



COMUNE DI CERVERE

***DISCIPLINARE DI SERVIZIO
PER
LA GESTIONE IN CONCESSIONE
DELLA
STRUTTURA RESIDENZIALE COMUNALE PER ANZIANI
DENOMINATA “RESIDENZA ANZIANI”
(19 posti R.A. e 10 + 1 posti R.S.A.)
SITA IN CERVERE, VIA IV NOVEMBRE, 1***

CAPITOLO I - Norme generali sulle prestazioni e sui livelli di assistenza

Art. 1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Oggetto della Concessione è la gestione della struttura di proprietà del Comune di Cervere sita in Cervere, Via IV novembre, 1 (di seguito per brevità indicata come "Struttura"), denominata "RESIDENZA ANZIANI" ed in particolare:
 - a) di direzione e di segreteria per tutta la Struttura
 - b) di tutti i servizi socio-assistenziali, di attività di riabilitazione e di animazione, necessari agli Ospiti dei nuclei R.A. e R.S.A. siti nella Struttura
 - c) della ristorazione per tutta la Struttura
 - d) delle pulizie generali ordinarie e della lavanderia per tutta la Struttura.
2. La Struttura è autorizzata per n. 19 posti R.A. e n. 10 + 1 posti R.S.A..
3. La Concessione dovrà essere svolta dal Concessionario con i propri capitali e mezzi tecnici, con proprio personale, attrezzature e macchinari (fatto salvo quanto già messo a disposizione dal Concedente secondo il presente disciplinare), mediante l'organizzazione del concessionario e sotto sua completa responsabilità.
4. Il Concedente sarà tenuto esente da ogni responsabilità e rivendicazione circa i danni a persone e/o cose derivanti dall'utilizzo di locali ed attrezzature. Resta inteso che competeranno integralmente al Concessionario i contributi derivanti dai servizi convenzionati con l'ASL, le eventuali integrazioni di retta previste dall'Ente Gestore dei Servizi Socio-Assistenziali, nonché le rette mensili pagate dagli Ospiti.

Art. 2) TIPOLOGIA DELL'UTENZA

1. La tipologia dell'utenza è quella prevista dalla vigente normativa in materia.
2. Nel nucleo R.A. possono essere ospitate in via eccezionale, e comunque in numero non superiore al 10% dei posti a disposizione, anche persone in età non pensionabile che si trovino in condizione di incapacità a condurre una vita autonoma.
3. Gli inserimenti degli Ospiti nel nucleo R.S.A. sono subordinati alla valutazione da parte del competente organo dell'autorità sanitaria locale (attualmente Unità di Valutazione Geriatrica della A.S.L. CN1).
4. I parenti o gli amici degli ospiti possono consumare (a pagamento e previa prenotazione) pranzo e cena nella Struttura, la medesima opportunità è offerta agli anziani cerveresi che non siano ospiti della Struttura stessa.
5. Le altre determinazioni in merito all'accesso a tutti i servizi sono di competenza del Gestore che vi provvede secondo quanto previsto dal regolamento interno di gestione (di seguito per brevità indicato come "Regolamento").

Art. 3) METODOLOGIA D'INTERVENTO

1. Il personale in servizio si deve rapportare all'Ospite rispettando la sua riservatezza e la sua personalità, valorizzando la sua persona attraverso una particolare cura dell'aspetto fisico e promuovendo il rispetto del patrimonio culturale, politico e religioso.
2. L'attività si deve conformare il più possibile ai ritmi e alle abitudini della persona, compatibilmente con le esigenze della collettività garantendo, altresì, una normale vita di relazione e la possibilità di sviluppo culturale di ognuno con apposite e flessibili differenziazioni. Si devono attivare gli interventi idonei alla stimolazione e alla promozione della persona soprattutto in riferimento all'alimentazione, alla mobilitazione, alla igiene, e come risposta ai bisogni psico-sociali.
3. L'animazione della giornata deve tendere a soddisfare il bisogno di rapporti sociali; nell'elaborazione del progetto individualizzato dovrà essere posta particolare attenzione alle esigenze di tipo relazionale dell'ospite attraverso momenti di socializzazione quasi "spontanea" tra gli ospiti stessi, con parenti e conoscenti, con gruppi ed associazioni di volontariato, promuovendo delle uscite all'esterno in funzione sia del recupero psicofisico sia della prevenzione dello stato di emarginazione. Un servizio, quindi, aperto all'esterno nella logica della massima integrazione con il territorio.

4. Per ciascun Ospite deve essere attivato e tenuto aggiornato un Piano Assistenziale Integrato (P.A.I.).

Art. 4) ATTIVITÀ DA GARANTIRE

1. Debbono essere garantite tutte le attività prescritte dalle disposizioni vigenti tempo per tempo in materia che a titolo esemplificativo e non esaustivo si elencano di seguito:

A) direzione e segreteria: da fornire secondo le indicazioni della normativa regionale e le prescrizioni della competente A.S.L. garantendo:

- 1) la designazione ed il servizio di un responsabile della Struttura, in possesso della qualifica di Direttore di Comunità Socio Sanitaria (come da D.G.R. n. 35 – 9199 del 14 luglio 2008) nonché di comprovata esperienza pregressa, negli ultimi cinque anni, nella gestione professionale di strutture analoghe (con almeno 30 posti)
- 2) tutti i rapporti con i soggetti preposti al controllo ed alla vigilanza sulla Struttura
- 3) l'apertura dell'ufficio amministrativo per gli Ospiti ed i loro familiari dal lunedì al sabato nei seguenti orari: dalle 10.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 17.00
- 4) il totale ed esclusivo rapporto con tutti i fornitori di beni, servizi e forniture per il corretto funzionamento della Struttura.

B) assistenza tutelare: si intende protezione ed aiuto all'anziano ospite in ogni momento per l'assolvimento di tutte le funzioni quotidiane:

- 1) igiene personale
- 2) vestizione
- 3) alimentazione
- 4) deambulazione
- 5) necessità fisiologiche
- 6) supporto all'organizzazione di momenti di animazione all'interno della struttura, e allo svolgimento di attività tendenti a recuperare eventuali situazioni di emarginazione, collaborazione con il volontariato locale.

