



COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari
Area 1– Politiche Sociali, Pubblica Istruzione, Promozione
Culturale e Sportiva

CAPITOLATO D'ONERI

Affidamento in concessione di un servizio di attività di laboratorio a favore di soggetti disabili da svolgersi nella struttura di proprietà dell'Amministrazione Comunale ubicata all'interno del Parco Comunale di San Lussorio.

Articolo 1 – OGGETTO E CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE

Il presente capitolato disciplina la concessione di un servizio di attività di laboratorio finalizzate all'acquisizione e/o mantenimento delle capacità di autonomia, progettualità e creatività di soggetti disabili nella struttura da arredare di proprietà dell'Amministrazione Comunale ubicata all'interno del Parco Comunale di San Lussorio.

Articolo 2 - IDENTIFICAZIONE DELLA STRUTTURA OGGETTO DI CONCESSIONE

La struttura oggetto di concessione è situata a Selargius all'interno del parco comunale di San Lussorio ed è individuato in Catasto, sezione fabbricati, al Foglio 34, Particella 325, cat B/1, cl. U, cons. 1130 m³, rendita € 1.050,47. I locali oggetto della concessione sono articolati come di seguito indicato: atrio, aula didattica, ufficio, spazio commerciale vendita prodotti aziendali, deposito attrezzi e ricovero mezzi agricoli, spogliatoi docce, aree cortilizie, per una superficie di circa 250 mq., e risultano meglio individuati nella planimetria allegata.

Articolo 3 – FINALITA' DELLA CONCESSIONE

La struttura oggetto della concessione dovrà essere utilizzata per lo svolgimento di attività di laboratorio finalizzate all'acquisizione e/o mantenimento delle capacità di autonomia, progettualità e creatività di soggetti disabili (attività di socializzazione a favore di soggetti con disabilità o soggetti con disturbo mentale con esiti stabilizzati), nel rispetto della Legge Regionale n° 23 del 2005 e del regolamento di esecuzione della stessa legge DPGR 4 del 2008. La struttura dovrà essere utilizzata quale centro socio educativo diurno rivolto a persone con disabilità, (vedere in particolare l'art. 18 del DPGR 4/2008). Possono

essere svolte anche attività complementari a quella principale compatibili, in ogni caso, con la destinazione d'uso dei locali.

L'immobile viene concesso privo di arredi e attrezzature che dovranno essere acquistati dal soggetto concessionario in ragione delle attività previste nel progetto di gestione presentato in sede di gara. I beni acquistati, il cui elenco dovrà essere compreso nel progetto di gestione, resteranno, alla fine della concessione, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

La consegna della struttura al soggetto concessionario dovrà risultare da apposito verbale.

Articolo 4 – PRESTAZIONI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'operatore economico aggiudicatario della concessione di servizio dovrà garantire le seguenti prestazioni minime:

- svolgere attività di laboratorio finalizzate al recupero di abilità residue di soggetti disabili ed altre attività di natura secondaria e complementare rispetto a quella principale;
- predisporre un cronoprogramma contenente essenzialmente l'andamento nel tempo massimo di 2 mesi di tutti gli adempimenti necessari per l'inizio delle attività nella struttura (fornitura dei mobili e delle attrezzature, richiesta di autorizzazione al funzionamento, dotazione organica del personale, inizio delle attività ecc.);
- provvedere alla vigilanza e alla custodia della struttura affidata con obbligo di segnalazione di eventuali infrazioni alla stazione dei Carabinieri ed al Comando Polizia Municipale, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale;
- richiedere al Comune il rilascio dell'autorizzazione al funzionamento, secondo quanto previsto dalla L.R. 23 del 2005 e dal regolamento di attuazione della stessa contenuto nel DPGR 4 del 2008 quale centro socio-educativo diurno;
- provvedere sulla base di quanto disposto dal D.Lgs. 81/2008:
 - a porre in essere tutti gli adempimenti necessari, per l'acquisizione del documento di valutazione dei rischi e del piano di emergenza;
 - alla formazione e aggiornamento del personale;
- provvedere alla pulizia degli spazi interni ed esterni della struttura conformemente alle norme sanitarie vigenti (compreso l'immediato intervento per l'eliminazione delle scritte imbrattanti);
- provvedere alla manutenzione ordinaria di tutta la struttura, spazi interni ed esterni, e di tutti gli impianti;
- 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;
- garantire l'utilizzo gratuito della struttura a favore dell'Amministrazione Comunale per un massimo di 10 giornate nell'anno solare.

