto 31);

j) Il concessionario, nel suo farsi carico delle spese di gestione, dovrà occuparsi dell'arredamento della struttura, non compreso nella concessione, qualora risultasse necessaria l'integrazione degli arredi e delle strumentazioni disponibili (vedasi successivo punto 32);

k) Le consistenze di cui al precedente punto resteranno di proprietà del concessionario al termine della concessione, per cui dovrà farsi carico a proprie spese della rimozione e dell'eventuale ripristino delle condizioni iniziali dei locali (vedasi successivo punto 32);

l) L'appalto prevede l'affidamento del servizio con totale rischio di impresa e spese di gestione a carico del concessionario, per cui nessun importo certo è garantito. La rendita per l'aggiudicatario deriverà unicamente dalle rette d'inserimento degli utenti. Il Comune di Tuili, pertanto, non garantisce né trasferirà alcun importo al concessionario;

m) Il criterio di valutazione sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, e verterà sulla valutazione di un progetto tecnico di gestione e su una offerta a rialzo sul canone di concessione mensile;

n) Il servizio è già attivo e funzionante; sarà cura del nuovo concessionario attivare tutte le procedure amministrative necessarie al subentro, senza interruzioni di servizio;

o) Il gestore subentrante dovrà attivare la clausola sociale a tutela del personale attualmente impiegato.

3) Valore della concessione

a) Il valore della concessione è stimato in € 548.570,88 più iva di legge, oltre a € 137.142,72 per l'eventuale proroga tecnica di mesi tre, nelle more della procedura di nuova gara. L'importo è calcolato ipotizzando una retta mensile di € 1.904,76 (attualmente in vigore) più iva di legge per il numero massimo di utenti (24), per 12 mesi (durata della concessione), pertanto è da considerarsi assolutamente indicativo e potrebbe subire variazioni per le quali il concessionario non potrà rivalersi sul Comune di Tuili;

b) La base d'asta è costituita dall'offerta a rialzo che i partecipanti dovranno offrire sul canone di concessione stabilito in € 1.000,00 mensili.

c) Tutti gli importi di cui al presente capitolato, in merito al valore complessivo della concessione, alle rette e alle spese per personale e gestione sono considerarsi puramente indicativi e potrebbero subire variazioni per le quali il concessionario non potrà rivalersi sul Comune di Tuili;

d) Per quanto ai precedenti punti è stato ipotizzato il seguente piano economico finanziario che non sostituisce quello che obbligatoriamente i partecipanti dovranno formulare e presentare in sede di gara:

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
GESTIONE COMUNITA' INTEGRATA MARIA PITZALIS ANNO 2027
IPOTESI COSTI/RICAVI

Stima effettuata sulla base dei dati raccolti relativamente alla attuale esperienza di gestione
Retta ipotizzata in € 2.152,00 iva esclusa per utente per il raggiungimento del pareggio di bilancio
Numero utenti autorizzati 24

ANDAMENTO SERVIZI NEL CORSO DELLA CONCESSIONE

ANDAMENTALE SERVIZI	TOTALE	RETTA MESE	ANNO 2027	
RETTA (IPOTESI TEMPO PIENO CON PASTO)		N.1 UTENTE	MENSILE	ANNUALE
CON IVA 5%	650.880,00 €	€ 2.260,00	54.240,00 €	650.880,00 €
SENZA IVA 5%	619.776,00 €	€ 2.152,00	51.648,00 €	619.776,00 €

ANDAMENTO RICAVI NEL CORSO DELLA CONCESSIONE

ANDAMENTALE RICAVI	TOTALE	RETTA MESE	ANNO 2027	
RETTA (IPOTESI TEMPO PIENO CON PASTO)		N.1 UTENTE	MENSILE	ANNUALE
CON IVA 5%	650.880,00 €	€ 2.260,00	54.240,00 €	650.880,00 €
SENZA IVA 5%	619.776,00 €	€ 2.152,00	51.648,00 €	619.776,00 €

ANDAMENTO COSTI DI GESTIONE NEL CORSO DELLA CONCESSIONE

ANDAMENTALE COSTI	TOTALE	ANNO 2027	
	1 ANNO	MESE	ANNUALE
PERSONALE	512.708,40 €	€ 42.725,70	€ 512.708,40
SPESE GENERALI E AMMINISTRATIVE	7.104,00 €	€ 592,00	€ 7.104,00
VITTO E ALIMENTARI	44.568,00 €	€ 3.714,00	€ 44.568,00
PULIZIE/MATERIALI VARI DI CONSUMO	15.324,00 €	€ 1.277,00	€ 15.324,00
MANUTENZIONI	1.968,00 €	€ 164,00	€ 1.968,00
SMALTIMENTO RIFIUTI	1.020,00 €	€ 85,00	€ 1.020,00
UTENZE E GASOLIO/GAS/PELLET	24.888,00 €	€ 2.074,00	€ 24.888,00
CANONE DI CONCESSIONE	12.000,00 €	€ 1.000,00	€ 12.000,00
TOTALE	**619.580,40 €**	€ 51.631,70	€ 619.580,40

SVILUPPO DEL PEF

PARTE ECONOMICA	ANNO 2027			
RICAVI ORARIO STANDARD (6 ORE X 5 GIORNI SETT)	€ 619.776		- €	- €
COSTI	619.580,40 €	- €	- €	- €
DETERMINAZIONE DEL MOL (Margine Operativo Lordo)	195,60 €	- €	- €	- €

4) Quadro normativo di riferimento specifico

a) Legge 8 novembre 2000, n. 328 Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali;
b) Legge regionale n. 23 del 23.12.2005 Sistema integrato dei servizi alla persona. Abrogazione della legge regionale n. 4 del 1988 Riordino delle funzioni socio-assistenziali;
c) Legge regionale n. 24 del 20 ottobre 2016 Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi (articoli 29-45);
d) Decreto del Presidente della Regione n. 4 del 2008 Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali;
e) Deliberazione della Giunta Regionale n. 49/19 del 5 dicembre 2019 Modifiche alle Direttive in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia (SUAPE);
f) Allegato B alla deliberazione n. 49/19 del 5 dicembre 2019 – Ricognizione dei regimi amministrativi in ambito SUAPE (tabella 194);
g) Deliberazione della Giunta Regionale n. 17/6 del 7 maggio 2021 Indicazioni inerenti ai requisiti minimi organizzativi nelle Comunità Integrate per anziani e per persone con disabilità;
h) Deliberazione della Giunta Regionale n. 53/7 del 29.10.2018 Requisiti specifici per le singole tipologie di strutture sociali e disposizioni su autorizzazioni, accreditamento. Linee guida;
i) Allegato alla deliberazione n. 53/7 del 29.10.2018 Linee guida Strutture sociali;
j) Deliberazione della Giunta regionale n. 22/31 del 14.07.2022 Modifiche alla Delib.G.R. n. 53/7 del 29.10.2018 – Approvazione preliminare;
k) Allegato alla deliberazione n. 22/31 del 14.07.2022 Modifica e integrazioni alle Linee guida Strutture sociali;
l) Deliberazione della Giunta Regionale n. 10/37 del 16.03.2023 Modifiche alla DGR n. 53/7 del 29.10.2018 – Approvazione definitiva;

5) Rup e DEC

a) Il Responsabile Unico di Progetto è chiamato a svolgere i compiti di cui agli artt. 6, 7, 8 dell'Allegato I.2 del Codice;
b) Il Responsabile Unico di Progetto è individuato ai sensi dell'art. 2 dell'Allegato predetto;
c) Ai sensi dell'art. 114 del Codice degli Appalti la Stazione Appaltante nominerà un DEC (Direttore esecutivo del contratto) che non potrà coincidere con il RUP.

