

**PROCEDURA RISTRETTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL
SERVIZIO DI GESTIONE DELLA RESIDENZA PER ANZIANI “MARIA GRAZIA”
DI COSSATO E LESSONA – CIG 64084525E2**

CAPITOLATO SPECIALE

Indice

PREMESSA

SEZIONE AMMINISTRATIVA

ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE E DEFINIZIONI

ARTICOLO 2 - DURATA, RINNOVO E PROROGA DELLA CONCESSIONE

ARTICOLO 3 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

ARTICOLO 4 - ARREDI ED ATTREZZATURE

ARTICOLO 5 - CONSEGNA E RICONSEGNA DELLA STRUTTURA

ARTICOLO 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA

ARTICOLO 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

ARTICOLO 8 - AUTORIZZAZIONE AL FUNZIONAMENTO E ACCREDITAMENTO

ARTICOLO 9 - CAUZIONE DEFINITIVA

ARTICOLO 10 - ALTRE ASSICURAZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

ARTICOLO 11 - CANONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

ARTICOLO 12 - RIMBORSO AL GESTORE USCENTE

ARTICOLO 13 - RETTE

ARTICOLO 14 - GESTIONE ED ASSORBIMENTO DEL PERSONALE

ARTICOLO 15 - ADEMPIMENTI IN MATERIA DI LAVORO DIPENDENTE,
PREVIDENZA ED ASSISTENZA

ARTICOLO 16 - DISPOSIZIONI SANITARIE

ARTICOLO 17 - SEGRETO D'UFFICIO

ARTICOLO 18 - OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

ARTICOLO 19 - ONERI A CARICO DEGLI ENTI CONCEDENTI

ARTICOLO 20 - CONTROLLI SULLA GESTIONE

ARTICOLO 21 - PENALI

ARTICOLO 22 - DIVIETO DI SUBCONCESSIONE DEI SERVIZI PRINCIPALI

ARTICOLO 23 - DECADENZA DALLA CONCESSIONE

ARTICOLO 24 - REVOCA DELLA CONCESSIONE

ARTICOLO 25 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

ARTICOLO 26 - STIPULA DEL CONTRATTO

ARTICOLO 27 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

ARTICOLO 28 - RAPPORTI TRA ENTI CONCEDENTI E CONCESSIONARIO

ARTICOLO 29 - CONTROVERSIE

ARTICOLO 30 - SPESE DI GARA, DI CONTRATTO, TASSE E TRATTAMENTO FISCALE

ARTICOLO 31 - COMUNICAZIONI

ARTICOLO 32 - LEGGI E REGOLAMENTI

SEZIONE TECNICA

ARTICOLO 33 - NATURA E CARATTERISTICHE DEI SERVIZI AFFIDATI

ARTICOLO 34 - ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI

ARTICOLO 35 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI

ARTICOLO 36 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI

ARTICOLO 37 - SERVIZI SOCIO-SANITARI

ARTICOLO 38 - SERVIZIO DI RISTORAZIONE

ARTICOLO 39 - SERVIZI DI PULIZIA, IGIENE AMBIENTALE, SANIFICAZIONE, DISINFEZIONE E DISINFESTAZIONE DEI LOCALI

ARTICOLO 40 - SERVIZI DI LAVANDERIA E GUARDAROBA

ARTICOLO 41 - PRESTAZIONI GENERALI

ARTICOLO 42 - CARTA DEI SERVIZI

PREMESSA

I Comuni di Cossato e Lessona sono co-proprietari di una struttura, ubicata in Lessona, adibita a casa di riposo, denominata Residenza per Anziani “Maria Grazia”.

Il protocollo d’intesa relativo alla costruzione e gestione congiunta della struttura risale al giugno del 1999. Il progetto definitivo, approvato nell’anno 2000, ha previsto la realizzazione di un edificio avente capienza massima di 60 posti, suddiviso in due lotti: il primo, di competenza del Comune di Lessona, per 20 posti; il secondo, a carico del Comune di Cossato, per ulteriori 40 posti.

Mentre il primo lotto è giunto ad ultimazione nell’autunno 2001, la costruzione del secondo lotto si è conclusa nel 2008.

Fin dall’avvio dell’attività, la struttura è stata gestita operativamente da un soggetto privato, dapprima, dal 2001 al 2007, per la sola porzione di competenza del Comune di Lessona, e poi, nel 2008, per tutta la struttura.

La gestione della struttura, convenzionata a livello regionale, anche per costante indirizzo delle Amministrazioni comunali si è sempre contraddistinta per gli elevati standard qualitativi dei servizi offerti. Servizi calibrati sulle esigenze del singolo ospite ed al contempo orientati al mantenimento ed allo sviluppo delle capacità socio-relazionali, al fine di garantire la più completa integrazione possibile non solo all’interno della struttura, ma nell’ambito delle realtà comunali, anche grazie all’organizzazione di iniziative “aperte” ai residenti dei Comuni di Cossato e Lessona.

È dunque prioritario interesse di entrambi i Comuni che il Concessionario individuato tramite la presente procedura sia in grado di assicurare un altrettanto elevato standard qualitativo di gestione, e -come già il precedente Gestore- consideri la struttura non come un Centro a sé stante, ma quale parte integrante delle realtà comunali, mediante la predisposizione di servizi destinati anche alla cittadinanza.

È parimenti interesse dei Comuni di Cossato e Lessona che il Concessionario manifesti una particolare attenzione alla manutenzione della struttura affidata: sia ordinaria, al fine di assicurare la regolare e costante fruizione dei servizi offerti da parte degli ospiti; sia straordinaria, al fine di garantire appieno le funzionalità dell’edificio e non pregiudicare anzitempo la fruizione futura della struttura medesima.

SEZIONE AMMINISTRATIVA

ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE E DEFINIZIONI

Il presente Capitolato ha ad oggetto:

- l'affidamento, in concessione, del servizio di gestione della “Residenza Maria Grazia”, di proprietà dei Comuni di Cossato e Lessona, sita in Lessona (13853 - BI), Via XI Febbraio n. 15;

a fronte del pagamento di un canone annuale il cui importo risulterà dalla gara.

Ai fini della corretta interpretazione del presente Capitolato, si intendono:

- a) per “Enti concedenti”: i Comuni di Cossato e Lessona;
- b) per “Concessionario”: l'operatore economico (anche nella forma di consorzio o raggruppamento temporaneo di imprese) individuato quale aggiudicatario del servizio ad esito della relativa procedura di gara;
- c) per “concessione”: il contratto a titolo oneroso che sarà stipulato tra il Comune di Cossato, in qualità di capofila del convenzionamento tra Enti con il Comune di Lessona, ed il Concessionario.

Al Concessionario, per tutta la durata della concessione, ivi compreso l'eventuale servizio di proroga, è fatto divieto di mutare la destinazione d'uso della struttura affidata in gestione.

Per una dettagliata descrizione dei servizi (principali e secondari/complementari), si rinvia alla successiva Sezione Tecnica.

ARTICOLO 2 - DURATA, RINNOVO E PROROGA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è pari a 12 anni, con decorrenza dalla stipula del relativo contratto. Al termine di tale periodo, il contratto si intenderà risolto senza formale disdetta tra le parti.

È esclusa la facoltà di rinnovo della concessione, che non potrà essere disposta neppure con il consenso delle parti.

È ammessa la facoltà di proroga, ad opera degli Enti concedenti, limitatamente al tempo strettamente necessario all'individuazione del nuovo gestore, tramite gara. In ogni caso, la proroga non potrà essere disposta per un periodo superiore a 12 mesi dalla scadenza della concessione.

ARTICOLO 3 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

La concessione ha ad oggetto l'edificio individuato catastalmente nel Comune di Lessona (13853 - BI), Via XI Febbraio al Foglio 5, Mapp. 576, Cat. B/1, Piano T-1-2, e Foglio 8, Mapp. 536, Sub. 1, Cat. B/1, Piano S1-T-1.

La struttura è di proprietà dei Comuni di Cossato e Lessona. Legale rappresentante del presidio è il Sindaco *pro tempore* del Comune di Lessona e le decisioni politico-amministrative relative alla struttura sono di competenza degli Organi comunali di entrambi i Comuni: Giunta e Consiglio.

L'edificio è ubicato nel Comune di Lessona, in posizione favorevole in quanto adiacente ad abitazioni private e pubblici servizi (Uffici comunali, Ufficio postale, Istituti bancari e punti di vendita commerciali), che facilitano le relazioni sociali.

La struttura è in possesso dei requisiti strutturali e funzionali previsti dalla normativa vigente; gestore attuale è l'Opera Pia A.E. Cerino Zegna ONLUS, con sede in Biella (13900), Via Battistero n. 4, in forza di contratto di servizio stipulato in data 05/02/2015 – Rep. N. 88525 – 33102 Raccolta, a cui fanno capo l'autorizzazione al funzionamento e l'accreditamento, che sarà cura del Concessionario individuato ad esito della presente procedura volturare in vista della stipula del contratto.

La struttura, dotata di servizi centralizzati (acqua, luce, riscaldamento e gas), si sviluppa su più piani e comprende aree pertinenziali, meglio descritti nell'**all. A** al presente Capitolato (perizia di stima in data 23 aprile 2015 e successiva integrazione del 15 luglio 2015). La superficie coperta e la superficie esterna, nonché i particolari tecnici della struttura possono essere verificati in sede di sopralluogo, da effettuare secondo le modalità di cui all'art. 9 del Disciplinare.

Si precisa che **l'area ospitante la cucina** (identificata al foglio 5, mappale 536, subalterno 3, cfr. **all. A**) è **esclusa dalla concessione**. Il centro cottura infatti è attualmente affidato in comodato d'uso gratuito alla Società So.Ri.So., con contratto rep. n. 2593 in data 01/04/2014, con scadenza al 31 dicembre 2018. Quanto al servizio di ristorazione, pertanto, il Concessionario dovrà procedere a reperire autonomamente il fornitore del servizio di ristorazione.

ARTICOLO 4 - ARREDI ED ATTREZZATURE

La struttura oggetto di concessione risulta attualmente dotata degli arredi e delle attrezzature necessari all'utilizzo, che il Gestore uscente lascerà a disposizione presso la Residenza a fronte del pagamento, ad opera del Concessionario subentrante, dell'importo indicato all'art. 8 del Disciplinare, nonché all'art. 12 del presente Capitolato.

La struttura, inoltre, risulta dotata degli arredi e delle attrezzature conferite dagli Enti concedenti, che vengono messi a disposizione del Concessionario senza ulteriori oneri, essendo compresi nel canone di cui al successivo art. 11.

