



## CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI



<b>OGGETTO</b>	<i>Concessione della gestione della Residenza Protetta e di mantenimento "Bartolomeo Schenone"</i>
----------------	--

<b>AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE</b>	<i>Città Metropolitana di Genova</i>
---------------------------------------	--------------------------------------

<b>CONCEDENTE</b>	<i>Comune di Lumarzo</i>
-------------------	--------------------------

<b>RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b>	<i>Dott.ssa Sabina Desiderato</i>
--------------------------------------	-----------------------------------

<b>STAZIONE APPALTANTE</b>	<i>SUA Città Metropolitana di Genova – Direzione Amministrazione</i>
----------------------------	--

<b>RESPONSABILE DELLA PROCEDURA DI GARA</b>	<i>Dott.ssa Rossella Bardinu</i>
---	----------------------------------

### DEFINIZIONI

<b>Comune</b> .....	<i>Il Comune di Lumarzo nella sua qualità di contraente</i>
<b>Direttore dell'esecuzione</b> .....	<i>Il soggetto indicato dal responsabile del procedimento per sovrintendere l'esecuzione del contratto</i>

**DEFINIZIONI**

<b>Concorrente</b> .....	<i>Il soggetto ammesso a partecipare alla gara</i>
<b>Soggetto aggiudicatario</b> .....	<i>Il soggetto che ha presentato la migliore offerta in base ai criteri di aggiudicazione e che è stato formalmente dichiarato aggiudicatario</i>
<b>Concessionario</b> .....	<i>Il soggetto aggiudicatario, in forma singola, associata o consorziata, che stipula il contratto di Concessione</i>
<b>Responsabile del contratto</b> .....	<i>Il soggetto indicato dall'appaltatore-fornitore quale referente unico nei riguardi del Concedente per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali</i>

SOMMARIO	
DESCRIZIONE DELLA PRESTAZIONE	<u>pagina</u>
<b>DESCRIZIONE DELLA PRESTAZIONE</b>	<b>4</b>
Articolo 1 Oggetto.....	4
Articolo 2 Durata del contratto .....	4
Articolo 3 Finalità del servizio .....	4
Articolo 4 Descrizione dell’immobile .....	5
Articolo 5 Estensioni contrattuali.....	5
Articolo 6 Normativa di riferimento per la gestione dei servizi .....	5
Articolo 7 Clausola di continuità del servizio.....	6
Articolo 8 Autorizzazioni e accreditamento .....	7
Articolo 9 Valore della concessione.....	7
Articolo 10 Canone della Concessione.....	8
Articolo 11 Revisione delle quote alberghiere e del canone .....	8
Articolo 12 Gestione della residenza .....	9
Articolo 13 Servizi residenziali e alberghieri .....	10
Articolo 14 Animazione sociale.....	12
Articolo 15 Assistenza alla persona.....	12
Articolo 16 Prestazioni sanitarie .....	12
Articolo 17 Servizi aggiuntivi.....	13
<i>Somministrazione di pasti a terzi.....</i>	<i>13</i>
<i>Servizio infermieristico rivolto a terzi .....</i>	<i>13</i>
<i>Altri servizi .....</i>	<i>14</i>
Articolo 18 Organizzazione e personale .....	14
Articolo 19 Gestione amministrativa e tecnico-manutentiva .....	15
19.1 <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria.....</i>	<i>16</i>
Articolo 20 Altri oneri a carico del concessionario .....	16
Articolo 21 Consegna iniziale della struttura e delle relative dotazioni .....	17
Articolo 22 Verifica di conformità in corso di esecuzione.....	18
Articolo 23 Restituzione della struttura e delle dotazioni. ....	19
Articolo 24 Certificazioni .....	19
Articolo 25 Controlli e verifiche .....	20
Articolo 26 Carta dei servizi.....	20
Articolo 27 Allegati.....	20

**DESCRIZIONE DELLA PRESTAZIONE****Articolo 1 Oggetto**

Il contratto ha per oggetto la concessione d'esercizio della Residenza Protetta "Bartolomeo Schenone", sita nel Comune di Lumarzo, vie delle Gattorne 108, autorizzata al funzionamento per 26 posti letto di residenza protetta e 11 con funzioni di mantenimento.

La struttura risulta essere accreditata dalla Regione Liguria con DGR 1153 in data 07.10.2010 per n. 37 posti letto di residenza protetta.

Il contratto prevede la gestione dei servizi oggetto della concessione come indicati negli articoli seguenti.

**Articolo 2 Durata del contratto**

E' prevista una durata della concessione pari ad anni 10 (dieci) a decorrere dal momento della sottoscrizione del contratto.

La concessione è prorogabile, su richiesta del Comune, nel rispetto della normativa vigente, per il tempo necessario al nuovo affidamento del servizio.

Il Concessionario si impegna a mantenere durante la proroga le stesse condizioni, oneri e prezzi stabiliti dalla concessione iniziale e dai documenti di gara, come eventualmente integrato nel corso dell'esecuzione.

**Articolo 3 Finalità del servizio**

La concessione del servizio ha lo scopo di favorire l'espletamento di prestazioni socio-assistenziali e socio-sanitarie a favore di persone anziane con esiti cronicizzati di patologie senili con un punteggio scheda AGED conforme a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Il servizio di gestione della residenza protetta deve in sintesi fornire:

- 1) ospitalità ed assistenza;
- 2) occasioni di vita comunitaria e disponibilità di servizi per l'aiuto nelle attività quotidiane;
- 3) stimoli e possibilità di attività occupazionali ed attività culturali, di mantenimento e di attivazione;
- 4) assistenza medico-infermieristica e trattamenti riabilitativi per il mantenimento ed il miglioramento dello stato di salute e di benessere dell'ospite.

