



# **COMUNE DI SELARGIUS**

***Provincia di Cagliari***

***Area 1 – Politiche Sociali, Pubblica Istruzione, Promozione Culturale e Sportiva***

**CAPITOLATO D'ONERI  
PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LOCALI, GIÀ  
ARREDATI, UBICATI IN VIA EINAUDI, VIA MONTE SERPEDDI' (SU  
PLANU), VIA GALLURA (IS CORRIAS), DA  
ADIBIRE A NIDO D'INFANZIA E AD ALTRI SERVIZI A FAVORE  
DELL'INFANZIA**

## **CAPO I – OGGETTO E CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE**

### **Articolo 1 – OGGETTO**

Il presente capitolato disciplina la concessione in comodato d'uso dei locali ubicati nel Comune di Selargius in Via Einaudi, Via Monte Serpeddì (Su Planu), Via Gallura (Is Corrias), da adibire ciascuno a nido d'infanzia a favore di 60 bambini, 20 lattanti e 40 divezzi, e ad altri servizi per la prima infanzia, articolati nel modo di seguito indicato e, comunque, come risultante dalle planimetrie allegate al presente capitolato sotto la lett. a):

#### **SERVIZI GENERALI**

- \_ Zona ingresso
- \_ Guardaroba stireria
- \_ Lavanderia
- \_ Sala riunioni-pranzo personale
- \_ Studio medico
- \_ Servizio igienico disabili
- \_ N° 2 spogliatoi personale
- \_ N° 2 Docce personale
- \_ N° 2 servizi igienici personale
- \_ Servizio igienico addetti alla preparazione pasti
- \_ Ufficio
- \_ Locale tecnico
- \_ Corridoio zona divezzi
- \_ Corridoio zona lattanti

#### **ZONA DIVEZZI**

- \_ N° 2 aule attività didattica
- \_ N° 2 locali pranzo
- \_ N° 4 locali riposo
- \_ Cucina
- \_ Servizi igienici
- \_ Vuotatoio
- \_ Spogliatoio

#### **ZONA LATTANTI**

- \_ Locale cambio e cura neonati
- \_ Locale soggiorno e pranzo
- \_ N° 2 locali riposo
- \_ Cucinetta
- \_ Vuotatoio
- \_ Ripostiglio

Gli immobili concessi dovranno essere destinati ciascuno a nido d'infanzia a favore di n° 60 bambini, 20 lattanti e 40 divezzi, e di altri servizi a favore dell'infanzia, nel rispetto della Legge Regionale n° 23 del 2005, del regolamento di esecuzione della stessa legge DPGR 4 del 2008, delle deliberazioni della Giunta Regionale della Regione Autonoma Sardegna n°62/24 del 14.11.2008 e n°28/11 del 19.06.2009 aventi ad oggetto <<Requisiti per l'autorizzazione al funzionamento delle strutture e dei servizi educativi per la prima infanzia>>, di quanto previsto dal presente capitolato e dal progetto proposto in sede di gara, in conformità alla sua destinazione d'uso.

Gli immobili vengono concessi completi di arredi ed attrezzature ludico-didattiche necessarie allo svolgimento del servizio e conformi a quanto richiesto dalla normativa di settore e indicati nell'elenco allegato al presente atto con la lett. b), che il soggetto concessionario potrà integrare.

La consegna delle strutture al soggetto concessionario dovrà risultare da apposito verbale nel quale saranno indicati in modo analitico gli arredi e le attrezzature consegnate.

## **Articolo 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà durata di cinque anni decorrenti dalla consegna della struttura, con possibilità di rinnovo per ulteriori cinque anni.

Il concessionario si obbliga, entro 15 gg. dal termine di scadenza di cui sopra, a restituire i locali concessi in buono stato conservativo, senza necessità di preventiva disdetta e a non pretendere indennità o compensi per eventuali migliorie apportate, anche se preventivamente autorizzate dall'Amministrazione.