Entro 30 giorni dall'avvio della gestione, come specificato nel successivo articolo 5, Enti concedenti e Concessionario redigeranno in contraddittorio apposito verbale nel quale verrà data contezza dell'effettiva consistenza e del valore di tali arredi ed attrezzature.

Nel corso dell'esecuzione, il Concessionario provvederà, tempestivamente ed a proprie spese, alla sostituzione degli arredi e delle attrezzature che dovesse rivelarsi necessaria (sia in caso di guasti o rotture, che di ordinaria usura) al fine di garantire la fruizione dei servizi assistenziali e residenziali secondo gli standard qualitativi di cui alla successiva Sezione Tecnica.

Qualora invece il Concessionario intenda sostituire le dotazioni esclusivamente al fine di migliorare la qualità dei servizi offerti, la sostituzione dovrà essere preventivamente comunicata ed altrettanto preventivamente autorizzata dagli Enti concedenti.

Al termine della concessione, il Concessionario lascerà gli arredi e le attrezzature a disposizione della struttura. È escluso il riconoscimento di un contributo finale a favore del Concessionario, il quale pertanto, nel PEF presentato in sede di gara, dovrà prevedere il pieno e completo ammortamento degli investimenti effettuati in corso di gestione.

ARTICOLO 5 - CONSEGNA E RICONSEGNA DELLA STRUTTURA

Gli Enti concedenti consegneranno al Concessionario la struttura in condizioni idonee all'utilizzo, secondo le prescrizioni di legge vigenti in materia di residenze socio-assistenziali, dotata delle attrezzature, degli arredi e degli impianti necessari all'esercizio dell'attività.

Entro 30 giorni dall'avvio della gestione, Enti concedenti e Concessionario redigeranno in contraddittorio il relativo verbale di consegna.

Al termine della concessione il Concessionario dovrà restituire la struttura, ivi compresi i relativi impianti, attrezzature e arredi, nel medesimo stato in cui li ha ricevuti e risultanti dal verbale di consegna, fatti salvi il normale grado di usura connesso all'utilizzo, nonché eventuali migliorie apportate nel corso dell'esecuzione, anche sulla base dell'offerta che ha formato oggetto di aggiudicazione.

Al fine di verificare lo stato della struttura, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi, entro cinque mesi antecedenti il termine della concessione, Enti concedenti e Concessionario effettueranno in contraddittorio un sopralluogo, di cui verrà redatto apposito verbale.

Qualora nel corso del sopralluogo venissero riscontrate carenze negli obblighi manutentivi posti a carico del Concessionario, quest'ultimo dovrà provvedere immediatamente. In

mananza, gli Enti concedenti potranno procedere all'escussione della cauzione definitiva, nella misura corrispondente al valore stimato degli interventi e salvo il risarcimento del maggior del danno, ove l'importo della cauzione non dovesse risultare sufficientemente capiente.

ARTICOLO 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Per tutta la durata della concessione, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga, il Concessionario provvede a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti di cui si compone la struttura, necessarie alla fruibilità della struttura medesima, in relazione all'uso convenuto.

A titolo esemplificativo, sono da considerare interventi di manutenzione ordinaria:

- la tinteggiatura dei locali interni della struttura, ogni 4 anni ed alla scadenza della concessione, secondo le modalità precedentemente concordate con l'Ente concedente;
- il taglio periodico dell'erba, la cura delle aiuole ed, in generale, la cura degli spazi esterni che circondano la struttura;
- il controllo e la sostituzione dei dispositivi antincendio;
- gli interventi amministrativi e tecnici necessari al perfetto funzionamento di tutti gli impianti (elevatori, gas, idrici, termici, elettrici).

Il Concessionario è responsabile del mantenimento in sicurezza della struttura affidata in gestione. A tal fine il Concessionario dovrà predisporre un piano focalizzato al mantenimento delle condizioni di sicurezza, anche in caso di emergenza, al rispetto dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni di esercizio.

Tale piano da predisporre e consegnare agli Enti concedenti entro 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto, dovrà essere sottoposto ad aggiornamento periodico almeno una volta ogni 18 mesi, salvo diverso termine di legge.

Compete in ogni caso al Concessionario l'esecuzione delle lavorazioni necessarie all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, nonché all'adeguamento ai requisiti strutturali del regime definitivo e interventi per il risparmio energetico.

ARTICOLO 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per tutta la durata della concessione, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga, il Concessionario provvede altresì, a propria cura e spese, all'esecuzione di tutte le opere di manutenzione straordinaria della struttura, ivi compresi gli impianti.

A tal fine, il Concessionario predispone uno specifico piano degli interventi di manutenzione straordinaria, che dovrà essere allegato all'offerta tecnica, costituendone parte integrante, e che sarà oggetto di valutazione nel corso della procedura di gara.

La realizzazione di ogni singolo intervento previsto nel piano, così come di ogni eventuale intervento ulteriore che dovesse rivelarsi necessario in base alla normativa sopravvenuta all'avvio della concessione, dovrà essere preventivamente autorizzata dagli Enti concedenti, a cui il Concessionario dovrà pertanto trasmettere tutte le informazioni del caso (modalità e tempistiche di realizzazione dell'intervento).

ARTICOLO 8 - AUTORIZZAZIONE AL FUNZIONAMENTO E ACCREDITAMENTO

Per tutta la durata della concessione, il Concessionario garantirà il possesso dei requisiti di accreditamento ed autorizzazione al funzionamento di cui alla D.G.R. Piemonte 14 settembre 2009, n. 25-12129, come integrata dalla D.G.R. Piemonte 18 ottobre 2011, n. 1-2730.

La perdita di uno o più di tali requisiti determina la decadenza dalla concessione.

ARTICOLO 9 - CAUZIONE DEFINITIVA

Conseguita l'aggiudicazione definitiva, in vista della sottoscrizione del contratto, il futuro Concessionario è obbligato a costituire una garanzia fideiussoria di cui all'art. 113 del Codice dei Contratti in favore dell'Ente concedente, ma di importo pari a 125.000,00 €, in deroga rispetto al criterio di calcolo individuato dal richiamato art. 113, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno.

La mancata costituzione della garanzia comporta la decadenza dall'aggiudicazione e costituisce motivo di escussione della cauzione provvisoria ad opera degli Enti concedenti.

La garanzia, che potrà essere costituita secondo le modalità di cui all'art. 75, comma 3, D.Lgs. 163/2006, dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., nonché l'operatività entro quindici giorni a prima e semplice richiesta scritta dell'Ente concedente.

L'importo della cauzione definitiva è ridotto del 50% qualora al Concessionario venga rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000. A tal fine, il Concessionario è tenuto ad allegare alla cauzione definitiva, originale o copia autentica della certificazione di qualità.

Qualora il Concessionario rivesta la forma di ATI o di consorzio ordinario di cui all'art. 34, comma 1, *lett. e)* del Codice dei Contratti, potrà godere del beneficio della riduzione solo ove tutte le imprese riunite o consorziate siano in possesso della richiesta certificazione. Ove invece rivesta la forma di consorzio di cui alle *lett. b) e c)* dell'art. 34, comma 1 del Codice dei Contratti, il Concessionario potrà godere del beneficio della riduzione nel caso in cui la certificazione sia posseduta dal consorzio.

In qualsiasi momento, gli Enti concedenti potranno richiedere al Concessionario la reintegrazione della cauzione ove sia venuta meno in tutto o in parte.

In assenza di qualsiasi contestazione o pendenza in ordine all'esecuzione del servizio, la cauzione sarà svincolata entro 90 giorni dal termine di scadenza della concessione o del periodo di proroga eventualmente disposto. In caso contrario, gli Enti concedenti potranno trattenere la cauzione fino alla completa definizione delle contestazioni o pendenze.

ARTICOLO 10 - ALTRE ASSICURAZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono altresì a carico del Concessionario:

- a) la stipula di un contratto assicurativo a garanzia dell'immobile, degli impianti, degli arredi e delle attrezzature contro i danni da rischio gestorio, per incendio, esplosioni, scoppi, atti vandalici ed ogni tipo di eventi speciali, anche derivante da dolo e/o colpa grave, fatto salvo il diritto di rivalsa nei confronti dei danneggiatori e con rinuncia espressa di rivalsa nei confronti degli Enti concedenti, commisurata al valore dei beni affidati in gestione per un importo pari a 3.203.000,00 € relativi all'immobile ed ulteriori €. 223.000,00 relativi ad arredi ed attrezzature da adeguare in caso di eventuali ulteriori assegnazioni di beni, con durata pari a tutto il periodo di concessione, ivi compresa l'eventuale proroga;
- b) la stipula di un contratto assicurativo per responsabilità civile verso terzi (RCT), con massimale non inferiore a 10.000.000,00 € per sinistro, con limite minimo per persona pari a 1.000.000,00 € e per cose e/o animali pari a 500.000,00 €;

Ai fini della stipulazione della relativa polizza assicurativa, per "terzi" si intendono qualsiasi soggetto, ospite o non, che venga a trovarsi anche occasionalmente all'interno della struttura, ivi compresi gli eventuali visitatori;

- c) la stipula di un contratto assicurativo per responsabilità civile verso prestatori d'opera (RCO) dipendenti del Concessionario, anche con riferimento all'uso di automezzi propri, con massimale non inferiore a 5.000.000,00 € per sinistro, con limite minimo per persona pari a 1.000.000,00 €.

Le polizze assicurative dovranno essere stipulate per tutta la durata della concessione, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga. Sarà cura del Concessionario consegnare agli Enti concedenti la copia quietanzata delle polizze assicurative che precedono.

In caso di verificarsi di danni che eccedano i massimali assicurati, l'obbligo risarcitorio per il residuo graverà sul Concessionario.

ARTICOLO 11 - CANONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

L'importo annuale del canone che il Concessionario dovrà versare agli Enti concedenti è stabilito nella misura che sarà determinata dall'offerta presentata in gara. Il canone sarà ripartito tra gli Enti come segue:

- 52,86% in favore del Comune di Cossato;
- 47,14% in favore del Comune di Lessona.

Il canone rappresenta il corrispettivo per la concessione del servizio e l'utilizzo dell'immobile messo a disposizione dai Comuni proprietari. A fronte del pagamento del canone, il Concessionario acquisisce il diritto di gestire funzionalmente la struttura, ivi compreso l'incameramento diretto delle rette corrisposte dai fruitori dei servizi offerti.