Tali prestazioni devono essere fornite nel pieno rispetto della normativa regionale e nazionale vigente e delle eventuali integrazioni o modifiche che interverranno durante il periodo di gestione.

**Articolo 4 Descrizione dell'immobile**

I locali in cui è ospitata la Residenza Protetta sono di proprietà del Comune di Lumarzo.

La descrizione dell'immobile e dei beni mobili strumentali in dotazione alla struttura è contenuta negli allegati al presente documento.

**Articolo 5 Estensioni contrattuali**

Il Comune potrà inoltre attivare, subordinatamente alla disponibilità delle necessarie risorse, contratti per l'erogazione di servizi complementari anche mediante l'applicazione dell'art. 63, comma 5 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

**Articolo 6 Normativa di riferimento per la gestione dei servizi**

Alla gestione del servizio oggetto della concessione si applicano, tra l'altro, le norme e disposizioni contenute nei seguenti atti:

- Decreto del Ministero della Sanità 31 maggio 1991;
- Decreto del Ministero della Sanità 7 agosto 1992;
- Decreto del Ministero della Sanità 1 gennaio 1994;
- DPR 14 gennaio 1997;
- DPCM 14 febbraio 2001;
- DPCM 29 novembre 2001;
- D.G.R. 1575 del 05/12/2003;
- D.G.R. 862/2011 e successive modifiche e integrazioni;
- D.G.R.n.1749/2011e n.941/2012;
- Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e successive modifiche e integrazioni.

Il concessionario è tenuto, in ogni caso all'applicazione della normativa di settore in vigore al momento della stipula del contratto di concessione e a quella che dovesse eventualmente sopravvenire nel corso dell'esecuzione del contratto.

Tutte le prestazioni e i servizi erogati devono essere conformi alle normative e agli standard vigenti.

Gli standard minimi di servizio previsti e stabiliti dalla citata normativa, devono essere assicurati e rispettati nello svolgimento del servizio stesso, e potranno essere integrati solo in senso migliorativo sulla base dell'offerta tecnica presentata dall'operatore economico, nonché su richiesta del Comune in esito alle attività di verifica e controllo effettuate nel corso del servizio. Quanto esposto e richiesto nell'offerta tecnica sarà vincolante per l'operatore economico.

Il Concessionario, in particolare, s'impegna ad assicurare:

- gli standard di servizio necessari al mantenimento dell'accreditamento istituzionale presso la Regione Liguria come previsto dall'articolo 8-bis, 8-quater e 8-quinquies del Decreto Legislativo n. 502/1992 e dalle successive modifiche del Decreto Legislativo 19 giugno 1999, n. 229 e successive modifiche o integrazioni;
- modalità di lavoro d'equipe e per progetti (PAI);
- il sistema informativo per la raccolta, l'elaborazione e l'archiviazione dei dati di struttura, di quelli relativi al processo e di esito necessari per la gestione delle attività e a garanzia della loro qualità e l'adempimento del debito informativo previsto dall'ASL3 Genovese, dal NSIS e dalla Regione Liguria;
- le implementazioni e le integrazioni e sostituzioni - che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione del contratto - dell'arredamento, delle attrezzature sanitarie e non, delle risorse tecnologiche idonee allo svolgimento dell'attività in relazione ai setting assistenziali messi a gara e alle disposizioni normative e regolamentari in materia;
- la collaborazione nell'ambito di sperimentazioni, piani e progetti di monitoraggio e miglioramento della qualità assistenziale sanitaria e socio-sanitaria proposti dall'ASL 3 Genovese, così come previsto nell'accordo Delibera di Giunta Regionale del 28 febbraio 2012 n.226;
- l'applicazione delle linee guida e dei protocolli operativi assistenziali che saranno definiti, anche in collaborazione con il Concessionario stesso, dall'ASL 3 Genovese;
- la garanzia della partecipazione del proprio personale a momenti formativi per il continuo miglioramento del livello assistenziale nell'ambito delle strutture con svolgimento di una formazione annuale per il proprio personale e aggiornamento periodico su temi inerenti le attività da svolgere a favore degli utenti;
- la rilevazione dei dati di attività e delle prestazioni erogate come concordate con l'ASL 3 Genovese ai fini della gestione del presente contratto. In particolare ma in modo non esaustivo s'intendono: la rilevazione mensile delle presenze/assenze degli ospiti, la rilevazione mensile della presenza del personale in struttura, la valutazione multidimensionale periodica degli ospiti secondo i tempi e le modalità previste dal NSIS e dalla Regione Liguria.

### **Articolo 7 Clausola di continuità del servizio**

Fatti salvi casi di forza maggiore, il concessionario non può abbandonare o sospendere il servizio oggetto della concessione senza la preventiva autorizzazione del Responsabile del Procedimento.

L'arbitrario abbandono o la sospensione del servizio integrano ipotesi di inadempimento valutabili da parte del concedente ai fini del recesso/risoluzione contrattuale e possono dare luogo alla surroga del Comune nei confronti del concessionario per l'esecuzione d'ufficio.