- provvedere all'acquisto degli arredi, delle attrezzature e di tutto il materiale necessari allo svolgimento delle attività;
- assumere la responsabilità per qualsiasi furto o danneggiamento vandalico a carico delle strutture o dei beni compresi nelle stesse;
- dotarsi della carta dei servizi;
- predisposizione del programma annuale delle attività: tale atto dovrà essere predisposto, per il primo anno, entro 15 gg. dall'ottenimento dell'autorizzazione al funzionamento e per i successivi periodi entro il mese di dicembre dell'anno precedente;
- predisposizione del materiale pubblicitario delle attività programmate, della carta dei servizi e della customer satisfaction. Quest'ultima attività deve essere effettuata entro i mesi di Gennaio e Luglio di ogni anno attraverso apposita modulistica preventivamente concordata con l'Amministrazione alla quale dovranno essere inviate le risultanze;
- dotarsi di figure professionali in possesso delle qualifiche di operatori socio assistenziali, educatore e/o animatore, con esperienza almeno biennale in numero adeguato rispetto a quanto previsto nel progetto presentato in sede di offerta, al numero di utenti e alla loro disabilità;
- individuazione di 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;
- provvedere al pagamento del canone annuo per l'utilizzo dell'immobile così come determinato in sede di offerta. Il canone, ai sensi dell'art. 61 del Regolamento di gestione e amministrazione del patrimonio immobiliare del Comune di Selargius:
 - dovrà essere corrisposto con versamento presso la Tesoreria Comunale in due rate semestrali anticipate, entro il 28 febbraio e il 31 agosto di ogni anno senza eccezioni e riserve, non dovendosi sospendere il pagamento per alcun motivo;
 - verrà adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatosi nell'anno precedente;
 - potrà essere corrisposto in rate bimestrali anticipate in caso di particolare onerosità;
- garantire a tutti gli utenti residenti a Selargius uno sconto sull'eventuale costo di iscrizione frequenza dei servizi offerti nella misura eventualmente offerta in sede di gara;
- prefissare, all'inizio di ogni anno, il calendario annuale e l'articolazione oraria dei servizi offerti;
- garantire annualmente, previo mirato sopralluogo da documentarsi in verbale, la salvaguardia del patrimonio immobiliare e mobiliare in buono stato conservativo, fatta salva la normale usura.
- assumere la responsabilità per qualsiasi furto o danneggiamento vandalico a carico della struttura o dei beni compresi nella stessa;
- dotarsi, per l'organizzazione del servizio e delle attività, di un regolamento interno che stabilisca:
 - i servizi proposti e i criteri per l'ammissione;

- le rette di frequenza;
- il calendario annuale, prevedendo che i servizi vengano assicurati per l'intero anno;
- l'orario giornaliero, con previsione di diverse articolazioni dei servizi offerti al fine di un miglior utilizzo della struttura e di una risposta flessibile alla domanda;
- le modalità di organizzazione, programmazione e verifica dell'attività;
- i ruoli e le funzioni delle diverse figure professionali.

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

Articolo 5 – DURATA DELLA CONCESSIONE

Alla luce dell'investimento che il concessionario dovrà sopportare per l'acquisto dei mobili, l'avvio delle attività e della necessità di garantire l'equilibrio economico –finanziario della gestione la concessione avrà durata di 5 anni decorrenti dalla consegna della struttura, come stabilito dall'art. 63 del vigente regolamento per la gestione del patrimonio mobiliare e immobiliare, approvato dal consiglio comunale con delibera n° 2/2017, con possibilità di rinnovo ai sensi di legge per ulteriori tre 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 successivamente alla conclusione dei lavori di ristrutturazione, anche se preventivamente autorizzati dall'Amministrazione.

Articolo 6 - ALTRE TIPOLOGIE DI SERVIZI AGGIUNTIVI

E' facoltà del concessionario e attiene alla propria capacità imprenditoriale, realizzare altre tipologie d'offerta di servizi, complementari a quella principale compatibili, in ogni caso, con la destinazione d'uso dei locali.

Per lo svolgimento delle attività il concessionario potrà usufruire pienamente della struttura e di tutte le attrezzature in essa contenute sotto la propria responsabilità, nel rispetto di quanto previsto dal presente capitolato.

Eventuali esigenze particolari di arredo o di materiale, necessari per la corretta erogazione degli eventuali servizi aggiuntivi, saranno a carico del concessionario.

Il concessionario sarà tenuto a presentare al Comune di Selargius il programma dettagliato delle diverse tipologie d'offerta di servizi, delle modalità organizzative adottate e una relazione conclusiva a documentazione dell'attività svolta.