L'importo annuo del canone potrà subire adeguamenti in corso di esecuzione. In particolare,

- potrà essere incrementato in conseguenza dell'adeguamento delle rette (da definire, per i posti letto in regime di convenzione, secondo le normative regionali vigenti e, per i posti in regime privato, secondo gli indici ISTAT).
- potrà altresì essere incrementato in caso di aumento del numero di posti autorizzati/accreditati ed effettivamente occupati. In tale ipotesi, l'incremento sarà determinato applicando la seguente formula:

$$Ia = Co * Npa / Noe$$

dove:

Ia = incremento annuo;

Co = canone offerto in sede di gara;

Npa = numero di posti autorizzati/accreditati;

Noe = numero occupati eccedenti, calcolato su base annua o frazione di anno arrotondata per difetto al mese sommando le presenze giornaliere di posti letto eccedenti i 62 e di posti del Centro Diurno eccedenti i 20.

ARTICOLO 12 - RIMBORSO AL GESTORE USCENTE

Il Concessionario dovrà corrispondere al Gestore uscente, Opera Pia A.E. Cerino Zegna ONLUS, la somma di 142.000,00 € (oltre IVA) a titolo di rimborso delle spese da quest'ultimo sostenute per l'acquisto di arredi ed attrezzature lasciate a disposizione della struttura.

La corresponsione del predetto importo è condizione necessaria per procedere alla consegna della struttura ed all'avvio del relativo servizio di gestione.

Dovranno inoltre essere rimborsate al gestore uscente, a fronte della presentazione delle relative pezze giustificative, tutte le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria effettuati da febbraio 2015 al subentro.

ARTICOLO 13 - RETTE

Nell'erogazione dei servizi affidati, il Concessionario applicherà le tariffe già applicate dal Gestore uscente, così come risultanti dagli atti dei Comuni, vigenti al momento dell'indizione della procedura, ed allegate al presente Capitolato. Con riferimento agli eventuali sconti relativi a residenti nei comuni di Cossato e Lessona, si rinvia all'offerta di gara aggiudicataria e alle relative condizioni praticate.**(all. B).**

Le predette rette avranno validità annuale. Solo al termine di ciascun periodo annuale, decorrente dalla stipula contratto, le rette potranno essere soggette a revisioni in misura corrispondente alla variazione dell'indice ISTAT.

In ogni caso ed indipendentemente dalla causa, la revisione delle rette dovrà essere preventivamente concordata con gli Enti concedenti.

Sono escluse dal meccanismo della revisione le rette conseguite in relazione ai posti occupati in regime di accreditamento, per i quali operano la normativa regionale di riferimento ed i contratti in essere con l'ASL competente.

ARTICOLO 14 - GESTIONE ED ASSORBIMENTO DEL PERSONALE

Il Concessionario dovrà assicurare le prestazioni inerenti i servizi in concessione mediante proprio personale, regolarmente assunto ed avente requisiti professionali e tecnici adeguati agli standard qualitativi della struttura.

Ai sensi dell'art. 69 del Codice dei Contratti, nell'ottica del mantenimento degli attuali livelli occupazionali e delle condizioni contrattuali quale strumento di lotta alla precarizzazione e alla disoccupazione, considerato il giudizio positivo dell'operato del personale attualmente impiegato presso la "Residenza Maria Grazia", ed al fine di meglio garantire il mantenimento delle professionalità acquisite ed accertate e dei servizi in essere, il Concessionario, nell'ambito della armonizzazione con l'organizzazione propria d'impresa e delle esigenze tecnico-organizzative di esecuzione del servizio, avrà l'obbligo di assorbire nel proprio organico, in via prioritaria e senza periodo di prova, il personale attualmente impiegato per i servizi oggetto di concessione, salvo esplicita rinuncia individuale, con mantenimento di tutti i diritti acquisiti, ivi compresi quelli di natura economica ed assicurando adeguata tutela al

personale operante in astensione per maternità, infortunio, malattia, ferie, aspettativa, aspettativa sindacale e distacco al momento di avvio del servizio, garantendo l'assorbimento al termine del periodo di astensione.

L'assorbimento dovrà essere attuato riconoscendo l'anzianità di servizio riferita all'attività svolta in precedenza presso i servizi oggetto della concessione, secondo gli scatti di anzianità maturati da ogni dipendente e previsti dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro in essere (UNEBA).

Analogamente, con riferimento agli scatti in corso di maturazione farà fede la data di assunzione presso i precedenti gestori della struttura.

Al Concessionario non sarà consentito inquadrare il personale assorbito in qualifiche inferiori a (o comunque peggiorative di) quelle possedute al momento della presa in carico.

Il mantenimento da parte del personale dei diritti economici acquisiti deve essere inteso nel senso che, qualora risulti aggiudicataria una cooperativa, il trattamento economico garantito deve essere al netto della eventuale quota di iscrizione alla cooperativa medesima.

Alle condizioni di cui al secondo periodo del presente articolo, il concessionario si impegna a garantire gli attuali livelli occupazionali, i contratti individuali stipulati e ad osservare e applicare - qualora maggiormente favorevoli rispetto al trattamento in essere - le condizioni economiche e normative previste dai Contratti Collettivi Nazionali e Territoriali vigenti, nonché ad assicurare il confronto con le organizzazioni sindacali secondo quanto previsto dalla specifica normativa e dai medesimi contratti di lavoro, nonché a mantenere in servizio il personale assorbito presso la "Residenza Maria Grazia" per almeno 5 anni.

Quanto agli infermieri professionali, il Concessionario avrà facoltà di inquadrare il relativo rapporto come libero-professionale prevedendo l'inserimento di figura professionale esterna nel caso in cui non fosse possibile procedere attraverso il proprio personale.

I nominativi degli operatori, i loro curricula, le rispettive qualifiche, con dichiarazione del livello retributivo applicato e dell'attestazione di iscrizione all'Albo professionale di riferimento, ove richiesta, dovranno essere presentati agli Enti concedenti all'effettivo avvio dei servizi.

Ogni variazione del personale, seppur temporanea, dovrà a richiesta essere comunicata agli Enti concedenti, corredando ciascun nuovo nominativo con la documentazione di cui sopra.

Il Concessionario dovrà in ogni caso garantire la continuità dei servizi affidati, impegnandosi a sostituire gli operatori che per qualsiasi motivo risultino assenti dal servizio con altro personale in possesso di pari requisiti. Le eventuali sostituzioni per malattia o assenze programmate dovranno essere comunicate agli Enti concedenti.

Il Concessionario dovrà applicare le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 in materia di tutela della sicurezza e della salute nei luoghi di lavoro, provvedendo in particolare a fornire agli operatori tutti i materiali ed i dispositivi di tutela e di protezione individuale da rischi professionali.

Sono a carico del Concessionario eventuali corsi, anche di aggiornamento, del personale. Il Concessionario dovrà fornire un'adeguata professionalità ai propri dipendenti, garantendo loro la formazione e l'aggiornamento permanente, con corsi organizzati direttamente o da Enti qualificati. Le ore di formazione obbligatoria, ivi comprese quelle eventualmente offerte in sede di gara, dovranno essere considerate a tutti gli effetti come ore lavorative.

Al fine di ridurre il fenomeno del *turn over*, il Concessionario dovrà predisporre forme di incentivazione del personale.

Il personale in servizio, che sarà fidato e tale per probità, educazione e rispetto dei regolamenti, dovrà mantenere un comportamento riguardoso e corretto, garantendo riservatezza assoluta relativamente a tutto quanto appreso nel rapporto con gli utenti, nel rispetto della privacy degli stessi.

ARTICOLO 15 - ADEMPIMENTI IN MATERIA DI LAVORO DIPENDENTE, PREVIDENZA ED ASSISTENZA

Per tutta la durata della concessione, il Concessionario sarà obbligato ad applicare integralmente ai lavoratori dipendenti, sia a tempo indeterminato che determinato, nonché ai soci-lavoratori in caso di Società Cooperativa, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro di Settore, nonché dagli accordi integrativi territoriali, sottoscritti dalle organizzazioni imprenditoriali e dei lavoratori maggiormente rappresentative a livello nazionale, vigenti al momento dell'avvio della gestione, e dai successivi rinnovi, applicabili alla categoria e nella località ove risulta ubicata la struttura oggetto di concessione.

L'obbligo si applicherà a prescindere dall'adesione del Concessionario alle Associazioni di categoria stipulanti ovvero dal suo successivo recesso, nonché indipendentemente dalla natura industriale o artigiana del Concessionario, dalla sua struttura e dimensione e da ogni e qualsiasi qualificazione giuridica, economica e sindacale.

L'obbligo di applicazione dei CCNL e degli accordi integrativi perdurerà anche a scadenza degli stessi, fino al rinnovo ad opera delle Associazioni di categoria.

È fatta salva l'applicazione di condizioni di maggior favore.

Il Concessionario solleva gli Enti Concedenti da ogni e qualsiasi obbligo e responsabilità in tema di retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni e da tutti gli obblighi derivanti dalle disposizioni normative e regolamentari in materia di lavoro e di assicurazioni

sociali, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri. Al fine di comprovare il corretto adempimento di tali obblighi, il Concessionario trasmetterà agli Enti Concedenti, con cadenza annuale, le ricevute mensili degli stipendi pagati e le dichiarazioni attestanti il regolare versamento dei contributi previdenziali e assistenziali (DURC) per il personale impiegato presso la struttura.

In caso di riscontrate irregolarità, gli Enti Concedenti provvederanno ad informare il competente Ispettorato del Lavoro.

La mancata applicazione dei CCNL e degli accordi integrativi, il mancato pagamento della retribuzione ovvero il mancato versamento dei contributi previdenziali e/o assicurativi, indipendentemente dalla causa, rappresentano motivo di risoluzione della concessione ad opera degli Enti Concedenti, oltre che di incameramento della cauzione definitiva per far fronte al versamento delle somme non corrisposte.

Il Concessionario dovrà altresì osservare le prescrizioni di legge e regolamentari in materia di assunzione, tutela, protezione, assicurazione, assistenza, libertà e dignità dei lavoratori; inoltre, entro l'inizio dell'attività, dovrà comunicare agli Enti Concedenti gli estremi della propria iscrizione agli Istituti Previdenziali ed Assicurativi.

Il Concessionario riconosce che gli Enti Concedenti sono estranei a qualsiasi vertenza economica e/o giuridica che dovesse insorgere con i propri dipendenti.

Il Concessionario dovrà adeguatamente comunicare al proprio personale l'estraneità degli Enti Concedenti rispetto al rapporto di lavoro; e che, pertanto, nei confronti degli Enti Concedenti non potrà essere avanzata alcuna pretesa, azione o ragione, in alcuna sede e di alcuna natura.