In tutti i casi di cessazione anticipata del contratto per decadenza, risoluzione, recesso, mancato accordo sulla revisione del contratto o altro, il concessionario è tenuto ad assicurare l'esecuzione di tutte le prestazioni contrattuali fino all'individuazione di un nuovo gestore.

Il Concessionario è obbligato a rispettare ed a far rispettare ai propri dipendenti le disposizioni di cui alla legge 15 giugno 1990, n. 146, come modificata ed integrata anche dalla legge 11 aprile 2000, n. 83, sull'esercizio del diritto di sciopero nei servizi pubblici essenziali, nonché la determinazione di cui alle deliberazioni della Commissione di garanzia per l'attuazione della predetta legge, rientrando la presente concessione di servizi nell'ambito dei servizi pubblici essenziali che per nessuna ragione possono essere sospesi o interrotti.

### **Articolo 8 Autorizzazioni e accreditamento**

Attualmente la Residenza protetta è in possesso di autorizzazione al funzionamento con provvedimento n. 3502 del 04/12/2017 del Comune di Lumarzo, e di accreditamento rilasciato con DRG n. 1153 in data 07.10.2010 e rinnovato con D.G.R. n. 1101 del 01/12/2016.

Il concessionario è tenuto ad osservare tutti gli standard di servizi necessari al mantenimento dell'accreditamento; in occasione delle scadenze periodiche sarà tenuto a richiederne il rinnovo e a fare quanto necessario e opportuno per ottenerlo, assumendosene ogni relativa responsabilità.

### **Articolo 9 Valore della concessione**

Il valore della concessione è costituito dagli introiti derivanti dalla riscossione, diretta da parte del concessionario, della quota alberghiera delle rette di degenza in relazione agli ospiti presenti nella struttura e dalla riscossione diretta delle quote sanitarie corrisposte dalla Regione Liguria.

Le quote alberghiere delle rette di degenza si differenziano sulla base del punteggio AGED, del tipo di residenza e della convenzione ASL e sono riconosciute in virtù della Deliberazione di Giunta comunale n. 9, assunta in data 03.02.2018, negli importi di seguito indicati:

<b>Tipologia ospite</b>	<b>Quota Sociale</b>	<b>Quota sanitaria</b>
Autosufficiente	€ 1.573,00	---
Non Autosufficiente parziale (Aged inferiore a 7)	€ 1.573,00	€ 198,00
Non Autosufficiente parziale (Aged compreso tra 8 – 9,5 minore di 10)	€ 1.573,00	€ 351,00
Non autosufficiente parziale (Aged compreso tra 10 - 16)	€ 1.573,00	€ 403,00
In convenzione con l'ASL 3 Genovese (8 posti)	€ 1.661,00	A carico ASL

#### Mantenimento (11 posti):

<b>Tipologia ospite</b>	<b>Quota Sociale</b>	<b>Quota</b>
-------------------------	----------------------	--------------

		<b>sanitaria</b>
Non Autosufficiente totale (Aged superiore 16)	1.573,00	€ 575,00

L'importo della concessione è quantificato in € 805.000,00 ~~posto a base di gara~~ ed è stato stimato sulla base dell'andamento dei flussi finanziari generati dalla gestione della struttura negli anni 2015/2016/2017, di seguito dettagliati.

<b>ENTRATE DA PRIVATI</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Quote a carico utente	€ 726.725,63	€ 725.203,22	€ 722.519,00

<b>ENTRATE DA ASL 3</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Convenzione per 8 p.l. NAP</b>			
Quote sanitarie	€ 79.202,52	€ 79.203,46	€ 82.334,00

<b>Totali</b>	<b>€ 805.928,15</b>	<b>€ 804.406,68</b>	<b>€ 804.853,00</b>
---------------	---------------------	---------------------	---------------------

L'esame dei report mensili relativi al servizio oggetto della concessione riferiti alle annualità 2015, 2016 (indisponibile il mensile di novembre), 2017 e 2018 (fino al mese di agosto), in allegato al presente Capitolato, riporta puntualmente gli indici di occupazione della struttura, unitamente alle tipologie degli ospiti.

Costituisce elemento di rischio a carico del concessionario la piena occupazione dell'immobile.

#### **Articolo 10 Canone della Concessione**

Il canone a carico del concessionario posto a base di gara è determinato in € 85.000,00 su base annua, al netto degli oneri fiscali, per un importo complessivo corrispondente, in funzione della durata della concessione, a € 850.000,00 al netto degli oneri fiscali.

#### **Articolo 11 Revisione delle quote alberghiere e del canone**

Il Concessionario si obbliga ad applicare le tariffe individuate con Deliberazione di Giunta comunale n. 9 in data 03.02.2018.

È prevista la rivalutazione annua della quota alberghiera (sociale), a partire dal secondo anno di concessione, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

È inoltre prevista, a partire dalla seconda annualità della concessione e con cadenza annuale, la rivalutazione del canone offerto dal concessionario nella misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

## **Articolo 12 Gestione della residenza**

Il Concessionario assicura la gestione della struttura nei termini previsti dai documenti di gara, dal contratto di concessione e dalla propria offerta tecnica.

La struttura ha un funzionamento permanente nell'arco delle 24 ore, per l'intera settimana e per tutto l'anno.

In fase di avvio il Concessionario dovrà farsi carico di garantire la continuità assistenziale per i pazienti già presenti nelle strutture, senza ridurre o interrompere l'assistenza.