## **Articolo 3 – RISERVA DI POSTI A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Tra gli obblighi a carico del soggetto concessionario è prevista la riserva a favore del Comune di Selargius di 45 posti a retta mensile agevolata non superiore ad € 306,00, comprensiva del costo di iscrizione.

L'Amministrazione comunicherà al concessionario per ciascun nido i nominativi dei soggetti riservatari almeno 30 giorni prima dell'inizio dell'anno scolastico.

Per i n°45 posti riservati a retta <<agevolata>>, l'Amministrazione si impegna a corrispondere il corrispettivo spettante al soggetto concessionario, dietro presentazione di apposita fattura.

**Ove i posti riservati non venissero ricoperti totalmente, il Comune sarà tenuto al pagamento esclusivamente delle quote relative ai posti effettivamente occupati dai riservatari.**

## **Articolo 4 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il soggetto concessionario ha gli obblighi di seguito indicati:

- Assicurare il servizio di nido d'infanzia in ciascun asilo a favore di n°60 bambini, nel rispetto degli standards stabiliti dalla normativa nazionale e regionale in materia di servizi per la prima infanzia, con utilizzo di personale qualificato e numericamente adeguato, in possesso di uno dei titoli ritenuti idonei per lo svolgimento delle funzioni di educatore. Nel caso in cui nel progetto organizzativo ed educativo dell'offerta tecnica sia stato preso l'impegno di assunzione di unità lavorative residenti a Selargius, il mancato rispetto dello stesso comporterà la decadenza dall'aggiudicazione;
- Assicurare il servizio di mensa nel rispetto della normativa vigente in materia, e secondo le tabelle dietetiche elaborate dalla Azienda Sanitaria Locale competente
- Richiedere al Comune il rilascio dell'autorizzazione al funzionamento di ciascuna delle tre strutture per nido d'infanzia ai sensi della normativa regionale;
- Provvedere sulla base di quanto disposto dal D.Lgs. 81/2008:
  - a porre in essere tutti gli adempimenti necessari, per l'acquisizione, per ciascun nido, del documento di valutazione dei rischi e del piano di emergenza
  - alla formazione e aggiornamento del personale;
- Individuare un coordinatore che fungerà da referente nei rapporti con l'Amministrazione Comunale. In caso di sua assenza o impedimento il concessionario dovrà individuare un sostituto, comunicandone tempestivamente il nominativo al Comune;
- Garantire priorità di inserimento ai bambini residenti a Selargius non rientranti nella riserva di posti garantita al Comune, rispetto ai bambini non residenti;

- Garantire a tutti gli utenti residenti a Selargius uno sconto sull'eventuale costo di iscrizione e della frequenza nella misura eventualmente offerta in sede di gara;
- Prefissare, all'inizio di ogni anno scolastico, il calendario annuale e l'articolazione oraria del servizio di nido d'infanzia. Per i bambini inseriti dal Comune dovrà essere garantito il seguente orario settimanale: dal lunedì al venerdì dalle ore 7,30 alle ore 16,00, con chiusura prevista per le sole festività di calendario;
- Garantire la vigilanza e la custodia di tutte le tre strutture con obbligo di segnalazione di eventuali infrazioni alla stazione dei Carabinieri ed al Comando Polizia Municipale, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale;
- Provvedere alla pulizia delle strutture, spazi interni ed esterni, conformemente alle norme sanitarie vigenti;
- Provvedere alla manutenzione ordinaria di tutte le strutture, spazi interni ed esterni;
- Provvedere al pagamento delle spese relative all'energia elettrica, all'acqua ed ai servizi telefonici, per le quali il concessionario dovrà stipulare appositi contratti con gli enti erogatori;
- Provvedere al pagamento di qualsiasi tassa, diritto o tariffa relativa all'utilizzo della struttura;
- Provvedere alla fornitura del materiale e delle attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività dei nidi, dei prodotti per la mensa ed altri prodotti alimentari per i bambini e di quant'altro necessario per il regolare svolgimento delle attività previste ed il funzionamento delle strutture;
- Assumere la responsabilità per qualsiasi furto o danneggiamento vandalico a carico delle strutture o dei beni compresi nelle stesse;
- Dotarsi, per l'organizzazione del servizio e delle attività di ciascun nido, di un regolamento interno che stabilisca:
  - I criteri per l'ammissione al nido e i relativi punteggi
  - Le rette di frequenza a carico delle famiglie
  - Il calendario annuale prevedendo che il servizio sia assicurato per l'intero anno
  - L'orario giornaliero, con previsione di diverse articolazioni del servizio al fine di un miglior utilizzo della struttura e di rispondere in modo flessibile alla domanda delle famiglie
  - Le modalità di organizzazione, programmazione e verifica dell'attività educativa
  - I ruoli e le funzioni delle diverse figure professionali
  - Le modalità di partecipazione delle famiglie alle attività quotidiane ed alla programmazione educativa;
- Dotarsi della carta dei servizi;
- Effettuare, nei mesi di Dicembre, Marzo e Giugno, il monitoraggio dei servizi attraverso apposita modulistica preventivamente concordata con l'Amministrazione ed inviare alla stessa le risultanze.