Il Concessionario solleva gli Enti Concedenti da qualsiasi obbligo e responsabilità di carattere retributivo, contributivo, assistenziale e previdenziale, assicurativo nei confronti del personale impiegato presso la struttura affidata.

ARTICOLO 16 - DISPOSIZIONI SANITARIE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 D. Lgs. 81/2008, il personale impiegato presso la struttura dovrà essere in possesso di idoneità alla mansione specifica, espressa dal medico competente del Concessionario. Sarà facoltà degli Enti Concedenti richiedere, in qualsiasi momento nel corso dell'esecuzione, l'esibizione del certificato di idoneità.

Il personale dovrà essere sottoposto, a cura e spese del Concessionario, sia all'atto di assunzione che periodicamente, a tutte le visite mediche, gli accertamenti radiologici e batteriologici, nonché le vaccinazioni previste dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia.

ARTICOLO 17 - SEGRETO D'UFFICIO

Tutto il personale, dipendente e non, impiegato presso la struttura dovrà mantenere il massimo riserbo su fatti, informazioni e circostanze apprese nell'esercizio delle proprie funzioni, ivi comprese quelle relative l'organizzazione e l'andamento dei singoli reparti.

ARTICOLO 18 - OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario, per tutta la durata della concessione, provvederà a proprie cure e spese:

- a) alla direzione della struttura, assumendosene ogni responsabilità;
- b) alla gestione in modo diretto dei servizi rivolti agli ospiti;
- c) alla gestione in modo diretto o indiretto dei servizi amministrativi e contabili, nonché strumentali, quali quelli di lavanderia, pulizia, ristorazione, etc.;
- d) al pagamento delle utenze (elettricità, acqua, telefono, R.S.U., etc.) direttamente, se intestate al Concessionario, o mediante rimborso entro 30 giorni dalla presentazione delle pezze giustificative, sin tanto che risultano intestate agli Enti Concedenti;
- e) alla stipulazione delle polizze assicurative necessarie alla gestione del servizio, con sopportazione dei relativi oneri, ovvero al subentro nelle polizze precedentemente stipulate dal Gestore uscente, con rimborso pro-quota del premio di rispettiva competenza;
- f) alla raccolta dei rifiuti urbani, di quelli assimilabili agli urbani, secondo la normativa nazionale e il Regolamento Comunale;
- g) allo smaltimento, a norma di legge, dei rifiuti sanitari, tramite ditte specializzate nel settore e smaltimento di qualsiasi materiale ingombrante non più necessario per il funzionamento della Struttura.

ARTICOLO 19 - ONERI A CARICO DEGLI ENTI CONCEDENTI

Sono a carico degli Enti Concedenti:

- a) la messa a disposizione di tutta la documentazione concernente la struttura, ivi compresi gli impianti, oggetto di affidamento;
- b) la messa a disposizione delle attrezzature e delle dotazioni già presenti presso la struttura e risultanti dal verbale di consegna, fermo restando in capo al Concessionario l'obbligo di corrispondere al Gestore uscente il relativo importo.

ARTICOLO 20 - CONTROLLI SULLA GESTIONE

Agli Enti Concedenti -nella persona del Responsabile del Settore Socio Culturale o di altro responsabile a ciò competente- spetta un generale potere di indirizzo e controllo sull'attività gestoria.

Entro il mese di giugno di ciascun anno di concessione, il Concessionario predisporrà e trasmetterà agli Enti Concedenti un documento di rendicontazione tecnico-economica relativo all'attività svolta nell'anno antecedente, comprensiva di rendiconto di tutti gli interventi effettuati nell'anno, a cui andranno allegati tutti i relativi documenti giustificativi.

È facoltà degli Enti Concedenti -per tramite del Responsabile del Settore Socio Culturale o di altro Responsabile a ciò competente- convocare riunioni per la verifica dell'andamento della gestione, della puntuale esecuzione degli obblighi manutentivi, nonché della disponibilità degli impianti, delle attrezzature e delle dotazioni necessarie all'esercizio dell'attività.

È facoltà di ciascuna parte, per tramite dei rispettivi rappresentanti (il Responsabile del Settore Socio Culturale o di altro Responsabile a ciò competente, per gli Enti Concedenti, e il Presidente e/o Direttore Generale, per il Concessionario), convocare riunioni ulteriori ogni volta che se ne ravvisi la necessità.

Gli Enti Concedenti si riservano la facoltà di verificare in qualsiasi momento, con o senza preavviso, mediante apposita Commissione di Controllo, che sarà composta da due rappresentanti del Comune di Cossato e due del Comune di Lessona, la qualità delle prestazioni erogate, il personale addetto, i servizi assicurati agli ospiti, nonché l'osservanza di quanto disposto dal presente Capitolato e dall'offerta presentata in gara dal Concessionario. Qualora, nel corso di tali verifiche, gli Enti Concedenti rilevino inadempienze o irregolarità, provvederanno a darne segnalazione scritta al Concessionario, affinché ponga in essere le opportune iniziative correttive, pena l'applicazione delle penali di cui all'articolo successivo.

ARTICOLO 21 - PENALI

Qualora, durante lo svolgimento dei servizi oggetto della concessione, il Concessionario incorra in inadempienze rispetto alle obbligazioni poste a suo carico dalla normativa vigente, dal presente Capitolato e dal conseguente contratto, salvo che l'inadempimento configuri una causa di risoluzione del contratto, gli Enti Concedenti procederanno, a tutela della qualità del servizio e della scrupolosa conformità alle norme di vigenza e contrattuali, all'applicazione di penali, secondo il principio della progressione.

All'accertamento dell'inadempienza seguirà una contestazione formale degli Enti Concedenti al Concessionario, al quale verrà assegnato un termine non inferiore a 15 e non superiore a 30 giorni per la formulazione di eventuali controdeduzioni.

Qualora la violazione riscontrata risulti di lieve entità e non abbia provocato alcuna conseguenza, potrà essere comminata una semplice ammonizione.

Si riporta di seguito una casistica di inadempienze comportanti l'applicazione di sanzione, secondo i parametri più sotto precisati:

1. Infrazioni di tipo "A":

- mancata o imperfetta esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari per il periodo di durata della concessione: 5.165,00 € per ciascuna difformità;
- mancato rispetto degli standard di prestazioni socio-sanitarie dedotte nel presente Capitolato: 5.165,00 € per ciascuna inosservanza;
- mancata osservanza delle prescrizioni del D. Lgs. 81/2008 inerenti il rischio biologico e chimico nelle strutture residenziali e semiresidenziali: 5.165,00 € per ciascun rilievo;
- irregolarità riscontrate nel regolare versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali per il personale adibito al servizio per il mese di riferimento: 3.000,00 € per ciascuna irregolarità;
- mancato rispetto degli adempimenti previsti a carico del Concessionario, in ordine al possesso dei requisiti richiesti da parte del personale addetto: 3.000,00 € per ciascuna unità di personale;
- mancata applicazione di norme in vigore contenute nel Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro di riferimento o di norme derivanti da accordi locali integrativi dello stesso (o contenute negli altri contratti di riferimento applicati dal Concessionario): 3.000,00 € per ciascuna mancanza;
- reiterato comportamento scorretto o sconveniente nei confronti dell'utenza: da 1.500,00 € a 3.000,00 € per ciascun episodio rilevato, secondo la gravità dello stesso;
- mancato rispetto dell'organigramma e delle figure professionali indicate dal Concessionario: 1.500,00 € per ciascuna unità di personale.

2. Infrazioni di tipo "B":

- mancato rispetto degli adempimenti previsti a carico del Concessionario in ordine allo svolgimento di percorsi formativi e di aggiornamento del personale: 1.000,00 € per ciascuna mancanza;
- mancata partecipazione del personale ai corsi di formazione/informazione: 1.000,00 € per ciascuna unità di personale e per ciascun rilievo;
- mancata costituzione o inadeguata preparazione del personale addetto alla squadra antincendio e di pronto soccorso: 1.000,00 € per ciascuna unità di personale e per ciascun rilievo;
- mancata osservanza delle norme di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008: 1.000,00 € per ciascuna unità di personale e per ciascun rilievo;
- mancato rispetto degli adempimenti previsti a carico del Concessionario in ordine alla sostituzione del personale assente: 1.000,00 € per ciascuna mancanza;

- mancato rispetto della riservatezza delle informazioni, relative all'ospite e/o alla sua famiglia, rilevato attraverso eventuali reclami scritti dei soggetti sopraccitati e/o verificate dagli Enti Concedenti: 1.000,00 € per ciascun rilievo.

3. Infrazioni di tipo "C":

- mancata manutenzione ordinaria: 520,00 € per ciascuna mancanza;
- pulizia dei locali di competenza del concessionario non eseguita o eseguita in modo insoddisfacente: 260,00 € per ciascun rilievo;
- abbigliamento non idoneo allo svolgimento della professione, rilevato dagli Enti Concedenti: 260,00 € per ciascuna unità di personale;

Le inadempienze sopra descritte non precludono agli Enti Concedenti la possibilità di sanzionare eventuali casi non espressamente citati ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del servizio. Potranno essere applicate in tali casi penali da un minimo di 260,00 € a un massimo di 5.165,00 € rapportate alla gravità dell'inadempienza.

Conformemente all'enunciato principio della progressione, la seconda penalità comminata al Concessionario per una medesima inadempienza sarà di importo doppio al dovuto, la terza il triplo e così via.

Ogni infrazione di tipo A equivale a punti 2; ogni infrazione di tipo B equivale a punti 1 ed ogni infrazione di tipo C equivale a punti 0,50. Al raggiungimento, nel corso di un anno, di un totale di 6 punti, gli Enti Concedenti procederanno alla risoluzione del contratto ed all'incameramento della cauzione definitiva; salva la risarcibilità del maggior danno.

ARTICOLO 22 - DIVIETO DI SUBCONCESSIONE DEI SERVIZI PRINCIPALI

Il Concessionario non potrà in nessun caso affidare in sub-concessione i servizi principali di cui all'art. 2 del Disciplinare.

Il mancato rispetto di tale divieto comporterà l'immediata decadenza dalla concessione ed il diritto degli Enti Concedenti al risarcimento di tutti i danni conseguenti, nonché alla refusione di ogni spesa eventualmente sostenuta.

