



SUA Nardò-Ugento

Stazione Unica Appaltante dei Comuni di Nardò e Ugento
sede legale: Comune di Nardò, P.zza Cesare Battisti, 7 - 73048 – Nardò

Procedura Aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023
Criterio: Qualità Prezzo ai sensi dell'art. 185 del D.Lgs. n. 36/2023

CAPITOLATO SPECIALE

OGGETTO: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL COMPLESSO EX ANTONIANO, UBICATO IN NARDÒ DA DESTINARE AD RSA DI MANTENIMENTO DISABILI DI CUI AL R.R. 5/2019 CON DOTAZIONE DI N.18 POSTI PARI A UN NUCLEO DI CUI N. 5 PL DI RSA DISABILI DI TIPO A E N. 13 RSA DISABILI DI TIPO B - CUP H79G17000290002 - CIG BD29C81022 PER LA DURATA DI DIECI ANNI.

Procedura: Aperta ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs n. 36/2023.

Criterio di affidamento: Offerta economicamente più vantaggiosa secondo la disciplina delle concessioni di cui all'art. 185 del D. Lgs. n. 36/2023

Procedura indetta con determinazione a contrarre: n. 1105 del 02/10/2026

Ai sensi dell'articolo 25 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n. 36/2023), la presente procedura aperta è interamente svolta tramite il sistema informatico per le procedure telematiche di acquisto (di seguito Piattaforma) accessibile all'indirizzo <https://suanardo.tuttogare.it/> e conforme alle prescrizioni dell'articolo 22 comma 2 del Codice e del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/2021. Tramite il sito si accede alla procedura nonché a tutta la documentazione di gara.

L'affidamento avviene mediante procedura telematica aperta con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo la disciplina delle concessioni di cui all'art. 185 del Codice, ferma la disciplina degli articoli 22, 25 e 71 relativa alla procedura telematica e aperta.

Luogo di esecuzione: Complesso ex Antoniano, ubicato in Nardò zona semi centrale da destinare a Residenza sanitaria (RSA) per soggetti disabili di cui al Regolamento Regionale Puglia n. 5/2019 ss.mm.ii.

Breve descrizione dell'intervento: Il Comune di Nardò è proprietario del complesso ex Antoniano, destinato a RSA per persone con disabilità, con una ricettività complessiva di n. 18 posti letto, di cui n. 5 di tipologia A e n. 13 di tipologia B. La concessione comprende la gestione della struttura e dei relativi servizi assistenziali, riabilitativi, educativi e alberghieri, nonché l'organizzazione del personale, la gestione delle utenze e la manutenzione ordinaria, secondo quanto previsto dal Capitolato e dalla normativa regionale vigente.

RUP, art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023: dott. Giancarlo Erroi – recapiti: tel. diretto: 0833838434; e-mail: protocollo@pecnardo.it

1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto del presente capitolato è la concessione del Complesso ex Antoniano, ubicato in Nardò, zona semi centrale, da destinare a Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per persone con disabilità ai sensi del R.R. Puglia n. 5/2019 e s.m.i.

La destinazione della struttura a RSA per persone con disabilità trova riscontro negli atti regionali adottati ai fini della verifica di compatibilità e dell'autorizzazione alla realizzazione.

In particolare, con Determinazione del Dirigente della Sezione Strategie e Governo dell'Offerta della Regione Puglia 14 aprile 2022, n. 132, è stato espresso parere favorevole, ai fini dell'autorizzazione alla realizzazione, per una RSA di mantenimento disabili di cui al R.R. n. 5/2019, con dotazione di n. 18 posti letto, di cui n. 5 posti di tipo A e n. 13 posti di tipo B, da realizzare nel Comune di Nardò, alla Via Generale Castore s.n.c., ASL LE.

Il Comune di Nardò, in qualità di proprietario dell'immobile, concede la struttura al concessionario affinché vi svolga il servizio per l'intera durata della concessione. Il Concessionario è tenuto a corrispondere il canone concessorio annuo risultante dall'offerta economica, in aumento rispetto alla base di gara fissata in € 12.000,00 annui, oltre IVA se dovuta.

La gestione comprende l'organizzazione e l'erogazione dei servizi residenziali, assistenziali, socio-riabilitativi, educativi e alberghieri, nonché la gestione del personale, delle utenze, della manutenzione ordinaria e degli ulteriori oneri posti a carico del concessionario dal presente Capitolato.

