



COMUNE DI ROURE

PROVINCIA DI TORINO

FRAZ. BALMA 1 – 10060 ROURE

TEL. 0121 842613 FAX 0121 842945

E.MAIL ufficiotecnico.roure@reteunitaria.piemonte.it

Prot.n.1292

AVVISO

PROCEDURA APERTA

AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE PER VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE A DESTINAZIONE RESIDENZA ASSISTENZIALE PER ANZIANI DENOMINATO “CONIUGI POET DEL PONTE”

APPROVATO CON DECRETO SINDACALE N.28 DEL 02/05/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Considerato che è intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere all'affidamento in locazione, per la valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Frazione Castel del Bosco n.136/A, al fine dell'adattamento della struttura, attualmente adibita a Residenza Assistenziale per Anziani a Residenziale Sanitaria Assistenziale per Anziani;

Premesso che, in relazione al bando mediante procedura aperta per “L'affidamento in locazione per valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale a destinazione residenza assistenziale per anziani denominato “Coniugi Poet-Del Ponte” sito in Frazione Castel del Bosco n.136/A, con Decreto Sindacale n.28 del 02/05/2018 sono stati approvati:

- Bando mediante procedura aperta per la concessione in affitto;
- Capitolato per la concessione in affitto
- Schema contratto di locazione;

RENDE NOTO

Che entro le ore 11,30 del giorno 05/06/2018 possono essere presentate: le istanze di ammissione alla gara e l'offerta per “L'affidamento in locazione per valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale a destinazione residenza assistenziale per anziani denominato Coniugi Poet-Del Ponte, sito in Frazione Castel del Bosco n.136/A”

Il Bando mediante procedura aperta per la concessione in affitto, il Capitolato per la concessione in affitto, lo Schema contratto di locazione, sono allegati al presente avviso.

Roure 07/05/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(firmato digitalmente)
Donatella BONNIN



COMUNE DI ROURE

PROVINCIA DI TORINO
FRAZ. BALMA 1 – 10060 ROURE
TEL. 0121 842613 FAX 0121 842945
PEC roure@cert.ruparpiemonte.it

ALLEGATO A DECRETO SINDACALE N.28 DEL 02/05/2018

PROCEDURA APERTA

AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE PER VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE A DESTINAZIONE RESIDENZA ASSISTENZIALE PER ANZIANI DENOMINATO "CONIUGI POET DEL PONTE"

Si rende noto che il giorno **cinque giugno 2018, alle ore 14,30**, nella sala consiliare del Comune di Roure, in esecuzione del Decreto Sindacale n.27 del 02/05/2018, in presenza di idonea Commissione di Gara all'uopo nominata, si terrà la procedura aperta per **L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE PER VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE A DESTINAZIONE RESIDENZA ASSISTENZIALE PER ANZIANI DENOMINATA "CONIUGI POET DEL PONTE"**, sito in Frazione Castel del Bosco n. 136/a, identificato catastalmente al Catasto Terreni al Fg. 68 n. 893.

Lo scopo della locazione è la valorizzazione dell'immobile, al fine dell'adattamento a diversa utilizzazione della struttura in questione, con la trasformazione di 20 posti letto di Residenza Assistenziale (RA) in 22 di Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) mediante:

- Adeguamento monta lettighe, secondo le specifiche del progetto definitivo-esecutivo, approvato in linea tecnica, con Decreto del Sindaco n.15 del 14/03/2018, i cui elaborati vengono di seguito elencati:
 - Relazione generale e quadro economico (importo stimato dei lavori €57.980,00 oltre IVA)
 - Analisi prezzi
 - Computo metrico estimativo
 - Capitolato Speciale d'Appalto
 - Piano di manutenzione
 - Tavola unica
 - Opere strutturali
- Diversa distribuzione spazi interni, secondo le specifiche del progetto definitivo-esecutivo, approvato in linea tecnica, con Decreto del Sindaco n.17 del 22/03/2018, i cui elaborati vengono di seguito elencati:
 - Relazione tecnica
 - Elenco prezzi unitari
 - Analisi prezzi
 - Computo metrico estimativo
 - Stima incidenza mano d'opera
 - Quadro economico (importo stimato dei lavori €63.082,01 oltre IVA)
 - Cronoprogramma dei lavori
 - Capitolato Speciale d'Appalto
 - Piano di manutenzione
 - Piano di sicurezza e coordinamento
 - Tavola unica

AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE:

COMUNE DI ROURE
Regione Balma, 1 - 10060 Roure (TO)
tel. 0121.842613
PEC: roure@cert.ruparpiemonte.it
Sito internet: www.comune.roure.to.it

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile ricade in area ZS2 – Zona Residenziale Compromessa satura 2 del P.R.G.I. in area vincolata a spazi pubblici comunali, come meglio specificato nel progetto definitivo-esecutivo approvato.

Il fabbricato risulta composto come indicato nel paragrafo “Composizione attuale della RA “Residenza Assistenziale Coniugi Poet del Ponte” della relazione tecnica allegata.

L'immobile oggetto della locazione sarà affidato al *locatario* nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

Si evidenzia che l'aggiudicatario dovrà consentire all'attuale operatore economico, fino a naturale scadenza del contratto, lo svolgimento del servizio di preparazione dei pasti per la ristorazione scolastica dei plessi presenti sul territorio.

Il locatario dovrà eseguire i lavori sopra descritti nel rispetto delle specifiche individuate negli elaborati progettuali.

L'importo stimato dei lavori ammonta a € 121.012,01, oneri tecnici, amministrativi e IVA esclusi.

Per l'esecuzione dei lavori il *locatario* si deve avvalere di imprese in possesso dei requisiti stabiliti dal D. Lgs. 18/4/2016, n. 50 e s.m.i. e dal regolamento di attuazione D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i. (minimo requisito tecnico richiesto: qualificazione in categoria OG1, classifica I), che dovrà individuare secondo le procedure stabilite dal citato D.Lgs 50/2016 e s.m.i..

Prima dell'inizio dei lavori il *locatario* è tenuto a trasmettere all'Amministrazione Aggiudicatrice il nominativo dell'impresa individuata **e a versare all'Amministrazione Aggiudicatrice la somma corrispondente al ribasso di gara ottenuto nella procedura di individuazione dell'impresa esecutrice dei lavori.**

L'Amministrazione Aggiudicatrice si riserva di individuare il direttore dei lavori, il Coordinatore dei Lavori in fase di Esecuzione e del collaudatore, il cui onorario sarà a carico di del locatario.

PREZZO A BASE DI GARA: euro 481.012,01 (euro quattrocentoottantunomiladodici/01), pari al canone di locazione annuale di €18.000,00 per il periodo dilocazione dell'immobile oltre i lavori da eseguire.

La locazione sarà aggiudicata con il **metodo delle offerte segrete al rialzo**, rispetto al suddetto canone di locazione annuale.

DURATA DELLA LOCAZIONE: anni VENTI, decorrenti dalla data di stipulazione del contratto.

Le condizioni di concessione e quelle contrattuali sono contenute nei seguenti elaborati:

- Progetto Definitivo Esecutivo per Adeguamento Monta Lettighe approvato con Decreto del Sindaco n.15 del 14/03/2018
- Progetto Definitivo Esecutivo per Diversa Distribuzione Spazi Interni approvato con Decreto del Sindaco n.17 del 22/03/2018
- Schema contratto di locazione e Capitolato per la concessione in affitto approvati con Decreto del Sindaco n.28 del 02/05/2018;

La documentazione sopra richiamata è consultabile al sito INTERNET del comune di Roure: www.comune.roure.to.it, nelle pagine dedicate alle gare d'appalto mediante procedura aperta.

SOPRALLUOGO:

I soggetti che intendono partecipare al bando devono **obbligatoriamente** effettuare un sopralluogo dell'immobile.

A tal fine, il concorrente dovrà inoltrare all'indirizzo PEC roure@cert.ruparpiemonte.it un'apposita richiesta, indicando la ragione sociale dell'impresa, il nominativo ed i dati anagrafici delle persone incaricate di effettuare il sopralluogo, nonché l'indirizzo di posta elettronica, i numeri di telefono, a cui indirizzare la convocazione.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza della presentazione dell'offerta, obbligatoriamente dal legale rappresentante del concorrente o soggetto delegato.

Tali soggetti devono essere muniti al momento del sopralluogo di un documento d'identità.

L'attestazione di avvenuto sopralluogo sarà rilasciata dal Responsabile del Procedimento o suo delegato al termine di ciascuna visita.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

Pubblico incanto con il metodo di cui all'art. 73, lett. c), R.D. 23/5/1924, n. 827 e col procedimento di cui al successivo art. 76, commi 1, 2 e 3, con offerte segrete al rialzo rispetto al canone di locazione annuale posto a base d'asta.

La locazione sarà aggiudicata al concorrente che avrà presentato l'offerta più conveniente per il Comune (massimo aumento).

Nel caso di offerte uguali si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. 23/5/1924, n. 827.

L'aggiudicazione avverrà anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida.

L'amministrazione aggiudicatrice effettuerà la valutazione della congruità delle offerte sulla base di quanto definito dalla vigente normativa.

Qualora l'offerta risultasse non congrua, sarà richiesto al concorrente di produrre giustificazioni relativamente all'offerta stessa.

Se, a seguito delle giustificazioni addotte, l'offerta dovesse essere confermata non congrua, il *locatore* procederà ad escludere il concorrente che l'ha presentata.

Non sono ammesse giustificazioni:

- in relazione a trattamenti salariali minimi inderogabili stabiliti dalla legge o da fonti autorizzate dalla legge;
- in relazione agli oneri di sicurezza.

SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA:

Sono ammessi alla procedura di gara:

- a) imprenditori individuali;
- b) società commerciali;
- c) società cooperative;
- d) consorzi.

È ammessa la partecipazione di raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti o costituendi dai soggetti di cui alle lettere a), b), c) e d), **i quali**, all'atto della presentazione dell'offerta, **abbiano conferito, oppure presentino l'impegno a conferire**, mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, che esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti; si applicano al riguardo le disposizioni dell'art. 48 del D. Lgs. 18/4/2016 n. 50.

Non è consentito, a pena di esclusione, partecipare alla gara in forma individuale e contemporaneamente quale componente di un consorzio o di un raggruppamento temporaneo di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara quale componente di più consorzi o raggruppamenti temporanei di concorrenti.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE:

Saranno ammessi alla gara gli operatori economici in possesso dei seguenti requisiti minimi al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:

A) Requisiti generali e professionali:

- non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare ai sensi dell'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- iscrizione nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura ovvero, in caso di impresa avente sede all'estero, in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza di cui all'art.83 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. per attività inerenti l'oggetto dell'appalto.

Nel caso il concorrente sia una Cooperativa sociale, dovrà altresì essere in possesso di:

- a) iscrizione all'Albo delle Società cooperative presso il Ministero dello sviluppo economico;
- b) iscrizione nell'albo regionale delle cooperative sociali, nelle sezioni A o C.

B) Requisiti di capacità economico finanziaria:

Idonee referenze bancarie rilasciate da almeno 2 (due) primari istituti di credito, attestanti la solidità economica e finanziaria del concorrente, con riferimento alla specifica partecipazione al presente bando ed agli importi dei lavori di riferimento.