In particolare con l'assolvimento di tali necessità si ritiene opportuno sottolineare alcuni criteri da osservare:

- l'igiene personale deve comprendere cura ed attenzione anche all'aspetto esteriore ed all'estetica (bagno completo almeno ogni 7 giorni)
- l'abbigliamento deve essere costituito da indumenti personali
- la consumazione del pasto deve avvenire in condizioni da favorire la socializzazione tra gli Ospiti
- le attività tutelari nei confronti degli Ospiti (igiene personale, accompagnamento) devono essere effettuate secondo necessità e concordate con l'Ospite
- l'intervento in caso di bisogno per la chiamata dei servizi sanitari e di pronto soccorso deve essere tempestivo ed immediato.

C) attività di riabilitazione (solo nucleo R.S.A.): da fornire secondo le indicazioni della normativa regionale e le prescrizioni della competente A.S.L..

D) assistenza infermieristica: da fornire secondo le indicazioni della normativa regionale e le prescrizioni della competente A.S.L.; dovrà garantire, nei limiti temporali ed organizzativi determinati dalle esigenze degli Ospiti:

- 1) la supplenza in caso di assenza del personale normalmente impiegato, per assicurare la continuità delle prestazioni
- 2) l'effettuazione in favore degli Ospiti di tutti gli interventi necessari per la loro salute e relativi al contenuto professionale della figura di infermiere abilitato, sulla base dei progetti individuali di assistenza e di concerto con i medici curanti dei singoli Ospiti medesimi; i medici suddetti provvederanno ad indicare per ogni Ospite il tipo, la frequenza delle prestazioni che dovranno essergli rese
- 3) il costante monitoraggio dei farmaci in dotazione al fine di verificarne la scadenza e l'integrità delle confezioni.

Il personale addetto dovrà risultare in possesso della qualifica di infermiere professionale regolarmente iscritto al relativo Collegio.

E) attività di animazione: da fornire secondo le indicazioni della normativa regionale e le

prescrizioni della competente A.S.L..

- F) ristorazione: preparazione e la distribuzione della colazione, del pranzo, della merenda, della cena e della camomilla serale, con l'acquisto e al conservazione delle necessarie materie prime.

Le indicazioni relative al contenuto della ristorazione, con carni e verdure fresche, dovranno seguire le direttive del competente servizio dietetico dell'A.S.L. ed il controllo sarà a cura del servizio responsabile.

L'orario dei pasti sarà oggetto del Regolamento.

Sono, altresì, previsti:

- 1) il lavaggio delle stoviglie di tutti i pasti consumati nella struttura, presso le zone di lavaggio adiacenti la cucina, e il posizionamento delle stoviglie lavate negli appositi spazi previsti per i due nuclei
 - 2) la pulizia e ordinaria manutenzione di attrezzi, strumenti ed apparecchiature in dotazione, segnalando ogni eventuale irregolarità o carenza riscontrata
 - 3) la pulizia a fondo settimanale di tutti i locali cucina comprese cappe, armadi, fornelli, frigoriferi e quant'altro si trovi in detti locali, compresi muri, finestre e pavimenti.
- G) lavanderia: lavaggio quotidiano di tutta la biancheria comune da camera (lenzuola, federe, traverse e asciugamani) e da tavola (tovaglie e tovaglioli).

Il lavaggio della biancheria e degli indumenti personali degli Ospiti avverrà secondo quanto previsto dagli standard regionali e dalla convenzione in corso tempo per tempo e sarà:

- 1) per il nucleo R.S.A. obbligatorio e compreso nella retta ordinaria
 - 2) per il nucleo R.A. facoltativo e soggetto a corrispettivo separato.
- H) pulizie generali ordinarie: il servizio dovrà essere effettuato in ore tali da non disturbare la quiete degli Ospiti della Struttura e gli altri servizi di istituto o da non arrecare incomodo agli operatori addetti agli altri servizi connessi al funzionamento della Struttura stessa e comprendere:
- 1) la scopatura giornaliera ed il lavaggio dei pavimenti di tutti i locali interessati, vani, scale e spazi serventi; in tutti i locali si dovrà garantire una accurata spolveratura quotidiana degli ambienti e degli arredi
 - 2) la raccolta e l'allontanamento giornalieri di tutte le materie di rifiuto e delle immondizie nel rispetto delle disposizioni dettate dalle autorità competenti in materia di differenziazione delle varie frazioni
 - 3) il lavaggio e la disinfezione giornaliera dei servizi igienici ed il cospargimento di deodorante - disinfettante, nonché la fornitura di carta igienica e di sapone
 - 4) la pulizia mensile dei vetri, delle finestre e delle porte
 - 5) la ripulitura trimestrale delle pareti, dei soffitti, delle sporgenze e delle zoccolature mediante spolveratura
 - 6) la pulizia settimanale delle parti esterne della struttura, marciapiedi, cappella, camera mortuaria, sgabuzzini con eliminazione delle ragnatele e quant'altro si depositi sui muri esterni
- I) pulizia e manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature: dovranno essere assicurati in ogni momento:
- 1) il perfetto stato dei locali e delle attrezzature in uso, provvedere alla pulizia quotidiana dei locali e delle macchine ed alla loro periodica disinfezione, nonché al lavaggio e pulitura delle attrezzature mobili utilizzate
 - 2) la manutenzione ordinaria corrente, intendendosi per manutenzione ordinaria quella necessaria a mantenere i locali e le attrezzature utilizzate nel perfetto stato d'uso
 - 3) tutti i prodotti chimici impiegati dovranno essere di primarie industrie e rispondere alle normative vigenti nella U.E. (biodegradabilità, dosaggi, avvertenze di pericolosità) ed essere specifici per ogni tipo di superficie o ambiente da pulire o sanificare
 - 4) ciascun prodotto dovrà essere accompagnato dalla relativa "Scheda di Sicurezza" prevista in ambito U.E. comprendente il nome del prodotto, le caratteristiche, il contenuto dei principi attivi, il dosaggio di utilizzo, il PH della soluzione in uso, i simboli di pericolo, le fasi di rischio e di prudenza e le indicazioni per il primo intervento; è, comunque, vietato l'utilizzo di prodotti tossici e/o corrosivi