Potranno invece essere oggetto di sub-affidamento i servizi secondari/complementari di cui all'art. 2 del Disciplinare. Gli Enti Concedenti saranno in ogni caso estranei ai rapporti contrattuali intercorrenti tra il Concessionario e gli eventuali sub-affidatari di tali servizi, nonché alle controversie che dovessero eventualmente sorgere tra tali soggetti. In ogni caso, resterà ferma in capo al Concessionario la responsabilità per la corretta e completa esecuzione degli obblighi contrattuali, così come in caso di azioni, fatti, omissioni o negligenze anche se riconducibili agli eventuali sub-affidatari.

ARTICOLO 23 - DECADENZA DALLA CONCESSIONE

Il Concessionario decade dalla concessione nei seguenti casi:

- a) modificazione della destinazione d'uso della struttura affidata in gestione;
- b) perdita di uno o più requisiti di accreditamento ed autorizzazione al funzionamento di cui alla D.G.R. Piemonte 14 settembre 2009, n. 25-12129;
- c) cessione della concessione;
- d) sub-concessione dei servizi principali di cui all'art. 2 del Disciplinare;
- e) mancata presentazione della documentazione prodromica alla stipula del contratto, secondo le modalità ed entro i termini indicati dagli Enti Concedenti.

Salve le ipotesi di cessione della concessione e di mancata presentazione della documentazione per la stipula del contratto, in cui la decadenza avrà effetto immediato ed automatico, al verificarsi di una delle altre ipotesi, gli Enti Concedenti diffideranno il Concessionario dal porre fine alla causa di decadenza, assegnando un termine non superiore a 15 giorni. Scaduto inutilmente tale termine, la decadenza verrà disposta con atto degli Enti concedenti da notificare al Concessionario ed avrà effetto dalla data di perfezionamento della notifica nei confronti di quest'ultimo soggetto.

La decadenza, inoltre, opererà di diritto in caso di condanna, con provvedimento definitivo o ad esso equiparabile, per reati che incidano sulla moralità professionale ai sensi dell'art. 38 comma 1 del Codice dei Contratti.

La decadenza costituisce motivo di escussione della cauzione definitiva ad opera degli Enti Concedenti. Resta salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno eventualmente subito dagli Enti Concedenti in considerazione della decadenza, ove l'importo della cauzione non risulti sufficientemente capiente.

ARTICOLO 24 - REVOCA DELLA CONCESSIONE

Gli Enti Concedenti possono revocare la concessione nei seguenti casi:

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

In tali casi, al Concessionario verrà corrisposto l'eventuale mancato ammortamento delle spese sostenute risultanti dal piano economico-finanziario, oltre ad un rimborso a titolo di mancato utile e copertura forfettaria delle spese pari a 20.000,00 € per ogni anno residuo di validità del contratto.

L'atto di revoca dovrà essere preceduto da una formale comunicazione al Concessionario, che potrà formulare eventuali controdeduzioni entro il termine di 30 giorni dal ricevimento.

La revoca della concessione è disposta dagli Enti Concedenti con apposito provvedimento, da notificare al Concessionario, con efficacia dalla data di perfezionamento della notifica nei confronti di quest'ultimo.

ARTICOLO 25 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Gli Enti Concedenti possono altresì risolvere il contratto di concessione al verificarsi di una o più delle seguenti ipotesi:

- a) gravi o reiterate inadempienze contrattuali ad opera del Concessionario, quali a titolo meramente esemplificativo la violazione della capienza massima della struttura affidata, gravi mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e/o nella manutenzione straordinaria, grave deficienza o negligenza accertata e contestata nell'esecuzione dei servizi all'utenza;
- b) reiterata inottemperanza agli obblighi assicurativi, contributivi e retributivi previsti dalla normativa vigente in materia con riferimento al personale impiegato presso la struttura affidata;
- c) mancato conseguimento dell'autorizzazione e dell'accreditamento entro 120 giorni dalla sottoscrizione del contratto, salvo che ciò non dipenda da documentate ragioni non riconducibili al Concessionario;
- d) mancata reintegrazione della cauzione definitiva;
- e) raggiungimento del punteggio di cui all'art. 21, ultimo periodo.

Al verificarsi di una o più delle ipotesi che precedono, gli Enti Concedenti invieranno una comunicazione formale contenente gli addebiti, contestualmente assegnando al Concessionario un termine non inferiore a 15 e non superiore a 30 giorni per la formulazione di eventuali controdeduzioni.

Scaduto tale termine senza che il Concessionario presenti controdeduzioni, ovvero valutate non fondate / non sufficienti le controdeduzioni tempestivamente prodotte, gli Enti Concedenti adotteranno il formale provvedimento di risoluzione del contratto, il quale avrà effetto dal perfezionamento della notifica nei confronti del Concessionario.

La risoluzione costituisce motivo di escussione della cauzione definitiva ad opera degli Enti Concedenti. Resta salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno eventualmente subito dagli Enti Concedenti in considerazione della risoluzione, qualora l'importo della cauzione non risulti sufficientemente capiente.

ARTICOLO 26 - STIPULA DEL CONTRATTO

La stipula del contratto non potrà avvenire prima che siano trascorsi 35 giorni dalla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva a tutti i concorrenti.

Il contratto potrà essere stipulato nelle more del procedimento (comunque avviato dal concorrente aggiudicatario della procedura, ai sensi dell'art. 26 del Disciplinare) volto all'ottenimento dell'autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento in capo al futuro Concessionario, ai sensi della D.G.R. Piemonte 14 settembre 2009, n. 25-12129.

Il mancato conseguimento dell'autorizzazione e dell'accreditamento entro 120 giorni dalla sottoscrizione del contratto, salvo che ciò non dipenda da documentate ragioni non riconducibili al Concessionario, costituisce condizione risolutiva del vincolo contrattuale nel frattempo eventualmente stipulato e comporta la decadenza dalla concessione ai sensi dell'art. 23 del presente Capitolato.

Il Concessionario dovrà garantire il mantenimento dei requisiti di autorizzazione al funzionamento ed accreditamento di cui alla D.G.R. Piemonte 14 settembre 2009, n. 25-12129 per tutta la durata della concessione, ivi compresa la proroga eventualmente disposta ai sensi dell'art. 2 del presente Capitolato.

Il contratto verrà stipulato nella forma pubblica amministrativa, a cura dell'Ufficiale rogante del Comune di Cossato, e diverrà efficace dal giorno della stipula, salva la condizione risolutiva che precede.

Il Concessionario dovrà presentarsi per la stipulazione del contratto alla data e nel luogo che saranno indicati dagli Enti Concedenti, previa presentazione della documentazione prodromica alla sottoscrizione, secondo le tempistiche e le modalità comunicate dagli Enti Concedenti unitamente all'aggiudicazione definitiva, e previo pagamento delle spese contrattuali quantificate in via presuntiva. Intervenuta la stipula, seguirà l'eventuale conguaglio delle spese effettivamente sostenute. Tutte le spese contrattuali e conseguenti saranno a carico del Concessionario.

Se il Concessionario sarà un Raggruppamento Temporaneo d'Imprese o un Consorzio, in vista della stipula del contratto dovrà produrre anche l'atto notarile di mandato collettivo speciale con rappresentanza alla capogruppo. È vietata ogni e qualsiasi modifica nella composizione del Raggruppamento rispetto a quella indicata in sede di gara. L'inosservanza del divieto comporta la decadenza dall'aggiudicazione.

Qualora il Concessionario non si presenti alla data e nel luogo indicati per la stipula del contratto ovvero non presenti la documentazione richiesta senza giustificato motivo, gli Enti Concedenti dichiareranno la decadenza dall'aggiudicazione, con facoltà di affidamento del servizio al concorrente che segue in graduatoria, previa verifica della relativa posizione.

ARTICOLO 27 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

È fatto divieto al Concessionario di cedere in tutto o in parte il contratto a terzi.

Il mancato rispetto di tale divieto comporterà l'immediata risoluzione del contratto ed il diritto degli Enti Concedenti al risarcimento di tutti i danni conseguenti, nonché alla refusione di ogni e qualsiasi spesa eventualmente sostenuta, ivi compresa quella relativa alla ri-aggiudicazione della concessione.

ARTICOLO 28 - RAPPORTI TRA ENTI CONCEDENTI E CONCESSIONARIO

Prima dell'avvio del servizio, Enti Concedenti e Concessionario dovranno individuare, rispettivamente, un Direttore di Esecuzione ed un Responsabile della Gestione.

ARTICOLO 29 - CONTROVERSIE

La risoluzione di ogni ed eventuale controversia che dovesse insorgere tra le parti relativamente all'esecuzione degli obblighi derivanti dalla concessione sarà devoluta al Giudice competente, con esclusione dell'arbitrato.

ARTICOLO 30 - SPESE DI GARA, DI CONTRATTO, TASSE E TRATTAMENTO FISCALE

Sul Concessionario grava l'obbligo di rimborso agli Enti Concedenti delle spese sostenute per l'espletamento della procedura di gara, nonché per la sottoscrizione del presente contratto.

Il Concessionario dovrà provvedere al pagamento di tutte le tasse, imposte, licenze e tributi connessi alla concessione ed imposti da Autorità governative e/o altre Autorità competenti nella materia in cui verte il contratto, salvo che la legge non disponga diversamente.

Gli Enti Concedenti non si assumono alcuna responsabilità in merito ad eventuali inadempienze fiscali da parte del Concessionario, che si impegna ad attenersi scrupolosamente alla normativa vigente in materia.

ARTICOLO 31 - COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni richieste dalla concessione, da effettuarsi per iscritto, saranno considerate validamente effettuate se consegnate personalmente ovvero inviate a mezzo raccomandata, telefax o posta elettronica certificata, agli indirizzi di seguito specificati.

Per gli Enti Concedenti:

A. Comune di Cossato:

- Piazza Angiono n. 14, Cossato (13836 - BI);
- Fax: 015/9893555;
- Posta elettronica certificata: cossato@pec.ptbiellese.it;
- Alla c.a. RUP, Dott.ssa Marina Quaglia.

B. Comune di Lessona:

- Piazza G. Marconi, 5, Lessona (13853 - BI);
- Fax: 015/981164;
- Posta elettronica certificata: lessona@pec.ptbiellese.it;
- Alla c.a. Sig.ra Patrizia Dall'Ara.

Per il Concessionario: al domicilio che il Concessionario dovrà eleggere ed al quale si intenderanno ritualmente effettuate tutte le comunicazioni, notificazioni o intimazioni inerenti la concessione.

Ciascuna comunicazione acquisterà efficacia dalla data di ricevimento della stessa da parte del destinatario.