C) Requisiti di capacità tecnica:

Adeguate esperienze di almeno 5 anni, precedenti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, in gestione di Residenze Sanitarie Assistenziali per Anziani.

Nei confronti dell'aggiudicatario si procederà a riscontrare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese in sede di gara ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. in merito ai requisiti sopradetti. In caso di dichiarazioni NON accertabili d'ufficio dal Comune di Roure presso le pubbliche amministrazioni competenti al rilascio della relativa certificazione, sarà richiesto all'aggiudicatario di trasmettere, entro dieci giorni dalla richiesta, idonea documentazione a comprova del possesso dei requisiti dichiarati.

Nel caso in cui la verifica effettuata non confermi il possesso dei requisiti di qualificazione in capo all'aggiudicatario provvisorio, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e all'escussione della cauzione provvisoria, nonché all'individuazione di un nuovo aggiudicatario provvisorio.

TERMINI E RICEZIONE DELLE OFFERTE AL COMUNE DI ROURE:

Le offerte dovranno pervenire entro le ore 11,30 del giorno 05/06/2017 presso il "Comune di ROURE – Ufficio Protocollo, Regione Balma, 1 - 10060 Roure (TO)".

Il plico deve essere chiuso e sigillato mediante l'apposizione di timbro o firma sui lembi di chiusura. Sul frontespizio dovranno essere riportati chiaramente i seguenti dati:

- mittente;

- **oggetto: “Offerta per la gara relativa alla LOCAZIONE PER VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE A DESTINAZIONE RESIDENZA ASSISTENZIALE PER ANZIANI DENOMINATO “CONIUGI POET DEL PONTE””;**

Le modalità ammesse per la presentazione delle offerte sono le seguenti:

- *invio a mezzo del servizio postale;*

- *consegna, anche tramite corriere, esclusivamente all'ufficio Protocollo del Comune di Roure (negli orari di apertura: dal lunedì al venerdì al mattino 9,30-11,30 al pomeriggio 14,30-16,00)*

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione integro o nel termine stabilito.

NEL PLICO DOVRANNO ESSERE INSERITI, A PENA DI ESCLUSIONE, I SEGUENTI DOCUMENTI:

1) **Offerta (chiusa in un'apposita e separata busta, debitamente sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura, o comunque confezionata con modalità che assicurino la segretezza del contenuto, con l'indicazione del mittente e dell'oggetto della gara),** redatta in lingua italiana **su carta legale o resa legale**, datata e sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa, con l'indicazione del luogo e della data di nascita del firmatario e del canone di locazione annuale proposto, superiore rispetto al canone posto a base di gara, così in cifre come in lettere.

Determinerà esclusione dalla gara: l'offerta non contenuta nell'apposita busta sigillata con le modalità sopra riportate, mancante dell'indicazione del mittente e dell'oggetto della gara, o recante abrasioni o correzioni nell'indicazione del canone offerto, salvo che queste ultime siano chiaramente confermate con postilla approvata e sottoscritta.

Oltre il suddetto termine non sarà ritenuta valida altra offerta, neanche se presentata in sede di gara o se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente. Non si farà luogo a gara di migliororia e non sono ammesse offerte condizionate, espresse in modo indeterminato o riferite ad offerte relative ad altra gara; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è ritenuto valido quello indicato in lettere.

All'offerta economica **deve essere allegato il Piano economico-finanziario** di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di adeguamento montalettighe e diversa distribuzione spazi interni, secondo le specifiche dei progetti definitivi-esecutivi, per la gestione del fabbricato oggetto di locazione per tutta la durata della stessa, dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa di valorizzazione, con indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione.

Il piano economico finanziario **deve essere sottoscritto, a pena di esclusione**, dal legale rappresentante e **deve essere asseverato, pena l'esclusione**, tassativamente da un primario istituto di credito o da società di revisione o società di servizi costituite dagli istituti di credito e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari o da professionista iscritto al Registro dei Revisori legali.

Non sono ammesse altre forme di asseverazione.

2) **Istanza di ammissione alla gara, in carta resa legale mediante l'apposizione di marca da bollo da € 1600,** indirizzata al Sindaco del Comune di Roure, sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa, ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, **con allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica non autentica di un documento di identità del sottoscrittore stesso,** da rendersi utilizzando il modulo n. 1 di autocertificazione, denominato “Istanza di ammissione alla gara”, allegato al presente bando, che è anche scaricabile al sito Internet del Comune di Roure.

Al fine di rendere più agevole il lavoro della commissione di gara, s'invita il concorrente ad utilizzare detto modulo.

3) **Cauzione** dell'importo di **€ 9.620,24 (novemilaseicentoventi/24) da costituirsi mediante:**

a) fideiussione bancaria;

b) polizza assicurativa.

c) polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. n. 385/1993.

Detta garanzia dovrà, a pena di esclusione, avere validità per almeno 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione dell'offerta e contenere le rinunce di cui all'art. 93, comma 4, del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del concedente e l'impegno da parte dello stesso fidejussore a rimanere obbligato in solido col debitore principale fino a quando il Comune non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario della gara dovrà firmare il contratto di locazione nel giorno ed ora che verranno indicati con apposita comunicazione scritta, con avvertenza che, in caso contrario, il comune avrà la facoltà di ritenere come non avvenuta l'aggiudicazione, procederà ad incamerare la cauzione provvisoria ed affiderà la locazione al concorrente che segue nella graduatoria.

L'aggiudicatario definitivo dovrà prestare, prima della stipulazione del contratto, le coperture e le polizze assicurative e la polizza fideiussoria di cui al capitolato speciale.

DISPOSIZIONI FINALI:

Le spese di gara, ivi comprese quelle per la Commissione di gara, e contrattuali saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Il contratto sarà stipulato mediante atto pubblico a rogito del Segretario Comunale, con modalità elettronica.

L'amministrazione si riserva, in via di autotutela, la facoltà di revocare o differire la procedura di gara, senza che i concorrenti possano avanzare qualsivoglia pretesa al riguardo.

L'amministrazione ha la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione qualora l'impresa aggiudicataria non provveda a produrre entro i termini richiesti la documentazione prevista dal presente bando.

L'amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta valida, a condizione che la stessa sia giudicata congrua a giudizio insindacabile della commissione di gara. L'amministrazione si riserva la facoltà di invitare i concorrenti a completare o fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, dei documenti e dichiarazioni presentate.

Le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di dichiarazioni di atto di notorietà devono essere corredate, a pena di esclusione del concorrente, da una copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Tutti i requisiti di partecipazione devono essere posseduti alla data di presentazione dell'offerta.

L'offerta è valida per un periodo di 180 giorni dalla data di presentazione della stessa.

Prima di aggiudicare definitivamente la concessione il *locatore* si riserva inoltre di negoziare/rinegoziare – con ciascun offerente – aspetti di dettaglio che ritenesse di proprio interesse e nel rispetto delle prescrizioni progettuali poste alla base del presente Bando.

Ai sensi del D. Lgs. 30/6/2003 n. 196, questa Amministrazione tratterà i dati personali forniti dai partecipanti alla gara unicamente per l'espletamento delle procedure di cui trattasi.

Le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra il comune di Roure e gli operatori economici potranno avvenire mediante posta, mediante fax, per via elettronica o mediante una combinazione di tali mezzi.

Il presente Bando, comprensivo del modulo "Istanza di ammissione alla gara", sono scaricabili dal sito internet del Comune di Roure.

Roure, lì 02/05/2018

firmato
IL SINDACO
(BOUC Carlo)

BOLLO € 16,00

**Spett.le Sig. SINDACO
Del COMUNE DI ROURE
Frazione Balma n.1
10060 ROURE
(Torino)**

ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA

STAZIONE APPALTANTE: COMUNE DI ROURE
OGGETTO DELL'APPALTO: GARA DI APPALTO CON PROCEDURA APERTA PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE PER VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE A DESTINAZIONE RESIDENZA ASSISTENZIALE PER ANZIANI DENOMINATO "CONIUGI POET DEL-PONTE"
DATA DI SCADENZA DELLA DOMANDA: 05/06/2018

Il/La sottoscritto/a, nato/a a, il, codice fiscale, residente a, via, n., in qualità di, della, con sede legale in, via, n., C.F., Partita IVA, essendo venuto/a a conoscenza del bando mediante procedura aperta per affidamento in locazione per valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale a destinazione residenza assistenziale per anziani denominato "Coniugi Poet Del-Ponte" sito in Frazione Castel del Bosco n.136/A – Roure (TO), come:

- imprenditore individuale;
- società commerciali;
- società cooperative;
- consorzi;
- raggruppamento temporaneo costituito da _____

_____, i quali hanno conferito/presentano impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza a _____, qualificato come mandatario, che presenta la richiesta in nome e per conto proprio e dei mandanti;

C H I E D E

di essere ammesso/a alla gara mediante procedura aperta per affidamento in locazione per valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale a destinazione residenza assistenziale per anziani denominato "Coniugi Poet Del-Ponte" sito in Frazione Castel del Bosco n.136/A – Roure (TO)

DICHIARA

- che la _____ non si trova in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare ai sensi dell'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

- che la _____ è iscritta nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura ovvero (in caso di impresa avente sede all'estero, in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza di cui all'art.83 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.) per attività inerenti l'oggetto dell'appalto.

3) Nel caso di Cooperativa sociale di:

- essere iscritta all'Albo delle Società cooperative presso il Ministero dello sviluppo economico;

- essere iscritta nell'albo regionale delle cooperative sociale, nelle sezioni A o C.

4) di presentare idonee referenze bancarie rilasciate da (almeno 2 primari istituti di credito, attestanti la solidità economica e finanziaria del concorrente, con riferimento alla specifica partecipazione al presente bando ed agli importi dei lavori di riferimento)

5) di avere adeguata esperienza, pari ad anni _____, in gestione di Residenze Sanitarie Assistenziali per Anziani.

Allega alla presente copia fotostatica non autenticata di documento di identità del sottoscrittore.

Luogo _____ data _____

Firma e timbro

BOLLO €.16,00

OFFERTA PER LA GARA RELATIVA ALLA LOCAZIONE PER VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE A DESTINAZIONE RESIDENZA ASSISTENZIALE PER ANZIANI DENOMINATO "CONIUGI POET-DEL PONTE"

STAZIONE APPALTANTE:
OGGETTO DELL'APPALTO:

COMUNE DI ROURE
GARA DI APPALTO CON PROCEDURA APERTA PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE PER VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE A DESTINAZIONE RESIDENZA ASSISTENZIALE PER ANZIANI DENOMINATO "CONIUGI POET DEL-PONTE"

DATA DI SCADENZA DELL'OFFERTA: 05/06/2018

Il/La sottoscritto/a, nato/a a, il, codice fiscale, residente a, via, n., in qualità di, della, con sede legale in, via, n., C.F., Partita IVA, come:

- imprenditore individuale;
- società commerciali;
- società cooperative;
- consorzi;
- raggruppamento temporaneo costituito da _____

_____, i quali hanno conferito/presentano impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza a _____, qualificato come mandatario, che esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;

in riferimento al bando mediante procedura aperta per affidamento in locazione per valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale a destinazione residenza assistenziale per anziani denominato "Coniugi Poet Del-Ponte" sito in Frazione Castel del Bosco n.136/A - Roure (TO), importo a base d'asta di Euro 481.012,01 (euro quattrocentoottantunomiladodici/01), pari al canone di locazione annuale di €18.000,00 per il periodo di locazione dell'immobile oltre i lavori da eseguire

OFFRE

Quale locazione annuale l'importo di €._____ (Euro _____).