Le prestazioni e le attività devono svilupparsi, in particolare, nei moduli di seguito dettagliati:

- a) **Mantenimento (posti letto 11).** Il servizio garantisce prestazioni terapeutiche di mantenimento funzionale delle abilità, a carattere residenziale per anziani non autosufficienti e/o cronicizzati e persone con demenza; assistenza medica, infermieristica, tutelare, attività rieducative e di animazione. Sono compresi in questa tipologia anche i ricoveri di sollievo. Accoglie Anziani con esiti cronicizzati da polipatologie e da deficit cognitivi. Punteggio AGED pari o superiore a 16.
- b) **RP (posti letto 26).** Il servizio assicura prestazioni sanitarie residenziali con assistenza sanitaria medica, infermieristica, tutelare, di animazione e socializzazione, rivolte ad anziani con esiti cronicizzati di patologie senili e differenziati in base al punteggio AGED.  
In riferimento ai n. 26 posti letto n. 8 posti sono convenzionati con l'ASL 3 Genovese. L'accesso ai 26 posti è riservato prioritariamente ai residenti nel territorio del Comune di Lumarzo e, in caso di vacanza di posti, prima ai residenti degli altri Comuni dell'ATS 45 e poi ai residenti in altri comuni.

In assenza di richieste di ospitalità non convenzionata il concessionario, in alternativa e previo accordo con il concedente, potrà occupare i posti disponibili tramite l'ingresso di ospiti convenzionati al solo scopo di favorire il completo funzionamento della struttura.

Qualora si verificassero casi particolari di emergenza sociale, il Sindaco può autorizzare transitoriamente l'ingresso in RP di persone di età inferiore a 65 anni o con un punteggio AGED maggiore di 15,5 nel rispetto della vigente normativa.

**Articolo 13 Servizi residenziali e alberghieri**

La gestione deve assicurare il servizio alberghiero completo di vitto e alloggio per tutti gli ospiti dalla presa in carico alla dimissione.

Il concessionario deve tenere un registro degli ospiti costantemente aggiornato.

Al momento dell'accoglienza in struttura il concessionario è tenuto a:

- (a) registrare l'ospite;
- (b) consegnare a ciascun ospite e/o al suo tutore, curatore, amministratore o parente avente titolo, copia del "Regolamento per il funzionamento della struttura" e della "Carta dei servizi per gli utenti";
- (c) acquisire tutta la documentazione sanitaria prevista dalla normativa vigente;
- (d) predisporre per ogni ospite il piano individualizzato di assistenza, comprensivo di eventuali diete particolari. Il piano individualizzato di assistenza per ciascun ricoverato dovrà prevedere anche il mantenimento delle relazioni familiari e ambientali e sarà rivalutato semestralmente o con tempi inferiori in relazione all'andamento clinico.

Il concessionario deve organizzare le attività nel rispetto dei normali ritmi di vita degli ospiti e assicurare, se necessario, l'attivazione di percorsi di facilitazione dell'inserimento nella struttura.

Pur nel rispetto dell'autonomia gestionale del Concessionario, si forniscono le prescrizioni minime attese per quanto riguarda la fornitura dei cosiddetti servizi alberghieri:

- a) Servizio di Ristorazione:** il Concessionario fornisce il menù settimanale e mensile di massima, che espone all'interno della struttura, prevedendo se necessario diete speciali per i singoli ospiti e adattamenti della composizione del pasto in ragione di particolari problemi di salute. Il Concessionario deve provvedere all'acquisto di generi alimentari e materie prime di qualità elevata, nel rispetto delle condizioni previste dal capitolato e dall'offerta aggiudicataria.

Tutte le operazioni inerenti la preparazione del pasto dovranno essere effettuate nel pieno rispetto della normativa in materia, sarà compito del Concessionario provvedere a quanto segue:

- acquisto dei generi alimentari, loro confezionamento e preparazione nonché somministrazione; il tutto dovrà essere differenziato sulla base delle specifiche necessità degli utenti;
- la gestione delle scorte e la conservazione degli alimenti dovrà garantire la pronta eliminazione dei generi che non si presentano in ottimo stato di conservazione o che comunque, abbiano superato il periodo di validità indicato sulle confezioni;

- i pasti dovranno essere preparati nell'apposito centro cottura presente all'interno della struttura con scrupolosa osservanza delle norme igieniche vigenti e dovranno comprendere:

prima colazione

pranzo

merenda

cena

Tutte le attrezzature in uso nel centro cottura sono di proprietà del Comune. La manutenzione ordinaria di tali attrezzature e la loro sostituzione, in caso di necessità, è a carico dell'Concessionario. Al termine del contratto ogni strumentazione di proprietà del Comune, compresa quella sostituita in corso di concessione, rimarrà di proprietà del Comune.

- b)** Servizio di pulizia: il Concessionario fornisce al personale tutte le attrezzature igienico-sanitarie, sia per l'igiene personale sia per la pulizia dei locali, provvede alla sanificazione delle superfici interne, alla disinfestazione, derattizzazione e trattamento dei rifiuti. Il concessionario deve provvedere, con uno standard di qualità elevato, all'igiene e pulizia dei locali, pubblici e di servizio, degli allestimenti e degli arredi, delle dotazioni e della biancheria da corredo.

Servizio di lavanderia, stireria, guardaroba, sia per la biancheria piana che per quella confezionata appartenente ai singoli ospiti: a tal fine il Concessionario dovrà provvedere alla fornitura di tutta la biancheria piana e cerata occorrente nonché di tutto il tovagliato necessario alla somministrazione dei pasti. All'ingresso dell'ospite in struttura, i capi personali dovranno essere contrassegnati in modo da essere identificati.