- 5) il Concessionario fornirà al Concedente, a semplice richiesta, le schede tecniche e le schede di sicurezza di tutti i prodotti che verranno impiegati
 - 6) tutti i prodotti e i recipienti presenti sui carrelli delle pulizie o nei luoghi di lavoro dovranno essere etichettati a norma di legge; non dovranno essere presenti bottiglie o barattoli o fustini anonimi, privi delle necessarie indicazioni e diciture. I carrelli di pulizia non dovranno essere lasciati incustoditi.
- J) manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti tali da garantirne il corretto funzionamento e la perfetta efficienza con verifica del costante aggiornamento e validità dei certificati ed effettuazione di tutti gli adempimenti per il rinnovo dei certificati stessi, compreso il rinnovo medesimo, di tutti gli impianti (a titolo esemplificativo): impianto elettrico, impianto di terra, impianto lampade di emergenza, rilevatori di fumo, impianto termosanitario, prove fumi, verifiche caldaie, prove elettriche locali ad uso medico, bombole ossigeno
- K) in particolare circa gli ascensori, montalettighe, montascale, montavivande scale ed elevatori in genere garantire un'adeguata manutenzione effettuata, ove possibile, dalla Ditta costruttrice degli impianti; dovrà essere assicurata, oltre alla manutenzione che garantisca un corretto funzionamento degli impianti, la tenuta e l'aggiornamento del libretto di immatricolazione con annotazione dei risultati delle verifiche, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, e dovrà essere assicurato un servizio con personale patentato e dedicato al soccorso delle persone che potranno restare imprigionate all'interno delle cabine, con garanzia di un tempo di intervento immediato e comunque non superiore a 30 minuti, o entro il più breve tempo eventualmente imposto dalla normativa vigente; il Concessionario dovrà subentrare a contratti di manutenzione in essere al momento dell'affidamento della Concessione, con facoltà di porvi termine non appena consentito dalle clausole di tali contratti.
- L) servizi personali agli Ospiti defunti garantendo in particolare la libertà di scelta delle agenzie funebri ed evitando forme di monopolio o di esclusiva.
2. Debbono essere rispettati i protocolli e tutta la documentazione prescritta tempo per tempo per l'accreditamento ed il convenzionamento del nucleo R.S.A..

CAPITOLO II - Disposizioni generali relative alla gestione

Art. 5) ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. Ad ulteriore precisazione di quanto già espresso, si ribadisce che le prestazioni di cui alla presente Concessione, poste a totale carico del Concessionario che vi provvederà con propria organizzazione, personale ed esclusiva responsabilità e rischio contrattuale sono:
 - a) organizzazione del personale dipendente
 - b) gestione normativa, formativa ed economica del personale utilizzato
 - c) acquisto e stoccaggio delle materie prime e degli ingredienti di cucina
 - d) acquisto e stoccaggio delle materie prime e delle attrezzature di consumo per il servizio pulizia e manutenzione
 - e) le spese per il corredo necessario per il personale utilizzato
 - f) distribuzione dei pasti con preparazione di colazione, pranzo, merenda, cena, camomilla serale e generi di conforto
 - g) le imposte e tasse comunque derivanti dall'assunzione del servizio
 - h) le spese comunque derivanti dal rispetto di tutte le norme antinfortunistiche vigenti o successivamente intervenute nella vigenza del contratto per l'incolumità del personale utilizzato nell'espletamento del servizio
 - i) la formazione e gli adempimenti relativi al METODO HACCP (o diverso prescritto)
 - j) tutte le spese relative all'appalto ed al contratto ed per l'affidamento della Concessione di che trattasi.
2. Il Concessionario subentra in tutti i contratti di somministrazione, di fornitura e di servizio in corso al momento dell'assunzione della gestione; rimane nella discrezionalità del Concessionario, con intera ed esclusiva ricaduta sul proprio rischio d'impresa, l'eventuale rinegoziazione o rescissione dei contratti stessi, con la massima cautela per il mantenimento della continuità e degli standard di servizio.
3. Il Concessionario provvederà a stipulare ed a mantenere operative, per l'intera durata della concessione, le seguenti polizze assicurative stipulate con primarie compagnie di assicurazione riconosciute dall'ISVAP e con agenti titolati a sottoscrivere contratti degli importi di seguito indicati (quanto segue da intendersi come caratteristiche minime):

POLIZZE RCT/RCO/INCENDIO che prevedano quanto segue:

 - a) copertura da rischi di intossicazione alimentare/avvelenamenti a utenti del servizio
 - b) copertura assicurativa per danni derivanti dall'espletamento dei servizi del presente disciplinare
 - c) inclusione della responsabilità personale degli addetti (dipendenti e/o collaboratori) al servizio e nell'esercizio delle attività svolte per conto del Concessionario
 - d) idonea copertura di eventuali incidenti (causati o subiti) dagli utenti durante lo svolgimento dei servizi
 - e) comprensione nella definizione di "terzi" ai fini della assicurazione stessa degli Ospiti e di qualunque soggetto che possa trovarsi anche occasionalmente all'interno o nei pressi della Struttura
 - f) evidenziazione dell'estensione ai danni derivanti al Concedente o a terzi da incendio di cose del Concessionario o dallo stesso detenute o derivanti dalla propria attività (rischio locativo o equivalente) con massimale di € 400.000,00
 - g) massimali non inferiori a € 3.000.000,00 per sinistro, con il limite minimo di € 2.000.000,00 per persona ed € 1.500.000,00 per cose danneggiate
 - h) copertura per ogni danno non previsto dall'Assicurazione INAIL (biologico, civile, morale, etc) derivante dall'espletamento dell'attività lavorativa del personale dipendente o socio lavoratore o in altro modo connesso con il Concessionario, ovvero dalla presenza autorizzata dello stesso all'interno della Struttura, esteso ai visitatori o altri soggetti non utenti del servizio presenti anche occasionalmente all'interno della Struttura stessa
 - i) nella garanzia di R.C.O. si dovranno comprendere anche i lavoratori parasubordinati e interinali eventualmente utilizzati dal Concedente e, comunque, tutto quanto definito dal mercato del lavoro.