È facoltà di ciascuna parte modificare i propri recapiti, mediante preavviso scritto di almeno 15 giorni all'altra parte.

ARTICOLO 32 - LEGGI E REGOLAMENTI

Per tutto quanto non espressamente previsto, si farà riferimento alle disposizioni, nazionali e regionali, vigenti in materia.

SEZIONE TECNICA

ARTICOLO 33 - NATURA E CARATTERISTICHE DEI SERVIZI AFFIDATI

La “Residenza Maria Grazia” accoglie persone parzialmente autosufficienti e non autosufficienti, non più assistibili a domicilio e che necessitano di adeguati livelli di assistenza determinati sulla base di un supporto assistenziale e di un progetto riabilitativo, garantendo agli ospiti risposte diversificate sulla base dei bisogni dell’individuo.

La gestione in concessione della struttura comprende il presidio residenziale socio assistenziale per anziani non autosufficienti (R.S.A.) ed il Centro Diurno Integrato (C.D.I.), e comporta l’offerta dei servizi di assistenza tutelare, infermieristica, psicologica, di mantenimento e riabilitazione psico-fisica, ricreativa ed alberghiera, sia diurna che residenziale.

La gestione della struttura deve avvenire nel rispetto del principio di flessibilità degli interventi, in relazione alla centralità dei bisogni dell’utente, dei requisiti gestionali e degli standard qualitativi e funzionali di cui alla DGR Piemonte n. 45-4248 del 30 luglio 2012.

Il Concessionario deve, pertanto, garantire agli ospiti la qualità dei servizi di assistenza tutelare, infermieristica, riabilitativa, psicologica, ricreativa ed alberghiera all’interno di un ambiente aperto, familiare e socializzante, nel rispetto dei diritti dell’ospite, della riservatezza e della valorizzazione della persona. Il rispetto della dignità della persona va garantito anche attraverso la cura dell’aspetto fisico, dei suoi valori, delle abitudini e dei ritmi di vita, compatibilmente con le esigenze della collettività.

Particolare sensibilità dovrà dimostrare il gestore nei confronti del volontariato locale dedito all’assistenza dell’anziano, favorendo forme di cooperazione che possano risultare utili per il funzionamento della struttura e per consentire un’adeguata compenetrazione della struttura con l’ambiente esterno.

ARTICOLO 34 - ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI

I servizi oggetto di concessione si articolano in: servizi principali e servizi secondari.

A. Servizi principali:

- servizi socio-sanitari.

B. Servizi secondari/complementari:

- servizio di ristorazione;
- servizi di pulizia, igiene ambientale, sanificazione, disinfezione e disinfestazione locali;
- servizi di lavanderia e guardaroba;
- prestazioni generali.

ARTICOLO 35 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI

La struttura si pone l'obiettivo di intervenire a sostegno degli anziani autosufficienti, inseriti sui posti vacanti R.S.A., offrendo prestazioni di tipo alberghiero, servizi specifici di carattere assistenziale, prestazioni di tipo culturale e ricreativo, nonché prestazioni dirette a recuperare e migliorare l'autosufficienza, fornendo tutti i servizi di assistenza, di protezione della persona, di vitto e di lavanderia.

Il Concessionario deve garantire un servizio di assistenza agli ospiti di 24 ore su 24 per l'intera settimana e per tutto l'anno, nel rispetto di un ordinato ritmo di vita degli ospiti, così come previsto dalla DGR Piemonte n. 38-16335 del 29 giugno 1992.

Quando l'ospite, entrato quale autosufficiente, non sia più tale, previa valutazione della Commissione Unità di Valutazione Geriatrica competente per territorio, verrà mantenuto dove si trova con la prestazione delle cure comunque dovutogli secondo i parametri regionali di riferimento per gli ospiti non autosufficienti. La variazione comporterà il relativo adeguamento tariffario e, qualora l'anziano sia inserito su posto convenzionato, l'applicazione delle rette definite nel contratto stipulato con la competente ASL.

ARTICOLO 36 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI

La struttura si propone l'obiettivo di intervenire a sostegno degli anziani non autosufficienti, tali riconosciuti dal medico di fiducia dell'assistito o dall'Unità di Valutazione Geriatrica dell'ASL di competenza, fornendo tutti i servizi alla persona: di assistenza medica e infermieristica, di tutela, di vitto e di lavanderia, così come previsto dalla DGR Piemonte n. 45-4248 del 30 luglio 2012.

ARTICOLO 37 - SERVIZI SOCIO-SANITARI

Nella gestione della struttura il Concessionario deve perseguire la qualità delle risposte assistenziali fornite affinché le attività si conformino il più possibile ai ritmi ed alle abitudini delle persone, compatibilmente con le esigenze di una collettività, attraverso regolamenti rispettosi della dignità della persona.

Le esigenze di carattere sanitario e socio assistenziale degli ospiti vengono garantite mediante i servizi del territorio aperti alla generalità dei cittadini: ambulatorio medico e servizio di assistenza sociale.

I servizi che il Concessionario deve erogare hanno lo scopo di soddisfare esigenze primarie (igiene, alimentazione, riposo, ecc.) e di tutela, recupero psicofisico e mantenimento delle capacità residue.

I servizi debbono inoltre tendere a salvaguardare l'autonomia dell'ospite, a stimolarne al massimo l'autosufficienza ed essere finalizzati al recupero ed al mantenimento della capacità funzionale della persona. Pertanto, gli obiettivi generali dell'assistenza sono:

- a. approccio globale alla persona, tramite progetti individuali, per il mantenimento e/o sviluppo delle capacità psicofisiche della persona anziana;
- b. tutela dei diritti degli utenti, nel rispetto della personalità nonché del patrimonio culturale, politico e religioso di ciascuno;
- c. garantire spazi e tempi di partecipazione affinché la persona ospite sia protagonista;
- d. garantire un'alta qualità di vita attraverso la ricerca del benessere della persona, anche mediante la personalizzazione degli ambienti e la particolare cura dell'aspetto fisico;
- e. garantire il rispetto e il soddisfacimento dei bisogni relazionali, di salute, di sicurezza della persona ospite;
- f. garantire la qualità dell'assistenza prestata tramite la formazione permanente del personale, al fine di sviluppare le capacità di intervento assistenziale, di lavoro in équipe e di relazione con l'ospite;
- g. garantire l'apertura al territorio della struttura.

Presso la Struttura deve essere conservata a cura del Concessionario, con modalità idonee a garantire il rispetto del segreto d'ufficio, la seguente documentazione:

- protocolli organizzativi e assistenziali coerenti con le procedure ed istruzioni aziendali e le norme di legge;
- turni del personale;
- presenze del personale;
- consegne individuali dell'ospite;
- cartella sanitaria;
- Piani Assistenziali Individuali (P.A.I.);
- modulo per monitoraggio interventi/attività varie;
- modulistica attestante la corretta applicazione dei D. Lgs. 81/2008, D. Lgs. 196/2003 (consenso informato), D. Lgs. 193/2007 (H.A.C.C.P. alimenti, per competenza);
- titoli di studio del personale, *curricula*, attestati corsi formativi, iscrizione all'albo Professionale ove richiesta;
- idoneità sanitaria rilasciata dal medico competente.

Qualora offra servizi aggiuntivi (non afferenti alle prestazioni inserite nei L.E.A. incluse nella tariffa), il Concessionario può proporre una quota per servizi aggiuntivi, proporzionata al livello dei servizi alberghieri e socio-assistenziali offerti, secondo le prescrizioni di cui all'allegato 1 - punto 7 della DGR Piemonte n. 45-4248 del 30 luglio 2012 e n. 85-6287 del 02 agosto 2013.

Il Concessionario dovrà altresì curare il percorso di continuità assistenziale nell'ambito della struttura secondo le indicazioni di cui all'allegato 1 - punto 8 della DGR Piemonte n. 45-4248 del 30 luglio 2012.

Le prestazioni ed i servizi rientranti nella presente categoria sono l'assistenza tutelare, l'assistenza infermieristica, il mantenimento e la riabilitazione psico-fisica, l'attività di animazione, da svolgersi con osservanza e in base alle linee di indirizzo di cui alla DGR Piemonte n. 45-4248 del 30 luglio 2012.

Nell'ambito delle prestazioni assistenziali (allegato 1 - punto 5 della DGR n. 45-4248 del 30 luglio 2012) i servizi comprendono interventi rivolti all'assistenza diretta alla persona (aiuto volto a favorire il mantenimento dell'autosufficienza dell'anziano garantendo la qualità della vita all'interno della struttura e la continuità dei rapporti con i familiari e la rete amicale esterna, aiuto durante l'igiene personale e i pasti, riordino e pulizia degli ambienti di vita, arredi ed attrezzature dell'ospite) e interventi a protezione della persona (controllo e sorveglianza).

Il Concessionario, attraverso la propria organizzazione, con particolare riferimento al personale, garantisce all'ospite, e ne assicura la tutela tramite la Carta dei Servizi, i diritti di cui all'allegato 4 - punto 4 della predetta DGR Piemonte.

Il Concessionario dovrà fornire tutto il personale previsto dalla normativa (DGR Piemonte n. 38-16335 del 29 giugno 1992 e DGR Piemonte n. 45-4248 del 30 luglio 2012) per quanto concerne i posti R.S.A. e C.D.I., sia relativamente ai profili previsti ed ai requisiti professionali richiesti, sia quantitativamente, in ordine agli standard previsti.

Possono, inoltre, essere utilizzate altre risorse quali volontari e tirocinanti, ma mai in sostituzione del personale della struttura.

Il Concessionario dovrà prevedere un modello organizzativo che assicuri la sostituzione del personale assente.

ARTICOLO 38 - SERVIZI DI RISTORAZIONE

Oggetto della prestazione è la gestione del servizio di ristorazione per gli anziani ospiti (autosufficienti e non autosufficienti, in dieta normale o speciale) della struttura, oltre che per eventuali parenti o visitatori autorizzati, per ogni giorno dell'anno, compresi i festivi.

Il servizio deve intendersi comprensivo della colazione, della merenda, della distribuzione di bevande calde o fredde, di spuntini, nonché dell'approvvigionamento e distribuzione del pranzo e della cena ai piani.

Al Concessionario viene quindi affidata la gestione del servizio, da attuarsi in conformità alle normative nazionali e regionali (in materia di igiene e tracciabilità degli alimenti).