Il Concessionario assume il rischio operativo della gestione e provvede a sostenere i costi necessari allo svolgimento del servizio, traendone i relativi ricavi secondo la disciplina tariffaria e regolatoria vigente. L'effettiva remunerazione delle prestazioni a carico del Servizio Sanitario Regionale è subordinata al perfezionamento dei procedimenti di autorizzazione, accreditamento e contrattualizzazione con l'Azienda Sanitaria Locale competente e ai relativi volumi e limiti di remunerazione. Il Comune mantiene la titolarità del bene e le funzioni di controllo sulla corretta gestione della struttura e sul rispetto degli standard previsti dalla normativa vigente e dal presente Capitolato.

2 MODALITÀ DI SCELTA DEL CONTRAENTE E PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La presente procedura è disciplinata dalla Parte II del Libro IV del D.Lgs. n. 36/2023. La procedura prevista per la scelta del contraente è quella aperta, ai sensi dell'art. 71 del medesimo Codice. L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo la disciplina delle concessioni e ai sensi dell'art. 185 del D.Lgs. n. 36/2023, sulla base dei criteri e dei punteggi stabiliti negli atti di gara.

3 DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in 10 anni. La decorrenza effettiva sarà stabilita nel contratto in relazione alla consegna della struttura e al perfezionamento degli adempimenti necessari all'avvio dell'attività. Non è previsto il rinnovo automatico della concessione, ferma la possibilità di proroga tecnica nei soli casi e limiti consentiti dalla legge. L'Ente non assume obblighi o oneri economici diversi da quelli espressamente previsti dagli atti di gara e dal contratto di concessione.

4 VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. n. 36/2023, il valore stimato della concessione è determinato sulla base del fatturato totale prevedibile del concessionario per l'intera durata del rapporto, al netto dell'IVA, secondo un metodo oggettivo specificato negli atti di gara.

Ai fini della stima sono assunti i seguenti parametri:

- n. 18 posti letto complessivi, di cui n. 5 di tipologia A e n. 13 di tipologia B;
- tariffe giornaliere assunte nel PEF: € 108,37 per la tipologia A ed € 84,79 per la tipologia B;

Durata complessiva della concessione:

- 10 anni;
- canone annuo posto a base di gara: € 12.000,00; canone complessivo di riferimento: € 120.000,00, oltre IVA se dovuta;
- valore complessivo dei ricavi stimati per la durata della concessione: € 5.991.042,26, sulla base del PEF dell'Amministrazione e delle ipotesi in esso indicate.

Il valore stimato della concessione, pari a € 5.991.042,26 al netto dell'IVA, ha carattere previsionale e non costituisce garanzia di ricavi, di piena occupazione dei posti letto, di volumi di prestazioni o di remunerazione a carico del Servizio Sanitario Regionale. Ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. n. 36/2023, il concessionario assume il rischio operativo connesso alla gestione.

5 CORRISPETTIVI

Il Concessionario assume su di sé il rischio operativo della gestione, ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. n. 36/2023. I ricavi della concessione derivano dalle tariffe applicabili alle prestazioni, dalle quote di compartecipazione eventualmente poste a carico degli utenti o dei soggetti tenuti al pagamento e dagli eventuali corrispettivi riconosciuti dal Servizio Sanitario Regionale o da altre amministrazioni competenti, secondo la normativa vigente.

Per la stima economica della concessione sono assunte le tariffe regionali di € 108,37 al giorno per la RSA disabili di tipo A, con quota SSR pari al 70%, e di € 84,79 al giorno per la RSA disabili di tipo B, con quota SSR pari al 40%, ferme restando le condizioni e i limiti previsti dalla normativa regionale e dagli accordi contrattuali con l'Azienda Sanitaria Locale.

L'effettiva remunerazione delle prestazioni da parte del SSR non è garantita dal Comune ed è subordinata all'autorizzazione all'esercizio, all'accreditamento istituzionale, alla contrattualizzazione con l'ASL competente e ai volumi e limiti di spesa riconosciuti dalle competenti amministrazioni. Eventuali quote a carico dell'utente o del Comune sono applicate esclusivamente nei casi e secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

6 ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI

Per l'organizzazione del servizio il concessionario impiegherà mezzi e personale propri, sostenendone i relativi oneri finanziari e assumendo a proprio carico il rischio operativo. La quantità e la tipologia del personale devono essere adeguate al numero degli ospiti e alle loro esigenze assistenziali, nel rispetto dei requisiti organizzativi e degli standard previsti dal R.R. n. 5/2019 e s.m.i., nonché dalla restante normativa nazionale e regionale vigente. Il servizio dovrà essere reso assicurando continuità, appropriatezza e qualità delle prestazioni.

7 DESCRIZIONE DEI SERVIZI

RSA per persone con disabilità ai sensi del R.R. Puglia n. 5/2019 e s.m.i.

La Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) oggetto della presente concessione è una struttura sociosanitaria residenziale destinata all'accoglienza e all'assistenza di persone con disabilità fisiche, psichiche e sensoriali stabilizzate, che necessitano di interventi assistenziali, socio-sanitari, socio-riabilitativi e tutelari, nonché di prestazioni alberghiere e di supporto alla vita quotidiana, secondo quanto previsto dalla normativa regionale vigente e dai relativi progetti assistenziali individualizzati.

La struttura dispone complessivamente di n. 18 posti letto, articolati in n. 5 posti di tipologia A e n. 13 posti di tipologia B, secondo la classificazione prevista dal R.R. Puglia n. 5/2019 e s.m.i.

Nell'ambito della gestione della RSA, il Concessionario è tenuto ad assicurare, nel rispetto degli standard strutturali, organizzativi e assistenziali previsti dalla normativa vigente e delle indicazioni contenute nel Piano Assistenziale Individualizzato (PAI) di ciascun ospite, l'insieme delle prestazioni necessarie a garantire la presa in carico, l'assistenza e il benessere degli utenti.

In particolare, devono essere garantite:

- l'assistenza tutelare e l'aiuto alla persona, sia nelle ore diurne sia nelle ore notturne, comprese le attività connesse alla cura e all'igiene personale, alla mobilità e alle esigenze della vita quotidiana;
- le prestazioni infermieristiche, secondo le necessità assistenziali degli ospiti e nel rispetto degli standard previsti dalla normativa regionale;
- le prestazioni e le attività socio-riabilitative, finalizzate al mantenimento e, ove possibile, al miglioramento delle capacità funzionali e relazionali degli ospiti;
- le attività educative, occupazionali, ricreative e di socializzazione, finalizzate a favorire il benessere psicofisico, la partecipazione e il mantenimento delle relazioni sociali;
- le prestazioni alberghiere, comprendenti l'alloggio, la somministrazione dei pasti, la pulizia e sanificazione degli ambienti, la lavanderia e gli ulteriori servizi necessari ad assicurare adeguate condizioni di vita e di soggiorno;
- il sostegno alla continuità delle relazioni familiari e sociali, favorendo, per quanto compatibile con le

condizioni dell'ospite e con l'organizzazione della struttura, i rapporti con i familiari, le persone di riferimento e il contesto sociale di appartenenza;

- la gestione delle situazioni di emergenza e il raccordo con i servizi sanitari e socio-sanitari territoriali, secondo le procedure previste dalla normativa vigente e dall'organizzazione della struttura.

Le prestazioni devono essere organizzate in maniera integrata e coordinata, assicurando continuità assistenziale, personalizzazione degli interventi, appropriatezza delle prestazioni e tutela della dignità e dei diritti degli ospiti, in coerenza con i PAI e con gli indirizzi delle competenti strutture sanitarie e socio-sanitarie.

Il Concessionario provvede, a propria cura e spese, a tutte le attività necessarie alla gestione ordinaria della RSA e all'erogazione dei servizi sopra indicati, assumendo i relativi oneri per il personale, i servizi, le forniture, le utenze e quant'altro necessario al regolare funzionamento della struttura, secondo quanto previsto dal presente Capitolato e dagli altri atti di gara.

8 PERSONALE E RAPPORTO DI LAVORO – CLAUSOLA SOCIALE

Il Concessionario deve garantire una dotazione organica adeguata al funzionamento della RSA e conforme ai requisiti organizzativi del R.R. n. 5/2019 e s.m.i. e alla restante normativa vigente. Tutto il personale deve essere in possesso delle qualificazioni professionali e dei titoli richiesti per le rispettive funzioni.

Il Responsabile sanitario della struttura è individuato secondo i requisiti previsti dal R.R. n. 5/2019 e s.m.i. e garantisce la presenza minima prevista dalla normativa regionale. Per il nucleo di 18 posti oggetto della concessione si applicano gli standard previsti per il nucleo di riferimento.

Il personale deve essere garantito in termini numerici, in equivalente a tempo pieno, per ciascuna figura professionale richiesta dalla normativa regionale. Il rapporto di lavoro è disciplinato dalla normativa vigente e dal CCNL applicabile.

Il ricorso a personale a tempo determinato e le sostituzioni sono effettuati nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dal R.R. n. 5/2019 e s.m.i. e dalla normativa lavoristica vigente.

I servizi di mensa, lavanderia e pulizia possono essere affidati a terzi nei limiti consentiti dalla normativa regionale e dal Codice dei contratti pubblici, fermo restando che il Concessionario conserva la responsabilità complessiva della gestione e del corretto funzionamento della struttura.

Il Concessionario è tenuto a trasmettere e mantenere aggiornata la documentazione relativa alla dotazione organica, alle qualifiche professionali e ai debiti orari del personale, secondo le modalità previste dalla normativa regionale.