6) Comodato d'uso e canone di concessione

a) Il soggetto gestore utilizzerà la struttura in comodato d'uso oneroso, con pagamento di un canone di concessione, con rischio di impresa e spese di manutenzione ordinaria e gestione delle utenze a proprio carico. Il Comune di Tuili non garantisce pertanto né un numero di utenti né alcuna rendita certa al concessionario;
b) Sul Comune di Tuili graveranno esclusivamente le spese di manutenzione straordinaria come individuate dalla normativa in materia, ogni altra spesa sarà a carico dell'aggiudicatario;
c) Tramite accordi separati, formalizzabili con atto del Responsabile o con semplice scambio di comunicazioni (a seconda dei casi e dell'urgenza), il concessionario potrebbe essere autorizzato ad anticipare la spesa e gestire la realizzazione di interventi di manutenzione a carico del Comune di Tuili e recuperare l'anticipo tramite decurtazione del canone di concessione per un importo non superiore alla spesa sostenuta e al valore del canone (vedasi successivo punto 31);
d) Gli introiti deriveranno al concessionario unicamente dalle rette di inserimento, senza nulla a pretendere nei confronti del Comune di Tuili;
e) Ogni intervento posto in essere dal soggetto gestore, riguardante la struttura, dovrà essere previamente autorizzato dal Responsabile del Servizio Sociale, anche per le vie brevi.
f) Il servizio sarà gestito ai sensi della normativa vigente in materia;
g) A fronte della concessione del servizio, il concessionario riconoscerà al Comune di Tuili un canone mensile dato dall'offerta di gara (base d'asta € 1.000,00), da versarsi in rate trimestrali posticipate (tranne in caso di ultima rata per termine della concessione; in tal caso la rata sarà pagata anticipatamente all'inizio del trimestre). I trimestri sono calcolati a partire dal primo giorno del mese di riferimento.
h) Il canone è dovuto per n. 12 mesi, indipendentemente dall'erogazione del servizio;
i) In caso di proroga tecnica, il canone sarà dovuto anche per i mesi di proroga.

7) Utenza di riferimento

Il presente capitolato, nel quadro delle disposizioni legislative nazionali e regionali, disciplina l'organizzazione e il funzionamento del Servizio Comunità Integrata Maria Pitzalis rivolto a soggetti parzialmente o totalmente non autosufficienti con esiti di patologie fisiche, psichiche, sensoriali o miste. La condizione di non autosufficienza deve intendersi come incapacità nella mobilità, nei rapporti sociali e nella conseguente impossibilità all'autogestione e utilizzazione autonoma dei servizi territoriali.

8) Modalità minime di esecuzione dei servizi e delle prestazioni

a) La Comunità integrata è finalizzata ad ospitare 24 anziani (attuale autorizzazione) di ambo i sessi in situazione di parziale/totale non autosufficienza, impossibilitati a soddisfare i bisogni primari autonomamente presso il proprio nucleo familiare e che non possono essere affidati a famiglie, gruppi parafamiliari, persone singole, ecc.

b) Per lo svolgimento dei servizi, il concessionario dovrà fare riferimento agli standard vigenti in materia di personale e alle qualifiche professionali riconosciute dall'Assessorato dell'Igiene e sanità della Regione Sardegna e dalla legislazione nazionale vigente. Utilizzerà, pertanto, le figure professionali adeguate, garantendo il rapporto operatori/utenti come da disposizioni legislative in essere.

c) La Comunità Integrata deve garantire un servizio di assistenza strutturato e organizzato in modo tale da offrire, agli anziani ivi ospitati, tutte le cure e le necessarie prestazioni secondo i principi ispiratori stabiliti dalla normativa vigente.

d) Finalità e obiettivi:
   - In generale l'organizzazione della struttura dovrà essere finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
   - mantenimento, valorizzazione e recupero dei livelli di autonomia degli ospiti, stimolazione della persona, soprattutto in riferimento alla alimentazione, alla mobilizzazione e all'igiene;
   - tutela dei diritti e della dignità personale di ciascun ospite, mediante la salvaguardia del suo patrimonio culturale, politico, religioso ed al rispetto della riservatezza;
   - soddisfazione del bisogno di rapporti sociali stimolando le esigenze di tipo relazionale di ciascun ospite attraverso momenti di scambio tra gli ospiti stessi, con parenti e conoscenti, con associazioni di volontariato, nonché promuovendo le uscite all'esterno in funzione sia del recupero psicofisico, sia di prevenzione delle condizioni di emarginazione, costruendo servizi aperti all'esterno nella logica della massima integrazione col territorio.
   - Il servizio tenderà a garantire un continuum di prestazioni diversificate e flessibili in relazione alle specifiche necessità psicofisiche degli ospiti, tali da consentire una quotidiana e completa assistenza socio-sanitaria di base nell'ottica del mantenimento delle capacità degli ospiti o del loro miglior recupero attraverso:
   - prestazioni di assistenza e prestazioni sanitarie e di contenimento del danno funzionale derivante da patologie croniche – degeneranti che non necessitano di assistenza ospedaliera, rivolgendosi, in particolar modo, ai soggetti affetti da patologie psico-geriatriche e da malattie in fase terminale per le quali non siano prevedibili ipotesi di emergenza sanitaria;
   - attività educative indirizzate al mantenimento ed accrescimento del livello di autonomia personale, al fine di facilitare il migliore adattamento possibile ai vari momenti della giornata, come cura della persona, dell'alimentazione, dell'abbigliamento e dell'igiene personale;
   - continuità dei rapporti sociali e della vita di relazione creando un ambiente di vita il più possibile simile a quello di provenienza, quanto ad attività culturali e di svago; partecipazione e responsabilizzazione della famiglia d'origine ove esistente, nella predisposizione del piano di assistenza;
   - ospitalità temporanea ad anziani in momentaneo stato di non autosufficienza e comunque fino alla riabilitazione.

e) Il concessionario dovrà assicurare le seguenti prestazioni minime (in base alla normativa vigente in materia):
   - Prestazioni professionali di Operatori Socio Sanitari (OSS)
   - Prestazioni professionali infermieristiche e riabilitative;

- Prestazioni professionali di educatore professionale;
- Prestazioni amministrative;
- Prestazioni di coordinamento della struttura, del personale e delle procedure.