4. Le polizze dovranno:
 - a) essere fatte preventivamente visionare in bozza al Concedente
 - b) esplicitamente e formalmente riguardare in esclusiva la gestione della Struttura
 - c) contenere l'espressa rinuncia da parte del Concessionario alla rivalsa nei confronti del Concedente
 - d) includere la clausola di vincolo a favore del Concedente.
5. In ogni caso il Concessionario sarà chiamato a risarcire il danno nella sua interezza qualora lo stesso dovesse superare i limiti delle coperture predette.
6. Ogni documento relativo alle polizze di cui sopra, comprese le quietanze di pagamento, dovrà essere prodotto in copia al Concedente.

Art. 6) CONTROLLI

1. Il Concedente si riserva il diritto di verificare in qualsiasi momento e per il tempo che riterrà opportuno anche con presenza quotidiana di propri organi e soggetti competenti la qualità delle prestazioni contrattuali, il personale addetto, i servizi assicurati agli Ospiti, nonché l'osservanza di quanto disposto nel presente disciplinare.
2. Oltre la normale vigilanza da parte dei competenti servizi ed uffici del Concedente, verrà istituita una Commissione di Garanzia composta da:
 - a) Sindaco del Comune di Cervere, o suo delegato, con funzioni di Presidente
 - b) n. 1 esperto nominato con Decreto del Sindaco del Comune di Cervere
 - c) n. 1 rappresentante del volontariato sociale nominato con Decreto del Sindaco del Comune di Cervere.
3. La Commissione di Garanzia, che si riunirà almeno una volta all'anno su convocazione del Presidente, avrà il compito di controllare che la gestione della struttura avvenga nel pieno rispetto delle condizioni fissate ed in particolare degli obiettivi e degli standard qualitativi, quantitativi ed economici pattuiti. Al fine di consentire l'esercizio di tale controllo, nonché per la verifica dell'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente, il Concessionario si impegna a fornire tutte le informazioni allo stesso richieste, a consentire visite ed ispezioni ed ogni altra operazione conoscitiva di carattere tecnico da parte dell'intera Commissione o di suoi singoli componenti.
4. Il Concessionario terrà conto, inoltre, nell'esercizio delle funzioni di controllo delle osservazioni e delle proposte degli Ospite e dei loro familiari nei termini previsti dal Regolamento.
5. Per quegli aspetti prettamente igienico-sanitari ovvero sociali che esulano dalle proprie competenze prettamente amministrative, il Concedente si avvarrà della collaborazione degli Enti Preposti (ASL, ARPA, NAS, soggetto gestore servizi socio-assistenziali).

Art. 7) PERSONALE

1. Il Concessionario dovrà assicurare le prestazioni inerenti i servizi in appalto con personale, regolarmente assunto ed avente i requisiti professionali e tecnici adeguati all'utilizzo e per il quale il Concessionario solleva il Concedente da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurativi e libretti sanitari e in genere da tutti gli obblighi risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendone a proprio carico tutti gli oneri relativi.
2. Nei confronti dei dipendenti e dei soci-lavoratori, occupati nelle prestazioni oggetto del presente disciplinare dovranno essere assicurate le condizioni normative e retributive risultanti dal C.C.N.L. di categoria vigenti tempo per tempo.
3. Il personale impiegato dovrà possedere la necessaria qualificazione ed essere parametrato nel numero agli standard previsti dalla normativa regionale e nazionale vigente tempo per tempo.
4. Il Concessionario individuerà tra il proprio personale il Direttore che dovrà garantire la coerenza del Servizio con gli obiettivi e la metodologia di lavoro definito dal Concedente ed assicurare le condizioni utili all'esercizio del controllo.
5. All'inizio della Concessione il Concessionario dovrà comunicare al Concedente i nominativi, le relative qualifiche e l'orario di lavoro di tutto il personale impiegato nella Struttura ed è tenuto ad aggiornare mensilmente il suddetto elenco.