Allega alla presente copia fotostatica non autenticata di documento di identità del sottoscrittore.

Luogo _____ data _____

Firma e timbro



Comune di Roure

**CAPITOLATO PER LA CONCESSIONE
DELLA GESTIONE DELLA RESIDENZA ASSISTENZIALE PER ANZIANI
CONIUGI "POËT-DEL PONTE"**



Roure, maggio 2018

Art. 1 - PREMESSA E DEFINIZIONI

Nel presente capitolato valgono le seguenti definizioni:

- per R.A. si intende la tipologia di Residenza Assistenziale, destinata ad anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti;
- per R.A. di Roure si intende la Residenza Assistenziale per anziani "Coniugi Poët Del Ponte" sita in Fraz. Castel del Bosco n. 136/a;
- per Comune Concedente si intende la Pubblica Amministrazione di Roure in persona degli organi competenti;
- per Concessionario si intende l'appaltatore del servizio della gestione della Residenza, comprensivo degli oggetti di cui al presente Capitolato.

Art. 2 - OGGETTO E FINALITA' DELLA CONCESSIONE

Il presente capitolato ha per oggetto l'affidamento in concessione della gestione della Residenza Assistenziale per anziani "Coniugi Poët Del Ponte" del Comune di Roure.

La Residenza ha come scopo istituzionale quello di offrire ospitalità e servizi socio-assistenziali ed accessori a persone anziane in condizioni di autosufficienza e, comunque, nel rispetto della normativa regionale di cui alla DGR 65-565 del 24 luglio 2000.

Oltre alla gestione della struttura residenziale rientrano nell'ambito della concessione anche la gestione del servizio di refezione scolastica (Scuole di Roure, Fenestrelle e Perrero) e l'erogazione pasti ad utenti esterni alla struttura che ne facciano richiesta.

L'Amministrazione Comunale si riserva di costituire una commissione cui demandare l'attività di verifica e controllo del corretto utilizzo delle strutture e del rispetto delle pattuizioni formalizzate dalle parti con la sottoscrizione del contratto.

E' espressa volontà della parte concedente di mantenere la destinazione d'uso degli immobili alla specifica finalità di residenza assistenziale per anziani, la modifica anche parziale di tale destinazione è causa risolutiva espressa dal contratto.

Rappresentano obiettivi qualificanti della struttura:

- il prendersi cura della persona;
- il mantenimento delle capacità e dell'autonomia della persona;
- la sistematica ricerca di collaborazioni con le famiglie degli ospiti;

- l'utilizzo delle risorse del territorio.

Nel contesto degli obiettivi succitati il soggetto gestore individuato quale concessionario del servizio dovrà garantire una gestione atta ad offrire servizi alla persona rispettosi delle caratteristiche soggettive degli ospiti, tali da creare un ambiente familiare e accogliente che possa caratterizzare la Residenza Assistenziale per anziani "Coniugi Poët Del Ponte" di Roure come luogo cordiale e di confortevole soggiorno.

Art. 3 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

Composizione attuale della R.A. "Residenza Assistenziale Coniugi Poët Del Ponte".

Il piano seminterrato è composto da: n. 2 ambulatori medici, sala deposito attrezzature, lavanderia, bagno con antilatrina, wc con antilatrina, ingresso e area libera, vano ascensore,

vano scale e centrale termica esterna.

Il piano terreno è composto da: ingresso, n. 2 camere con bagno e disimpegno, camera ardente, dispensa, spogliatoio personale con ripostiglio e wc, spogliatoio personale con wc, cucina, corridoio centrale, vano scale, vano ascensore, sala polivalente, bagno con antilatrina, n. 2 wc con antilatrina, ripostiglio, sala lettura e ufficio amministrativo.

Il piano primo è composto da: n. 8 camere con bagno e disimpegno, corridoio, deposito biancheria pulita, sala assistenza, soggiorno, vano scale, vano ascensore, deposito biancheria sporca e bagno assistito

Si precisa che l'ascensore attuale non è predisposto per il trasporto delle lettighe e collega solo il piano terreno con il piano primo.

La struttura è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento centralizzato
- impianto elettrico
- impianto idraulico
- impianto antincendio

Iter amministrativo

Con nota del 12/07/2016 (prot n. 16910/A1410A del 4/08/2016), il legale rappresentante della struttura socio-sanitaria "Residenza Assistenziale Coniugi Poët Del Ponte" ha inoltrato agli uffici regionali una richiesta di verifica di compatibilità relativa all'adattamento e diversa utilizzazione della suddetta struttura con la trasformazione di 20 posti letto di Residenza assistenziale (RA) in 22 di Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) autorizzabili e accreditabili, suddivisi in un nucleo da 10 posti letto al piano terreno e in un nucleo da 10 posti + 2 pl di "pronta accoglienza" al piano primo.

Con nota del 25/08/2016 (prot. n. 17822/A141A), gli uffici regionali richiedevano al Direttore Generale dell'ASL TO3 un parere obbligatorio, ma non vincolante sulla richiesta suddetta.

Con nota del 14/10/2016 (prot. n. 21511/A1410A del 20/10/2016), il Direttore Generale dell'ASL TO3 esprimeva parere favorevole alla richiesta suddetta.

Il Dirigente Direzione Sanità Settore Assistenza sanitaria e socio-sanitaria territoriale in data 26/10/2016 con Determina n. 673, Direzione A14000, Settore A1410A da parere favorevole alla richiesta di compatibilità, ai sensi dell'art. 8 ter del D. Lgs. 502/92 e smi, relativa all'adattamento e diversa utilizzazione della struttura "Residenza Assistenziale Coniugi Poët Del Ponte", sita in Roure (TO), Fraz. Castel del Bosco n. 136/a, con la trasformazione di 20 posti letto di Residenza Assistenziale (RA) in 22 di Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) autorizzabili e accreditabili, suddivisi in un nucleo da 10 posti letto al piano terreno e in un nucleo da 10 posti + 2 pl di "pronta accoglienza" al piano primo.

Il Comune di Roure con:

- determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n.83 del 15/06/2017 ha affidato incarico al Dr. Geom. Piero Piton di Roure per progettazione architettonica e con determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n.95 del 29/06/2017 ha affidato incarico all'ing. Piergiuseppe Daviero di Pinerolo per progettazione sismica relativamente all'adeguamento monta lettighe;
- determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n.31 del 12/03/2018 ha affidato incarico al Dr. Geom. Piero Piton di Roure per progettazione definitiva-esecutiva relativa ad opere di diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione RSA.

Il progetto per adeguamento monta lettighe è stato approvato dall'Amministrazione Comunale di Roure con Decreto Sindacale n.15 del 14/03/2018 ed il progetto definitivo-esecutivo per diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione RSA con Decreto Sindacale n.17 del 22/03/2018.

Progetto per realizzazione RSA

Il progetto prevede una diversa distribuzione degli spazi interni e l'adeguamento del monta lettighe, oltre ad alcuni interventi edilizi.

Al piano seminterrato, con la modifica degli spazi interni, si ottiene la camera ardente, la lavanderia, il wc con l'antilatrina, il corridoio e l'area libera, l'ambulatorio medico e il locale per fisiokinesiterapia; con la realizzazione di un muriccio in mattoni dall'attuale locale deposito si ottiene un locale per attività di palestra e una sala deposito attrezzature; dall'area libera con due muricci in mattoni si ottiene la cappella per il culto; la sostituzione dell'ascensore permetterà il trasporto lettighe in tutti i tre piani della struttura.

In particolare:

- dal locale adibito a lavanderia realizzazione camera ardente; interventi edilizi previsti: smontaggio rubinetti e chiusura con tappi, smontaggio prese elettriche, rivestimento con cartongesso tubazioni riscaldamento sul soffitto e sulla parete a mezzogiorno dove è prevista una porticina per ispezione valvole,
- dal bagno e disimpegno realizzazione lavanderia: interventi edilizi previsti: smontaggio lavabo, dispenser sapone e carta asciugamani; wc con vaschetta; installazione n. 2 rubinetti-attacchi per lavatrici,
- dall'ambulatorio medico (secondo entrando dall'esterno) realizzazione locale per fisiokinesiterapia; non sono previsti interventi edilizi,
- dalla sala deposito attrezzature realizzazione di un locale per attività di palestra e sala deposito attrezzature; interventi edilizi previsti: realizzazione muriccio divisorio interno in mattoni con rinzaffo, intonaco e tinteggiatura; apertura e fornitura e posa porta per accesso sala deposito attrezzature,
- dal vano libero per accesso scale e ascensore realizzazione cappella per il culto; interventi edilizi previsti: realizzazione muriccio divisorio in mattoni con rinzaffo, intonaco e tinteggiatura; fornitura e posa porta scorrevole, parzialmente vetrata; impianto riscaldamento con relativo termosifone in ghisa, impianto elettrico con 4 punti luce e corpo illuminante a led,
- sostituzione ascensore attuale con monta-lettighe in grado di collegare anche il piano seminterrato. La scelta di montare un ascensore a fune viene scartata perché troppo invasiva, idem un oleodinamico con fossa limitata che comunque necessita di autorizzazioni ed ha costi di costruzione e di gestioni superiori. Si opta per una piattaforma elevatrice, che ha il solo "inconveniente" di essere più lenta e richiede la costante presenza dell'operatore assistenziale con i degenti (per mantenere schiacciato il pulsante di movimento). Si risolve il "problema fossa" realizzando una piccola rampa di fronte alla porta al piano seminterrato.

Gli interventi edilizi previsti sono: smontaggio cornici porte, demolizione parete frontale in c.a. su tre piani, taglio due solai in c.a., realizzazione nuove murature e attacchi con acciai e resine nel c.a. preesistente, ripristini travi attorno fori solai, fornitura e posa nuove cornici per le tre porte ai piani, raccordi con pavimenti esistenti, realizzazione rampa piano seminterrato, intonaci e

tinteggiature,

- recupero dello spazio libero sotto il vano scale per ricavare un deposito carrozzine; l'intervento edilizio consiste nella posa di una porta.

Al piano terreno, rimangono invariate le n. 2 camere con bagno e disimpegno, lo spogliatoio personale con ripostiglio e wc, lo spogliatoio personale con wc, la cucina, il corridoio centrale e il vano scale; dal locale dispensa verrà realizzato un bagno assistito, con un muriccio divisorio e la costruzione di un bagno con antilatrina si ricava una sala medicazioni e locale controllo personale con bagno e antilatrina; con un nuovo muriccio divisorio si ricaveranno un deposito biancheria pulita e una nuova camera che utilizzerà l'antilatrina ed il bagno esistente; una diversa disposizione e la costruzione di un bagno con antilatrina permetterà di ricavare n. 2 camere; una nuova parete vetrata darà vita ad un ufficio nell'attuale ingresso; la portineria, posta e telefono con la sala polivalente manterranno la stessa destinazione con misure leggermente ridotte; la sostituzione dell'ascensore permetterà il trasporto lettighe in tutti i tre piani della struttura; non è previsto un deposito biancheria sporca in quanto è agevole usufruire della vicina lavanderia al piano seminterrato.