- c)** Altri servizi. Il Concessionario dovrà farsi carico di tutte le pratiche amministrative e di tutte le necessità inerenti il buon funzionamento della struttura, compresi contabilità, servizio di segreteria, riscossione quote di partecipazione e fatturazione degli oneri economici che la retta prevede, gestione amministrativa degli ospiti, il servizio di cassa e di custodia valori, la tenuta del registro delle presenze degli ospiti e del personale e quant'altro necessario, anche su specifica richiesta del Comune. A tale fine il Concessionario dovrà nominare e comunicare al Comune un responsabile amministrativo che garantirà il corretto adempimento delle attività amministrative suddette; questi dovrà assolvere alle funzioni di raccordo con il Comune per ogni necessaria esigenza e dovrà essere tempestivamente rintracciabile.

Il Concessionario dovrà garantire alle famiglie informazioni e comunicazioni corrette, trasparenti e chiare rispetto alle attività quotidiane svolte nella struttura che dovranno corrispondere alla programmazione settimanale nonché assicurare il collegamento telefonico in entrata e uscita della

struttura ed all'interno della stessa, nonché l'accoglimento e l'accesso alla struttura da parte dei visitatori.

Il concessionario dovrà assicurare attraverso il proprio personale il corretto e puntuale utilizzo, quali strumenti di lavoro e di comunicazione, della strumentazione informatica e dei servizi di posta elettronica e il recepimento dei relativi aggiornamenti.

L'apporto e la collaborazione di parenti, conoscenti e altri soggetti titolati devono essere facilitati e sollecitati al fine di favorire l'inserimento e il mantenimento dell'ospite nella struttura e il miglioramento dei servizi. L'organizzazione dei servizi deve lasciare ampio spazio di visita per gli ospiti, in orari diversificati nell'arco della giornata preventivamente concordati con il Concedente.

La regolamentazione della visita deve essere contenuta nella Carta dei servizi.

#### **Articolo 14 Animazione sociale**

Il concessionario deve programmare e organizzare attività ricreative e di animazione sociale, intese a favorire le capacità di rapporto e di socializzazione, a mantenere le facoltà individuali culturali e creative residue, ad offrire occasioni di svago e di incontro.

A tal fine devono essere favoriti l'apporto e la collaborazione del volontariato presente sul territorio. Deve essere assicurato il servizio di culto domenicale e festivo, aperto anche ai visitatori, e, in base alla disponibilità del sacerdote, quello feriale.

#### **Articolo 15 Assistenza alla persona**

Il concessionario è tenuto a verificare negli ospiti l'osservanza di un adeguato livello di cura e igiene personale, la regolare assunzione dei pasti, lo stato di salute. In caso di situazioni di semi o non autosufficienza il servizio deve comprendere l'assistenza all'ospite in tutte le funzioni della vita quotidiana, nella deambulazione e negli spostamenti all'interno della struttura.

Il concessionario fornisce agli ospiti assistenza sociale e amministrativa (segretariato sociale, aiuto nell'espletamento di pratiche amministrative, rapporti con ASL e con la pubblica amministrazione per prestazioni di tipo sociale e quant'altro possa rendersi necessario).

#### **Articolo 16 Prestazioni sanitarie**

All'interno della struttura devono essere fornite le prestazioni mediche di base (servizio di medicina generale, controlli medici periodici, interventi, terapie e medicazioni di carattere non specialistico e non richiedenti ricovero ospedaliero), l'assistenza infermieristica, con servizio di reperibilità notturna, e altre prestazioni sanitarie quali terapie fisiche e riabilitative.

Il concessionario provvede all'organizzazione dei ricoveri ospedalieri e di sollievo entro il limite di capienza massima della struttura.

### **Articolo 17 Servizi aggiuntivi**

Il concessionario si impegna a fornire i seguenti servizi aggiuntivi da attivarsi su espressa richiesta del Concedente:

#### Somministrazione di pasti a terzi

Il concedente ha la facoltà di richiedere al concessionario di somministrare presso la sede della residenza protetta pasti a favore di soggetti che non sono ospiti della struttura, secondo le indicazioni impartite dallo stesso concedente.

Al concessionario potrà essere, altresì, richiesta la consegna di pasti fuori sede per gli utenti del servizio di assistenza domiciliare.

I pasti devono essere preventivamente prenotati. Le modalità di prenotazione e gli orari di consumazione devono essere concordati tra il Comune e il concessionario.

Il servizio è remunerato sulla base dei prezzi indicati dal concessionario in sede di offerta, in ragione del numero di pasti di volta in volta erogati.

L'importo a base di gara per ogni singolo pasto è fissato in € 6,50 (oneri fiscali esclusi).

#### Servizio infermieristico rivolto a terzi

Il concedente potrà richiedere al concessionario l'erogazione, a persone residenti sul territorio e segnalate dai Servizi Sociali, di un servizio infermieristico con farmaci e materiale a carico del paziente esterno, organizzato presso uno dei locali della struttura, distribuito su uno o più giorni settimanali in base alle esigenze dei fruitori e per una durata non inferiore a due ore settimanali.

Il servizio potrà comprendere:

1. pratiche iniettorie;
2. misurazione della pressione arteriosa;
3. misurazione della glicemia e somministrazione di terapia insulinica;
4. somministrazione di farmaci;
5. medicazioni.