Il personale impiegato nei servizi in oggetto deve concorrere al perseguimento degli obiettivi previsti all'interno dei progetti e dei Piani di Attività Individuali, al fine di prevenire aggravamenti ed il decadimento funzionale attraverso menù appropriati e diete personalizzate, nonché attraverso un elevato ed adeguato rapporto umano, al fine di garantire, anche attraverso una presentazione gradevole di una corretta alimentazione, la qualità della vita degli utenti all'interno della struttura.

Il Concessionario dovrà munirsi delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio della attività previste dalla vigente normativa.

Il Concessionario dovrà operare in conformità alla normativa vigente, sia in riferimento alla conformazione dei locali e delle attrezzature, sia in riferimento all'igiene dei prodotti alimentari (H.A.C.C.P.).

I menù, in regime dietetico normale e speciale, tenuto conto della stagionalità e dei piatti tipici locali, devono essere inviati all'ASL competente per ottenere la necessaria approvazione, prima della loro introduzione e ogni qualvolta vi si apporti una modifica.

Le derrate alimentari e le bevande dovranno essere conformi ai requisiti previsti dalle vigenti leggi in materia che si intendono qui tutte richiamate, alle caratteristiche merceologiche e ai limiti di contaminazione microbica.

ARTICOLO 39 - SERVIZI DI PULIZIA, IGIENE AMBIENTALE, SANIFICAZIONE, DISINFEZIONE E DISINFESTAZIONE DEI LOCALI

I servizi in oggetto dovranno assicurare un alto grado di igiene ambientale e di abbattimento dei rischi di infezione, sempre latenti in strutture comunitarie, con integrale osservanza delle disposizioni e prescrizioni di vigenza, nonché garantire un corretto mantenimento dell'estetica dei luoghi.

I servizi comprendono anche le attività di disinfezione e disinfestazione da eseguirsi sia direttamente dal Concessionario, che avvalendosi di ditte specializzate, nei locali di pertinenza interni e sulle aree esterne, secondo le necessità operative che di volta in volta si rendessero necessarie.

Il Concessionario provvede ad assicurare la raccolta dei rifiuti urbani, di quelli assimilabili agli urbani, secondo la normativa nazionale e il Regolamento Comunale.

Il Concessionario provvede, inoltre, allo smaltimento, a norma di legge, dei rifiuti sanitari, tramite ditte specializzate nel settore e smaltimento di qualsiasi materiale ingombrante non più necessario per il funzionamento della Struttura.

ARTICOLO 40 - SERVIZI DI LAVANDERIA E GUARDAROBA

Il Concessionario dovrà provvedere all'espletamento del servizio di lavanderia, stireria, guardaroba, sia per la biancheria piana che per quella appartenente ai singoli Ospiti; il servizio potrà essere espletato sia direttamente, che indirettamente. A tal fine il Concessionario utilizzerà i locali e le attrezzature in dotazione della struttura, provvedendo in particolare:

- a. alla fornitura di tutta la biancheria piana e cerata occorrente, asciugamani, coperte, etc.;
- b. alla fornitura del tovagliato necessario alla somministrazione dei pasti;
- c. alle spese relative all'energia elettrica, acqua e vapore;
- d. alle spese per manutenzioni periodiche mensili delle apparecchiature presenti;
- e. alle spese per l'acquisto e la manutenzione di nuove attrezzature necessarie per il miglior funzionamento del servizio (in sostituzione e/o in aggiunta delle esistenti, quali ad esempio impianto di stiratura professionale, mangano etc.);
- f. all'utilizzo e, se non possibile, allo smaltimento dei detersivi liquidi e prodotti chimici, avanzati dalle passate gestioni del servizio di lavanderia;
- g. al rimborso all'anziano e/o alla famiglia di capi smarriti, sciupati o resi inutilizzabili dalla lavatura o dalla stiratura;
- h. in occasioni particolari (Natale, Pasqua, etc.), alla fornitura di tovagliato che sottolinei l'importanza del giorno di festa.

Il Concessionario deve provvedere, con idonei mezzi, personale ed impianti, alle fasi di ritiro del materiale sporco dai diversi nuclei, trasporto, lavaggio, asciugatura, sterilizzazione e/o disinfezione, finissaggio, stiratura, confezionamento e riconsegna del materiale pulito, rientrante nelle categorie di cui ai punti precedenti, presso il guardaroba della struttura.

ARTICOLO 41 - PRESTAZIONI GENERALI

Le prestazioni ed i servizi rientranti nella presente categoria sono i seguenti:

- a. portineria e centralino: operativo 7 giorni alla settimana, dalle ore 8:00 alle ore 20:00; deve tenere conto delle particolari caratteristiche dell'utenza e presidiare l'accesso e l'uscita dalla struttura degli ospiti e dei visitatori. La postazione deve prevedere un centralino telefonico ed una apparecchiatura di comunicazione interna;

- b. attivazione, a norma di legge, di un servizio di raccolta dei rifiuti speciali: mediante il conferimento ad imprese specializzate; lo smaltimento deve essere espletato in appositi contenitori, nel rispetto della normativa vigente, con la puntuale tenuta dei registri prescritti;
- c. manutenzione ordinaria: da espletarsi secondo la proposta offerta in gara, anche attraverso l'affidamento ad imprese esterne specializzate, in grado di fornire interventi tempestivi, efficaci e garantire reperibilità, riguarda l'ordinaria manutenzione delle strutture edili e degli impianti, dei beni mobili, delle attrezzature, degli ausili in dotazione, degli spazi esterni. Le prestazioni e gli interventi sono finalizzati a mantenere in efficienza la struttura e gli impianti del fabbricato di proprietà comunale. Sono, inoltre, compresi in tale attività le manutenzioni delle apparecchiature, la sostituzione delle parti obsolete, non più a norma o danneggiate, la ricarica delle componenti esauribili, ogni altro intervento atto al mantenimento in perfetta efficienza degli impianti medesimi.
- d. manutenzione straordinaria della struttura per il mantenimento in condizione di idoneo esercizio dell'immobile dedicato al servizio: secondo il piano di interventi presentato nel corso della procedura di gara;
- e. coordinamento di tutti i servizi oggetto della concessione: espletato attraverso la figura di un Responsabile (Direttore di struttura), in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa regionale;
- f. aggiornamento, in accordo e collaborazione con gli Enti Concedenti, delle procedure e dei documenti necessari per adempiere alle normative e prescrizioni regionali, di volta in volta vigenti.

Il personale impiegato deve concorrere, anche attraverso un elevato e adeguato rapporto umano, a garantire la sicurezza, la serenità e la qualità della vita degli utenti all'interno della struttura.

Al Concessionario, in relazione agli obiettivi di concessione, nonché in base all'offerta presentata in sede di gara, viene affidata la gestione integrata dei predetti servizi e prestazioni generali, da attuarsi in conformità alle normative nazionali e comunitarie di riferimento, alle direttive di vigenza, con osservanza delle prescrizioni normative in ordine al diretto possesso dei requisiti di qualificazione e di capacità, di tutela della concorrenza, imparzialità e non discriminazione in caso di aggiudicazione a terzi.

ARTICOLO 42 - CARTA DEI SERVIZI

Ai sensi e per gli effetti della L.R. Piemonte 8 gennaio 2004, n. 1 e della D.G.R. Piemonte 14 settembre 2009, n. 25-12129 (come integrata dalla D.G.R. Piemonte 18 ottobre 2011, n. 1-

2730), il Concessionario dovrà predisporre la “Carta dei Servizi”, da redigere secondo lo schema di cui all’Allegato C alla D.G.R. Piemonte 14 settembre 2009, n. 25-12129, contenente una descrizione chiara e dettagliata dei servizi offerti.

La Carta dei Servizi non dovrà essere presentata in gara e, conseguentemente, non costituirà oggetto di valutazione ai fini dell’aggiudicazione, ma costituirà un obbligo contrattuale posto a carico del Concessionario.

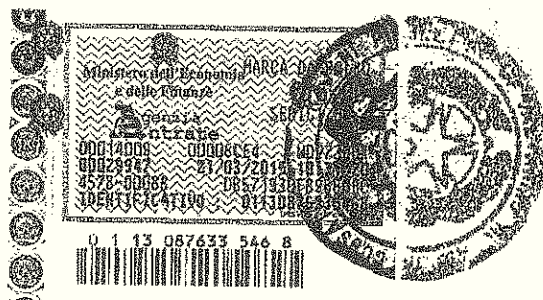
Allegati:

A. perizia di stima della struttura;

B. tariffe.

ALLEGATO A

Perizia di stima della struttura



COMUNE DI LESSONA

PROVINCIA DI BIELLA

PERIZIA di STIMA

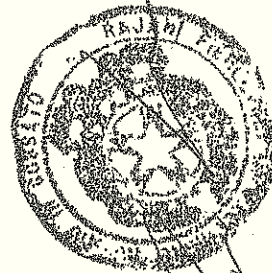
COMUNE DI LESSONA
Prot. N. 2177
27 APR. 2015
TIL VI Classe 4
Risposto il

La sottoscritta **geom. Maria STRAVATO**, residente in LESSONA (BI) alla Via Torino n. 15, con studio in ROASIO (VC) alla Via Torino n. 128, iscritta all'albo professionale dei Geometri della Provincia di BIELLA al n. 471, a seguito dell'incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale del Comune di Lessona con determinazione N° 22 del 11 marzo 2015, dopo avere effettuato, 20 aprile 2015, i necessari sopralluoghi, redige la seguente perizia di stima.