Il concessionario è responsabile del corretto espletamento delle attività educative e, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale l'esercizio della funzione di vigilanza e programmazione delle attività, dovrà presentare alla stessa apposita relazione annuale contenente la programmazione educativa e didattica prima dell'inizio dell'anno scolastico, con indicazione delle rette previste.

Il servizio di nido d'infanzia ha carattere di interesse pubblico, in virtù della riserva di posti a favore dell'Amministrazione Comunale, e pertanto per nessuna ragione esso potrà essere sospeso o abbandonato.

## **Articolo 5 – PREROGATIVE DEL CONCEDENTE**

L'Amministrazione Comunale concedente si riserva la facoltà di far eseguire da propri incaricati, in qualsiasi momento, controlli e verifiche, al fine di accertare che il servizio di nido d'infanzia sia erogato nel rispetto degli standard stabiliti dalla normativa regionale e dalle prescrizioni tecniche di cui al presente Capitolato nonché dal contratto di concessione.

Le verifiche ed ispezioni saranno effettuate alla presenza di incaricati del concessionario, che possono essere chiamati a controfirmare i verbali di verifica.

Il concessionario è tenuto, a richiesta dell'Amministrazione, a fornire la documentazione attestante il possesso dei titoli di studio e/o di servizio del personale addetto.

Il concessionario che durante l'esecuzione del rapporto concessorio dà motivo a più rilievi per negligenze ed inadempienze nell'osservanza delle clausole contrattuali, può essere soggetto a diffida e/o a richiami.

### **Articolo 6 – SPESE CONTRATTUALI**

Sono a carico del concessionario tutte le spese contrattuali e consequenziali, che dovranno essere versate dal medesimo nella misura e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale e preventivamente comunicate.

### **Articolo 7 – CAUZIONE DEFINITIVA**

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte e del risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse per i cinque anni di validità del contratto, il concessionario è tenuto a versare, prima della stipula del contratto, una cauzione definitiva pari ad € 234.769,00.

La cauzione definitiva può essere costituita mediante fidejussione bancaria o assicurativa che preveda espressamente la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e deve essere presentata nei termini, con le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale e preventivamente comunicate al soggetto affidatario.

Nel caso in cui il concessionario non ottemperi a quanto previsto ai commi 1 e 2 il Comune dichiara la decadenza dell'aggiudicazione.

La cauzione definitiva è mantenuta nell'ammontare stabilito per tutta la durata del contratto. Essa, pertanto, va reintegrata a mano a mano che sulla stessa il Comune opera prelevamenti per fatti connessi con l'esecuzione del contratto. Ove ciò non avvenga entro il termine di quindici giorni dalla lettera di comunicazione inviata al riguardo dal Comune, quest'ultimo ha la facoltà di risolvere il contratto, con le conseguenze previste per i casi di risoluzione dal presente Capitolato.