Il personale assegnato non dovrà essere soggetto a rotazioni frequenti, al fine di garantire la continuità operativa dei servizi. Il Concessionario dovrà pertanto adottare le misure necessarie per contenere il turn-over.

Il Concessionario è tenuto a rispettare per tutti gli operatori le disposizioni di legge e i contratti collettivi nazionali applicabili, nonché la normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro, assumendo ogni responsabilità relativa alla sicurezza e all'incolumità del personale impiegato.

Per quanto riguarda l'eventuale applicazione della clausola sociale, il Concessionario subentrante è tenuto a rispettare quanto previsto dal Bando e dal Disciplinare di gara, compatibilmente con la propria organizzazione d'impresa e con la normativa vigente.

9 SERVIZI COMPLEMENTARI

A complemento delle prestazioni principali, il Concessionario assicura i servizi alberghieri e complementari necessari al regolare funzionamento della RSA, nel rispetto della normativa vigente.

• Fornitura pasti

Il Concessionario deve garantire il servizio di ristorazione, assicurando il rispetto della normativa igienico-sanitaria, la sicurezza degli alimenti, l'equilibrio nutrizionale, la varietà delle preparazioni e la predisposizione di diete differenziate in relazione alle esigenze degli ospiti.

• Pulizia e sanificazione degli ambienti

Il Concessionario provvede alla pulizia e sanificazione di tutti gli ambienti della struttura e delle aree esterne di pertinenza, assicurando interventi ordinari giornalieri e continuativi e interventi periodici di sanificazione secondo le necessità della struttura e la normativa vigente.

Il Concessionario utilizza macchine, attrezzature e prodotti conformi alla normativa vigente ed è responsabile dei danni arrecati nello svolgimento delle attività di propria competenza.

- **Servizio di lavanderia e stireria**

Il Concessionario è tenuto ad assicurare il servizio di lavanderia e stireria della biancheria degli ospiti, della biancheria piana e degli altri tessuti utilizzati nella RSA, garantendo adeguati standard igienico-sanitari e la corretta separazione della biancheria sporca da quella pulita.

Il servizio può essere svolto direttamente dal Concessionario, mediante personale e attrezzature proprie o presenti nella struttura, ovvero affidato a soggetti terzi specializzati. In ogni caso, il Concessionario mantiene la piena responsabilità della regolare esecuzione del servizio.

Il servizio deve garantire la raccolta, il lavaggio, l'asciugatura, la stiratura, la piegatura e la riconsegna della biancheria pulita, assicurando quantitativi sufficienti a garantire la continuità dell'assistenza.

Qualora il servizio sia svolto direttamente presso la struttura, il personale dovrà essere dimensionato in relazione ai quantitativi effettivamente trattati e alle esigenze della RSA.

Qualora il servizio sia affidato all'esterno e rientri nell'ambito del servizio di lavaggio industriale e noleggio di tessuti e materassi, dovranno essere rispettati i CAM di cui al D.M. 9 dicembre 2020 e le ulteriori disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria, ambientale e di sicurezza.

Il personale impegnato nella RSA comprenderà un responsabile amministrativo della struttura ed operatori amministrativi.

10 CAM (CRITERI AMBIENTALI MINIMI)

Ai sensi dell'art. 57, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, il Concessionario è tenuto al rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili alle attività, ai servizi e alle forniture oggetto della presente concessione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e in relazione alle specifiche prestazioni affidate.

In particolare, per le attività e le forniture per le quali siano vigenti specifici CAM, il Concessionario è tenuto ad assicurare il rispetto delle relative specifiche tecniche, clausole contrattuali e condizioni di esecuzione applicabili.

Con riferimento al servizio di lavanderia, qualora lo stesso sia affidato all'esterno nella forma del servizio di lavanolo o comprenda attività riconducibili al servizio di lavaggio industriale e noleggio di tessuti e materasseria, trovano applicazione, per quanto pertinenti, i Criteri Ambientali Minimi adottati con il decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 9 dicembre 2020, recante "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di lavaggio industriale e noleggio di tessuti e materasseria", e successive modificazioni o aggiornamenti.

Il Concessionario è tenuto a fornire all'Ente concedente, su richiesta, la documentazione necessaria a comprovare il rispetto dei CAM applicabili e delle relative condizioni di esecuzione.

Il rispetto dei CAM costituisce obbligo contrattuale ed è soggetto alle verifiche dell'Ente concedente nell'ambito delle attività di vigilanza e controllo previste dal presente Capitolato.