f) Dovrà garantire inoltre:
- l'erogazione del servizio completo di assistenza geriatrica, diurna e notturna, per tutta la durata del presente appalto, per tutte le esigenze del quotidiano, con vigilanza continua;
- l'igiene completa della persona da effettuare quotidianamente;
- il servizio di lavanderia e stireria per tutti gli indumenti e tutta la biancheria degli ospiti;
- il trasporto e l'accompagnamento degli ospiti per visite mediche e per disbrigo delle pratiche necessarie su mezzo idoneo;
- la scrupolosa vigilanza degli ospiti durante le ore notturne;
- il supporto alimentare composto da tre pasti giornalieri più eventuali merende o diete particolari se necessarie e/o prescritte da un sanitario;
- la pulizia e l'igiene quotidiana di tutti gli ambienti della struttura;
- il servizio riabilitativo, anche in regime di convenzione con il Servizio Sanitario;
- la vigilanza continua;
- i servizi ricreativi, anche di concerto con le associazioni di volontariato, che assicurino agli ospiti un livello di vita consono alle esigenze delle persone anziane;
- il servizio mensa con preparazione e somministrazione della colazione, pranzo, merenda e cena, come da menù approvato dal competente Servizio Sanitario.
- assicurare la privacy delle persone ospitate;
- organizzare le attività nel rispetto dei normali ritmi di vita degli ospiti;
- adottare una carta dei servizi sociali, comprendente le tariffe con indicazione precisa delle prestazioni ricomprese;
- adottare un regolamento interno di funzionamento e l'organizzazione della comunità integrata che contenga: l'organizzazione del personale con specifica indicazione degli orari di lavoro, dei turni e delle responsabilità; le modalità di ammissione e dimissione; la copertura assicurativa dei rischi da infortuni o da danni subiti o provocati dalle persone accolte o dal personale; le forme di corresponsione della retta; i criteri di formazione e di funzionamento dell'organismo di rappresentanza dell'utenza;
- la predisposizione di un registro degli ospiti costantemente aggiornato;
- la predisposizione di un registro del personale costantemente aggiornato e dei soggetti che prestano la propria opera a titolo di volontariato.

g) Il concessionario dovrà altresì garantire le seguenti forniture:
- Prodotti per igiene degli ospiti;
- Divise e calzature del personale dipendente, nonché dispositivi di protezione individuali (guanti, ecc);
- Materiale di uso quotidiano (a scopo puramente indicativo, ma non esaustivo si indicano tutte le stoviglie, lenzuola, prodotti per la pulizia degli ambienti ecc).

9) Modalità di accesso e dimissione dai servizi

Il concessionario provvederà – nella persona del responsabile della struttura – all'inserimento degli utenti. Nel caso in cui le domande di accesso siano in numero maggiore rispetto ai posti disponibili, dovrà essere redatto un registro con l'elenco delle richieste pervenute in ordine di arrivo.
All'aggiudicatario è richiesta l'adozione di procedure esplicitate, controllabili e valutabili nella costruzione del processo di aiuto alla persona, a partire dalla sua presa in carico.

10) Progetto Assistenziale Individualizzato

a) Per ciascun ospite inserito in struttura dovrà essere redatto un Progetto Assistenziale Individualizzato (PAI) il quale dovrà contenere gli elementi relativi al programma di intervento socio-assistenziale-

sanitario e riabilitativo. Il PAI dovrà essere contenuto nella rispettiva cartella personale dell'utente – custodita presso la comunità integrata.

b) L'Ufficio di servizio sociale comunale effettuerà controlli periodici al fine di verificare la regolare tenuta della documentazione in base agli standard previsti nel presente capitolato e nella normativa vigente.

11) Erogazione servizio mensa

a) Il servizio è relativo alla preparazione dei pasti (colazione, pranzo, merenda e cena) per gli ospiti alloggiati nella struttura.
b) La preparazione dei pasti dovrà avvenire nel rigoroso rispetto della normativa vigente in materia, utilizzando il centro di cottura presente nella struttura o con ogni altra modalità idonea. Tutti i requisiti necessari e le autorizzazioni dovranno essere in possesso del Concessionario prima dell'inizio dello svolgimento del servizio.
c) L'aggiudicatario dovrà adeguarsi, senza oneri aggiuntivi a carico dell'utenza, a specifiche variazioni della dieta dipendenti da patologie allergiche e/o intolleranze alimentari e prescrizioni mediche connesse allo stato di salute dell'anziano.
d) In ogni caso, i generi alimentari da utilizzare dovranno essere conformi alla vigente normativa.
e) L'aggiudicatario è tenuto a predisporre, attuare e mantenere una o più procedure basate sul sistema HACCP ai sensi del Reg. CE 852/2004 ss.mm.ii. e garantire il rispetto di tutte le norme di cui al piano di sicurezza previsto dalla Ditta.
f) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per l'attuazione delle suddette norme.
g) La struttura che accoglie il servizio è dotata di un locale adibito a cucina, fornito di adeguate attrezzature.
h) Per l'erogazione del servizio mensa, il concessionario dovrà dotarsi di menù approvati dal competente Servizio di igiene degli alimenti e della nutrizione.
i) Per la gestione del servizio mensa, il concessionario è obbligato a rispettare rigorosamente i CAM (criteri ambientali minimi) previsti dal Decreto 10 marzo 2020 relativo ai Criteri ambientali minimi per il servizio di ristorazione collettiva e fornitura di derrate alimentari, pubblicato sulla G.U.R.I. di sabato 4 aprile 2020, allegati in copia al presente capitolato.

12) Rette

Le rette saranno stabilite dal soggetto gestore del servizio.

13) Personale

a) Il rapporto numerico tra personale e ospiti dovrà essere calcolato sulla base del numero totale di ospiti presenti, nel rispetto della normativa in materia.
b) Il servizio deve avere un coordinatore, in possesso dei titoli di studio e dei requisiti professionali previsti dalla normativa vigente.
c) Il personale attualmente in servizio, e i relativi costi sono così individuati:

	Qualifica	Data di nascita	Data di assunzione	Livello	Scatti	Prossimo	Scadenza	H/sett	FT/PT	Costo Annuale	Costo Mensile
	COORDINATORE	02/06/1977	01/09/2013	E2	5	-	T.I.	38	FULL TIME	€ 42.879,64	€ 3.573,30
	CUOCO	03/04/1981	01/11/2014	C1	5	-	T.I.	30	PART TIME	€ 22.866,91	€ 1.905,58
	EDUCATORE	29/01/1966	06/12/2021	C1	2	01/01/2028	T.I.	30	PART TIME	€ 19.333,60	€ 1.611,13
	FISIOTERAPISTA	17/07/1971	03/12/2019	D2S	3	01/01/2028	T.I.	36	PART TIME	€ 31.739,87	€ 2.644,99
	INFERMIERE	11/03/1970	06/03/2025	D2S	0	01/04/2027	T.I.	38	FULL TIME	€ 27.460,89	€ 2.288,41
1	OSS	29/07/1972	02/04/2026	C2	0		T.I.	38	FULL TIME	€ 30.989,53	€ 2.582,46
2	OSS	22/06/1985	01/11/2014	C2	4	01/02/2028	T.I.	38	FULL TIME	€ 29.188,25	€ 2.432,35
3	OSS	18/07/1992	27/10/2017	C2	4	01/11/2027	T.I.	38	FULL TIME	€ 30.480,55	€ 2.540,05
4	OSS	27/09/1963	01/11/2014	C2	5	-	T.I.	22	PART TIME	€ 19.359,92	€ 1.613,33
5	OSS	09/05/1983	29/03/2023	C2	1	01/04/2027	T.I.	30	PART TIME	€ 19.909,15	€ 1.659,10
6	OSS	04/02/1964	01/11/2014	C2	5	-	T.I.	25	PART TIME	€ 21.226,38	€ 1.768,87
7	OSS	30/08/1971	03/08/2017	C2	4	01/09/2027	T.I.	34	PART TIME	€ 27.087,58	€ 2.257,30
8	OSS	30/12/1993	12/12/2017	C2	4	01/01/2028	T.I.	38	FULL TIME	€ 32.509,87	€ 2.709,16
10	OSS	06/02/1963	01/11/2014	C2	5	-	T.I.	38	FULL TIME	€ 26.824,20	€ 2.235,35
11	OSS	22/07/1990	01/12/2019	C2	3	01/12/2027	T.I.	38	FULL TIME	€ 31.212,14	€ 2.601,01
12	OSS	19/10/1978	15/11/2025	C2	0	01/12/2027	T.I.	30	PART TIME	€ 24.318,84	€ 2.026,57
13	OSS	07/03/1991	01/04/2024	C2	0	01/04/2026	T.I.	30	PART TIME	€ 20.962,24	€ 1.746,85
14	OSS	27/02/1985	30/05/2017	C2	4	01/06/2027	T.I.	30	PART TIME	€ 21.764,39	€ 1.813,70
15	OSS	01/03/1973	10/04/2026	C2	0	-	T.I.	38	FULL TIME	€ 32.594,40	€ 2.716,20
									TOTALE	€ 512.708,35	€ 42.725,70