In particolare:

- dal locale dispensa realizzazione bagno assistito; interventi edilizi previsti: posa lavabo, vasca per bagno assistito, doccia assistita, wc.; arredi previsti: contenitori, armadio, lettino, specchio inclinato, poltrona "comoda", dispenser sapone e carta asciugamani; per adduzione e scarico acqua sono necessari collegamenti con gli impianti esistenti nella lavanderia esistente al piano terreno; n. 3 punti luce; sistemazione rattoppi nel pavimento esistente e intonaci; nuova tinteggiatura,

- dalla camera ardente realizzazione sala medicazioni e locale controllo personale; interventi edilizi previsti: realizzazione muriccio divisorio in mattoni per ricavare bagno con antilatrina; piastrellatura pareti bagno; rinzaffo, intonaco e tinteggiatura; fornitura e posa n. 2 porte; accessori bagno lavabo, dispenser sapone e carta asciugamani; wc con vaschetta; impianto riscaldamento con relativo termosifone in ghisa; impianto elettrico con 4 punti luce e due corpi illuminanti a led,

- dalla sala lettura e ufficio amministrazione verranno ricavate n. 2 camere; interventi edilizi previsti: adeguamento dell'impianto elettrico,

- tra le due nuove camere realizzazione bagno con antilatrina; interventi edilizi previsti: realizzazione muriccio divisorio in mattoni per ricavare bagno con antilatrina; piastrellatura pareti bagno; rinzaffo, intonaco e tinteggiatura; fornitura e posa n. 2 porte; accessori bagno lavabo, dispenser sapone e carta asciugamani; wc con vaschetta; piatto doccia; impianto riscaldamento con relativo termosifone in ghisa; impianto elettrico con 4 punti luce e due corpi illuminanti a led,

- all'interno della sala polivalente realizzazione camera e deposito biancheria pulita; interventi edilizi previsti: realizzazione muriccio divisorio in mattoni con rinzaffo, intonaco e tinteggiatura; fornitura e posa n. 2 porte;; impianto riscaldamento con relativo termosifone in ghisa; impianto elettrico con 4 punti luce e due corpi illuminanti a led,

- all'interno dei wc esistenti realizzazione bagno; interventi edilizi previsti: apertura nuova porta e chiusura porta esistente; demolizione parte muriccio divisorio in mattoni per ricavare bagno con antilatrina; piastrellatura parte pareti bagno; rinzaffo, intonaco e tinteggiatura; posa porta (utilizzando quella oggetto di chiusura); accessori bagno lavabo, dispenser sapone e carta

asciugamani; wc con vaschetta; piatto doccia; adattamento dell'impianto riscaldamento con relativo termosifone in ghisa e impianto elettrico,

- all'interno dell'ingresso realizzazione ufficio; interventi edilizi previsti: posa parete divisoria di tamponamento con moduli vetrati.

Al piano primo, diversa disposizione interna, con la semplice eliminazione di una porta darà origine a n. 6 camere con bagno e disimpegno, corridoio, deposito biancheria pulita, sala medicazioni e locale controllo personale con bagno e antilatrina, sala pranzo, cucinetta, soggiorno con armadio biancheria pulita, vano ascensore con trasporto lettighe, vano scale, deposito biancheria sporca, deposito attrezzature e carrozzine oltre a bagno assistito.

In particolare:

- tra attuale disimpegno e camera chiusura porta per isolare sala da pranzo con disimpegno bagno a servizio sala medicazioni e locale controllo personale. Interventi edilizi previsti: realizzazione parete in cartongesso per chiusura porta.

ART. 4 – DESTINAZIONE DEI LOCALI E CARATTERISTICHE DEI SERVIZI

1) I Locali della struttura sono destinati all'organizzazione e alla gestione della Residenza Assistenziale per autosufficienti e non autosufficienti che per particolari motivi non possono vivere autonomamente presso i loro familiari o essere affidati a famiglie. La cura delle persone anziane ospitate si realizza attraverso programmi che prevedono prestazioni sanitarie e assistenziali integrate tra loro, che valorizzino la persona anziana e agiscano sulla sua globalità coinvolgendo, laddove è presente, la famiglia e la comunità secondo le indicazioni della normativa vigente.

La Residenza assicura i seguenti servizi:

- a) generali di tipo alberghiero;
- b) di assistenza diretta e di protezione alla persona;
- c) assistenziali e infermieristici.

2) La Residenza ha un funzionamento permanente nell'arco delle 24 ore, per l'intera settimana e per tutto l'anno. La Residenza, già attiva da diversi anni, è attualmente gestita in appalto da cooperativa sociale ed è in possesso di tutti i requisiti e le autorizzazioni prescritti per garantirne il regolare funzionamento.

3) Il soggetto concessionario dovrà disporre di un organico almeno corrispondente ai requisiti regionali per l'autorizzazione in particolare:

- a) personale assistenziale con qualifica professionale di O.S.S. come previsto dalla normativa regionale vigente; il personale dovrà essere calcolato in rapporto alla tipologia e al numero degli ospiti, all'organizzazione e alla gestione delle attività;
- b) personale per assicurare i servizi generali (cucina, mensa, lavanderia e pulizie);
- c) personale infermieristico e riabilitativo in base ai parametri regionali.

4) E' richiesta una congrua presenza di operatori nell'orario notturno. Possono, inoltre, essere utilizzati altre risorse quali volontari e tirocinanti, che non possono operare in sostituzione del personale della Residenza. Il concessionario dovrà prevedere un modello organizzativo che assicuri la sostituzione del personale assente.

5) Il Concessionario individuato quale soggetto gestore, oltre all'obbligo di tutela e manutenzione degli immobili come previsto dall'art.7, dovrà garantire una gestione del Servizio idonea ed offrire servizi secondo le caratteristiche soggettive degli ospiti, tali da creare un

ambiente familiare ed accogliente che possa caratterizzare la Residenza per Anziani di Roure come luogo di cordiale e confortevole soggiorno.

6) Ai fini dell'ammissione di nuovi ospiti nella struttura il concessionario si impegna a dare priorità ai seguenti soggetti:

a) cittadini residenti nel Comune di Roure.

7) L'inosservanza anche parziale della prescritta clausola di cui al punto 6 a) costituisce causa risolutiva del contratto.

ART. 5 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è di anni 20 (diconsi venti) decorrenti dalla firma del contratto.

L'Ente concedente si riserva la facoltà di prorogare il contratto a norma di legge con espresso provvedimento e alle medesime condizioni contrattuali.

ART. 6 – BENI CONCESSI IN USO AL CONCESSIONARIO

Il Comune di Rure concede in uso al Concessionario l'immobile sito in Roure, fraz. Castel del Bosco n. 136/a completo di impianti, attrezzature, mobili, biancheria e suppellettili nello stato in cui si trovano e come meglio esplicitato al successivo art.8.

ART. 7 – MANUTENZIONE

Il concessionario provvede a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria necessaria a rendere utilizzabile la struttura e gli annessi impianti in relazione all'uso convenuto, ivi compreso il prato di pertinenza e il cortile della struttura medesima.

Il concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza nell'ambito delle strutture e aree assegnate, secondo le norme vigenti ed emanate in materia. Per garantire la corretta gestione della struttura sarà predisposto a cura del concessionario un piano finalizzato al mantenimento delle condizioni di sicurezza, al rispetto dei divieti, limitazioni e delle condizioni di esercizio e a garantire la sicurezza delle persone in caso di emergenza.

Qualora in corso di vigenza del contratto nuove disposizioni di legge (statali e/o regionali) dovessero imporre degli adeguamenti non differibili ai locali e/o impianti oggetto della concessione, la spesa da sostenere sarà a carico del Comune di Roure.

ART. 8 – CONSEGNA E RICONSEGNA DELLA STRUTTURA

Il patrimonio in concessione è costituito dagli immobili, dagli impianti di servizio, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritti nell'art. 3 (Composizione attuale della R.A. "Residenza Assistenziale Coniugi Poët Del Ponte") e nel verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra le parti, a seguito della sottoscrizione del contratto di concessione.

Alla scadenza della concessione, gli immobili oggetto della medesima ritorneranno nella piena disponibilità delle Amministrazioni, compresi gli impianti di servizio, le attrezzature, gli arredi forniti dall'Ente e in generale tutte le opere di miglioria e modifiche apportate, senza che il concessionario nulla possa vantare nei confronti della Amministrazione stessa.

Sei mesi prima della scadenza della concessione, si effettuerà una visita ispettiva, in contraddittorio tra le parti, per verificare lo stato manutentivo della struttura.

Nel caso venissero riscontrate carenze, il concessionario dovrà provvedere immediatamente, in modo da restituire gli immobili in uno stato di manutenzione adeguato.

Non è considerato danno la normale usura secondo il corretto utilizzo. Il concessionario solleva il Comune di Roure da ogni responsabilità per danni che venissero causati a terzi o cose di terzi nel corso di tutte le attività ammesse.

Il Comune di Roure si impegna a consegnare al concessionario l'edificio in condizioni di idoneità strutturale per operare secondo le prescrizioni di legge relative al funzionamento dei presidi socio-assistenziali.

Alla scadenza della gestione il concessionario dovrà restituire le strutture, con i relativi impianti ed attrezzature d'uso, nel medesimo stato in cui li ha ricevuti e risultanti dal verbale di consegna, fatte salve naturalmente le eventuali opere di miglioria e modifica apportate ed il normale logorio d'uso.

La riconsegna verrà attuata previo verbale stilato in contraddittorio con il concessionario.

Il Comune di Roure, al fine di determinare con esattezza lo stato di consistenza degli arredi, attrezzature, beni e suppellettili facenti parte della dotazione della struttura, consegnano all'atto della sottoscrizione del contratto al concessionario l'inventario dei beni.

ART. 9 – ONERI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del concessionario:

- 1) tutte le spese relative alle utenze di energia elettrica, gas, acqua, telefono, TARSU-TARES, ecc... e i relativi contratti che devono essere direttamente intestati;
- 2) la predisposizione, entro il 31 gennaio di ogni anno, di una relazione illustrativa sull'andamento gestionale dei risultati ottenuti nelle varie attività nonché una relazione trimestrale sulla regolarità della riscossione delle rette;
- 3) l'applicazione delle relative rette giornaliere per i soggetti del nucleo R.A. (futuro RSA), e delle tariffe inerenti il servizio di refezione scolastica e la fornitura dei pasti per gli utenti esterni nonché l'incasso di ogni retta e/o tariffa;
- 4) l'assunzione di tutti gli oneri derivanti dall'offerta progetto e dall'offerta economica comprese le spese, imposte e tasse di qualsiasi natura oltre le spese tutte derivanti dalla presente concessione, senza diritto di rivalsa.