11 CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI, DEGLI IMPIANTI, DEI BENI MOBILI E RELATIVI ONERI

Gli immobili, gli impianti, le attrezzature e gli arredi di proprietà del Comune di Nardò sono concessi in uso al Concessionario per la durata della concessione, esclusivamente per lo svolgimento delle attività oggetto del presente Capitolato.

Il Concessionario è tenuto alla custodia e alla corretta conservazione dei beni concessi in uso, nonché alla loro manutenzione ordinaria e a quella necessaria ad assicurare il regolare funzionamento della struttura e degli impianti. Sono altresì a suo carico le sostituzioni e i reintegri delle attrezzature, degli arredi e delle altre dotazioni che risultino mancanti, danneggiati o non più funzionali, nonché quelli che si rendano necessari nel corso della concessione per garantire la continuità e la qualità del servizio.

Le eventuali attrezzature, arredi e dotazioni aggiuntive proposti dal Concessionario in sede di offerta e acquisiti nell'ambito della gestione della concessione resteranno, alla cessazione della concessione, di proprietà del Comune di Nardò, senza che il Concessionario possa richiedere modifiche delle condizioni economiche della concessione.

Restano a carico del Concessionario le spese relative alle utenze necessarie al funzionamento della struttura, nonché quelle per la manutenzione ordinaria degli immobili, degli impianti e delle aree pertinenziali, secondo quanto previsto dal presente Capitolato.

Prima dell'avvio della gestione si procederà alla consegna degli immobili e dei beni mobili mediante apposito verbale, corredato dall'inventario e dall'indicazione dello stato di conservazione dei beni. Alla cessazione della concessione il Concessionario è tenuto a riconsegnare i beni nello stato in cui sono stati ricevuti, fatto salvo il normale

deterioramento derivante dall'uso conforme alla loro destinazione. La riconsegna sarà formalizzata mediante apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Il Concessionario è tenuto a garantire per tutta la durata della concessione idonea copertura assicurativa per i danni derivanti dall'attività svolta, compresi quelli arrecati a terzi, agli utenti, al Comune e ai lavoratori, secondo quanto previsto dal presente Capitolato e dal contratto di concessione.

I soggetti terzi eventualmente incaricati dal Concessionario per l'esecuzione di attività o servizi sono tenuti al rispetto degli obblighi previsti dal presente articolo, ferma restando la piena responsabilità del Concessionario nei confronti del Comune.

12 RESPONSABILITÀ – POLIZZE ASSICURATIVE

Il Concessionario è responsabile della gestione del servizio e dei danni arrecati a persone o cose nello svolgimento delle attività. Deve pertanto stipulare e mantenere per tutta la durata della concessione idonea polizza di responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro, con massimale unico non inferiore a € 5.000.000,00 per sinistro, salvo quanto diversamente previsto dal contratto. La copertura deve comprendere gli utenti, il Comune e i terzi che possano subire danni in relazione all'attività svolta. Il Concessionario trasmette annualmente all'Amministrazione la documentazione attestante la regolarità della copertura assicurativa.

Restano a carico del Concessionario tutti gli adempimenti previsti dalla normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro e la responsabilità per il personale impiegato nella gestione.

Infermieri: 12 h giornaliere ogni 60 posti residenza;

13 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico esclusivo del Concessionario la gestione delle attività, gli oneri e le spese necessarie alla gestione complessiva del servizio. In particolare, il Concessionario:

- pone in essere, per quanto di propria competenza, tutti gli adempimenti necessari al conseguimento e al mantenimento dell'autorizzazione all'esercizio, dell'accreditamento istituzionale e, ove necessario, della contrattualizzazione con l'Azienda Sanitaria Locale competente, secondo la normativa vigente;
- assume tutte le funzioni di organizzazione del servizio, con autonomia giuridica, tecnica e gestionale, nel rispetto degli atti di gara e degli standard regionali;
- assume la gestione dei servizi accessori e alberghieri, compresi pulizie, mensa, lavanderia, rifiuti, disinfestazione e logistica;
- comunica, all'avvio dei servizi, l'elenco del personale da impiegare, ivi incluso il nominativo del Coordinatore del servizio. Il Gestore concessionario assicura, come requisito minimo e imprescindibile, che il personale impiegato sia conforme, nel numero e nelle qualifiche, a quanto previsto dagli standard gestionali della Regione Puglia. Resta inteso che l'ente gestore provvede ad introdurre variazioni nell'organico e nell'organizzazione del lavoro ogni qualvolta detti standard dovessero essere normativamente modificati.
- cura i rapporti con gli utenti, i familiari, i fornitori e gli enti pubblici e privati coinvolti nella gestione;
- sostiene gli oneri diretti e indiretti connessi all'esercizio dell'attività, fatti salvi gli interventi di competenza del Comune espressamente previsti dal presente Capitolato;
- garantisce l'adempimento delle clausole contrattuali e l'esecuzione delle migliorie e degli impegni assunti in sede di offerta;
- assume gli oneri di manutenzione ordinaria degli immobili, delle pertinenze e dei beni mobili concessi in uso;
- assume il rischio operativo della gestione e non può pretendere dal Comune ristori o indennizzi per minori ricavi derivanti dall'andamento della gestione, salvo i casi espressamente previsti dalla legge o dal contratto;
- comunica all'avvio del servizio l'elenco del personale impiegato, compreso il coordinatore, e provvede agli aggiornamenti richiesti;
- provvede alla voltura e al pagamento delle utenze relative alla struttura, comprese energia elettrica, acqua, gas, rifiuti, telefono e rete dati, ove presenti.
- la sicurezza igienica;