6. Il Concessionario si obbliga ad esibire in qualsiasi momento e a semplice richiesta le ricevute mensili sia degli stipendi pagati sia dei versamenti dei contributi assicurativi e previdenziali relativi al personale adibito al servizio. Nel caso di inottemperanza a tale obbligo, o qualora siano riscontrate irregolarità, il Concedente segnalerà la situazione alla competente autorità preposta alla vigilanza in materia.
7. Il Concessionario si impegna ad osservare le norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro vigenti tempo per tempo (attualmente D.Lgs. 09/04/2008, n. 81 e s.m.i.); a tale proposito:
 - a) si dà atto che non risultano interferenze di cui all'art. 26 del D.Lgs. n. 81/2008 nell'esecuzione della presente Concessione
 - b) si precisa che, con riferimento alle disposizioni contenute nella Legge 03/08/2007, n. 123 (secondo quanto previsto dalla determinazione dell'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture n. 3 di data 05/03/2008), nella presente Concessione non sussistono specifici rischi da interferenze; nell'offerta economica non sono pertanto computati gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso derivanti da rischi specifici da interferenze, ulteriori rispetto agli oneri di sicurezza ordinariamente sostenuti dal Concessionario nell'ambito delle proprie attività.
8. Il personale addetto ai servizi socio assistenziali oggetto della presente Concessione dovrà risultare in possesso della qualifica professionale di "O.S.S. - Operatore socio sanitario" (D.G.R. n. 46-5662 del 25/03/2002) o di qualifica equipollente riconosciuta da altre Regioni italiane.
9. Il personale Educatore Professionale, ove richiesto in servizio per normativa di legge, deve essere in possesso del diploma di Educatore Professionale rilasciato previa la frequenza al corso triennale conseguito ai sensi della D.C.R. 20.02.87 n. 392-2437, o di laurea di Educatore Professionale conseguita ai sensi del D.M. 08.10.98 n. 520 o della laurea in Scienze dell'Educazione ad indirizzo Educatore Professionale extrascolastico o di qualifica equipollente riconosciuta da altre Regioni italiane.
10. Il Concessionario è tenuto ad informare il proprio personale o i soci collaboratori che il Concedente Amministrazione Comunale di Cervere è totalmente estraneo al rapporto di lavoro intercorrente con il Concessionario stesso e che non potranno essere avanzate, in qualsiasi sede, pretese, azioni o ragioni di qualsiasi natura nei confronti del Concedente medesimo.
11. In proposito il Concessionario si impegna a tenere sollevato il Concedente da qualsiasi richiesta derivante da cause di lavoro promosse dai dipendenti, anche in relazione al disposto dell'art. 1676 del codice civile (diritti degli ausiliari dell'appaltatore verso il committente).
12. Il Concessionario riconosce, pertanto, l'estraneità del Concedente a qualsiasi vertenza economica e/o giuridica tra il Concessionario medesimo ed il proprio personale dipendente.
13. Il personale impiegato dal Concessionario deve, inoltre, essere, a cura dal Concessionario stesso:
 - a) informato circa gli adempimenti e gli obblighi contenuti nel presente disciplinare e nella Concessione
 - b) richiamato alla rigorosa osservanza del segreto professionale circa i dati e le informazioni relative agli Ospiti.
14. Il personale in servizio dovrà indossare una divisa decorosa ed avere ben visibile il cartellino di riconoscimento corredato di foto, contenente le generalità del lavoratore e l'indicazione del Datore di lavoro, a norma di legge.
15. Nell'espletamento del proprio lavoro, tutto il personale dovrà essere in grado di comprendere le esigenze e le aspettative dell'Ospite; in tal senso è essenziale che, al momento dell'assunzione, il personale abbia una conoscenza della lingua italiana, compresa e parlata, adeguata alle difficoltà di comunicazione e comprensione dell'utenza. Dovrà inoltre mantenere un comportamento riguardoso e corretto nei confronti di chiunque ed un rapporto collaborativo e costruttivo con il Concedente e con i familiari degli Ospiti, rispettando sempre il segreto professionale e tutte le norme in materia di sicurezza, prevenzione infortuni, igiene sul lavoro ed igiene alimentare.
16. È fatto obbligo al suddetto personale di osservare ogni cautela nella utilizzazione degli spazi, degli arredi e dei servizi, comunicando tempestivamente al Direttore ogni evento accidentale inerente le attività occupazionali o particolari situazioni che abbiano determinato danni.

17. Il personale è tenuto a partecipare alle eventuali riunioni organizzative o di indirizzo promosse dal Concedente per un massimo di 5 ore annue per ogni dipendente, i cui oneri saranno totalmente a carico del Concessionario.
18. Il Concessionario dovrà garantire e documentare il possesso da parte degli operatori sia dell'attestato di idoneità tecnica a seguito dei corsi di formazione ai sensi del D.M. 10/03/1998, quale addetto antincendio, sia di quello di pronto soccorso e di ogni altro attestato richiesto per legge.
19. Gli operatori del Concessionario dovranno garantire la continuità del servizio per tutta la durata del contratto e dovranno essere sostituiti in caso di gravi e comprovati motivi. Il Concessionario deve prevedere adeguate modalità per le sostituzioni degli operatori in caso di ferie, malattie, aspettative, congedi, assenze in genere. La sostituzione degli operatori assenti per causa programmabile (ferie, aspettativa, etc.) deve avvenire previa presentazione del nuovo operatore agli utenti interessati, fatta salva una precedente conoscenza dell'utente da parte dell'operatore incaricato della sostituzione. In caso di assenza superiore a 1 mese è tenuto, su richiesta del Concedente, alla sostituzione.
20. Il Concessionario si impegna a garantire continuativamente il servizio richiesto e deve, inoltre, tutelare la sostanziale continuità del rapporto tra i singoli operatori e gli utenti, curando la globalità degli interventi, al fine di evitare, al possibile, l'avvicendamento di più operatori; a tale proposito deve limitare i fenomeni di *turn over*, soprattutto per non compromettere la peculiarità del servizio ed il rapporto operatore-utente.
21. Gli operatori del Concessionario dovranno essere sostituiti, su formale richiesta del Concedente, per gravi e comprovati motivi.
22. Il Concessionario dovrà tener conto che i servizi in concessione rientrano tra i servizi pubblici essenziali e, pertanto, sono coperti da tutela privilegiata (Legge n. 146/1990 e s.m.i.).
23. Devono, in ogni caso, essere garantiti a tutto il personale i necessari riposi giornalieri e settimanali.
24. Il Concessionario, pena la risoluzione della Concessione, è obbligato ad utilizzare in via prioritaria i lavoratori della precedente Concessione, a condizione che il numero e la qualifica degli stessi siano armonizzabili con l'organizzazione di impresa del Concessionario stesso e con le esigenze tecnico – organizzative previste per l'esecuzione del servizio, a parità di termini, modalità e prestazioni contrattuali ed in ragione delle unità lavorative effettivamente impiegate.
25. Il Concessionario può inserire nel servizio volontari, in forma singola o associata, in misura complementare e comunque non sostitutiva all'organico previsto, dandone comunicazione preventiva al Concedente che ne verificherà il congruo utilizzo, provvedendo a tutti gli adempimenti assicurativi.
26. Presso il servizio può essere previsto l'inserimento, a scopo di tirocinio, di allievi frequentanti corsi di formazione riconosciuti da Enti Pubblici per le figure professionali delle stesse qualifiche di quelle operanti nel servizio medesimo previa autorizzazione del Concedente.
27. Il Concedente potrà concludere accordi con organizzazioni di volontariato per servizi all'interno della Struttura, d'intesa con il Concessionario.