In sede di offerta i concorrenti potranno indicare eventuali prestazioni aggiuntive, le modalità organizzative del servizio ed estensioni di durata/orario rispetto al parametro minimo previsto.

### Altri servizi

In sede di offerta i concorrenti possono presentare proposte per l'ampliamento dei servizi aggiuntivi agli ospiti indicando se gli stessi sono offerti a titolo gratuito od oneroso, nonché proposte per l'erogazione di altri servizi dedicati agli ospiti della residenza protetta e ai cittadini.

Nel caso in cui il Concedente accetti, in tutto o in parte, le proposte di altri servizi, l'aggiudicatario dovrà rendere noti i prezzi dei servizi erogati a titolo oneroso mediante affissione degli stessi all'interno della Residenza e, se richiesto dal Concedente, anche mediante altre forme di pubblicità. Il Concedente si riserva, comunque, nel tempo, di verificare la congruità dei prezzi praticati rispetto al mercato.

### **Articolo 18 Organizzazione e personale**

Il Concessionario dovrà assicurare la dotazione organica di riferimento (medici, infermieri, fisioterapisti, terapeuta occupazionale OSS, animatori) sulla base degli standard organizzativi normati dalla Regione Liguria.

L'organico della struttura deve essere adeguato all'attività socio-sanitaria tipica della struttura "residenza protetta" e deve prevedere un direttore tecnico-amministrativo, referente per il Concedente, un responsabile dell'assistenza sanitaria e un coordinatore dell'assistenza in possesso dei requisiti professionali previsti dalla normativa vigente.

A tal fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il concessionario deve garantire:

- a) per lo svolgimento dell'attività socio-sanitaria, la presenza di personale medico, paramedico e ausiliario richieste dalle vigenti disposizioni di legge sia per numero che per qualifiche;
- b) per lo svolgimento delle attività socio-assistenziali e di organizzazione generale, l'organico minimo previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Il concessionario s'impegna ad assicurare per quanto possibile la stabilità dei rapporti di lavoro concernenti il personale a contatto con gli ospiti, a limitare il turn over e a garantire la formazione e l'aggiornamento del personale operante presso la struttura;

È fatto divieto al personale operante nella struttura a qualsiasi titolo di assumere la funzione di tutore, curatore o amministratore di sostegno delle persone ricoverate. Quando la condizione sia preesistente deve essere dichiarata nel contratto di lavoro.

Il personale deve garantire la riservatezza assoluta (segreto d'ufficio) relativamente a tutto ciò di cui viene a conoscenza nel rapporto con gli utenti.

Il Concessionario provvede a dotare il personale di una divisa specifica per ogni figura professionale (camice, tuta o grembiule) comprensiva di indumenti protettivi (guanti, calzature e

quant'altro necessario). Il personale in servizio deve essere identificabile tramite cartellino ben visibile con nome, qualifica e l'indicazione dell'operatore economico, conformi alle norme di igiene del lavoro.

### **Articolo 19 Gestione amministrativa e tecnico-manutentiva**

Il concessionario dovrà volturare a proprio carico tutte le utenze relative a: gas metano per alimentazione della cucina, energia elettrica, acqua, combustibile per riscaldamento (gas metano), telefonia. Sono inoltre a suo carico la conduzione e manutenzione dell'ascensore e l'assolvimento della tassa di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Entro dieci giorni dal verbale di consegna dei locali il concessionario è tenuto a presentare al Responsabile del Procedimento copia delle richieste di intestazione a proprio nome di tutte le utenze.

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri derivanti da imposte e tasse, nonché le spese per i materiali di consumo di qualsiasi genere, e/o pezzi di ricambio ricompresi, o riconducibili alla manutenzione ordinaria, sia di natura edile che tecnologica (impianti), e a quella straordinaria di tutte le dotazioni, esistenti e di quelle successivamente implementate e/o sostituite nel corso del contratto, in quanto non più riparabili e/o funzionali all'utilizzo, nonché a tutti gli interventi come di seguito meglio specificati.

Il concessionario deve provvedere all'ordinaria manutenzione della struttura ed in particolar modo a quanto di seguito indicato:

- (1) manutenzione dell'impianto di riscaldamento;
- (2) manutenzione dell'impianto idrico-sanitario;
- (3) manutenzione dell'impianto elettrico e degli impianti di sicurezza;
- (4) manutenzione dell'impianto ascensore;
- (5) manutenzione dei manufatti edili ed elementi di finitura;
- (6) manutenzione delle aree esterne (terrazzi e cortili).

Nel corso dell'esecuzione del contratto il concessionario è tenuto, in caso di rottura o deterioramento, a sostituire i beni mobili in dotazione alla struttura, nonché a fornire tutte quelle dotazioni soggette a facile rottura, rapido deterioramento e usura, quali a titolo esemplificativo, stoviglie, biancheria da corredo, piccoli elettrodomestici.

Il concessionario è tenuto a provvedere all'integrazione della dotazione esistente qualora ciò sia necessario al mantenimento o al miglioramento dello standard di servizio.

Restano a carico del concessionario gli oneri manutentivi ordinari e tutti i profili connessi alla sicurezza dei detti locali stante i dettami della vigente normativa.

Il concessionario ha l'obbligo di dare al Responsabile del procedimento comunicazione preventiva alla dismissione dei beni ricevuti e alla loro alienazione/smaltimento.