14 PATRIMONIO IMMOBILIARE E MOBILIARE

Il Comune di Nardò concede in uso gli immobili di sua proprietà e le dotazioni mobiliari indicate negli atti di gara. Il Concessionario prende in consegna i beni mediante inventario sottoscritto dalle parti e ne garantisce custodia, conservazione e manutenzione secondo quanto previsto dal presente Capitolato. Il canone concessorio annuo posto a base di gara è pari a € 12.000,00, soggetto a rialzo in sede di offerta. Sono a carico del Concessionario gli oneri relativi alla manutenzione dei beni mobili e all'acquisto delle dotazioni ulteriori necessarie al servizio, salvo quelle espressamente poste a carico del Comune negli atti di gara. Le dotazioni acquistate dal Concessionario e destinate stabilmente alla struttura restano di proprietà comunale al termine della concessione, salvo diversa previsione degli atti di gara.

15 MANUTENZIONI ORDINARIE

Il Concessionario è tenuto ad assicurare il normale mantenimento in efficienza delle strutture, delle pertinenze e degli impianti destinati al servizio. La manutenzione ordinaria comprende gli interventi necessari al mantenimento in efficienza, comprese le piccole riparazioni, che devono essere eseguite tempestivamente. In caso di inerzia del Concessionario, l'Amministrazione può provvedere direttamente o tramite altro soggetto, con addebito dei costi al Concessionario, fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni.

16 MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Il Concessionario segnala tempestivamente al Comune gli interventi straordinari necessari. Restano a carico dell'Ente proprietario gli interventi straordinari di natura strutturale e conservativa sugli immobili, salvo quelli resi necessari da fatto, uso improprio, negligenza o inadempimento imputabile al Concessionario. Gli interventi necessari per assicurare la conformità della struttura alle disposizioni normative sopravvenute sono effettuati dal soggetto tenuto per legge o per contratto, secondo la rispettiva competenza.

Il Gestore concessionario provvede all'esecuzione degli interventi di pulizia e sanificazione di tutti gli ambienti di entrambe le strutture. In particolare, gli interventi di pulizia devono riguardare tutti i locali delle strutture nonché le aree esterne e devono essere eseguiti garantendo pulizie ordinarie di carattere giornaliero e continuativo nonché periodicamente pulizie di natura straordinaria. Il Gestore concessionario deve altresì garantire attività di sanificazione almeno n. (2) due volte l'anno.

17 DUVRI

Ai sensi della normativa vigente in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, sulla base delle attività previste dagli atti di gara e delle condizioni organizzative attualmente conosciute, non sono stati individuati rischi da interferenza tali da comportare l'elaborazione del DUVRI. Conseguentemente, gli oneri per la sicurezza da interferenze sono stimati pari a € 0,00.

Restano a carico del concessionario tutti gli obblighi di sicurezza connessi alla propria organizzazione, alle proprie attività e al personale impiegato.

18 SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso il complesso oggetto della concessione è **obbligatorio**, in considerazione della specificità dell'immobile, della sua articolazione, delle caratteristiche degli spazi, della distribuzione funzionale, delle condizioni logistiche e delle dotazioni e attrezzature messe a disposizione dal Comune, elementi tutti rilevanti ai fini della formulazione dell'offerta e della predisposizione del progetto di gestione.

La documentazione di gara contiene le informazioni necessarie per la conoscenza della struttura e delle condizioni di svolgimento della concessione; tuttavia, in ragione della particolare natura e complessità dell'immobile, la stazione concedente ritiene necessario che ciascun concorrente acquisisca, mediante sopralluogo diretto, piena e concreta conoscenza dei luoghi, degli accessi, degli spazi interni ed esterni, della distribuzione degli ambienti, delle dotazioni presenti e delle condizioni logistiche connesse alla gestione della struttura.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato **prima della presentazione dell'offerta** e potrà essere eseguito dal concorrente o da un soggetto da esso delegato.