Art. 8) OBBLIGHI ASSICURATIVI

1. Tutti gli obblighi assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali e relativi oneri sono a carico del Concessionario che ne sarà il solo responsabile.
2. A tutti gli effetti, "datore di lavoro" ai sensi della normativa sulla sicurezza e igiene sul lavoro, sarà il Concessionario, anche per quanto concerne la messa a disposizione delle attrezzature e arredi di proprietà del Concedente.
3. In merito a ciò il Concessionario dovrà periodicamente e costantemente aggiornare, con idonea documentazione scritta il Concedente, circa l'avvenuto adempimento delle prescrizioni previste dalle disposizioni in materia di sicurezza del lavoro vigenti tempo per tempo. La mancata consegna costituisce inadempimento contrattuale grave tale da motivare la risoluzione del contratto ex Art. 1456 C.C. qualora il Concessionario, dopo la diffida ad adempiere nel termine intimato dal Concedente, non vi abbia ottemperato.

Art. 9) COMUNICAZIONI

1. Le comunicazioni tra le parti avranno luogo per iscritto mediante posta elettronica certificata o raccomandata con avviso di ricevimento.

CAPITOLO III - Disposizioni relative alla Concessione

Art. 10) CORRISPETTIVO

1. La remunerazione per la gestione della Struttura consiste per il Concessionario esclusivamente nell'incasso delle rette per le prestazioni rese così come determinate in sede della procedura di gara, sulla base del Regolamento.
2. Le rette come sopra determinate potranno essere modificate:
 - a) autonomamente dal Concessionario (con preavviso di almeno giorni 30 al Concedente)
 - 1) a partire dal 1° gennaio del secondo anno di Concessione per l'adeguamento all'indice I.S.T.A.T. - F.O.I.
 - 2) in caso di applicazione di nuovo C.C.N.L. per il personale addetto
 - b) dal Concessionario in stretta applicazione di piano economico finanziario approvato in sede di aggiudicazione della Concessione (che non potrà prevedere, comunque, per gli Ospiti già inseriti nella Struttura al 01/01/2016 incrementi annuali superiori al 7% rispetto alle rette in vigore al 31/12/2015, con il tetto massimo del 20% per tutta la durata della Concessione)
 - c) dal Concessionario, previo esplicito assenso del Concedente mediante deliberazione della Giunta Comunale, su istanza del Concessionario medesimo in caso di documentate sopravvenute ed imposte modifiche inderogabili della gestione
 - d) dal Concessionario, previo esplicito assenso del Concedente mediante deliberazione della Giunta Comunale, in base a specifico accordo tra le Parti in caso di eventuale acquisto di attrezzature e/ di esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria da parte del Concessionario diversi da quelli individuati a livello di migliona in sede di aggiudicazione della Concessione.
3. Le procedure di incasso delle rette sono a completo carico e rischio del Concessionario.
4. Il Concessionario dovrà osservare nell'applicazione delle procedure di incasso opportune cautele per la tutela della dignità e della sensibilità degli Ospiti.
5. Eventuali oneri per l'integrazione totale o parziale delle rette a favore degli Ospiti eventualmente aventi diritto saranno disposti a cura e spese del competente gestore di servizi socio-assistenziali.

Art. 11) AMMONTARE DEFINITIVO DELLA CONCESSIONE

1. L'ammontare definitivo presunto della Concessione viene determinato in € 550.000,00 annui netti con riferimento ad una presenza costante di 30 Ospiti per tutta la durata del servizio.

Art. 12) CANONE CONCESSORIO

1. Il Concessionario riconosce al Concedente un canone annuo di concessione determinato in sede di aggiudicazione (non inferiore ad € 12.000,00).
2. Il canone è versato al Concedente entro il 31/05 di ogni anno.
3. In relazione alle capacità e potenzialità della Struttura e dell'attrezzatura il Concessionario potrà richiedere di impiegarla per contribuire a produrre servizi di proprio interesse; il Concedente potrà accogliere la richiesta pattuendo un separato ed ulteriore canone.

Art. 13) CAUZIONE DEFINITIVA

1. Il Concessionario dovrà costituire una cauzione definitiva nella misura di € 55.000,00 nelle modalità consentite dalla legge.
2. Il Concessionario è tenuto a reintegrare la cauzione in caso di suo parziale o totale utilizzo a norma del presente disciplinare entro giorni dieci dal materiale utilizzo stesso.

Art. 14) DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La Concessione ha durata dal 01/04/2016 al 31/12/2019 e potrà essere rinnovata, a completa ed esclusiva discrezione del Concedente, per un successivo unico quinquennio.
2. È facoltà del Concedente prorogare la scadenza della Concessione (dal 31/12/2019 o dal 31/12/2024) per un periodo non superiore a mesi sei nei casi in cui non sia stato possibile, per qualsiasi ragione, procedere a nuova concessione o a diversa strutturazione del servizio.

3. Il Concessionario avrà comunque l'obbligo di continuare la gestione alle condizioni convenute, fino a quando il Concedente abbia provveduto ad altro affidamento e comunque non oltre mesi tre dalle predette scadenze.

Art. 15) ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

1. Il Concedente mette a disposizione, come da verbale di consegna sottoscritto tra le parti all'inizio della gestione:
 - a) arredi e attrezzature diverse
 - b) attrezzature per cucina e distribuzione vitto.
2. Eventuali carenze o disservizi dipendenti dalle attività e forniture di cui sopra, non dipendenti dal Concessionario, che dovessero verificarsi, dovranno tempestivamente essere segnalati al Concedente in modo che si possa provvedere alla loro eliminazione.
3. L'esigenza di integrazione o la sostituzione del materiale messo a disposizione dovrà essere documentata da specifica richiesta al Concedente.