14) CCNL

a) Il concessionario garantisce l'applicazione del CCNL relativo al servizio offerto, e si obbliga alla attivazione di tutte le tutele assicurative necessarie a garanzia della struttura, del personale, degli utenti e dei loro famigliari se coinvolti nei servizi offerti;
b) I CCNL di riferimento per la presente concessione sono il CCNL Cooperative Sociali attualmente in vigore.

15) Assicurazioni

Il concessionario è obbligato a dotarsi di tutte le coperture assicurative necessarie a tutela della prestazione, della struttura che ospita il servizio, del personale e dell'utenza, senza alcuna forma di rivalsa nei confronti del Comune di Tuili.

16) Codice di comportamento e Patto di integrità

a) L'aggiudicatario stipula il Patto di Integrità e, nello svolgimento delle attività oggetto del contratto di appalto, deve uniformarsi ai principi e, per quanto compatibili, ai doveri di condotta richiamati nel Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 62 e nel codice di comportamento di questa stazione appaltante e nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, *nonché* nella sottosezione Rischi corruttivi e trasparenza del PIAO.
b) In seguito alla comunicazione di aggiudicazione e prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario ha l'onere di prendere visione dei predetti documenti.
c) Il Concessionario è obbligato a rispettare tutte le prescrizioni contenute nella Legge 190/2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità", con particolare riferimento al divieto di assumere e/o dare incarichi per lo svolgimento di attività lavorativa o professionale a dipendenti pubblici che hanno cessato il loro rapporto di lavoro presso il Comune negli ultimi 3 anni.
d) La violazione degli obblighi comportamentali contenuti nel medesimo codice comporta la risoluzione (o la decadenza) del rapporto contrattuale.

17) Autorizzazioni al funzionamento

Sono a carico del soggetto concessionario tutte le procedure per ottenere e mantenere le necessarie autorizzazioni per lo svolgimento del servizio, secondo la normativa vigente in materia.

18) Clausola sociale

a) Al fine di garantire i livelli occupazionali esistenti, si applicano le disposizioni dell'art. 57 c. 1 del D.Lgs. 36/2023 e quelle previste dalla contrattazione collettiva in materia di riassorbimento del personale.;
b) Fatto salvo quanto specificatamente disposto dai CCNL o da altro livello contrattuale in tema di diritto alla riassunzione per il personale precedentemente impiegato nella concessione, la ditta aggiudicataria, compatibilmente con la propria organizzazione assume, nel e in riferimento al servizio di cui alla presente concessione, il personale impiegato dal gestore uscente, sia esso dipendente o socio.

19) DUVRI

Il DUVRI non contempla rischi da interferenze ed è pari a zero.

20) Pulizie

La pulizia e cura degli ambienti è a carico del concessionario che eseguendo tali attività dovrà rispettare i relativi CAM (DM 29 gennaio 2021) come allegati al presente capitolato.

21) Customer's satisfaction

L'Amministrazione avvia periodicamente iniziative volte a rilevare la qualità del servizio percepita dall'utenza (customer's satisfaction). A tal fine il servizio fornirà alle famiglie questionari di gradimento.

22) Trattamento dati

I dati degli utenti saranno gestiti nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e dal Regolamento Ue/2016/679 General Data Protection Regulation (GDPR), in ragione dello svolgimento del servizio.

23) Responsabilità del Concessionario

a) Rispetto alle responsabilità il concessionario dovrà:

- **Con riferimento al personale impiegato**, comunicare al Comune prima dell'inizio della gestione i seguenti dati:
    a. nominativo del Coordinatore;
    b. elenchi nominativi del personale impiegato con indicazione dei titoli di studio e professionali;
    c. attestati relativi alla formazione effettuata ai sensi del D. Lgs. 81/2008 s.m.i e/o programmazione della formazione per il personale neo assunto se esistenti.
- **Con riferimento al rapporto di lavoro**, inquadrare tutto il personale impiegato nel rispetto delle norme contenute nel vigente CCNL di categoria, nonché applicare integralmente il Contratto medesimo ed eventuali accordi integrativi aziendali e territoriali. Tutto il personale impiegato nelle attività oggetto della presente concessione svolge i propri compiti senza vincoli di subordinazione nei confronti del Comune. Il Comune si riserva ogni e qualsiasi facoltà di verificare presso gli istituti assicurativi, assistenziali e previdenziali, la regolarità di iscrizione e dei versamenti periodici relativamente al personale impiegato nei servizi. Fermo restando quanto sopra, il Comune, in caso di gravi e ripetute violazioni dei suddetti obblighi, si riserva la facoltà di dichiarare risolto di diritto il contratto, previa diffida ad adempiere.
- **Con riferimento alla sicurezza sul luogo di lavoro**, il concessionario è tenuto a garantire il pieno rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione, protezione e sicurezza sul luogo di lavoro, per quanto disposto dal D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., prestando particolare attenzione alla specificità dei servizi oggetto della concessione.

b) Il concessionario, nella persona del Presidente o comunque del Legale rappresentante, ha la funzione e la qualifica di datore di lavoro del personale che utilizzerà ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 81/2008, dovrà adottare tutte le misure necessarie previste dalla legge, senza che alcuna carenza o mancanza possa essere addebitata al Comune a qualsiasi titolo.