Tutti i beni forniti dal concessionario devono essere nuovi di fabbrica e conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza.

Le attrezzature e i macchinari, con alimentazione elettrica, forniti dal concessionario devono rispettare i requisiti vigenti in materia di efficienza dei consumi energetici.

Alla scadenza del contratto, per tutti gli altri beni, il concessionario è tenuto a riconsegnare una dotazione almeno equivalente a quella iniziale.

La conduzione della struttura è a totale responsabilità e onere del concessionario, che deve assicurare la completa e perfetta efficienza di tutti i servizi e gli impianti.

La gestione della struttura deve avvenire nel rispetto di tutte le norme in materia di sicurezza e delle condizioni di comfort previste per gli ospiti e per il personale, garantendo altresì la temperatura degli ambienti prevista dalla normativa vigente.

Il concessionario è tenuto a rispettare gli obblighi informativi verso Regione ed gli Enti relativi all'aggiornamento annuale della banca dati delle strutture.

#### **19.1 Manutenzione ordinaria e straordinaria**

Il concessionario dovrà provvedere a tutte le opere di manutenzione ordinaria necessarie al mantenimento della funzionalità e dell'efficienza dell'intera struttura, mentre le opere di manutenzione straordinaria sono effettuate dal Comune di Lumarzo.

In riferimento a ciò che va inteso come opere di manutenzione ordinaria e straordinaria si fa esplicito riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e a quanto indicato dall'art. 10 NTA del PRG del Comune di Lumarzo.

A tal fine il concessionario, entro due giorni dall'avvenuta conoscenza, deve dare immediata comunicazione scritta al Comune di qualsiasi inconveniente che possa dar luogo alla necessità di interventi straordinari.

#### **Articolo 20 Altri oneri a carico del concessionario**

Il Concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza delle aree pertinenziali dell'immobile assegnate.

Per garantire la corretta gestione della medesima il Concessionario dovrà predisporre ed aggiornare un piano focalizzato al mantenimento delle condizioni di sicurezza, al rispetto dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni di esercizio e a garantire la sicurezza delle persone in caso di emergenza. Per tale compito può avvalersi della collaborazione di una persona qualificata appositamente incaricata.

Il Concessionario inoltre:

- a) non può apportare modificazioni o innovazioni o trasformazioni degli spazi, se non previa approvazione del Comune e con spese a totale carico del Concessionario stesso;
- b) deve permettere l'accesso alla propria sede per le opportune verifiche ai rappresentanti del Comune;
- c) deve assicurare gli interventi di manutenzione in relazione ai locali/spazi ove si svolge il servizio e il mantenimento in piena e perfetta efficienza degli arredi e delle dotazioni, nel rispetto della vigente legislazione in materia, inclusa la loro sostituzione o parziale sostituzione di componenti in caso di sopravvenuta mancata idoneità o sicurezza;
- d) deve provvedere a dotare gli spazi di arredi ignifughi e in classe 1IM e dotare i locali degli arredi/attrezzature necessari alla gestione dell'attività nel rispetto della normativa vigente;
- e) deve effettuare la gestione, la sostituzione e la fornitura dei DPI.

### **Articolo 21 Consegna iniziale della struttura e delle relative dotazioni**

La consegna della struttura e delle dotazioni di proprietà del concedente, è formalizzata entro 10 giorni dalla data di stipula del contratto, o all'avvio del servizio se anticipato, mediante apposito verbale di ricognizione e sottoscritto dalle parti.

Il verbale formalizza la presa in carico da parte del concessionario della struttura e delle sue dotazioni; l'atto farà prova dello stato dell'immobile, delle relative pertinenze e delle dotazioni esistenti al momento della consegna.

Eventuali opere realizzate nel corso dell'esecuzione da parte del concessionario in assenza della relativa autorizzazione del Concedente, devono essere rimosse a cura e spese dello stesso concessionario entro il termine assegnato dal competente Responsabile e non superiore a 30 giorni, mediante l'integrale ripristino dello *status quo ante*.

In caso di inadempimento il Concedente provvede in via sostitutiva in danno al concessionario.

Analogamente si potrà procedere in presenza di opere non autorizzate delle quali sia riscontrata l'avvenuta esecuzione all'atto della restituzione della struttura.

**Articolo 22 Verifica di conformità in corso di esecuzione**

Il concessionario si impegna a fornire al Concedente tutta la documentazione amministrativa, contabile, fiscale e di altra natura, a suo insindacabile giudizio ritenuta utile per il controllo e la valutazione della gestione.

Durante l'esecuzione del contratto, il Responsabile del Procedimento e i suoi incaricati possono accedere liberamente alla struttura per condurre la verifica di conformità delle prestazioni rese dal concessionario rispetto agli obblighi contrattuali dallo stesso assunto, senza obbligo di preavviso alcuno.