Art. 16) DIVIETO DI CESSIONE O SUB CONCESSIONE

1. È vietato al Concessionario cedere o sub concedere ad altri l'esecuzione di tutte o di una parte delle prestazioni contrattuali, senza formale preventiva autorizzazione del Concedente.
2. L'eventuale negazione del consenso al subappalto totale o parziale da parte del Concedente non potrà in alcun caso essere motivo di giustificato recesso del Concessionario.
3. La cessione o qualsiasi atto diretto a nascondere la faranno sorgere nel Concedente il diritto allo scioglimento anticipato del contratto.
4. In caso di infrazione alle norme del contratto commessa dal sub concessionario occulto, unico responsabile verso il Concedente e verso terzi si intenderà comunque il Concessionario.

Art. 17) FACOLTÀ DI SUBENTRO

1. Il Concedente si riserva la facoltà di subentrare nella gestione dei servizi in Concessione in qualunque momento in conseguenza o in attuazione di disposizioni nazionali o regionali cogenti senza che il Concessionario possa avanzare diritti, pretese o indennizzi di sorta.

Art. 18) RECESSO DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata della Concessione, salvo causa di forza maggiore o altra a lui non imputabile.
2. Il diritto di recesso è riconosciuto al Concessionario esclusivamente in caso di scioglimento dell'affidataria concessionaria; in tal nulla è dovuto alla medesima per gli investimenti effettuati, in corso di Concessione, nella struttura.
3. L'atto di recesso deve essere comunicato, a mezzo raccomandata, al Concedente, almeno sei mesi prima, entro i quali il Concedente assume i provvedimenti per la regolare continuazione della gestione.
4. Il recesso di fatto, non ammesso dal disciplinare, comporta l'obbligazione per il Concessionario del risarcimento dei danni e del pagamento di una penale maggiorata del 50 % dell'ammontare del danno quantificato.

Art. 19) INADEMPIENZE

1. Si specificano, a titolo non esaustivo, le seguenti tipologie di inadempienze:
 - A) abusi e deficienze del Concessionario:
 - 1) poiché il servizio gestito è da ritenersi di pubblica utilità, il Concessionario per nessuna ragione può sospenderlo, effettuarlo in maniera difforme a quanto stabilito o eseguirlo in ritardo
 - 2) verificandosi abusi o deficienze nell'adempimento degli obblighi contrattuali, il Concedente ha facoltà di ordinare l'esecuzione d'ufficio, (nel modo che riterrà più opportuno ed a spese del Concessionario), di quei lavori necessari per il regolare andamento del servizio e ciò, qualora il Concessionario stesso, appositamente diffidato, non ottemperi agli obblighi assunti

- 3) verificandosi tre volte detti abusi, o deficienze, oggetto di contestazione scritta, il contratto potrà essere revocato unilateralmente dal Concedente con addebito dei danni conseguenti al Concessionario
 - 4) in tal caso, il Concedente avrà pure il diritto, a titolo di penale, di incamerare la cauzione.
- B) scioperi e cause di forza maggiore:
- 1) il Concessionario deve garantire sempre e comunque, l'esecuzione giornaliera del servizio; nei casi di sciopero del proprio personale, anche con servizi sostitutivi di emergenza; in tal caso il Concedente avrà diritto a prelevare dalla cauzione in via compensativa una cifra proporzionale al minor lavoro effettuato. Qualunque sospensione del servizio stesso sarà considerata arbitraria e verranno adottati i provvedimenti di cui al precedente comma 1.
- C) disdetta del contratto da parte del Concessionario o abbandono di uno o più servizi:
- 1) qualora il Concessionario dovesse abbandonare il servizio o disdettare il contratto prima della scadenza convenuta senza giustificato motivo e giusta causa, il Concedente tratterà la cauzione a titolo di penale
 - 2) il Concedente addebiterà, inoltre, al Concessionario stesso l'eventuale maggior spesa derivante dalla assegnazione della gestione ad altri soggetti e ciò fino alla scadenza naturale del contratto
 - 3) il contratto si intende risolto in caso di fallimento, anche se seguito da concordato preventivo, del Concessionario; sono fatte salve le ragioni di indennizzo al Concedente, con privilegio sulla cauzione
 - 4) in caso di estinzione del Concessionario, il Concedente può consentire la prosecuzione del rapporto contrattuale da parte degli aventi diritto, oppure a suo insindacabile giudizio, dichiarare risolto l'impegno
 - 5) il consenso scritto del Concedente è analogamente necessario per il prosieguo del rapporto contrattuale, in caso di cessione dell'azienda o diramo di azienda del Concessionario gestore del servizio.
2. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 1, in caso di inadempienze agli obblighi assunti dal Concessionario, accertate dal Concedente e contestate per iscritto al Concessionario stesso (con possibilità per quest'ultimo di presentare, entro dieci giorni dalla contestazione, controdeduzioni scritte) il Concedente potrà applicare una penalità da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 2.500,00 a seconda della gravità dell'addebito.
 3. L'accertato inadempimento farà sorgere nel Concedente il diritto a provvedere direttamente valendosi per le maggiori spese sul deposito cauzionale.
 4. Resta salvo il diritto del Concedente al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 20) DECADENZA E REVOCA DEL CONCESSIONARIO

1. Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiutasse di stipulare il contratto, l'Amministrazione Comunale procederà all'incameramento della cauzione provvisoria.
2. Il Concessionario decade dalla Concessione, previa diffida a provvedere nel termine minimo di trenta giorni, nei seguenti casi:
 - a) modificazione della destinazione d'uso dei locali assegnati in uso esclusivo
 - b) cessione non autorizzata della concessione
 - c) scioglimento dell'affidataria concessionaria.
3. La decadenza della Concessione opera, inoltre, di diritto quando nei confronti del Concessionario sia stata applicata con provvedimento definitivo una misura di prevenzione ai sensi della Legge 31/05/1965, n.575 e successive modificazioni e integrazioni.
4. L'atto di decadenza è assunto previa determinazione del responsabile del servizio del Concedente.
5. Il Concedente può procedere alla revoca della concessione nei seguenti casi:
 - a) per rilevanti motivi di pubblico interesse
 - b) per gravi motivi di ordine pubblico.
6. In tali casi al Concessionario verrà corrisposto l'eventuale mancato ammortamento delle spese sostenute risultanti da piano di equilibrio patrimoniale — gestionale verificato dal Concedente.