c) <u>Il concessionario è tenuto a</u>:
    a. predisporre il "Piano di evacuazione" e il "Piano di emergenza";
    b. informare e formare adeguatamente il proprio personale relativamente al punto precedente, nonché sui rischi specifici esistenti negli ambienti in cui è destinato ad operare e sull'utilizzo in sicurezza delle attrezzature e dei mezzi utilizzati nel servizio;
    c. sostituire gli operatori in servizio, ove necessario, con personale in possesso di un grado di formazione non inferiore a quello degli operatori sostituiti;
    d. organizzare la gestione delle emergenze e provvedere alle nomine e alla relativa formazione dei responsabili e degli addetti alle emergenze;
    e. garantire la disponibilità costante di almeno un coordinatore dell'emergenza, nonché dei responsabili del primo soccorso e dell'antincendio;
    f. comunicare i nominativi dei responsabili della sicurezza;
    g. non riversare residui di sostanze pericolose e/o inquinanti per le persone e per l'ambiente, nelle condutture della rete fognaria o nei cassonetti pubblici;
    h. non procedere, a qualsiasi titolo, all'accumulo o deposito di scorte di materiali, attrezzi, ecc., lungo le vie di circolazione e di esodo, in prossimità delle porte d'emergenza oltre che nei luoghi accessibili al pubblico;
    i. dotare il proprio personale dei necessari Dispositivi di Protezione Individuale, in quantità e qualità adatta alle esigenze, nonché fornire la cassetta di pronto soccorso o il pacchetto di medicazione;

d) **Con riferimento al controllo della qualità**, il concessionario è tenuto a monitorare costantemente la qualità percepita ed erogata del servizio sia dotandosi di una metodologia e di strumenti propri sia avvalendosi di strumenti predisposti dal Comune.

e) <u>Ulteriori obblighi</u>.
- Il concessionario è tenuto a:
    a. far rispettare il divieto di fumo in tutti gli ambienti interni ed esterni delle strutture assegnate individuando un responsabile;
    b. segnalare immediatamente al Comune tutte le situazioni che possano ingenerare pericolo per l'incolumità di terzi, così come ogni eventuale guasto o danno alle strutture utilizzate;
    c. non applicare alle famiglie costi ulteriori rispetto a quanto le stesse già corrispondono con il pagamento della tariffa ad eccezione delle prestazioni eccedenti il normale orario e calendario di servizio ovvero per attività aggiuntive.

24) Oneri a carico del concessionario

A integrazione di quanto già indicato nei precedenti punti e di quanto sarà indicato nei successivi, spetta alla ditta aggiudicataria:

- gestire direttamente la struttura provvedendo alla riscossione delle rette mensili;
- dotarsi di una carta dei servizi sul funzionamento e gestione della Comunità Integrata Maria Pitzalis;
- attenersi a quanto contenuto nell'autorizzazione al funzionamento;
- assicurare tutte le attività previste nel capitolato e nella proposta progettuale;
- sostenete ogni spesa riguardante il personale;
- fornire il necessario materiale igienico sanitario;
- fornire e utilizzare detergenti specifici per le pulizie quotidiane;
- assicurare l'efficacia e l'efficienza della gestione;
- organizzare l'attività assistenziale;
- effettuare la manutenzione ordinaria corrente intendendosi quella necessariamente atta a mantenere le attrezzature, gli arredi, la struttura e ogni altro materiale ivi custodito in perfetto stato d'suo;
- integrare la dotazione se ritenuto necessario dal concessionario per lo svolgimento del suo servizio;
- assicurare l'efficace gestione del piano per la sicurezza dei lavoratori e degli utenti;
- assicurare la gestione e smaltimento dei rifiuti, con pagamento della relativa tassa comunale secondo, le regole comunali;
- sostenere ogni spesa di gestione.

25) Ulteriori oneri a carico del concessionario

a) Sono a totale carico della ditta aggiudicataria, oltre a quanto già indicato nel presente capitolato:
   - Le eventuali spese per derattizzazione e disinfestazione delle aree interne, esterne alla struttura e delle fognature, compresa la fornitura del materiale necessario all'espletamento di tale servizio;
   - Le spese relative alla attuazione della normativa vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di
   - lavoro del personale dipendente e collaborante con il concessionario, le spese per la redazione del Piano operativo di sicurezza, rimanendo escluso il Comune concedente da ogni eventuale responsabilità in materia per il già menzionato personale;
   - Gli oneri derivanti dal rispetto di tutte le norme antinfortunistiche vigenti o successivamente intervenute nella vigenza del contratto per l'incolumità del personale utilizzato nell'espletamento del servizio;
   - Le spese per la gestione di tutte le pratiche amministrative e finanziarie inerenti l'avvio e il funzionamento del servizio, quali DUAP, HACCP e tabella menù da depositare alla ATS competente;
   - Tutte le spese di gestione, anche contabile e/o finanziaria del servizio effettuato 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;
   - Tutto ciò che concerne la gestione e il funzionamento della struttura per gli usi a cui è adibita, inclusa la sua sorveglianza, i servizi amministrativi di vario tipo, le assicurazioni per ogni rischio connesso con la gestione della struttura (Polizza assicurativa RCO e RCT, polizza assicurativa furto, incendio e danneggiamento delle attrezzature, degli impianti e dei macchinari presi in consegna) ovviamente estese agli ospiti, ai terzi e al personale, con sollevamento del Comune da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta anche a causa di irregolare funzionamento degli impianti;
   - La spesa per la verifica degli estintori, idranti e impianti antincendio;
   - Imposte e tasse comunque derivanti dall'assunzione del servizio in oggetto, e le spese inerenti il contratto, di registrazione del contratto, di segreteria e accessorie, nessuna eccettuata;
   - Qualsiasi altra spesa anche non espressamente indicata ma necessaria per la fornitura dei servizi di cui al presente capitolato, ai sensi degli artt. 1655 e 1658 del C.C.

b) Il concessionario, ove lo ritenga opportuno, potrà avvalersi di strumenti ed attrezzature che consentano di realizzare economie nei tempi di lavoro e migliori risultati di esecuzione, ma l'acquisto degli stessi sarà a suo totale carico.

c) Qualora risultassero mancanze o danni all'immobile, alle attrezzature o ai beni mobili concessi in uso, addebitabili a negligenza, noncuranza e mala osservanza della Ditta, fatta salva l'usura ordinaria, verrà chiesto

d) il risarcimento in base all'effettivo valore della cosa. Non sono ammesse assistenze private con onere di spesa oltre la retta a carico degli ospiti.

e) È fatto assoluto divieto alla ditta, al personale e a chiunque operi all'interno dei servizi, di richiedere, accettare, percepire, ulteriori compensi o premi o regali o donazioni di qualsiasi genere, da parte dell'utenza.

f) All'aggiudicatario compete l'onere di acquisire tutti i nullaosta, certificati e autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività previste nella concessione, oltre che la responsabilità della gestione del complesso con piena autonomia imprenditoriale e nel rispetto della normativa vigente e di quella che potrà essere successivamente adottata.
g) All'aggiudicatario competerà dotarsi di qualsiasi altro arredo, attrezzatura, strumentazione necessari a garantire la regolare gestione della struttura, in conformità agli obblighi individuati negli atti di gara e derivanti dalla normativa vigente in materia di gestione di strutture per la prima infanzia.

26) Stipula del contratto

a) Divenuta efficace l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs n. 36/2023 e ss.mm.ii, si dispone quanto segue: il contratto sarà stipulato mediante forma pubblica amministrativa;
b) Sono a carico del concessionario tutte le eventuali spese contrattuali inerenti e conseguenti alla stipula del contratto.
c) Parimenti sono a suo carico le spese di bollo, di registrazione, di quietanza e di copie di scrittura inerenti il contratto, se dovute.