Il deposito cauzionale definitivo è svincolato e restituito al contraente soltanto dopo la conclusione del rapporto, dopo che sia stato accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi contrattuali, salariali e previdenziali.

### **Articolo 8 – PERSONALE DA ADIBIRE AL SERVIZIO**

Tutto il personale addetto al servizio deve esser in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge, nonché di quelli previsti dal presente capitolato.

Al fine di garantire la continuità occupazionale degli attuali dipendenti svolgenti il servizio, il concessionario subentrante deve assumere prioritariamente, laddove previsto dalla norme di legge o dai C.C.N.L., gli stessi addetti che operano alle dipendenze del concessionario uscente, a condizione che il loro numero e la loro qualifica siano armonizzabili con l'organizzazione prescelta dall'imprenditore subentrante.

La ditta deve gestire il servizio con il personale in possesso dei titoli indicati nel presente capitolato speciale, nel rispetto del rapporto educatore/bambino stabilito dalla deliberazione della Giunta Regionale n° 62/24 del 14/11/2008 e n° 28/11 del 19/06/2009, che deve essere costantemente mantenuto durante tutto l'arco della giornata e sempre garantito ricorrendo alla sostituzione del personale assente con altro di pari qualifica ed esperienza lavorativa.

In ciascun nido deve esser assegnato personale educativo in modo da assicurare i seguenti rapporti minimi:

- un educatore ogni cinque bambini di età compresa tra i tre e i dodici mesi, elevabile a sei nel caso siano presenti in prevalenza bambini al di sopra degli otto mesi;
- un educatore ogni otto bambini di età compresa tra i dodici e i ventiquattro mesi;
- un educatore ogni dieci bambini cinque bambini di età compresa tra i ventiquattro e i trentasei mesi.

In presenza di bambini con disabilità il rapporto educatore/bambino deve esser valutato di volta in volta a seconda dei bisogni del minore e concordato con i servizi competenti dell'azienda sanitaria locale.

### **Articolo 9 – OSSERVANZA DELLE CONDIZIONI DI LAVORO**

Il concessionario è obbligato al rispetto integrale dei C.C.N.L. per la specifica categoria di dipendenti, nonché degli accordi territoriali integrativi degli stessi, in vigore per il tempo in cui vengono eseguiti i servizi nei locali dati in concessione, con particolare riguardo ai minimi retributivi ed agli strumenti di tutela dell'occupazione; in particolare vige l'obbligo, per il concessionario, ancorché non aderente alle associazioni firmatarie, di applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti tutte le disposizioni legislative e regolamentari concernenti le contribuzioni e le assicurazioni sociali, nonché di corrispondere le retribuzioni previste da leggi, regolamenti, contratti nazionali, territoriali e/o regionali ed aziendali stipulati dalle organizzazioni sindacali più rappresentative su base nazionale nel settore a cui il servizio effettuato nei locali fa riferimento.

E' fatto obbligo al concessionario di risultare in regola con i versamenti contributivi dei propri dipendenti e di certificare periodicamente l'avvenuto pagamento dei contributi assicurativi e previdenziali e la regolare corresponsione delle retribuzioni ai lavoratori.

Il concessionario è tenuto all'osservanza di tutte le disposizioni di legge relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, con particolare riferimento al D. Lgs 81/2008.

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata dal Comune o ad esso segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, il Comune medesimo comunica al concessionario, e se del caso anche all'ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata.

In caso di inottemperanza grave e reiterata agli obblighi precisati nel presente articolo è facoltà dell'Amministrazione concedente di risolvere unilateralmente il rapporto contrattuale.