La richiesta di sopralluogo dovrà essere effettuata **esclusivamente mediante la Piattaforma di approvvigionamento digitale Tuttogare**, con modalità analoghe a quelle previste per la presentazione delle richieste di chiarimenti, entro il termine indicato negli atti di gara.

La stazione concedente comunicherà attraverso la Piattaforma la data e l'orario del sopralluogo. Al termine della visita sarà rilasciata apposita **attestazione di avvenuto sopralluogo**, che dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa di gara.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante dell'operatore economico concorrente ovvero da un soggetto munito di apposita delega. In caso di partecipazione in forma associata, il sopralluogo potrà essere effettuato da uno qualsiasi degli operatori economici che intendano partecipare congiuntamente alla procedura, purché la richiesta e l'attestazione consentano di identificare i soggetti interessati.

La mancata effettuazione del sopralluogo entro il termine previsto dalla documentazione di gara comporta l'**impossibilità di partecipare alla procedura**, in quanto l'adempimento è previsto quale requisito necessario ai fini della partecipazione, nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla presente documentazione di gara.

19 VIGILANZA E CONTROLLO

L'attività di verifica, controllo e vigilanza sulla regolarità e qualità del servizio è effettuata dal Concedente ogni qualvolta lo ritenga opportuno, anche mediante ispezioni, verifica della documentazione e contatti con gli ospiti e i loro familiari. I controlli possono riguardare, tra l'altro, il rispetto degli standard assistenziali e organizzativi, la regolarità delle posizioni lavorative, lo stato di manutenzione dei locali e dei beni e l'adempimento degli impegni assunti in sede di offerta.

20 PENALITÀ

Il Concedente può applicare penalità in caso di violazione degli obblighi previsti dal presente Capitolato, dal contratto e dalla normativa vigente, secondo criteri di proporzionalità e progressione. La sanzione è preceduta da formale contestazione, con assegnazione di un termine non inferiore a 10 giorni per la presentazione delle controdeduzioni. In relazione alla gravità dell'inadempienza possono essere applicate penalità da € 500,00 a € 3.000,00, salvo il maggior danno e salvo quanto diversamente previsto dal contratto. Le penalità possono riguardare anche il mancato rispetto degli impegni migliorativi assunti in sede di offerta. La reiterazione delle medesime inadempienze può costituire presupposto per la risoluzione nei casi e con le modalità previste dal contratto e dalla legge.

21 IPOTESI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ferme le ulteriori ipotesi previste dalla legge e dal contratto, costituiscono cause di risoluzione le violazioni gravi degli obblighi assunti in sede di offerta, l'inosservanza della normativa sul personale e sui contratti collettivi, l'interruzione ingiustificata del servizio, il venir meno dei requisiti necessari alla gestione della struttura e ogni altro grave inadempimento previsto dal contratto. La risoluzione è dichiarata secondo le modalità previste dalla legge e dal contratto, previa contestazione ove prevista, fatti salvi il risarcimento del danno e l'eventuale escussione della garanzia.

La risoluzione del contratto di concessione può essere disposta nei casi previsti dalla legge, dal contratto e dal presente Capitolato, in particolare in presenza di grave e reiterato inadempimento degli obblighi contrattuali, interruzione ingiustificata del servizio, perdita dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività, violazioni gravi della normativa in materia di personale, sicurezza e tutela degli utenti, nonché negli ulteriori casi previsti dalla normativa vigente.

La risoluzione è disposta secondo le procedure e con gli effetti previsti dalla legge e dal contratto di concessione, fatta salva la facoltà del Comune di richiedere il risarcimento degli eventuali danni e di procedere all'escussione della garanzia nei casi consentiti.

22 PROCEDURE CONCORSUALI E ALTRE VICENDE DELL'IMPRESA

In caso di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta, concordato preventivo o altra procedura concorsuale del Concessionario, si applicano le disposizioni vigenti del Codice dei contratti pubblici e della normativa in materia di crisi d'impresa, nonché le clausole del contratto di concessione.

23 SCORRIMENTO DELLA GRADUATORIA

Nei casi di mancata stipulazione del contratto, decadenza dall'aggiudicazione, risoluzione o altra cessazione del rapporto imputabile al Concessionario, il Comune può procedere allo scorrimento della graduatoria e all'affidamento al concorrente successivo, nei casi e alle condizioni consentiti dalla legge e dagli atti di gara.

24 AGGIORNAMENTI DEL CAPITOLATO SPECIALE

Qualora, nel corso della concessione, intervengano modifiche normative o regolamentari inerenti al servizio, il Concessionario è tenuto ad adeguare la gestione alle nuove disposizioni, nei limiti e secondo la ripartizione degli oneri stabilita dalla legge e dal contratto. Restano ferme le procedure di revisione e modifica del contratto previste dal D.Lgs. n. 36/2023.