Sono altresì a carico del concessionario:

- 1) la stipula obbligatoria di un contratto assicurativo e il mantenimento per tutta la durata della concessione di una polizza di assicurazione per responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro, comprendendo nei terzi anche gli assistiti, gli assistiti fra di loro, i visitatori con un massimale non inferiore ad € 1.500.000,00 per sinistro per danni alle persone ed € 1.000.000,00 per sinistro per danni alle cose. Dovrà altresì essere stipulato contratto assicurativo con idonei massimali per la copertura di eventuali incidenti causati o subiti durante lo svolgimento dei servizi dal personale utilizzato, anche con riferimento all'uso di automezzi propri.
- 2) la sottoscrizione dell'assicurazione contro gli incendi, il furto, gli atti vandalici e gli agenti atmosferici, fatto salvo il diritto di rivalsa del concessionario nei confronti dei danneggiatori;
- 3) la consegna al concedente delle copie delle polizze con relative quietanze di pagamento e delle copie delle autorizzazioni della struttura, di cui ai punti precedenti;

- 4) l'onere di spesa derivante dalla nomina del terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico effettuata dal Comune;
- 5) l'osservanza e l'attuazione delle prescrizioni contenute nel Certificato Prevenzione Incendi, che dovrà essere volturato a nome del concessionario, e successivamente rinnovato a scadenza;
- 6) la tenuta del registro antincendio;
- 7) il rispetto delle norme del D.L.gs. 81/2008 e s.m.i. relativo alla sicurezza ed igiene sul posto di lavoro ed in tale ambito predisporre il piano di valutazione dei rischi e di gestione dell'emergenza e quant'altro necessario secondo la normativa vigente;
- 8) la stipula di appositi contratti per lo smaltimento dei rifiuti speciali di tipo ospedaliero e attivazione di servizi che lo incrementino.

Il concessionario si impegna inoltre ad attivare a richiesta del Comune i seguenti servizi:

- servizio di trasporto dei pasti al di fuori della struttura in casi di necessità riconosciuta dall'Amministrazione.
- servizio di preparazione e somministrazione di pasti nel rispetto delle tabelle dietetiche presso le strutture scolastiche di Roure, Fenestrelle e Perrero a richiesta del Comune;
- servizio pasti presso la struttura a persone residenti nel territorio del Comune;
- Gestione del centro diurno presso la Residenza Assistenziale per anziani parzialmente autosufficienti per quelle famiglie che necessitano di sollievo in determinate fasce orarie o per quegli anziani soli che non hanno maturato una scelta assistenziale di tipo residenziale il tutto sulla base delle tariffe già approvate dal Comune.

ART. 10 – ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

Sono a carico del Comune concedente:

1. le autorizzazioni prescritte per il funzionamento della struttura e dei servizi, ai quali la stessa è destinata come previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente, nonché tutte le autorizzazioni ed i pareri necessari per lo svolgimento delle attività specifiche promosse all'interno della struttura.

In tale contesto rimane a carico del concessionario il convenzionamento con l'A.S.L. competente per territorio per gli ospiti non autosufficienti come previsto dalla normativa vigente;

2. il possesso delle certificazioni relative all'immobile (quali agibilità e C.P.I.)

3. la messa a disposizione di tutta la documentazione inerente le opere e gli impianti esistenti nelle strutture oggetto della concessione;

4. la messa a disposizione degli arredi e delle attrezzature già presenti nelle strutture, come da inventario.

ART. 11 – IMPORTO A BASE D'ASTA

L'importo a base d'asta è stato calcolato in funzione di un canone di concessione annua (nel quale si intende ricompreso anche il canone di locazione dell'immobile) computato su 20 (venti) anni di concessione.

Il canone annuale (al netto di IVA se dovuta) posto a base della gara e che costituisce uno dei criteri di aggiudicazione, è stabilito in €18.000,00 (euro diciottomila/00). A decorrere dal secondo anno di durata della concessione, il canone dovrà intendersi automaticamente

aggiornato nella misura della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertate dall'ISTAT e verificatesi nell'anno precedente, così procedendosi per ogni successivo anno di durata della concessione.

In rapporto alla durata della concessione l'importo per 20 (venti) anni posto a base di gara assomma ad €.360.000,00 (trecentosessantamila/00) oltre l'importo necessario per la realizzazione delle opere edilizie pari ad €.121.012,01 (euro centoventunomiladodici/01) per un totale di €.481.012,01 (euro quattrocentoottantunomiladodici/01).

ART.12 – IMPEGNO A REALIZZARE GLI INTERVENTI EDILIZI PER TRASFORMAZIONE DELLA STRUTTURA DA R.A. A R.S.A.

Il concessionario si impegna a realizzare entro mesi dodici dalla firma del contratto, al fine dell'adattamento a diversa utilizzazione della struttura in questione con la trasformazione di 20 posti letto di Residenza Assistenziale (RA) in 22 di Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) mediante, gli interventi edilizi indicati nella documentazione progettuale sotto indicata:

- Adeguamento monta lettighe, secondo le specifiche del progetto definitivo-esecutivo, approvato in linea tecnica, con Decreto del Sindaco n.15 del 14/03/2018, i cui elaborati vengono di seguito elencati:

- Relazione generale e quadro economico (importo stimato dei lavori €.57.980,00 oltre IVA)
- Analisi prezzi
- Computo metrico estimativo
- Capitolato Speciale d'Appalto
- Piano di manutenzione
- Tavola unica
- Opere strutturali

- Diversa distribuzione spazi interni, secondo le specifiche del progetto definitivo-esecutivo, approvato in linea tecnica, con Decreto del Sindaco n.17 del 22/03/2018, i cui elaborati vengono di seguito elencati:

- Relazione tecnica
- Elenco prezzi unitari
- Analisi prezzi
- Computo metrico estimativo
- Stima incidenza mano d'opera
- Quadro economico (importo stimato dei lavori €.63.032,01 oltre IVA)
- Cronoprogramma dei lavori
- Capitolato Speciale d'Appalto
- Piano di manutenzione
- Piano di sicurezza e coordinamento
- Tavola unica

ART. 13 – RETTE DA APPLICARE AGLI UTENTI

Il concessionario si impegna ad applicare ed introitare le tariffe a carico degli utenti già in vigore alla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

ART. 14 – PRINCIPIO DI TRASPARENZA E COINVOLGIMENTO DELL'UTENZA

In attuazione dei principi di trasparenza e del coinvolgimento nei procedimenti amministrativi riguardanti le attività risocializzanti e socio-assistenziali promosse dalle amministrazioni o sancite dalla Legge 241/90 e s.m.i., il concessionario dovrà predisporre apposita carta dei servizi.

ART. 15 – PERSONALE

Per l'intera durata della concessione, il concessionario si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro tempo per tempo vigenti, compreso il subentro del personale in servizio presso le due strutture in capo al nuovo concessionario.

Non sono consentiti turni di lavoro superiori a quanto prescritto dalla normativa in vigore.

Il concessionario si obbliga altresì ad applicare il C.C.N.L. e gli accordi integrativi, anche dopo la scadenza e fino al rinnovo degli accordi succitati.

Con cadenza trimestrale il concessionario ha l'obbligo di presentare idonea documentazione da cui risulti che lo stesso ha provveduto al versamento di tutti i contributi dovuti per legge al personale.

Il Concessionario solleva l'Amministrazione da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni, infortuni nei confronti del proprio personale utilizzato per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

ART. 16 – CONTROLLI

L'Amministrazione di Roure si riserva di far ispezionare, in qualsiasi momento, senza avviso, le strutture ed i locali da proprio personale autorizzato, nonché di verificare le modalità di effettuazione delle prestazioni e dei servizi relativi erogati agli ospiti.

ART. 17 - PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione verrà effettuata come indicato nel bando a procedura aperta allegato al Decreto Sindacale n.28 del 02/05/2018.

ART. 18 – VINCOLO GIURIDICO E CAUZIONI

Si precisa che l'offerente resterà impegnato per effetto della presentazione stessa dell'offerta, mentre l'Amministrazione aggiudicante – Comune di Roure - non assumerà verso di questi alcun obbligo, se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti al procedimento di gara in questione e ad essa necessari e dipendenti, conseguiranno piena efficacia giuridica.

Dopo l'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà produrre la seguente documentazione:

1) cauzione definitiva: a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente capitolato per tutta la durata della concessione, dei risarcimenti dei danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione avesse eventualmente sostenuto in corso di concessione, per fatto del concessionario e relativo ad inadempimento o cattiva esecuzione degli obblighi derivanti. Tale cauzione definitiva, determinata nella misura del 10% dell'importo contrattuale, dovrà essere prestata, nei modi e tempi previsti dalla vigente normativa. La cauzione di cui sopra sarà svincolata entro 90 giorni dal termine della scadenza della concessione e risolta ogni eventuale

contestazione o pendenza. Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiutasse di assumere gli oneri della presente concessione o rifiutasse di eseguire il servizio o trascurasse in modo grave l'adempimento degli obblighi previsti dal presente capitolato, questa Amministrazione potrà, in pieno diritto, risolvere ogni rapporto con lo stesso, a maggiori spese di questi, con diritto di risarcimento degli eventuali danni, oltre all'incameramento della cauzione definitiva. Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra azione, nel caso in cui la somma risultasse insufficiente.

2) la stipula obbligatoria di un contratto assicurativo e il mantenimento per tutta la durata della concessione di una polizza di assicurazione per responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro, comprendendo nei terzi anche gli assistiti, gli assistiti fra di loro, i visitatori con un massimale non inferiore ad € 1.500.000,00 per sinistro per danni alle persone ed € 1.000.000,00 per sinistro per danni alle cose.

3) la stipula obbligatoria di un contratto assicurativo con idonei massimali per la copertura di eventuali incidenti causati o subiti durante lo svolgimento dei servizi dal personale utilizzato, anche con riferimento all'uso di automezzi propri.

4) la sottoscrizione dell'assicurazione contro gli incendi, il furto, gli atti vandalici e gli agenti atmosferici, fatto salvo il diritto di rivalsa del concessionario nei confronti dei danneggiatori;

5) versare, presso la Tesoreria del Comune Roure, la somma necessaria per le spese derivanti dal contratto di concessione, a carico del concessionario a norma del presente capitolato.

La stipula del contratto è comunque subordinata all'accertamento della mancanza di cause ostative.

ART. 19 – PENALITA'

Qualora, a seguito di controlli effettuati dai servizi preposti, siano segnalate all'Amministrazione concedente o vengano dalla stessa direttamente riscontrate, inadempienze o difformità alle prescrizioni tutte previste nel contratto di concessione e relativo progetto di gestione come presentato in sede di gara, il Comune concedente provvederà ad applicare una penalità variabile da un minimo di Euro 1.000,00 ad un massimo di Euro 3.000,00. Le irregolarità riscontrate saranno contestate con comunicazione scritta, trasmessa anche a mezzo fax. Il concessionario dovrà, entro cinque giorni lavorativi decorrenti dal ricevimento della contestazione, produrre per iscritto le proprie contro deduzioni; trascorso il tempo sopra indicato, l'Ente concedente deciderà nel merito, applicando, nel caso, le relative penali con le modalità di cui al primo comma del presente articolo. Nei casi di elevata gravità, le contro deduzioni dovranno pervenire entro 24 ore dal ricevimento della contestazione. Fatta salva la revoca della concessione nei casi stabiliti all'art. 21, in presenza di recidiva per le medesime inadempienze, le penali sono raddoppiate.