### **Articolo 10 – OSSERVANZA DI NORME IN MATERIA DI SICUREZZA**

Il concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni dettate dal D.lgs 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare deve:

- ottemperare alle norme relative alla formazione e informazione del personale sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, alla prevenzione degli infortuni, alla dotazione di mezzi ed attrezzature, all'adozione di tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti e l'incolumità delle persone addette e dei terzi;
- osservare tutte le norme e prescrizioni vigenti in materia di assicurazioni sociali, infortuni sul lavoro ecc.;

- comunicare, al momento dell'inizio del servizio, il nominativo del responsabile del servizio di prevenzione e protezione nominato ai sensi della normativa vigente.

### **Articolo 11 – RESPONSABILITA'**

Il concessionario è responsabile verso l'Amministrazione dell'esatta e puntuale esecuzione del contratto di concessione e dell'operato dei propri dipendenti; assume ogni responsabilità per casi di infortuni e di danni arrecati, eventualmente, al Comune, ai beni comunali ed a terzi in dipendenza di manchevolezze o di trascuratezza nell'esecuzione degli adempimenti assunti con il contratto medesimo.

Il concessionario è tenuto ad adottare, a sua cura e spese, tutte le misure idonee per evitare danni, fermo restando che il risarcimento degli stessi, quando abbiano a verificarsi, è a suo completo carico, senza alcun indennizzo da parte del Comune.

Il concessionario dovrà provvedere a stipulare e a mantenere in vigore per tutta la durata della concessione, per ciascuna struttura, presso compagnia assicurativa idonee polizze di assicurazione a copertura dei seguenti rischi:

- Responsabilità civile contro terzi, con massimali non inferiori a € 3.000.000 per ogni sinistro;
- Responsabilità civile verso prestatori di lavoro con un massimale non inferiore € 3.000.000,00 per ogni sinistro;
- Incendio e furto sia per gli immobili che per i beni mobili e materiali ivi contenuti, per un massimale non inferiore a € 500.000,00 per l'incendio di ciascuno degli stabili ed € 50.000,00 per l'incendio dei beni mobili per ciascuna sede;

Nelle polizze dovrà esser previsto:

- il soggetto concessionario quale contraente
- il Comune concedente tra i soggetti considerati terzi
- l'indicazione esplicita dell'attività assicurata, coincidente con l'oggetto della concessione e con l'attività svolta nei locali concessi.

Il concessionario non potrà, pena la risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione definitiva, cedere ad altri in tutto o in parte il contratto di concessione.

### **Articolo 12 – SUB CONCESSIONE**

Il concessionario non potrà, pena la risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione definitiva, cedere ad altri in tutto o in parte il contratto di concessione.

### **Articolo 13 – PENALITA'**

Il concessionario, senza esclusione di eventuali conseguenze penali, è soggetto a penalità in caso di inadempienza agli obblighi previsti nel presente Capitolato e nel contratto di concessione accertata a seguito delle verifiche di cui al precedente art. 6. In caso di difformità saranno applicate le seguenti penalità per ciascuna infrazione:

- 1) sospensione del servizio non autorizzata dall'Amministrazione: € 500,00;
- 2) mancato rispetto degli standard educativi, organizzativi e gestionali previsti dalla normativa regionale: € 350,00;
- 3) negligenza constatata del concessionario in conseguenza della quale si sia creata una situazione di pericolo, anche potenziale, per i minori accolti nei servizi: € 500,00;
- 4) comportamento scorretto o sconveniente nei confronti dell'utenza da parte del personale: € 200,00;
- 5) carenza dei requisiti degli operatori impiegati nel servizio: € 500,00;
- 6) omessa o tardiva comunicazione della sostituzione del personale educativo: € 200,00;

- 7) inadeguato approvvigionamento, conservazione, stoccaggio e somministrazione delle derrate alimentari: 200,00;
- 8) inadeguata quantità e qualità delle porzioni di alimenti serviti in relazione alle tabelle dietetiche predisposte ed autorizzate dall'apposito Servizio di Igiene alimentare della A.S.L.: 300,00;
- 9) difformità dei pasti predisposti rispetto alle tabelle dietetiche predisposte ed autorizzate dall'apposito Servizio di Igiene alimentare della A.S.L.: 300,00;
- 10) utilizzo di detersivi non idonei: € 50,00;
- 11) Scarsa o inadeguatezza della manutenzione delle aree verdi di pertinenza a delle strutture: € 500,00;
- 12) scarsa o inadeguata manutenzione ordinaria delle strutture: € 500,00;
- 13) mancato rispetto di tutte le altre disposizioni del presente capitolato e/o per mancato rispetto di norme igienico-sanitarie o di norme di qualsiasi altro genere attinenti i servizi insediati: € 500,00.