Articolo 7 – 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 i servizi siano erogati 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.

Per accertare il rispetto del presente capitolato, l'Amministrazione comunale opererà anche applicando procedure atte alla rilevazione dei livelli qualitativi e funzionali dei servizi e del grado di soddisfazione dell'utenza.

L'Amministrazione Comunale concedente si riserva, previa richiesta, di poter disporre dei locali, gratuitamente, per un max di 10 volte all'anno per la realizzazione di eventi e iniziative riguardanti interessi generali.

Articolo 8 – 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 9 – PAGAMENTI

Non sono previsti pagamenti a favore del concessionario da parte del Comune.

Articolo 10 – 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 corrispondente al 10% del valore della concessione, così come calcolato nel progetto di servizio, con le modalità di cui all'art. 103, comma 4 e ss. del D. Lgs. n. 50/2016 e come stabilito dall'art. 167, comma 3 del D.Lgs. 50/2016.

Nel caso in cui il concessionario non ottemperi a quanto previsto nel precedente comma il Comune dichiara la decadenza dell'aggiudicazione.

Articolo 11 – PERSONALE DA ADIBIRE AL SERVIZIO

La dotazione organica minima del personale di cui il concessionario dovrà dotarsi per il funzionamento della struttura dovrà essere così costituito:

- n° 1 psicologo, con funzioni di coordinamento del servizio, con esperienza almeno biennale in attività di coordinamento di servizi presso strutture analoghe, per un monte annuo pari almeno a 260 ore
- n° 1 operatore socio assistenziale in possesso del titolo abilitante alle funzioni svolte, con esperienza almeno biennale in rapporto almeno di uno a sei utenti;
- n° 1 educatore e/o animatore con esperienza almeno biennale in attività di animazione e/o educatore, presso strutture analoghe in rapporto almeno di uno a sei utenti;
- n° 1 ausiliario addetto ai servizi generali.

La dotazione organica della struttura dovrà in ogni caso essere adeguata al numero degli ospiti, alla loro disabilità e ai servizi offerti.

Articolo 12 – 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 nella struttura data 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 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 risolvere unilateralmente il rapporto contrattuale.

Articolo 13 – 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 14 – 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 infortuni e/o danni eventualmente arrecati 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 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 € 400.000,00 per l'incendio della struttura ed € 25.000,00 per l'incendio dei beni mobili ivi presenti.

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.

Il Concessionario si impegna a presentare all'Amministrazione comunale, ad ogni cadenza annuale delle polizze, la dichiarazione da parte della compagnia assicurativa di regolarità amministrativa di pagamento del premio.

Articolo 15 – 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 lo svolgimento del servizio che dovrà quindi essere volto con proprio personale.

Articolo 16 – 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) mancato rispetto dei tempi previsti nel cronoprogramma presentato in sede di gara: € 50,00 per ogni giorno di ritardo;
- 2) sospensione del servizio non autorizzata dall'Amministrazione: € 50,00 per ogni giorno di sospensione;
- 3) mancato rispetto degli standard educativi, organizzativi e gestionali previsti dalla normativa regionale e nazionale: € 200,00;
- 4) negligenza constatata del concessionario in conseguenza della quale si sia creata una situazione di pericolo, anche potenziale, per le persone accolte nei servizi: € 300,00;
- 5) comportamento scorretto o sconveniente nei confronti dell'utenza da parte del personale: € 100,00;
- 6) carenza dei requisiti degli operatori impiegati nel servizio: € 150,00;
- 7) omessa o tardiva comunicazione della sostituzione del personale: € 100,00;
- 8) scarsa o inadeguata manutenzione ordinaria delle strutture: € 200,00;
- 9) 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: € 150,00.

L'applicazione delle penali avverrà a seguito di contestazione di addebito mediante lettera notificata a mezzo posta elettronica certificata 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 della cauzione definitiva prestata dal concessionario. L'Amministrazione emetterà nota formale di addebito per l'importo delle penali applicate.

E' altresì a carico del Concessionario il pagamento di qualsiasi somma a titolo di sanzione amministrativa comminata dagli organi di controllo competenti e riguardante la gestione e servizio dato in concessione.

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

Articolo 17 – 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 18 – 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 19 – 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 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 prelievi 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 20 – CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero sorgere durante il periodo di concessione, il foro competente in via esclusiva è quello di Cagliari.

Articolo 21 – NORME FINALI

Per quanto non espressamente contemplato nel presente capitolato, si fa riferimento alle disposizioni di legge vigenti in materia.