La verifica può comportare ispezioni di ordine tecnico-amministrativo ed igienico-sanitario, nel corso delle quali il Responsabile del Procedimento può prendere visione e/o acquisire atti e/o documenti attestanti la gestione del servizio quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) il registro degli ospiti;
- b) i piani di assistenza individualizzati;
- c) le scritture contabili di previsione e consuntive, tenute secondo la natura giuridica del concessionario; la contabilità delle operazioni deve essere tenuta separata da qualsiasi altra attività che il concessionario svolga per sua natura. I documenti devono essere validati da soggetti abilitati alla revisione contabile (revisori, commercialisti, etc.);
- d) il libro unico del lavoro; contratti di lavoro firmati con il personale; certificati di abilitazione previsti per legge e/o dal capitolato (o dai documenti di gara); attestati di pagamento di natura retributiva e contributiva;
- e) i libretti e/o altri documenti o certificati aggiornati e vidimati ai sensi di legge relativi alla conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici e antincendio/sicurezza;
- f) i verbali delle visite ispettive igienico-sanitarie;
- g) le ricevute di pagamento del premio delle polizze assicurative richieste dai documenti di gara.

Il concessionario si obbliga a non opporre eccezioni all'esibizione dei documenti sopra indicati e degli altri di analoga natura.

Della verifica condotta verrà redatto apposito verbale, in triplice originale, sottoscritto dalle parti. Gli esiti della verifica saranno assunti ai fini dell'applicazione delle eventuali penali.

Il concessionario s'impegna a comunicare preventivamente al Concedente l'effettuazione di specifiche prestazioni previste dai documenti di gara e dall'offerta aggiudicataria per le quali la verifica di conformità deve essere contestuale e/o non possa essere differita, quali ad esempio la fornitura di arredi e attrezzature in sostituzione e/o implementazione delle dotazioni esistenti. Il Responsabile del Procedimento procederà con apposita verifica ad accertare la conformità e la

rispondenza delle stesse alle condizioni previste dai documenti di gara, e agli eventuali ulteriori obblighi assunti dal concessionario in sede di offerta.

Il Concedente si impegna altresì a trattare i dati così ottenuti in conformità a quanto prescritto dalla normativa in materia di tutela della riservatezza.

### **Articolo 23 Restituzione della struttura e delle dotazioni.**

Al termine del periodo contrattuale il concessionario dovrà riconsegnare la struttura e le dotazioni in perfetta efficienza, fatto salvo il normale deterioramento accertato per l'uso.

La restituzione della struttura è formalizzata al termine del periodo contrattuale mediante redazione di idoneo verbale di riconsegna, redatto in contraddittorio in triplice originale e sottoscritto tra le parti, che darà atto delle condizioni di restituzione dell'immobile, dell'effettivo mantenimento dei miglioramenti previsti dai documenti di gara, degli impianti esistenti, delle dotazioni ricevute all'atto della consegna e di quanto ulteriormente implementato nel corso della gestione.

In caso di danni provocati da incuria o negligenza da parte del concessionario e/o dagli utenti, il Concedente potrà rivalersi sulle garanzie prestate.

In caso di opere non autorizzate delle quali fosse riscontrata l'avvenuta esecuzione solo al momento della restituzione della struttura, il verbale dovrà individuare le opere e/o gli interventi arbitrariamente realizzati e assegnerà al concessionario un termine entro il quale provvedere alla relativa rimozione.

La riconsegna sarà formalizzata con la relativa accettazione dell'immobile da parte del concedente solo a seguito dell'avvenuta rimozione e dell'integrale ripristino dello stato di fatto, così come risultante da idonea verbalizzazione.

### **Articolo 24 Certificazioni**

La conformità dei materiali eventualmente utilizzati per la realizzazione di ulteriori arredi, quali rivestimenti, prodotti lignei, etc., come peraltro degli eventuali componenti delle attrezzature tecnologiche e impiantistiche, deve essere dimostrata da idonea certificazione e/o da collaudi effettuati da laboratori accreditati e riconosciuti dallo Stato Italiano.

Il Concessionario dovrà altresì fornire tutte le certificazioni, le prove di collaudo e quanto altro necessario all'ottenimento dei certificati di prevenzione incendi, agibilità, e qualsivoglia altro titolo necessario alla messa in funzione della struttura per le finalità cui è destinata.

Dette certificazioni e attestazioni devono essere presentate all'atto della consegna della concessione per quanto attiene agli arredi e attrezzature introdotte, e alla riconsegna della struttura, per quanto attiene alle dotazioni successivamente introdotte nel corso dell'esecuzione

del contratto, in originale o copia conforme all'originale ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

### **Articolo 25 Controlli e verifiche**

Il Comune si riserva la possibilità di effettuare controlli qualità senza alcun preavviso e il Concessionario dovrà comunque rendersi disponibile per le verifiche necessarie in qualsiasi giorno e ora.

Saranno inoltre previsti incontri periodici tra Concessionario e Comune, con cadenza almeno semestrale, volti all'esame congiunto delle problematiche generali emergenti dallo svolgimento delle attività.

### **Articolo 26 Carta dei servizi**

La Carta dei servizi, in conformità a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente, descrive i livelli qualitativi e quantitativi del servizio erogato, le caratteristiche organizzative e qualitative delle prestazioni, i diritti e i doveri degli utenti.

Il Concessionario, presenta al Comune entro trenta giorni dalla stipula del contratto una bozza di Carta dei Servizi che dovrà essere approvata dal Concedente, il quale, tra l'altro, può richiedere integrazioni e modifiche entro i successivi trenta giorni.

La Carta dei servizi, una volta approvata, dovrà essere pubblicata sul sito istituzionale del Concedente e sarà utilizzata quale strumento d'informazione degli utenti, ma anche per esplicitare gli impegni del gestore nei confronti degli utenti stessi.

### **Articolo 27 Allegati**

1. Personale in servizio
2. Planimetria della struttura
3. Beni mobili strumentali
4. Report mensili