25 CODICE DI COMPORTAMENTO

Per tutta la durata del contratto, il Concessionario si impegna ad adeguare la propria condotta alle disposizioni del Codice di comportamento adottato dal Comune di Nardò, per quanto applicabili.

26 SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla concessione e alla stipula del contratto sono a carico dell'aggiudicatario, comprese le spese contrattuali, i diritti di segreteria e quelle di registro, ove dovute.

27 GARANZIE

Per quanto concerne la garanzia provvisoria richiesta ai fini della partecipazione alla procedura di affidamento, si rinvia integralmente all'**art. 9 del Disciplinare di gara**.

Per quanto concerne la garanzia definitiva che il concessionario è tenuto a prestare prima della sottoscrizione del contratto, si rinvia integralmente all'**art. 10 del Disciplinare di gara**, che ne disciplina l'importo, le modalità di costituzione, la durata, l'efficacia, la reintegrazione e le modalità di escussione.

Restano ferme le specifiche coperture assicurative poste a carico del Concessionario dal presente Capitolato, nonché gli ulteriori obblighi di garanzia e responsabilità previsti dal contratto di concessione.

28 TUTELA DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali connesso alla presente procedura e all'esecuzione della concessione avviene nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679, del D.Lgs. n. 196/2003 e della normativa vigente. Il titolare del trattamento per le attività di propria competenza è il Comune di Nardò, salvo quanto diversamente indicato nell'informativa privacy allegata agli atti di gara. Il Concessionario, per i trattamenti effettuati per conto del Comune, opera secondo le istruzioni ricevute e adotta misure tecniche e organizzative adeguate alla protezione dei dati.

29 CESSIONE DELLA CONCESSIONE E AFFIDAMENTO A TERZI

La concessione non può essere ceduta a terzi, salvo i casi espressamente consentiti dalla legge. Il Concessionario non può trasferire a terzi la gestione complessiva della RSA. È ammesso l'affidamento a terzi dei servizi e delle attività consentiti dalla normativa regionale e dall'art. 119 del D.Lgs. n. 36/2023, nei limiti e secondo le modalità dichiarate in sede di offerta e previste dal contratto. Restano in capo al Concessionario la responsabilità complessiva della gestione, il coordinamento e gli obblighi verso il Comune e gli utenti.

Il Gestore concessionario si obbliga a segnalare tempestivamente al Comune di Nardò gli interventi straordinari che si rendano necessari nel corso della gestione. Gli interventi di natura straordinaria a carattere conservativo, incrementativo e/o migliorativo, sono a carico dell'Ente proprietario degli immobili. Sono, inoltre, a carico dell'Ente proprietario degli immobili concessi gli eventuali interventi straordinari che si rendessero necessari per la sicurezza degli impianti, anche a seguito dell'introduzione di nuove disposizioni legislative o regolamentari, così da garantire che la struttura risulti in condizioni di efficienza e di conformità alla normativa vigente in ogni momento della gestione.

30 OSSERVANZA DELLA NORMATIVA, OBBLIGHI ED ONERI

Il Concessionario si impegna all'osservanza della normativa vigente, nazionale, regionale e locale, nonché delle disposizioni emanate dalle autorità competenti nel corso della gestione e pertinenti al servizio. Le eventuali sanzioni conseguenti a violazioni imputabili al Concessionario sono a suo carico. Il Concessionario tiene indenne il Comune, nei limiti previsti dalla legge, dalle pretese e dalle controversie di terzi direttamente riconducibili alla propria gestione.

Per la realizzazione dei servizi oggetto dell'appalto non sono evidenziati rischi di interferenza e, pertanto, i costi relativi alla messa in sicurezza sono da considerarsi pari a zero. Per i rischi da rapporti con l'utenza o con soggetti terzi, che entrino in rapporto con il concessionario, sarà a carico di quest'ultimo provvedere ad apprestare gli

interventi ritenuti opportuni. Restano in capo al concessionario gli obblighi derivanti dall'applicazione della L. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

31 CONTROVERSIE

Per le controversie relative agli atti della procedura di affidamento e alle questioni rientranti nella giurisdizione amministrativa si applicano le disposizioni del Codice del processo amministrativo. Per le controversie relative all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del contratto di concessione, non riservate alla giurisdizione amministrativa, è competente il giudice ordinario secondo le regole di competenza territoriale applicabili. È escluso il ricorso all'arbitrato, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.

II R.U.P.

ERROI
GIANCARLO
02.10.2026
11:58:09
GMT+02:00