ART 20 – DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

Il concessionario non potrà in nessun caso subconcedere la concessione, pena la decadenza immediata della medesima salvo il risarcimento dei danni al Comune.

ART. 21 – DECADENZA DELLA CONCESSIONE

- 1) Il concessionario decade dalla concessione della gestione, previa diffida a provvedere nel termine minimo di trenta giorni, nei seguenti casi:
 - a. modificazione della destinazione d'uso dei locali assegnati in uso esclusivo;
 - b. cessione della concessione;
 - c. scioglimento dell'impresa concessionaria.
- 2) Il concessionario è obbligato al risarcimento dei danni provocati dai comportamenti elencati nel primo comma;
- 3) La decadenza della concessione opera, inoltre, di diritto quando nei confronti del concessionario sia stata applicata con provvedimento definitivo una misura di prevenzione;
- 4) L'atto di decadenza é assunto dai competenti organi comunali con atto da notificare al concessionario.

ART. 22 – REVOCA DELLA CONCESSIONE

Il concedente può procedere alla revoca della concessione nei seguenti casi:

- a. per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- b. per gravi motivi di ordine pubblico.

In caso di revoca per le motivazioni di cui alla lettera a., al concessionario verrà corrisposto l'eventuale mancato ammortamento delle spese sostenute risultanti dal piano di equilibrio patrimoniale – gestionale.

L'atto di revoca é preceduto da formale comunicazione al concessionario che, nel termine di 30 giorni, può produrre controdeduzioni.

La revoca della concessione é disposta dall'Amministrazione Comunale con apposito atto ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso.

L'atto di concessione può essere revocato, inoltre, per inadempimenti, a termini di legge, nei seguenti casi, da considerarsi obblighi rilevanti per il concessionario:

- a. grave e reiterate mancanze nella gestione delle strutture;
- b. violazione della capienza massima delle strutture;
- c. gravi mancanze e negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d. mancata ottemperanza agli obblighi assunti in sede di gara;
- e. abituale deficienza e/o negligenza nell'esecuzione dei servizi agli utenti, la cui gravità e/o frequenza delle infrazioni, debitamente accertate e contestate, compromettano l'efficienza del servizio stesso;
- f. stato di insolvenza del Concessionario o frode accertata del medesimo;
- g. appalto di lavori, servizi, forniture non previsti nel contratto di concessione o nel progetto di gestione, senza esplicita autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente;
- h. reiterata inottemperanza agli obblighi assicurativi, contributivi e retributivi previsti dalle normative in vigore per il personale utilizzato;
- i. ogni qualsiasi danno grave cagionato a persone o cose.

Qualora si riscontri l'insorgere di uno dei casi di revoca sopra specificati, l'Amministrazione concedente notificherà al Concessionario l'addebito, con invito a produrre le proprie deduzioni entro il termine di cinque giorni dalla data di notifica.

Dopo tale data, in mancanza di contro deduzioni ritenute valide la concessione- contratto sarà risolta di diritto. In tal caso l'Amministrazione concedente avrà comunque la facoltà di risolvere "ipso facto et jure" la concessione contratto, mediante semplice dichiarazione stragiudiziale,

intimata a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, trattenendo ed incamerando la cauzione definitiva, a titolo di penalità.

Il concessionario è obbligato al risarcimento dei danni provocati dagli inadempimenti del presente articolo.

Nessuna pretesa il concessionario può avanzare a seguito dell'atto di revoca. A questa deve seguire la procedura prevista per la riconsegna delle strutture come previsto all'articolo 8.

ART. 23 – DIRITTO DI RECESSO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata della presente concessione, salvo causa di forza maggiore o altra a lui non imputabile.

Il diritto di recesso è riconosciuto al concessionario esclusivamente in caso di scioglimento dell'impresa concessionaria, nulla è dovuto alla medesima per gli investimenti effettuati, in corso di concessione, nelle strutture.

L'atto di recesso deve essere comunicato, a mezzo raccomandata, al concedente, almeno sei mesi prima, entro i quali il concedente assume i provvedimenti per la regolare continuazione della gestione.

Il recesso di fatto, non ammesso dal presente articolo, comporta l'obbligazione per il concessionario del risarcimento dei danni e del pagamento di una penale maggiorata del 50 per cento dell'ammontare del danno quantificato.

ART. 24 – RAPPORTI TRA COMUNE E CONCESSIONARIO

Il Comune di Roure quale responsabile del procedimento di affidamento ed esecuzione del contratto ai sensi della L.241/90 designa il responsabile del servizio amministrativo.

Il Concessionario dovrà individuare un responsabile della gestione. Tale nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio delle attività affidate.

ART. 25 – SPESE

Tutte le spese derivanti dalla presente concessione sono poste interamente a carico del concessionario, ivi comprese quelle per la stipulazione del contratto.

ART. 26 - DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO/GESTORE.

Per tutti gli effetti del contratto oggetto del presente capitolato, il Concessionario eleggerà domicilio presso la Residenza Assistenziale "Coniugi Poet Del Ponte" di Roure, fraz. Castel del Bosco 136/A.

Il Comune potrà indirizzare al Concessionario, al domicilio eletto al comma 1 del presente articolo, per tutta la durata del contratto, avvisi, richieste, atti giudiziari ed ogni altra comunicazione di qualsiasi natura potesse occorrere.

ART. 27 - FORO COMPETENTE E CLAUSOLA COMPROMISSORIA.

- 1) Qualunque contenzioso fra le parti sulla interpretazione o esecuzione del contratto oggetto del presente Capitolato, salva definizione previo accordo bonario, sarà deferito al Giudice Ordinario e sarà competente il Foro di Torino.
- 2) È escluso il ricorso all'arbitrato.

ART. 28 - ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI.

In conformità al disposto di cui agli articoli 23 L. 241/1990 e s.m.i. e n. 2 D.P.R. 352/1992 e del vigente Regolamento Comunale per la disciplina delle modalità di esercizio e dei casi di esclusione dal diritto di accesso ai documenti amministrativi, il Concessionario ha l'obbligo di consentire l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi, comprese la visione, le informazioni ed il rilascio di copie, da parte di chiunque vi abbia legittimo interesse personale, concreto e motivato.

Costituiscono oggetto del diritto di accesso i documenti amministrativi e le informazioni dagli stessi desumibili, relative ai servizi oggetto del presente disciplinare d'oneri.

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.

ART. 29 - TUTELA DEI DATI PERSONALI.

In ordine al trattamento dei dati personali inerenti il procedimento instaurato dal presente Capitolato si informa che le finalità cui sono destinati i dati raccolti sono inerenti a concessione di pubblico servizio; le modalità di trattamento consistono nella gestione dei dati finalizzata alla gestione del rapporto contrattuale ai sensi della normativa vigente.

ART. 30 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMA DI RINVIO.

Per tutto quanto non contemplato nel presente capitolato e/o non espressamente richiamato, si opera rinvio alla normativa vigente e/o anche interveniendola in materia, nonché alla disciplina della competente Commissione di Vigilanza Socio-Sanitaria dell'ASL in quanto vincolante per il Comune di Roure.

ART. 31 – DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL PRESENTE CAPITOLATO

Fanno parte del presente Capitolato per la Concessione, anche se non materialmente allegati i seguenti documenti:

- Progetto adeguamento monta lettighe approvato con Decreto Sindacale n.15 del 14/03/2018
- Progetto per diversa distribuzione spazi interni approvato con Decreto Sindacale n.17 del 22/03/2018
- Decreto Sindacale n.28 del 02/05/2018, e relativi allegati, di approvazione del bando per la concessione in affitto della struttura, del Capitolato per la concessione in affitto e dello schema di contratto di locazione.

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLEGATO A DECRETO SINDACALE N.28 DEL 02/05/2018

CONTRATTO PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE PER VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE A DESTINAZIONE RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE PER ANZIANI "CONIUGI POET-DEL PONTE" sito in Frazione Castel del Bosco n.136/A – Roure (TO)

TRA

Il Comune di Roure – Frazione Balma n.1 – Roure (TO) codice fiscale n.85003350015, nella persona di _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____ in qualità di _____ dell'Ente (da ora "Locatore");

e

_____ con sede in _____ nella persona di _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____ in qualità di _____ della _____ (da ora "Conduttore"),

da ora Locatore e Conduttore saranno congiuntamente definiti "Parti"

PREMESSO CHE

- A. il Locatore è proprietario dell'immobile, sito in Frazione Castel del Bosco n.136/A – Roure (TO), (da ora "Immobile");
- B. l'Immobile ha la seguente destinazione: residenza assistenziale "Poet-Del Ponte";
- C. il Conduttore è interessato a locare l'Immobile per ivi esercitarvi l'attività di residenza sanitaria assistenziale;
- D. l'Immobile necessita di alcuni lavori di sistemazione per l'adeguamento dell'attuale struttura, da residenza assistenziale a residenza sanitaria assistenziale;
- E. le opere sono specificate nei progetti approvati con Decreti Sindacali: n.15 del 14/03/2018 di approvazione in linea tecnica del progetto definitivo-esecutivo relativo all'adeguamento monta lettighe presso l'immobile di proprietà comunale, adibito a Residenza Assistenziale per Anziani denominato "Poet-Del Ponte, sito in Frazione Castel del Bosco n.136/A e n.17 del 22/03/2018 di approvazione in linea tecnica del progetto definitivo-esecutivo relativo alla diversa distribuzione spazi interni presso l'immobile di proprietà comunale, adibito a Residenza Assistenziale per Anziani denominato "Poet-Del Ponte, sito in Frazione Castel del Bosco n.136/A;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.

ART. 2 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE E BENI CONCESSI IN USO AL CONCESSIONARIO

2.1 Il Comune di Roure concede in uso al Concessionario l'immobile sito in Roure, fraz. Castel del Bosco n. 136/a completo di impianti, attrezzature, mobili, biancheria e suppellettili nello stato in cui si trovano e come meglio esplicitato al successivo art.8.

ART. 3 – DURATA

3.1 Il contratto avrà durata di anni 20 (venti) con decorrenza dalla stipula del contratto. Alla scadenza il contratto si intende rinnovato per uguale periodo, e così di seguito, tranne che nel caso in cui una delle Parti dia all'altra disdetta, con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi prima della data di scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

ART. 4 – OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CARICO DEL CONDUTTORE.