27) Sicurezza

a) La Ditta concessionaria deve adottare tutte le precauzioni idonee a prevenire infortuni ed assumere tutte le cautele per assicurare e salvaguardare l'incolumità del personale addetto alle prestazioni ed alle attività oggetto della presente concessione, sollevando in ogni caso il Comune da ogni responsabilità in relazione all'espletamento del servizio.
b) Per garantire la sicurezza sul luogo di lavoro, la Ditta deve attenersi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e della prevenzione ed igiene sui luoghi di lavoro.
c) Prima dell'avvio del servizio la Ditta deve:
   - produrre dichiarazione che tutte le attività lavorative svolte nella struttura, all'esterno di esse o sul territorio, sono indennizzabili ad opera dell'INAIL;
   - designare i lavoratori addetti all'emergenza, incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta antincendio, di evacuazione in caso di pericolo grave e immediato, di salvataggio, di pronto soccorso e, comunque, di gestione dell'emergenza, con attestazione di avvenuta formazione;
   - designare un rappresentante dei lavoratori per la sicurezza;
   - provvedere alla formazione ed informazione periodica del personale addetto relativamente ai problemi connessi alla sicurezza e alla salute sul luogo di lavoro;
   - informare l'Amministrazione Comunale ogni qualvolta rilevi l'esistenza di un fattore di rischio per gli ospiti, per le dotazioni e attrezzature della struttura o per i lavoratori o i terzi.

d) L'Amministrazione Comunale, dovendo garantire la salute e la tutela degli utenti e terzi, ha facoltà di imporre le regole ritenute necessarie.
e) Nessun onere aggiuntivo è a carico dell'Ente per l'osservanza degli obblighi di cui al presente articolo. Il personale dovrà essere reso edotto sulle misure di prevenzione e protezione previste dalla legge e su quanto si ritenga necessario per operare in sicurezza.

28) Assicurazioni

a) Tutti gli obblighi assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali nonché i relativi oneri, sono a carico del concessionario, che ne sarà il solo responsabile.
b) Il concessionario solleva l'Ente, per tutta la durata del servizio, da ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali infortuni, incidenti o danni di ogni genere che potessero accadere nello svolgimento delle mansioni connesse al servizio e così pure per i danni di qualsiasi natura in cui dovessero incorrere i fruitori del servizio.
c) Il concessionario dovrà adottare tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza degli impianti e avvertire il proprio personale dei rischi connessi.
d) A garanzia degli eventuali danni cagionati alla struttura, alle cose, agli utenti, ai visitatori e agli operatori nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente capitolato, il concessionario dovrà stipulare, con propria primaria compagnia assicuratrice, una polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro, con i seguenti massimali:

- RCT: € 7.500.000,00, per ogni sinistro con il limite di:
  - € 2.500.000,00 per persona
  - € 2.500.000,00 per danni a cose
- Responsabilità civile per prestatori di lavoro: € 5.000.000,00 per ogni sinistro, con il limite di € 2.500.000,00 per persona;

e) Il Comune dovrà essere ricompreso nel novero dei terzi. Tale polizza, avente validità per tutta la durata della concessione, dovrà contenere espressa rinuncia, da parte della compagnia assicuratrice ad ogni rivalsa nei confronti del Comune per tutti i rischi, nessuno escluso, derivanti dall'attività di gestione dei servizi oggetto del presente capitolato. Tale polizza dovrà essere prodotta in copia alla Stazione Appaltante prima della stipula del contratto e comunque prima dell'inizio del servizio.

f) Il concessionario si impegna a presentare, a ogni scadenza annuale della polizza, la quietanza da parte della compagnia assicurativa di regolarità amministrativa di pagamento del premio.

29) Sopralluogo

Per la presentazione dell'offerta il sopralluogo non è obbligatorio, ma la non conoscenza dei locali non darà diritto di rimostranza ai partecipanti che, in caso ne fossero interessati, richiederanno appuntamento contattando il RUP ai contatti indicati.

30) Oneri a carico dell'Amministrazione

a) Il Comune di Tuili si impegna a mettere a disposizione del gestore l'uso dei locali della struttura Comunità Maria Pitzalis, l'attrezzatura fissa e le cose mobili, garantendone la funzionalità e la rispondenza alle disposizioni di legge in materia di sicurezza e igiene.

b) È fatto assoluto divieto al concessionario di uso improprio della struttura o anche di un solo locale, per attività servizi non riconducibili ai servizi oggetto della concessione, che non sia espressamente autorizzato, per iscritto, dall'Amministrazione Comunale.

c) Gli immobili e gli arredi concessi alla ditta rimangono di assoluta proprietà del Comune e non potranno essere in nessun modo oggetto di pignoramenti o sequestri effettuati nei confronti della Ditta.

d) Prima dell'avvio della gestione sarà redatto apposito verbale di consegna del patrimonio e dei materiali della struttura, sottoscritto dalla ditta e oggetto di verifica al termine del servizio.

31) Manutenzione straordinaria della struttura

a) Il Concessionario, previa autorizzazione da parte della Stazione Appaltante, al fine di abbreviare i tempi di realizzazione e rispondere più celermente alle eventuali necessità di intervento, può effettuare lavori di manutenzione straordinaria.

b) Il costo sostenuto da parte del concessionario per la realizzazione dei suddetti lavori di manutenzione straordinaria, sarà rimborsato al concessionario tramite abbattimento del costo del canone di concessione (cfr. art. 1577 Codice Civile);

c) Il rimborso tramite abbattimento del costo del canone di concessione non potrà superare l'importo della spesa sostenuta e l'importo complessivo del canone di concessione per la durata della stessa (compresa l'eventuale proroga tecnica);

d) Non saranno oggetto di rimborso tramite abbattimento del costo del canone di concessione le spese sostenute per lavori non autorizzati dalla Stazione Appaltante;

e) Non sono previste altre forme di rimborso diverse dall'abbattimento del costo del canone di concessione.

32) Acquisto arredi per il funzionamento del servizio

a) Per quanto indicato al precedente punto 2, lettera j, la struttura viene concessa nella modalità "visto e piaciuto", comprese le attrezzature e gli arredi in essa presenti;

b) Il concessionario, per lo svolgimento del servizio, dovrà occuparsi dell'acquisto degli arredi mancanti;

c) Nell'acquisto degli arredi, il concessionario dovrà rispettare i CAM - CRITERI AMBIENTALI MINIMI PER LA FORNITURA DI ARREDI PER INTERNI, di cui al D.M. 23 giugno 2022 n. 254, secondo l'allegato al presente capitolato;

d) Le consistenze di cui ai precedenti punti resteranno di proprietà del concessionario al termine della concessione, per cui dovrà farsi carico a proprie spese della rimozione e dell'eventuale ripristino delle condizioni iniziali dei locali.

33) Eccezioni

Richiamati i precedenti punti 31 e 32, le eventuali ulteriori spese che il concessionario potrebbe essere chiamato a sostenere sono stimate in massimo € 10.000,00 per gli interventi di cui al punto 31) e in massimo € 29.400,00 per gli interventi di cui al punto 32).