L'applicazione delle penali avverrà a seguito di contestazione per iscritto dell'addebito e in analogo modalità il concessionario dovrà presentare le proprie controdeduzioni entro dieci giorni della data di ricezione della contestazione stessa.

Il mancato accoglimento delle controdeduzioni comporterà l'applicazione delle penali di cui sopra mediante trattenuta dell'ammontare previsto dall'importo a saldo delle rette fatturate per i mesi a seguire provvedendo alla decurtazione sui corrispettivi da liquidare o sulla cauzione definitiva prestata dal concessionario in caso di insufficienza dei corrispettivi dovuti. L'Amministrazione emetterà nota formale di addebito per l'importo delle penali applicate.

A fronte di reiterati inadempimenti l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto.

#### **Articolo 14 – CESSIONE DEL CONTRATTO**

La legge vieta la cessione dei contratti sottoscritti con una Pubblica Amministrazione; tale cessione è pertanto nulla, e non opera nei confronti del Comune, il quale ritiene ancora obbligato il concessionario, che in caso d'inadempimento incorre nelle sanzioni e nei provvedimenti previsti dal presente capitolato.

#### **Articolo 15 – MODIFICHE DELLA RAGIONE SOCIALE**

Le modifiche e le variazioni della denominazione e della ragione sociale del soggetto concessionario sono prontamente comunicate al Comune.

La comunicazione è corredata da copia dell'atto notarile con il quale la variazione è stata operata; in particolare, dall'atto notarile deve risultare che il nuovo soggetto subentra in tutti gli obblighi assunti dal precedente; in mancanza, il titolare o il legale rappresentante dell'impresa trasmettono apposita dichiarazione contenente quanto richiesto.

#### **Articolo 16 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E REVOCA**

Si procede alla risoluzione del contratto di concessione nei seguenti casi:

- a) quando il Comune ed il concessionario, per mutuo consenso, sono d'accordo sull'estinzione del contratto prima dell'avvenuto compimento dello stesso; il concessionario l'impresa ha diritto alla restituzione della cauzione definitiva;
- b) sopravvenuta, assoluta e definitiva impossibilità della prestazione da parte dell'impresa per causa ad esso non imputabile; lo stesso ha diritto alla restituzione della cauzione definitiva;



- c) frode, grave negligenza e inadempimento, mancato rispetto degli obblighi e delle condizioni sottoscritte, cessazione di attività; il Comune incamera la cauzione definitiva;
  - d) fallimento del concessionario, ad eccezione delle ipotesi di raggruppamenti temporanei; il Comune incamera la cauzione definitiva;
  - e) ricorso alla sub concessione; il Comune incamera la cauzione definitiva;
  - f) mancata reintegrazione della cauzione definitiva a seguito dei prelevamenti operati dal Comune per fatti connessi con l'esecuzione del contratto; il Comune incamera la parte restante della cauzione;
  - g) in tutti gli altri casi previsti dal presente capitolato o dalla normativa.
- Il Comune si riserva, in qualunque momento dell'esecuzione, di revocare la concessione per comprovati motivi di pubblico interesse, previa comunicazione al concessionario di voler sciogliere unilateralmente il contratto; il concessionario ha diritto alla restituzione della cauzione definitiva.

### **Articolo 17 – CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti relativamente all'esecuzione del contratto, non risolvibili in via amministrativa, è competente il Foro di Cagliari.