✓ **OGGETTO DI PERIZIA**

Trattasi di fabbricato di proprietà comunale denominato "**Residenza Maria Grazia**" costituito da due corpi di fabbrica attigui, elevati a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, di cui uno di proprietà del Comune di Lessona e l'altro di proprietà del Comune di Cossato, rispettivamente identificati in mappa N.C.T. del Comune di Lessona al foglio 5 mappali 536 (Ente urbano di are 35.18) e mappale 576 (Ente Urbano di are 28.34) ad uso residenza per anziani, in buono stato di manutenzione, sito in Via XI Febbraio n. 15, e censiti come segue:

Maria Stravato



1. PROPRIETA' COMUNE DI LESSONA:

N.C.T. :

☛ foglio 5 mappale 536 Ente Urbano di are 35.18;

N.C.E.U. :

☛ foglio 5 mappale 536 sub 1 : categoria B/1 classe U, m³ 6.190,000,
RC euro 2.717,35;

consistente in:

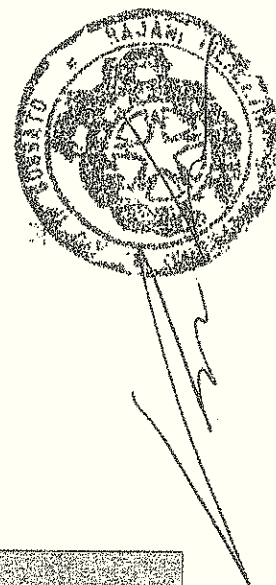
- piano seminterrato: deposito biancheria, locale autoclave, locale macchine, vano tecnico, lavanderia, due vani a deposito lavanderia, centrale termica, gruppo elettrogeno, due depositi, due vani ad uso spogliatoio, due wc, magazzino cucina e ristorante, deposito carrelli, locale lavaggio, cucina, due locali filtro, locale macchine, locale a disposizione degli ospiti, disimpegni ed accessori, vano ascensore e scale;
- piano terra: locale per il culto, camera mortuaria, due vani spogliatoio, due vani deposito, due wc, locale parrucchiere, ingresso personale, locale quadri, due uffici e wc, due depositi, ingresso principale, deposito, soggiorno comune, locale adibiti a wc, ambulatorio con wc, locale filtro, locale denominato luogo sicuro, vano ascensore e scale, portici esterni;
- piano primo: soggiorno, pranzo con cucinotta, locali a wc, locale denominato luogo sicuro, dodici camere ospiti con annesso wc, balconi prospicienti nove camere, due locali ad uso deposito, anti bagno e bagno assistito, locale filtro, vano ascensore e scale, vuoto su locale di culto;

✓ **REGOLARITA' EDILIZIA**

Il progetto del fabbricato sopra descritto è stato approvato con delibera di G.C. N° 21 del 30 marzo 1998;

1. Inizio lavori in data 6 luglio 1998;
2. Approvazione variante migliorativa con delibera G.C. N° 25 del 20 giugno 2000;
3. Fine lavori in data 4 settembre 2001;
4. Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Lessona in data 8 aprile 2002.

Maria Stravato



✓ **STIMA DELL'IMMOBILE**

Nella valutazione si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- a. ubicazione del lotto in zona centrale del Comune di LESSONA (BI);
- b. stato di conservazione e manutenzione degli immobili;

Da quanto sopra esposto si valuta :

valore dell'unità immobiliare - € 1.690.000,0 (euro un milione seicentonovantamila/00)

2. PROPRIETA' COMUNE DI COSSATO:

N.C.T. :

☛ foglio 5 mappale 576 Ente Urbano di are 28.34;

N.C.E.U. :

☛ foglio 5 mappale 576 : categoria B/1 classe U, m³ 6.200,00, RC euro 2.721,74;

consistente in:

- piano terra-seminterrato: locale a disposizione degli ospiti, antibagno e bagno assistito, tre vani adibiti a bagno con antibagno, ristorante – angolo bar, soggiorno centro diurno, vano ascensore e scale, locale filtro, spogliatoio attività fisiche e riabilitative, altro vano adibito ad attività occupazionali, sala polivalente con disimpegno d'accesso tra i vani di cui sopra, accessori , in corpo esterno centrale termica, locale preparatorio per acqua calda e cisterna;
- piano rialzato-primo: undici camere ospiti con annesso wc, balconi prospicienti a nove camere; cucinotta pranzo, bagno assistito, locale ad uso filtro, tre bagni con antibagno, locale del personale, soggiorno di nucleo con accesso a balconata esterna, disimpegno connettivo ed accessori, due locali ad uso filtro, vano ascensore e scale;
- piano secondo: undici camere ospiti con annesso wc, balconi prospicienti a nove camere, cucinotta pranzo, bagno assistito, locale filtro, tre bagni con antibagno, locale del personale, soggiorno di nucleo e accessori, due locali filtro, disimpegno connettivo, vano ascensore e scale.

Maria Stravato



REGOLARITA' EDILIZIA

Il progetto del fabbricato sopra descritto è stato edificato in base ai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Lessona:

Inizio lavori in data 6 luglio 1998;

1. Concessione edilizia gratuita n. 11 in data 11 maggio 2002 (pratica edilizia n. 49 prot. gen. 2111 dell' 11 aprile 2002 – approvazione dell' Azienda sanitaria locale n. 12 di Biella in data 24 aprile 2002 – pratica n. 33 prot. 13171;
2. Permesso di Costruire gratuito n. 28 in data 13 luglio 2004 (pratica edilizia n. 19/2004 prot. gen. n. 1645 del 2 aprile 2004;
3. Permesso di costruire gratuito n. 32 in data 13 agosto 2005 (pratica edilizia n. 58/2005 prot. gen. n. 4425 del 9 agosto 2005) in sostituzione dell' atto n. 28 del 13 luglio 2004, decaduto per mancato inizio dei lavori;
4. Proroga Permesso di Costruire n. 32 in data 14 luglio 2008;
5. Permesso di Costruire gratuito in variante n. 40 in data 21 novembre 2006 (pratica edilizia n. 103/2006 prot. gen. n. 5625 del 10 novembre 2006);
6. Dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune di Lessona in data 10 aprile 2009;

STIMA DELL'IMMOBILE

Nella valutazione si è tenuto conto dei seguenti elementi:

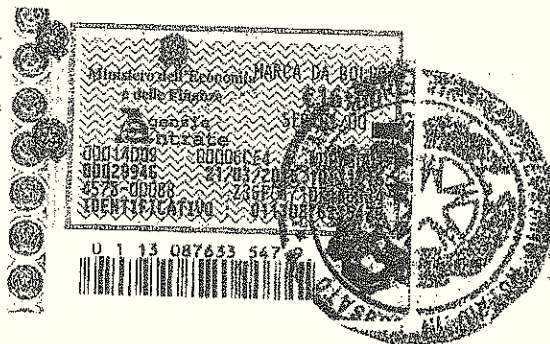
- a) ubicazione del lotto in zona centrale del Comune di LESSONA (BI);
- b) stato di conservazione e manutenzione degli immobili;

Da quanto sopra esposto si valuta :

valore dell'unità immobiliare €. 1.693.000,0 (euro un milione seicentonovantatre mila/00)

Maria Stravato

ARIA
RAVATO
ETRA



ia quanto sopra esposto, si valuta in complessivi:

valore complessivo unità Immobiliari progressivo 1-2
€ 3.383.000,00 (euro tremilionitrecentoottantatremila/00)

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in evasione al ricevuto incarico, secondo i
li dell' arte e della conoscenza e si firma.

Lessona, 23 aprile 2015

il perito

Maria Stravato
(geom. Maria Stravato)



148.058 di Repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventitre del mese di aprile dell'anno duemilaquindici davanti a me Dr. Pierlevino Rajani Notaio in Cossato, Distretto Notarile di Biella, nel mio studio alla Via Marconi N° 21 è presente il geom. Maria STRAVATO, nata a Lessona (BI) il 26 marzo 1960 ivi residente alla Via Torino n. 15, libero professionista, della cui identità personale io Notaio sono certo, la quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge la comparente la quale presta giuramento di rito ripetendo la formula: "giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente verbale di asseverazione di perizia, scritto parte a macchina e parte a mano da persona di mia fiducia, da me letto alla costituita che lo approva e con me Notaio lo sottoscrive.

Maria Stravato

avv. Rajani

COMUNE DI LESSONA

PROVINCIA DI BIELLA

PERIZIA di STIMA

La sottoscritta **geom. Maria STRAVATO**, residente in LESSONA (BI) alla Via Torino n. 15, con studio in ROASIO (VC) alla Via Torino n. 128, iscritta all'albo professionale dei Geometri della Provincia di BIELLA al n. 471, a seguito dell'incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale del Comune di Lessona con determinazione N° 22 del 11 marzo 2015, relativa alla perizia dell'immobile di proprietà comunale denominato "**Residenza Maria Grazia**" costituito da due corpi di fabbrica attigui, elevati a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, di cui uno di proprietà del Comune di Lessona e l'altro di proprietà del Comune di Cossato, rispettivamente identificati in mappa N.C.T. del Comune di Lessona al foglio 5 mappali 536 (Ente urbano di are 35.18) e mappale 576 (Ente Urbano di are 28.34) ad uso residenza per anziani, sito in Via XI Febbraio n. 15;

vista la perizia asseverata in data 23 aprile 2015;

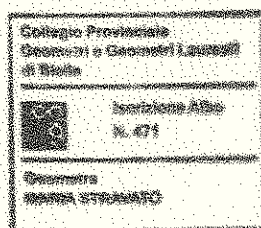
visto il nuovo accatastamento, per "divisone" dell'unità immobiliare identificata al foglio 5 con il mappale 536 sub. 1, al fine di individuare al piano seminterrato i locali ad uso cucina, magazzino e relativi locali accessori, ora catastalmente identificati al foglio 5 con il mappale **536** subalterno **3** di proprietà del Comune di Lessona;

attesta

che il valore della suddetta porzione di immobile, foglio **5** mappale **536** subalterno **3**, risulta pari a euro 180.000,00 (euro centottantamila/00).

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in evasione al ricevuto incarico, secondo i dettami dell'arte e della conoscenza e si firma.

Lessona, 15 luglio 2015



il perito

(firma)
(geom. Maria Stravato)

Studio Tecnico - Via Torino, 128 - 13060 Roasio (VC) - Tel. 0163.850630 - Fax 0163.852041

ALLEGATO B

Tariffe

<i>SERVIZI RESIDENZIALI</i> c/o settore AMB Intensità Assistenziale (IN CONVENZIONE A.S.L.)	
Persone a bassa intensità	€. 35,78 giorno
Persone a medio-bassa intensità	€. 36,50 giorno
Persone a media intensità	€. 38,68 giorno
Persone a media-alta intensità	€. 44,00 giorno
Persone ad alta intensità	€. 47,87 giorno
Persone ad alta intensità livello incrementato	€. 52,22 giorno
<i>SERVIZI RESIDENZIALI</i> c/o settore AMB Intensità Assistenziale (PRIVATI)	
Retta giornaliera per persone in lista d'attesa per convenzione A.S.L.	€. 73,00 giorno
Retta giornaliera per soggiorni temporanei	€. 82,00 giorno
Retta giornaliera per soggiorni temporanei convenzionati con Servizi Sociali Territoriali	€. 75,00 giorno
<i>CENTRO DIURNO INTEGRATO</i>	
Retta giornaliera in convenzione A.S.L.	€. 23,00 giorno
frequenza intera giornata (UTENTE PRIVATO) – ore 08,00/16,00	€. 25,00 giorno
frequenza mezza giornata (UTENTE PRIVATO) – ore 08,00/13,00	€. 13,00 giorno