34) Funzione di vigilanza, controllo e coordinamento

f) La Stazione Appaltante esplica il ruolo di controllo sulla gestione e sulla qualità del servizio, verificandone la rispondenza con le prescrizioni contrattuali e con le indicazioni contenute nel presente capitolato d'oneri, disponendo tutti i provvedimenti necessari, con le modalità che riterrà più opportune e senza alcun preavviso.
g) Il coordinamento sulla programmazione e sulla gestione generale del servizio verrà espletato, da parte degli uffici competenti, attraverso la supervisione tecnico - operativa dell'Ufficio Servizi Socio-culturali del Comune di Tuili e con verifiche periodiche.
h) La Stazione Appaltante potrà comunque e in ogni momento effettuare controlli sul servizio, e richiedere notizie, informazioni, chiarimenti sull'andamento della gestione.
i) È fatto obbligo al gestore di consentire le ispezioni ed ogni altra forma di controllo nella sede di lavoro e di espletamento dei servizi incaricati, al fine di verificare lo stato e le modalità del servizio.

35) Interruzione del servizio

a) Il servizio oggetto della gara è a ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e, come tale, non potrà essere sospeso o abbandonato.
b) In caso di sospensione o abbandono, anche parziale, del servizio, eccettuati i casi di comprovata forza maggiore, l'Amministrazione può provvedere ad assicurare la continuità del servizio anche ricorrendo a prestazioni di terzi. In tal caso saranno a carico del concessionario tutte le spese e qualsiasi altra attività derivante da detta inadempienza e dai provvedimenti che l'Amministrazione Comunale sia stata costretta ad adottare in conseguenza della sospensione da parte del concessionario. A tale scopo l'Amministrazione potrà rivalersi sulla cauzione prestata dal concessionario a garanzia degli obblighi contrattuali sino alla concorrenza dell'importo cauzionale, salvo il pagamento da parte del concessionario dell'importo eccedente, in caso di danno di entità superiore. La cauzione dovrà in ogni caso essere reintegrata nei successivi 30 giorni.
c) Le interruzioni totali del servizio per causa di forza maggiore non danno luogo a responsabilità alcuna per entrambe le parti. Per forza maggiore si intende qualunque fatto eccezionale, imprevedibile ed al di fuori del controllo rispettivamente della Ditta come del Comune che gli stessi non possano evitare con l'esercizio della normale diligenza.

36) Inadempienze, sanzioni e penali

a) In caso di inadempienze da parte del gestore, derivanti dagli obblighi contrattuali, di quelli contenuti nel presente capitolato d'oneri e nella normativa vigente, la Stazione Appaltante, provvederà a contestare le inadempienze per mezzo pec – intimando di sanare le stesse entro un termine non superiore a 10 (dieci) giorni dalla data di ricezione, pena l'applicazione di una penale.
b) Trascorso il termine di cui al punto precedente senza che il gestore abbia ottemperato all'ordine impartito, si provvederà all'applicazione di una penale il cui importo potrà variare da un minimo di € 200,00 ad un massimo di € 1.000,00, tenuto conto della gravità dell'inadempienza, della recidiva nel comportamento e delle conseguenze derivanti dal mancato adempimento.
c) Per l'applicazione delle penali è concesso avvalersi della cauzione definitiva costituita all'atto della stipula del contratto; a tal fine, contestualmente all'avvio del procedimento di contestazione di cui al presente punto, viene informato il fideiussore per l'eventuale costituzione in solido.
d) Nello specifico saranno applicate le seguenti penali:

INFRAZIONE	**PENALE** per ogni episodio accertato	**CARATTERE DELL'AMMENDA**
Mancata sostituzione di un operatore o del coordinatore assente per dimissioni e/o malattia	€ 200,00 per ogni giorno di servizio in cui risulta assente	Oltre il terzo episodio si procederà alla immediata risoluzione del contratto
Utilizzo di personale privo di titolo specifico anche per una sola prestazione	€. 1.000,00	Oltre il primo episodio si procederà alla immediate risoluzione del contratto

Qualora il Gestore trascurasse anche uno solo dei seguenti adempimenti: - rispetto delle norme contenute nel regolamento comunale di funzionamento della struttura; - pulizia giornaliera dei locali interni; - pulizie periodiche (come definite nel capitolato e nel regolamento); - esecuzione delle attività programmate o di quelle previste nel capitolato o nell'offerta, entro i termini di esecuzione richiesti; - rispetto degli impegni derivanti dalle proposte innovative e migliorative assunti dalla ditta; - osservanza delle prescrizioni relative alla sicurezza previste dalla vigente normativa, e per quanto di sua competenza, fatte salve le responsabilità penali e le sanzioni amministrative che potranno essere comminate dai competenti organismi di controllo.	€ 200,00 € 300,00 € 600,00	Prima contestazione Seconda contestazione Terza contestazione Oltre il terzo episodio si procederà all'immediata risoluzione del contratto
Aver realizzato modifiche strutturali ai beni in concessione o modifiche agli impianti connessi ai beni in concessione, senza autorizzazione	€. 200,00 €. 300,00 €. 600,00 Oltre al ripristino della situazione precedente la modifica	Prima contestazione Seconda contestazione Terza contestazione Oltre il terzo episodio si procederà alla immediata risoluzione del contratto
Mancata o carente manutenzione ordinaria ai beni in concessione, agli impianti e/o alle attrezzature connesse ai beni in concessione.	€ 100,00 € 200,00 € 400,00 e obbligo di intervento	Prima contestazione Seconda contestazione Terza contestazione Oltre il terzo episodio si procederà all'immediata risoluzione del contratto.

e) In caso di violazione degli obblighi relativi al rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM), di cui all'Art. 12-bis, si applicano le seguenti penali:

Infrazione CAM	Penale	Carattere dell'ammenda
Utilizzo di prodotti per la pulizia non conformi ai CAM o privi di certificazione ambientale	€ 300,00 € 600,00	Prima contestazione Seconda contestazione Alla terza contestazione immediata rescissione del contratto
Mancata presentazione della relazione tecnica CAM e delle schede tecniche dei prodotti	€ 200,00	Contestazione formale, obbligo di reintegro
Mancato rispetto dei requisiti CAM nella ristorazione (es. mancata fornitura di alimenti biologici dove previsto)	€ 500,00	Per ogni giorno di non conformità Alla seconda contestazione: risoluzione immediata del contratto
Smaltimento dei rifiuti non conforme alle normative CAM (es. assenza di raccolta differenziata, uso di contenitori non idonei)	€ 250,00 per ogni contestazione	Alla terza contestazione: risoluzione immediata del contratto
Fornitura di arredi o materiali non conformi ai CAM o privi di tracciabilità	€ 400,00 per ogni segnalazione	Contestazione e obbligo di sostituzione

f) Qualora dovessero verificarsi altre inadempienze diverse da quelle su enunciate, si provvederà, tenuto conto della gravità dell'inadempienza, della recidiva nel comportamento e delle conseguenze derivanti dal mancato adempimento, all'applicazione di una penale il cui importo potrà variare da un minimo di € 200,00 ad un massimo di € 1.000,00.