7. L'atto di revoca è preceduto da formale comunicazione al concessionario che, nel termine di 30 giorni, può produrre controdeduzioni.
8. La revoca della Concessione è disposta dal Concedente con apposito atto ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso.
9. L'atto di concessione può essere revocato, inoltre, per inadempimenti, a termini di legge, nei seguenti casi, da considerarsi obblighi rilevanti per il Concessionario:
 - a) grave e reiterate mancanze nella gestione della Struttura, anche rispetto a quanto previsto nell'offerta di gara
 - b) gravi mancanze e negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria
 - c) abituale deficienza e/o negligenza nell'esecuzione dei servizi agli utenti, la cui gravità e/o frequenza delle infrazioni, debitamente accertate e contestate, compromettano l'efficienza del servizio stesso;
 - d) stato di insolvenza del Concessionario o frode accertata del medesimo
 - e) reiterata inottemperanza agli obblighi assicurativi, contributivi e retributivi previsti dalle normative in vigore per il personale utilizzato
 - f) ogni qualsiasi danno grave cagionato a persone o cose
 - g) reiterata non osservanza dell'obbligo di priorità di accesso per residenti in Cervere.
10. Qualora si riscontri l'insorgere di uno dei casi di revoca sopra specificati, il Concedente notificherà al Concessionario l'addebito, con invito a produrre le proprie deduzioni entro il termine di dieci giorni dalla data di notifica. Dopo tale data, in mancanza di contro deduzioni ritenute valide la concessione sarà risolta di diritto.
11. In tal caso il Concedente avrà comunque, la facoltà di risolvere "ipso facto et iure" la Concessione, mediante semplice dichiarazione stragiudiziale, intimata a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, trattenendo ed incamerando la cauzione definitiva, a titolo di penalità.
12. Il Concessionario è obbligato al risarcimento dei danni provocati dagli inadempimenti del presente articolo.
13. Nessuna pretesa, neppure economica, il Concessionario può avanzare a seguito dell'atto di revoca. A questa deve seguire la procedura prevista per la riconsegna della Struttura.

Art. 21) CONTROVERSIE

1. Tutte le controversie non risolte direttamente tra il Concedente e il Concessionario relative all'esecuzione contrattuale, sono devolute, ove la legge non lo vieti, al giudizio di un Collegio Arbitrale, composto di tre Arbitri, che deciderà senza formalità di rito entro novanta giorni dalla nomina dell'ultimo arbitro.
2. Gli arbitri saranno nominati, entro trenta giorni dalla richiesta di arbitrato, uno da ciascuna della parti ed il terzo, con funzioni di presidente del collegio, in via amichevole dai primi due o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale competente per territorio.
3. La sentenza arbitrale non sarà soggetta ad appello e per la sua esecuzione si osserveranno le norme del Codice di Procedura Civile.
4. Le spese per il giudizio arbitrale saranno anticipate dalla parte che avrà presentato domanda di arbitrato.
5. La sentenza arbitrale si estenderà anche alle spese di giudizio.
6. Il presente articolo non si applica ove il ricorso all'arbitrato venga vietato a norma di legge.

ART. 22) RISERVATEZZA – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

1. Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga in possesso e, comunque, a conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del contratto.
2. L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale originario o predisposto in esecuzione del contratto, mentre non concerne i dati che siano o divengano di pubblico dominio.

3. Il Concessionario è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti, collaboratori e fornitori degli obblighi di segretezza anzidetti.
4. Il Concessionario potrà citare i termini essenziali del presente contratto, nei casi in cui ciò fosse condizione necessaria per la partecipazione del Concessionario medesimo a gare e appalti.
5. Fermo restando quanto previsto nel presente disciplinare, il Concessionario si impegna a rispettare quanto previsto dalle norme e disposizioni vigenti tempo per tempo in tema di protezione dei dati personali (attualmente D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 e s.m.i.).
6. Ai fini della suddetta normativa, le parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente documento ed in fase di stipula del relativo contratto sono esatti e corrispondono al vero esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione, ovvero per errori derivanti da una inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei.
7. I trattamenti dei dati saranno improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e nel rispetto delle misure di sicurezza.
8. Con la sottoscrizione del contratto di Concessione, le parti dichiarano di essersi reciprocamente comunicate oralmente tutte le informazioni previste dall'articolo 13 "informativa" della medesima normativa, ivi comprese quelle relative ai nominativi del responsabile e del titolare del trattamento, le modalità di esercizio dei diritti dell'interessato previste dall'articolo 7 "diritti di accesso ai dati personali ed altri diritti" del decreto legislativo suddetto.

Art. 23) SPESE DI CONTRATTO, IMPOSTE E DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO

1. Qualsiasi spesa inerente il contratto di Concessione o conseguente ad esso, nessuna eccettuata od esclusa, sarà a carico del Concessionario.
2. Il Concessionario assume a suo completo ed esclusivo carico tutte le imposte e tasse relative alla Concessione di che trattasi, con rinuncia al diritto di rivalsa comunque derivategli nei confronti del Concedente.
3. Per tutti gli effetti del contratto di Concessione il Concessionario elegge domicilio presso la Struttura in Cervere, Via IV novembre, 1.

Art. 24) RINVIO

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare, si richiamano le norme vigenti tempo per tempo in materia.
2. Il Concessionario sarà tenuto, altresì, all'osservanza di tutte le leggi e regolamenti che disciplinano i contratti di servizio, la prevenzione e infortunistica, i contratti di lavoro e delle leggi antinquinamento, siano o non siano espressamente richiamate nel presente disciplinare.
3. Sono fatte salve sopravvenute disposizioni normative, regolamentari, organizzative cogenti da parte di soggetti terzi circa le modalità di erogazione dei servizi oggetto della Concessione, totalmente o parzialmente incompatibili con quanto previsto dal disciplinare stesso, anche se comportanti l'impossibilità di proseguimento della Concessione.