- 4.1. Il Conduttore si impegna a svolgere le opere come specificate nei progetti approvati con Decreti Sindacali: n.15 del 14/03/2018 di approvazione in linea tecnica del progetto definitivo-esecutivo relativo all'adeguamento monta lettighe presso l'immobile di proprietà comunale, adibito a Residenza Assistenziale per Anziani denominato "Poet-Del Ponte, sito in Frazione Castel del Bosco n.136/A e n.17 del 22/03/2018 di approvazione in linea tecnica del progetto definitivo-esecutivo relativo alla diversa distribuzione spazi interni presso l'immobile di proprietà comunale, adibito a Residenza Assistenziale per Anziani denominato "Poet-Del Ponte, sito in Frazione Castel del Bosco n.136/A, entro mesi dodici dalla firma del contratto.
- 4.2. Il Locatore avrà diritto di sorvegliare la conduzione dei lavori e la loro conformità ai progetti menzionati e qualunque variazione potrà essere eseguita dal Conduttore solo previo consenso del Locatore.
- 4.3. Resta inteso che eventuali incompletezze ed errori progettuali restano a carico esclusivo del Conduttore e pertanto che l'esame del progetto effettuato in sede di procedura di selezione del Conduttore non comporta l'assunzione da parte del Locatore di alcuna responsabilità e/o garanzia della completezza e fattibilità, anche normativa ed edilizia, dei progetti di cui sopra.
- 4.4. Il Locatore e il Consulente avranno diritto di accedere all'Immobile durante l'esecuzione dei lavori in ogni momento e chiedere informazioni, ottenere documentazione dall'impresa e/o dai professionisti nominati. Il Consulente e il Locatore, ove riscontrino opere in difformità dai progetti o dalle regole dell'arte o comunque interventi pregiudizievoli per la stabilità, salubrità, sicurezza e/o estetica dell'edificio e/o dell'Immobile potranno ordinare al Conduttore l'immediata rettifica dei lavori e, nei casi più gravi, la sospensione dei lavori stessi. Resta inteso che le verifiche e i controlli posti in essere dal Locatore o dal Consulente, non esimono in alcun modo il Conduttore dalla esclusiva responsabilità dei lavori e della loro conduzione.
- 4.5. Ove necessario il Locatore presenterà (o farà presentare) le necessarie richieste e autorizzazioni per i lavori, previa verifica da parte del Consulente della loro conformità alla normativa applicabile e alle regole dell'arte.
- 4.6. Per l'affidamento delle opere suddette il conduttore dovrà attenersi al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. come indicato nella procedura di gara.

ART. 5 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA - ADEGUAMENTI

- 5.1. Fermo quanto previsto dall'articolo 4, tutta la manutenzione ordinaria dell'Immobile e gli adeguamenti alle normative applicabili all'Immobile necessario per il suo utilizzo da parte del Conduttore, nulla escluso od eccettuato salvo quanto espressamente ricompreso nella manutenzione straordinaria, saranno ad esclusivo carico del Conduttore che dovrà per tutta la durata del contratto garantire la perfetta efficienza, il rigoroso rispetto di tutte le disposizioni legislative, amministrative e regolamentari, ed il massimo decoro dell'Immobile e degli impianti che lo compongono, attenendosi al Capitolato per la Concessione approvato con Decreto Sindacale n.28 in data 02/05/2018, senza poter pretendere alcun indennizzo a tale titolo.
- 5.2. Tutti gli interventi di adeguamento a nuove normative dovranno essere previamente autorizzati per iscritto dal Locatore che avrà altresì facoltà di verificare, a sua cura e spese, che gli stessi vengano effettuati a perfetta regola d'arte e comunque nel rispetto dei migliori standard qualitativi. A tal fine il Conduttore consegnerà preventivamente e durante l'esecuzione degli interventi tutta la documentazione progettuale, tecnica e amministrativa indispensabile o anche solo utile al Locatore per poter compiutamente esercitare la propria facoltà di controllo.
- 5.3. Senza pregiudizio per altri rimedi che siano previsti dal presente contratto o dalla legge, nel caso in cui il Conduttore ometta di porre in essere atti di manutenzione ordinaria o interventi di adeguamento, il Locatore potrà provvedervi direttamente ove questi non siano stati eseguiti nel termine indicato dal Locatore per iscritto al Conduttore, termine che comunque non potrà essere inferiore a 30 (trenta) giorni, salvi i casi di urgenza nei quali il Locatore potrà intervenire immediatamente. In caso di esecuzione dei predetti interventi il Locatore avrà diritto ad essere integralmente rimborsato dei costi affrontati, anche escutendo la cauzione e/o le garanzie rilasciate ai sensi del successivo art. 9.
- 5.4. Ove ne sorga la necessità di interventi di manutenzione straordinaria di competenza del Locatore è onere del Conduttore darne comunicazione senza ritardo al Locatore per iscritto. In ogni caso di lavori per manutenzione straordinaria il Conduttore consentirà l'accesso al Locatore e ai suoi professionisti e alle imprese prescelte nell'Immobile. In ogni caso, anche in deroga all'art. 1584, I comma, C.C. il Conduttore non ha diritto ad alcun indennizzo o riduzione del canone.

ART. 6 - CONDIZIONE IMMOBILE

- 6.1. Il Conduttore dichiara di aver attentamente esaminato l'Immobile e che l'Immobile viene accettato nelle attuali condizioni di fatto, fermo l'impegno del Conduttore di realizzare i lavori di cui al precedente art. 4.
- 6.2. Per le ragioni esposte nel precedente punto 6.1 il Conduttore dichiara e riconosce di accettare consapevolmente l'eventuale inadeguatezza dell'Immobile e pertanto rinuncia in merito ad ogni pretesa per vizi, difetti o incompletezze, assumendo a proprio carico tutti i lavori necessari per l'eliminazione dei predetti vizi, difetti o incompletezze, salvo quanto previsto dall'art. 1579 c.c.
- 6.3. In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il godimento dell'Immobile, il presente contratto si intenderà risolto senza che comunque il Conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Locatore.
- 6.4. Il Conduttore è costituito custode dell'Immobile ed espressamente si impegna a curare l'Immobile in modo da verificarne e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, a

prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti. Il Conduttore si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo.

- 6.5 Il Conduttore si impegna, a sua cura e spese, a provvedere agli allacciamenti a tutte le utenze (in via esemplificativa elettricità, acqua, gas, telefono ecc.), compresa l'installazione dei relativi contatori, e al compimento di ogni pratica con i relativi fornitori, rimanendo a suo carico tutti i relativi oneri di somministrazione.
- 6.7 Il Conduttore si impegna a sua cura e spese alla sistemazione e manutenzione ordinaria (ivi compreso il taglio dell'erba, l'innaffio e la pulizia) della porzione di giardino ricompresa nell'Immobile. E' espressamente esclusa la possibilità di parcheggiare auto nel giardino.
- 6.8 Il Conduttore s'impegna a riconsegnare l'Immobile, alla scadenza del contratto, in buono stato manutentivo e adatto allo svolgimento dell'attività di cui alla premessa C, con tutti gli adeguamenti e manutenzioni ordinarie resisi necessari nel tempo.

ART. 7 – MODIFICHE – INNOVAZIONI - ADDIZIONI

- 7.1 Il Conduttore non potrà apportare modifiche, innovazioni o addizioni senza il previo consenso scritto del Locatore, che non sarà irragionevolmente negato. In particolare, il Locatore si impegna a non negare ingiustificatamente il proprio consenso in relazione a quelle modifiche, integrazioni o addizioni necessarie al corretto svolgimento dell'attività del Conduttore.
- 7.2 In caso che tali modifiche, innovazioni o addizioni vengano effettuate senza il consenso del Locatore, è in facoltà di questi di richiedere l'immediata rimessione in pristino dell'immobile da parte del Conduttore.
- 7.3 Qualora il Locatore abbia dato il proprio consenso è invece escluso ogni obbligo di ripristino del Conduttore.
- 7.4 Fatto salvo che non sia diversamente convenuto per iscritto, per le modifiche, innovazioni o addizioni è esclusa ogni indennità e/o rimborso durante la vigenza ed alla scadenza del presente contratto anche ove il Locatore abbia dato il proprio consenso ovvero abbia deciso di trattenerle ed acquisirle.
- 7.5 I lavori svolti ai sensi dell'art. 4 che precede non saranno soggetti all'obbligo di ripristino e non daranno diritto al Conduttore di pretendere alcun indennizzo.

ART. 8 – CANONE – VARIAZIONE – INTERESSI DI MORA

- 8.1 In considerazione dei reciproci impegni assunti dalle parti, il canone annuo è così determinato:
A) il canone base è convenuto in Euro (.....virgola00) oltre I.V.A. (se dovuta) da corrisponderci in rate trimestrali anticipate, di Euro oltre I.V.A. (se dovuta) il giorno .. dei mesi .., .., e di ogni anno. Il canone verrà corrisposto a partire dalla conclusione del presente contratto.
- 8.2 A decorrere dal secondo anno di durata della concessione, il canone dovrà intendersi automaticamente aggiornato nella misura della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertate dall'ISTAT e verificatesi nell'anno precedente, così procedendosi per ogni successivo anno di durata della concessione
- 8.3 In caso di ritardato pagamento del canone e di ogni altra eventuale somma dovuta dal Conduttore e senza pregiudizio al ricorso di ulteriori rimedi previsti dalla legge, dal contratto o dal Capitolato per la Concessione, il Locatore avrà diritto agli interessi di mora al tasso stabilito dal Ministero dell'Economia ai sensi dell'art. 5 del D.lgs 9 ottobre 2002 n. 231, tasso da intendersi qui convenzionalmente richiamato dalle Parti.

ART. 9 – CAUZIONE E GARANZIE

- 9.1 Il Conduttore ha costituito contestualmente alla stipula del presente contratto cauzione definitiva di €.
_____ determinata nella misura del 10% dell'importo contrattuale a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente capitolato per tutta la durata della concessione, dei risarcimenti dei danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione avesse eventualmente sostenuto in corso di concessione, per fatto del concessionario e relativo ad inadempimento o cattiva esecuzione degli obblighi derivanti. Tale cauzione definitiva, determinata nella misura del 10% dell'importo contrattuale, dovrà essere prestata, nei modi e tempi previsti dalla vigente normativa. La cauzione di cui sopra sarà svincolata entro 90 giorni dal termine della scadenza della concessione e risolta ogni eventuale contestazione o pendenza. Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiutasse di assumere gli oneri delle presente concessione o rifiutasse di eseguire il servizio o trascurasse in modo grave l'adempimento degli obblighi previsti dal presente capitolato, questa Amministrazione potrà, in pieno diritto, risolvere ogni rapporto con lo stesso, a maggiori spese di questi, con diritto di risarcimento degli eventuali danni, oltre all'incameramento della cauzione definitiva. Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra azione, nel caso in cui la somma risultasse insufficiente.
- 9.2 il contratto assicurativo e il mantenimento per tutta la durata della concessione di una polizza di assicurazione per responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro, comprendendo nei terzi anche gli assistiti, gli assistiti fra di loro, i visitatori con un massimale non inferiore ad € 1.500.000,00 per sinistro per danni alle persone ed € 1.000.000,00 per sinistro per danni alle cose.

- 9.3 il contratto assicurativo con idonei massimali per la copertura di eventuali incidenti causati o subiti durante lo svolgimento dei servizi dal personale utilizzato, anche con riferimento all'uso di automezzi propri.
- 9.4 l'assicurazione contro gli incendi, il furto, gli atti vandalici e gli agenti atmosferici, fatto salvo il diritto di rivalsa del concessionario nei confronti dei danneggiatori;
- 9.5 la ricevuta di versamento, presso la Tesoreria del Comune Roure, della somma pari ad €..... per le spese derivanti dal contratto di concessione, a carico del concessionario a norma del presente capitolato.
- 9.6 Tutte le garanzie fidejussorie dovranno essere a prima richiesta e pertanto contenere la seguente previsione: "Il garante è tenuto a pagare immediatamente, a semplice richiesta scritta del Locatore ed indipendentemente da eventuali eccezioni del Condatore, tutto quanto richiesto dal Locatore. In caso di ritardo nel pagamento il garante sarà tenuto a corrispondere al Locatore gli interessi moratori nella stessa misura ed alle stesse condizioni pattuite per le obbligazioni garantite".
- 9.4 In ogni caso di escussione, totale o parziale delle fideiussioni di cui ai precedenti punti il Condatore sarà obbligato entro 30 (trenta) giorni a ricostituire, fino alla concorrenza di quanto necessario.