37) Risoluzione del contratto

a) Oltre ai casi di risoluzione previsti dalla legge, la Stazione Appaltante ha facoltà di risolvere di diritto il contratto nei seguenti casi, fatta salva ogni rivalsa per danni e l'applicazione delle penali di cui ai precedenti articoli:
   - cessione parziale o totale del presente contratto;
   - interruzione del servizio senza giusta causa;
   - mancata copertura delle garanzie assicurative;
   - applicazione reiterata, per 2 (due) volte nel periodo di gestione, di penali per l'utilizzo degli immobili per finalità diverse da quelle previste nel presente Capitolato;
   - grave inosservanza della normativa prevista in tema di sicurezza dell'ambiente di lavoro dal D. Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.;
   - mancato rispetto delle previsioni sulle norme relative alle derrate alimentari e alle norme sulla conservazione degli alimenti;
   - impiego di personale non in possesso di competenze professionali adeguate al ruolo rivestito;
   - gravi danneggiamenti alla struttura e attrezzature per negligenza;
   - furti attribuibili al personale a danno sia degli ospiti che dell'Amministrazione;
   - mancato versamento del canone di gestione annuale;
   - richiesta ed acquisizione da parte del personale e di chiunque operi all'interno della struttura di ulteriori compensi o premi da parte dell'utenza.
   - perdita dei requisiti condizionanti l'ottenimento dell'autorizzazione al funzionamento e loro mancato ripristino, anche su diffida del Comune di Tuili entro il termine di 60 giorni;
   - violazione delle disposizioni di legge in materia di prevenzione degli infortuni, assistenza e revidenza dei lavoratori impiegati nell'esecuzione del servizio oggetto della concessione;
   - ritardi ingiustificati nell'avvio del servizio a inizio anno superiori a 5 giorni, salvo diversi accordi con il Comune di Tuili;
   - violazione del capitolato.

b) La risoluzione del contratto è notificata tramite pec al ricevimento della quale il concessionario dovrà presentare controdeduzione nel termine di 5 (cinque) giorni, decorsi i quali la Stazione Appaltante assumerà le determinazioni finali.
c) In tutte le ipotesi di inadempimento degli obblighi contrattuali diverse da quelle previste nel presente articolo, la Stazione Appaltante potrà inviare al concessionario, mediante pec, una diffida ad adempiere nel termine di almeno 30 (trenta) giorni, decorso il quale, se l'inadempimento persiste, il contratto si intenderà risolto ai sensi dell'art. 1454 C.C.
d) È inoltre facoltà della Stazione Appaltante recedere dal contratto nel caso di soppressione del servizio o variazione delle modalità gestionali di esso o gestione sovra comunale dello stesso, senza che il concessionario possa vantare alcun diritto di risarcimento o per prestazioni non effettuate.
e) Nel caso di risoluzione del contratto, il concessionario dovrà garantire a proprie spese la continuità del servizio fino all'affidamento dello stesso a nuovo gestore e garantire a questi il passaggio della documentazione necessaria per la fornitura del servizio.
f) Il concessionario sarà tenuto a garantire la continuità del servizio fino alla data di efficacia del recesso e a collaborare al passaggio di consegna qualora venga nominato un nuovo gestore.
g) La risoluzione anticipata del contratto comporterà l'incameramento della cauzione e la segnalazione all'ANAC.
h) La risoluzione avverrà tramite PEC, con preavviso di almeno 30 giorni e previa verifica tecnica da parte dell'ufficio preposto.

38) Cauzione definitiva

a) Il concessionario è tenuto a versare alla Stazione Appaltante la cauzione definitiva nei tempi e secondo le modalità di cui all'art. 117 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i..
b) A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere durante la gestione affidata in concessione, per fatto dell'impresa aggiudicataria a causa di

inadempimento o cattiva esecuzione del servizio, all'atto della stipula del contratto la ditta aggiudicataria della gara dovrà depositare cauzione definitiva pari al 10 per cento dell'importo contrattuale.

c) Alla garanzia definitiva si applicano le riduzioni previste dall'articolo 106 del Codice degli Appalti, per la garanzia provvisoria.
d) La cauzione definitiva dovrà essere presentata mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa e deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
e) Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. L'impresa aggiudicataria dovrà essere obbligata a reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.
f) Per quanto non indicato nel presente articolo si rimanda al D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii..

39) Rifusione dei danni

Per ottenere la rifusione dei danni ed il pagamento delle penalità, la Stazione Appaltante potrà rivalersi sulla cauzione, che dovrà essere in tal caso immediatamente reintegrata.

40) Esecuzione in forza del servizio

Considerata la particolare natura delle prestazioni, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di affidare a terzi l'effettuazione delle prestazioni per qualsiasi motivo non rese dal concessionario con addebito a carico del concessionario dell'intero costo sopportato e dell'eventuale danno e ciò senza pregiudizio, ove ne ricorrano gli estremi, per l'applicazione di quanto previsto al precedente articolo.

41) Divieto di cessione del contratto

È fatto divieto al soggetto aggiudicatario di sub - concedere (artt.119 e 120 del D.Lgs 36/2023) in tutto o in parte il servizio oggetto della presente gara, pena la risoluzione immediata del contratto, salvo il diritto da parte della Stazione Appaltante al risarcimento di ulteriori danni. In caso di infrazioni delle norme del presente capitolato e del contratto commesse dal subappaltatore "occulto", unico responsabile verso la Stazione Appaltante e verso i terzi si riterrà il soggetto aggiudicatario, con la conseguenza, inoltre, dell'applicazione del primo comma del presente articolo.

42) Tracciabilità dei flussi finanziari

a) La Ditta aggiudicataria assume l'obbligo della tracciabilità dei flussi finanziari che attengono i servizi oggetto del presente contratto, nel rispetto assoluto di tutte le prescrizioni contenute nell'art. 3 della Legge 13.08.2010, n. 136, che dichiara di conoscere pienamente, a pena di risoluzione immediata in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di Banca o della Società Poste Italiane.
b) Ai sensi dell'art. 3 della Legge 13 agosto 2010 n. 136 "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia", il concorrente al quale sarà affidato il servizio, dovrà comunicare, entro sette giorni dalla accensione, gli estremi identificativi del conto corrente dedicato per i flussi finanziari relativi all'oggetto della presente concessione, oltre alle generalità ed al codice fiscale delle persone delegate ad operare su tale conto corrente. La stazione concedente, nel contratto sottoscritto con l'aggiudicatario, inserisce, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale esso si assume l'obbligo di tracciabilità dei suddetti flussi finanziari.

43) Accesso agli atti amministrativi

a) In conformità al disposto di cui all'articolo 23 della L. 241/1990 e ss.mm.ii., il concessionario ha l'obbligo di consentire l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi.
b) Costituisce, in ogni caso, limite al diritto di accesso quanto previsto dalla normativa vigente, in merito all'osservanza del segreto d'ufficio e professionale. Ciascuna delle parti espressamente si impegna al corretto utilizzo delle informazioni, dei dati e della documentazione relativa all'altra, di cui possa venire a conoscenza nel corso del rapporto, consapevole degli obblighi inerenti la tutela del segreto d'ufficio e la tutela del segreto professionale, nonché della tutela dei dati personali.

44) Comunicazioni

A pena di nullità tutte le comunicazioni e trasmissioni di informazioni e dati inerenti la procedura devono avvenire a mezzo PEC, salvo che non sia diversamente concordato per iscritto.

COMUNE DI TUILI - Prot 0005668 del 27/08/2026 Tit VII Cl 15 Fasc
UNIONE DEI COMUNI MARMILLA - udcm_ - 0006557 - Ingresso - 27/08/2026 - 13:31

45) Foro competente

Foro competente per ogni controversia relativa alla presente procedura di concessione: Cagliari.

Allegati:

- Cam Mensa
- Cam Pulizie
- Cam arredi
- Matrice Rischi
- Schema PEF
- Schema tipo contratto
- Planimetria