ART. 10 – DESTINAZIONE DEI LOCALI E CARATTERISTICHE DEI SERVIZI

10.1) I Locali della struttura sono destinati all'organizzazione e alla gestione della Residenza Assistenziale per autosufficienti e non autosufficienti che per particolari motivi non possono vivere autonomamente presso i loro familiari o essere affidati a famiglie. La cura delle persone anziane ospitate si realizza attraverso programmi che prevedono prestazioni sanitarie e assistenziali integrate tra loro, che valorizzino la persona anziana e agiscano sulla sua globalità coinvolgendo, laddove è presente, la famiglia e la comunità secondo le indicazioni della normativa vigente.

La Residenza assicura i seguenti servizi:

- a) generali di tipo alberghiero;
- b) di assistenza diretta e di protezione alla persona;
- c) assistenziali e infermieristici.

10.2) La Residenza ha un funzionamento permanente nell'arco delle 24 ore, per l'intera settimana e per tutto l'anno. La Residenza, già attiva da diversi anni, è attualmente gestita in appalto da cooperativa sociale ed è in possesso di tutti i requisiti e le autorizzazioni prescritti per garantirne il regolare funzionamento.

10.3) Il soggetto concessionario dovrà disporre di un organico almeno corrispondente ai requisiti regionali per l'autorizzazione in particolare:

- a) personale assistenziale con qualifica professionale di O.S.S. come previsto dalla normativa regionale vigente; il personale dovrà essere calcolato in rapporto alla tipologia e al numero degli ospiti, all'organizzazione e alla gestione delle attività;
- b) personale per assicurare i servizi generali (cucina, mensa, lavanderia e pulizie);
- c) personale infermieristico e riabilitativo in base ai parametri regionali.

10.4) E' richiesta una congrua presenza di operatori nell'orario notturno. Possono, inoltre, essere utilizzati altre risorse quali volontari e tirocinanti, che non possono operare in sostituzione del personale della Residenza. Il concessionario dovrà prevedere un modello organizzativo che assicuri la sostituzione del personale assente.

10.5) Il Concessionario individuato quale soggetto gestore, oltre all'obbligo di tutela e manutenzione degli immobili come previsto dall'art.5, dovrà garantire una gestione del Servizio idonea ed offrire servizi secondo le caratteristiche soggettive degli ospiti, tali da creare un ambiente familiare ed accogliente che possa caratterizzare la Residenza per Anziani di Roure come luogo di cordiale e confortevole soggiorno.

10.6) Ai fini dell'ammissione di nuovi ospiti nella struttura il concessionario si impegna a dare priorità ai seguenti soggetti:

- a) cittadini residenti nel Comune di Roure.

10.7) L'inosservanza anche parziale della prescritta clausola di cui al punto 10 a) costituisce causa risolutiva del contratto.

ART. 11 – DANNI - ASSICURAZIONI

11.1 Il Condatore si impegna ad adottare gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno all'Immobile e a terzi in genere.

11.2 Il Condatore solleva e tiene indenne il Locatore da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare a causa dell'utilizzo dell'Immobile e dei macchinari ed impianti eventualmente installati nell'Immobile o comunque utilizzati nell'Immobile dal Condatore.

ART. 12 – CESSIONE DEL CONTRATTO - SUBLOCAZIONE

12.1 Il Condatore non potrà cedere il contratto di locazione o di concedere l'Immobile in sub-locazione, di parte o di tutto l'Immobile.

ART. 13 – DECADENZA DELLA CONCESSIONE

13.1) Il concessionario decade dalla concessione della gestione, previa diffida a provvedere nel termine minimo di trenta giorni, nei seguenti casi:

- a. modificazione della destinazione d'uso dei locali assegnati in uso esclusivo;

b. cessione della concessione;

c. scioglimento dell'impresa concessionaria.

13.2) Il concessionario è obbligato al risarcimento dei danni provocati dai comportamenti elencati nel primo comma;

13.3) La decadenza della concessione opera, inoltre, di diritto quando nei confronti del concessionario sia stata applicata con provvedimento definitivo una misura di prevenzione;

13.4) L'atto di decadenza è assunto dai competenti organi comunali con atto da notificare al concessionario.

ART. 14 – REVOCA DELLA CONCESSIONE

Il concedente può procedere alla revoca della concessione nei seguenti casi:

a. per rilevanti motivi di pubblico interesse;

b. per gravi motivi di ordine pubblico.

In caso di revoca per le motivazioni di cui alla lettera a., al concessionario verrà corrisposto l'eventuale mancato ammortamento delle spese sostenute risultanti dal piano di equilibrio patrimoniale – gestionale.

L'atto di revoca è preceduto da formale comunicazione al concessionario che, nel termine di 30 giorni, può produrre controdeduzioni.

La revoca della concessione è disposta dall'Amministrazione Comunale con apposito atto ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso.

L'atto di concessione può essere revocato, inoltre, per inadempimenti, a termini di legge, nei seguenti casi, da considerarsi obblighi rilevanti per il concessionario:

a. grave e reiterate mancanze nella gestione delle strutture;

b. violazione della capienza massima delle strutture;

c. gravi mancanze e negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria;

d. mancata ottemperanza agli obblighi assunti in sede di gara;

e. abituale deficienza e/o negligenza nell'esecuzione dei servizi agli utenti, la cui gravità e/o frequenza delle infrazioni, debitamente accertate e contestate, compromettano l'efficienza del servizio stesso;

f. stato di insolvenza del Concessionario o frode accertata del medesimo;

g. appalto di lavori, servizi, forniture non previsti nel contratto di concessione o nel progetto di gestione, senza esplicita autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente;

h. reiterata inottemperanza agli obblighi assicurativi, contributivi e retributivi previsti dalle normative in vigore per il personale utilizzato;

i. ogni qualsiasi danno grave cagionato a persone o cose.

Qualora si riscontri l'insorgere di uno dei casi di revoca sopra specificati, l'Amministrazione concedente notificherà al Concessionario l'addebito, con invito a produrre le proprie deduzioni entro il termine di cinque giorni dalla data di notifica.

Dopo tale data, in mancanza di contro deduzioni ritenute valide la concessione- contratto sarà risolta di diritto. In tal caso l'Amministrazione concedente avrà comunque la facoltà di risolvere "ipso facto et jure" la concessione contratto, mediante semplice dichiarazione stragiudiziale, intimata a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, trattenendo ed incamerando la cauzione definitiva, a titolo di penalità.

Il concessionario è obbligato al risarcimento dei danni provocati dagli inadempimenti del presente articolo.

Nessuna pretesa il concessionario può avanzare a seguito dell'atto di revoca. A questa deve seguire la procedura prevista per la riconsegna delle strutture come previsto all'articolo 8.

ART. 15 – DIRITTO DI RECESSO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata della presente concessione, salvo causa di forza maggiore o altra a lui non imputabile.

Il diritto di recesso è riconosciuto al concessionario esclusivamente in caso di scioglimento dell'impresa concessionaria, nulla è dovuto alla medesima per gli investimenti effettuati, in corso di concessione, nelle strutture.

L'atto di recesso deve essere comunicato, a mezzo raccomandata, al concedente, almeno sei mesi prima, entro i quali il concedente assume i provvedimenti per la regolare continuazione della gestione.

Il recesso di fatto, non ammesso dal presente articolo, comporta l'obbligazione per il concessionario del risarcimento dei danni e del pagamento di una penale maggiorata del 50 per cento dell'ammontare del danno quantificato.

ART. 15 – RITARDI NEI PAGAMENTI

15.1 Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dal presente contratto e non potrà far valere alcuna azione o eccezione, se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate e degli oneri accessori scaduti.

ART. 16 – RITARDO NELLA RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

16.1 In caso di ritardata riconsegna dell'Immobile alla scadenza contrattualmente pattuita o alla cessazione del presente contratto per qualsivoglia altra causa, il Conduttore sarà tenuto al pagamento, oltre che di una indennità pari al canone di locazione, anche di una penale di €300,00 per ogni giorno di ritardo. L'importo della penale sarà aggiornato in base all'indice ISTAT del costo della vita a partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto e sino alla data di applicazione della penale.

16.2 In ogni caso è fatta salva la possibilità del Locatore di richiedere il maggior danno.

ART. 17 – VISITA ALL’IMMOBILE

17.1 Il Conduttore si obbliga a lasciar visitare l’Immobile dal Locatore o da suoi delegati per verifiche sullo stato di manutenzione e d’uso. Tali visite avverranno con un preavviso di 48 ore nei normali orari di apertura degli uffici, salvo il caso di urgenza o necessità.

17.2 Il Conduttore si obbliga altresì a lasciar visitare l’Immobile anche a potenziali acquirenti o affittuari dell’Immobile.

ART. 18 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

18.1 Con la sottoscrizione del presente contratto, le Parti confermano il consenso al trattamento, alla comunicazione ed alla diffusione dei propri dati per le finalità di gestione ed esecuzione del presente contratto.

ART. 19 – REGISTRAZIONE CONTRATTO

19.1 Il canone di locazione è soggetto ad IVA. Tutte le spese relative al presente contratto ed alle sue eventuali rinnovazioni, comprese le spese di bollo e di quietanza sono a carico del Conduttore.

ART. 20 - DOMICILIO

20.1 Fatto salvo quanto diversamente convenuto per iscritto, agli effetti del presente contratto, il Conduttore dichiara di eleggere domicilio presso ed il Locatore dichiara di eleggere il proprio domicilio presso Frazione Balma n.1 – Roure (TO).

A tale domicilio elettivo dovrà pertanto essere indirizzata ogni corrispondenza, quali comunicazioni, fatture, quietanze, ricevute ecc.

E’ fatta salva in ogni caso la facoltà per il Conduttore e per il Locatore di eleggere altrove il proprio domicilio, dandone comunicazione all’altra parte a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento

ART. 21 – COMUNICAZIONI

21.1 Salvo ove diversamente ed espressamente stabilito tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere effettuate mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante PEC.

ART. 22 – MODIFICHE

22.1 Qualsiasi modifica al presente contratto sarà valida solo se risultante da atto debitamente sottoscritto tra le Parti.

ART. 23 – TOLLERANZA

23.1 Qualunque eventuale tolleranza, anche reiterata, di una delle Parti a inadempimenti o ritardati adempimenti dell’altra Parte non potrà in alcun modo essere interpretata come rinuncia ai diritti o tacita abrogazione degli obblighi corrispondenti.

ART. 24 – FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia comunque connessa al presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro nella cui circoscrizione è ricompreso l’Immobile.

ART. 25 – DISCIPLINA APPLICABILE

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, le Parti si richiamano alle disposizioni del Capitolato per la Concessione, del Codice Civile e delle leggi vigenti in materia.

Roure, _____

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE
