

SCHEMA DI CONVENZIONE

tra

COMUNE DI RONDISSONE (TO) con sede in (10030) Rondissone, via Cesare Battisti, n. 1 in persona del Responsabile del Servizio Tecnico nominato con decreto del Sindaco in data __.__.____ prot. Gen. N. _____ (DI SEGUITO, IL COMUNE, O IL CONCEDENTE),

e

....., con sede in, Via , in persona dell'Amministratore Signor (di seguito, il CONCESSIONARIO)

Premesso che:

- il Comune è proprietario dell'immobile sito in Comune di Rondissone, via Guglielmo Marconi, n. 53/A, __ composto dalle unità di cui agli allegati definiti dal successivo articolo 7;
- il Comune ha ricevuto dal concessionario, in data ..., una proposta di finanza di progetto (articolo 183, d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, di seguito anche Codice Appalti), finalizzata alla trasformazione dell'esistente Centro Diurno Integrato mediante l'esecuzione delle opere edili di seguito specificate, sito presso la Casa di Riposo "La Rondinella" in una Residenza Sanitaria Assistenziale (22 posti), nonché alla prestazione di tutti i servizi socio sanitari e socio-assistenziali previsti in regime di una RSA, come successivamente descritti e anche nei relativi allegati;
- In particolare, mediante siffatta proposta, il gestore si assume la responsabilità, da un lato, di realizzare le opere edili che verranno indicate nel prosieguo e, dall'altro, della gestione della struttura e trova la propria remunerazione attraverso la riscossione delle rette degli ospiti della RSA, oltre ai proventi del servizio mensa aperto anche ad altri soggetti esterni, e di tutti i proventi connessi alla gestione dei servizi e attività anche private o in convenzione con il S.S.N. rivolte sia agli ospiti che a soggetti esterni, tali introiti rappresenteranno la sua unica fonte esclusiva ed onnicomprensiva di remunerazione, con piena assunzione del rischio di gestione ma con l'obiettivo fondamentale di offrire all'utenza in generale la massima qualità nell'erogazione dei servizi;
- L'affidamento del servizio di gestione, unitamente all'esecuzione di lavori di sistemazione della struttura consente al Comune di garantire, in termini qualitativi e quantitativi, servizi socio sanitari e socio-assistenziali per tutti i cittadini che per diverse motivazioni non possono più essere accuditi al proprio domicilio; collaborando con le realtà territoriali al fine di offrire un'effettiva integrazione dei servizi a favore

dell'utenza che accede alla RSA e creare una rete di servizi a supporto del singolo ma anche della famiglia, nonché di adeguare, ampliare e migliorare il patrimonio edilizio esistente;

- il Piano economico-finanziario presentato dal Concessionario contiene l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio degli investimenti e della connessa gestione e costituisce parte integrante della presente Convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene quanto segue.

Articolo 1 – Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante della presente Convenzione.

Articolo 2 – Definizioni

In questa Convenzione, salvo il caso in cui dal contesto risulti un diverso significato, le seguenti espressioni avranno, sia al singolare che al plurale, il significato di seguito indicato, restando inteso che ulteriori definizioni sono previste altrove nella Convenzione medesima:

Concedente: il Comune di Rondissone (TO);

Concessionario: il soggetto risultato affidatario della Concessione;

Convenzione: il presente Contratto di Concessione concluso fra il Comune e il Concessionario nel quale sono definiti i termini e le condizioni che regoleranno tutti i rapporti fra le parti ed avente ad oggetto le prestazioni del Concessionario nell'ambito del rapporto concessorio;

Garanzie: il complesso delle garanzie rilasciate dal Concessionario in favore del Concedente;

Offerta: l'intero complesso di atti e documenti presentati dai concorrenti in fase di gara, in conformità alle previsioni del Bando di Gara;

Parti: il Concedente e il Concessionario, quali parti della presente convenzione;

Permessi: tutti gli atti concessori, autorizzatori o, comunque denominati, di assenso, da rilasciare da parte delle amministrazioni competenti, in relazione alla gestione del Servizio;

Piano Economico e Finanziario: l'elaborato contenente l'esplicitazione dettagliata dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico e finanziario degli investimenti e della connessa gestione del Servizio per l'arco temporale

di durata della Concessione;

Progetto di gestione: il progetto redatto dal Concessionario e contenente la specificazione delle modalità di esecuzione del servizio;

Responsabile del Procedimento: il Responsabile del Procedimento, anche se articolato in uffici alle sue dipendenze, nominato dal Comune avente funzioni di controllo circa la perfetta osservanza, da parte del Concessionario, delle prescrizioni contrattuali;

Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.): presidio che offre a soggetti non autosufficienti, anziani e non, con esiti di patologie, fisiche, psichiche, sensoriali o miste, non curabili a domicilio, un livello medio di assistenza medica, infermieristica e riabilitativa, accompagnato da un livello alto di assistenza tutelare ed alberghiera;

Servizio: la gestione di una R.S.A. per anziani nell'immobile di proprietà del Comune di Rondissone descritto in premessa, e delle opere ad essa strutturalmente e direttamente collegate, comprese le relative pertinenze;

Realizzo economico del Servizio: il diritto attribuito al Concessionario dal rapporto concessorio di trarre utilità dal Servizio, mediante le attività di gestione dei servizi e attività della RSA;

Tariffe: i prezzi applicati dal Concessionario agli utenti, nel rispetto delle condizioni previste nella presente convenzione e dalla normativa nazionale e regionale vigente;

Utenze: acqua, energia elettrica, gas e gasolio per riscaldamento e per generatori di corrente;

Varianti: indica le modifiche del Servizio richieste dal Concedente o proposte dal Concessionario ed approvate dal Concedente nel corso della Concessione.

Articolo 3 - Natura della Convenzione

1. Il rapporto contrattuale di che trattasi è dalle parti consensualmente inteso come una concessione disciplinata dalla normativa nazionale e regionale vigente e dalle pattuizioni contenute nei Documenti Contrattuali.

Articolo 4 - Documenti Contrattuali

1. I Documenti Contrattuali che, in aggiunta alle disposizioni di legge applicabili, definiscono e regolano i rapporti fra le Parti sono i seguenti:

- a) la presente Convenzione e i relativi allegati;
- b) il Capitolato speciale;
- c) il Piano Economico e Finanziario presentato dal Concessionario;

d) l'Offerta presentata dal Concessionario;

d) il Progetto di Gestione presentato dal Concessionario.

2. Detti documenti, in caso di loro discordanza, prevalgono l'uno sull'altro nell'ordine decrescente con il quale sono stati sopra elencati e le loro prescrizioni saranno vincolanti e produttive di obblighi giuridici per le Parti indipendentemente dai richiami espressi fatti dalla Convenzione.

Articolo 5 - Oggetto della Convenzione

1. Il contratto ha per oggetto l'affidamento in concessione "dei servizi e attività relative alla gestione di una RSA una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.)" avente capienza, all'esito dei lavori di ristrutturazione già contemplati nella proposta di *project financing*, di 42 posti letto ed in particolare:

- la gestione per un periodo di 30 (trenta) anni del servizio e attività della R.S.A.,
- la gestione complessiva della struttura e dei servizi proposti, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, degli impianti, degli arredi, delle attrezzature interne ed esterne e delle relative pertinenze come meglio dettagliato più sotto;
- la consegna alla Concedente, alla scadenza della Concessione, delle strutture e dei relativi impianti in buono stato manutentivo, conformemente a quanto prescritto in convenzione.
- la gestione di servizi socio-assistenziali e socio-sanitari, che la struttura gestisce direttamente/o indirettamente per i propri ricoverati, in convenzione con il servizio socio-sanitario ma anche in regime di attività privata a cui potranno accedere anche i cittadini;

2. Nell'esecuzione del Servizio di cui alla presente Convenzione, il Concessionario è tenuto al rispetto delle prescrizioni normative ed amministrative vigenti.

3. Il concessionario si obbliga altresì a realizzare la progettazione e la esecuzione dei lavori di conversione del Centro Diurno Integrato del Piano Rialzato in Residenza Sanitaria Assistenziale e di manutenzione straordinaria di opere esterne alla struttura, nonché la fornitura degli arredi interni.

4. Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto, secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dal *progetto di fattibilità* e relativi allegati dei quali l'Appaltatore dichiara di aver preso completa ed esatta conoscenza.

L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'Appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi.

5. In particolare, l'Appaltatore si impegna a realizzare le seguenti opere:

Descrizione tecnico dell'intervento

Il progetto di fattibilità – finanza di progetto - è relativo alla ristrutturazione del piano rialzato con trasformazione dello stesso da Centro Diurno Integrato in Residenza Sanitaria Assistenziale dotata di 20+2 posti letto.

Lo studio tecnico del piano rialzato, come precedentemente accennato, è stato effettuato prendendo in considerazione dei punti cardine di fondamentale importanza;

- ridistribuzione degli spazi interni cercando di ottenere la massima efficienza nell'utilizzo degli stessi, sia nel rispetto degli ospiti che dei lavoratori dipendenti;
- contenimento dei costi senza che ciò possa inficiare sulla funzionalità del nucleo;
- studio dello stato di fatto al fine di mantenere inalterate le distribuzioni di alcuni locali esistenti e indispensabili per il rispetto degli standard normativi. Per questo motivo sia il bagno assistito che i servizi igienici del soggiorno di nucleo non sono stati toccati, così come la posizione del locale tisaneria;
- le camere e i relativi servizi igienici sono stati posizionati anche in funzione delle colonne di scarico.

I lavori possono essere descritti per punti come segue, distinguendo gli stessi in lavori interni, esterni e fornitura degli arredi. In modo analogo sono state eseguite le stime sommarie di spesa.

LAVORI INTERNI: lavori del piano terreno:

- Al piano terreno viene realizzato un locale dispensa a servizio della cucina riducendo il locale deposito biancheria pulita. La separazione è preventivata con muratura REI. Inoltre viene spostata la porta REI di separazione nel corridoio con la cucina in modo che anche il nuovo locale dispensa precedentemente creato rientra nell'ambito dell'area cucina;
- Realizzazione dell'ufficio amministrativo in sostituzione del locale parrucchiere. Lavori di smantellamento delle piastrelle perimetrali con relativa rasatura e finitura delle pareti, rimozione del lavandino presente con recupero; realizzazione di linea dati.
- Realizzazione del locale parrucchiere in sostituzione del locale magazzino inutilizzato. Realizzazione di adduzione dell'acqua e scarico (da bagno adiacente), di parete piastrellata fino ad altezza di 2 m, di punti luce di adeguamento per il locale.

LAVORI INTERNI: lavori del piano rialzato:

- Spostamento degli arredi esistenti in locali che non interessati all'intervento;
- Lavori di smantellamento delle murature divisorie, bagni visitatori vicino la bagno assistito, cucinotta, smantellamento con recupero del materiale di porte interne, sanitari etc..
- Smantellamento dei rivestimenti relativi al nuovo locale tisaneria, ex locale ambulatorio compreso relativo intonaco, rasatura dello stesso;
- Smantellamento di finestra esterna lato nord e chiusura in muratura a cassa vuota;
- Demolizione di pavimenti interni nelle posizione dei nuovi bagni, parte della camera 9, locale vuotatoio;
- Realizzazione di tracce a pavimento e parete per lo spostamento degli impianti termici-idraulici e allaccio nuovi scarichi wc. Si è optato per questo sistema al fine di non dover demolire interamente la pavimentazione di piano. Il ripristino delle tracce verrà effettuato con piastrelle simili, ma non certamente identiche in quanto impossibile trovarle sul mercato a distanza di oltre 10 anni dalla prima esecuzione; posa del relativo zoccolino;
- Spostamento di radiatori e integrazione degli stessi con posa di mensole e valvole;
- Costruzione delle nuove murature divisorie, relativo intonaco e posa delle relative mascherine e porte interne precedentemente recuperate e/o nuove;
- Realizzazione di nuovi bagni completi di punti di adduzione, scarico, piastrellatura, sanitari, portasaponi, specchi etc.
- Realizzazione di nuova controsoffittatura del corridoio lato sud (parte mancante nell'attuale sala riunione);
- Tinteggiatura dei locali;
- Posa nuovi corrimano e fasce paracolpi con ricollocazione delle esistenti;
- Realizzazione di nuovo impianto elettrico per ogni camera, per nuova tisaneria, per corridoio in ampliamento, completi di quadretti, derivazioni varie, punto TV, plafoniere, corpi illuminanti, testaleto, impianto di chiamata, sensore fumo, linea di terra etc...;
- Realizzazione di canalizzazione per areazione forzata nei locali privi di areazione naturale (bagni e depositi vari);
- Rimodulazione degli impianti di chiamata, antincendio etc...
- Pulizia generale del cantiere;

LAVORI ESTERNI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di revisione e messa in sicurezza delle parti esterne comprendono un generale ripristino degli intonaci ammalorati dall'umidità causata dalla risalita capillare nelle murature con conseguente distacco delle zoccolature in pietra disposte al

piano terreno, sostituzione dei rivestimenti ceramici delle scale di sicurezza.

Il risanamento e la messa in sicurezza delle facciate comporta il rifacimento di ampie porzioni di intonaco sulle diverse facciate previa rimozione delle parti ammalorate e non più solidali alle murature. Considerata la molteplicità degli interventi si prevede il rifacimento completo delle tinteggiature esterne.

Una definitiva risoluzione delle problematiche causate da umidità e risalita capillare riscontrabili su tutta la zona inferiore della muratura perimetrale dell'edificio rende necessaria la rimozione della pavimentazione a cubetti per una larghezza di 30-40 cm, scavo fino ad una profondità di circa 20 cm, spicconatura dell'intonaco esistente per una altezza di circa 150 cm dal piano di scavo, trattamento delle murature umide soggette a risalita con materiali specifici sia per il rinzafo che per l'intonaco. Posa della zoccolatura di serizzo precedentemente recuperata distanziata dal muro.

Le pavimentazioni delle scale di sicurezza lato nord e sud sono state in parte risistemate a carico dell'Amministrazione Comunale; il progetto prevede il completamento degli interventi mediante la sostituzione delle pedate in ceramica ancora presenti con lastre in serizzo a piano sega. Si evidenzia che la posa delle lastre comporta l'adattamento dei parapetti metallici in quanto l'attuale posizionamento "a raso struttura" non consente l'inserimento delle nuove soglie fornite di gocciolatoio.

Articolo 6 – Valutazione dei rischi

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 3 e 181 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, grava sull'Amministrazione concedente il solo rischio di costruzione, che risulta essere così composto:

- rischio di commissionamento (mancata approvazione dell'opera da parte di altri soggetti pubblici);
- rischio amministrativo (diniego di rilascio dell'autorizzazione sanitaria, ovvero ritardo);
- rischio espropriativo;
- rischio ambientale e/o archeologico, ossia di bonifica dovuta alla contaminazione del suolo e rischio di ritrovamenti archeologici.

Gravano, invece, sul proponente, i seguenti rischi:

- rischio di domanda (contrazione della domanda di mercato, ovvero riduzione della domanda complessiva);
- rischio di disponibilità (capacità, da parte del concessionario, di erogare le

prestazioni pattuiti, sia per volume che per *standard* qualitativo previsto);

- rischio normativo politico-regolamentare (modifiche normative non prevedibili contrattualmente, anche rinvenienti da atti di soft law);
- rischio finanziario (mancato reperimento risorse di finanziamento);
- rischio delle relazioni industriali (relazioni con altri soggetti che influenzino costi e tempi della consegna).

La valutazione probabilistica inerente la verifica dei rischi è bassa per i rischi sopraelencati.

Articolo 7 – Obblighi del Concessionario

1. Il Concessionario si impegna a :

1. realizzare, con oneri interamente a proprio carico, la progettazione e l'esecuzione dei lavori di la progettazione e la esecuzione dei lavori di conversione del Centro Diurno Integrato del Piano Rialzato in Residenza Sanitaria Assistenziale e di manutenzione straordinaria di opere esterne alla struttura, nonché, sempre con oneri interamente a proprio carico, la fornitura degli arredi interni.
2. presentare idonea Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) agli Enti ed Autorità Competenti (Autorizzazione al funzionamento), come previsto dalla D.G.R. n.8/8496 del 26 novembre 2008, in applicazione dell'articolo5 comma 2 della L.R.3/2008, nonché ad ottenere eventuali Permessi e/o Autorizzazioni dovuti, preparando e presentando tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento degli stessi, precisando che le spese sono a carico del gestore;
3. realizzare il Servizio di gestione di una RSA garantendo una elevata qualità delle prestazioni, con la presenza di operatori (Asa, infermieri, medico, animatori, ecc.) in possesso dei requisiti tecnico professionali richiesti dalle vigenti normative statali e regionali e indicate nel piano gestionale, garantendo e assolvendo a tutti gli obblighi previdenziali, assicurativi, infortunistici, contrattuali e formativi previsti dalla normativa. Nella relazione trimestrale che il gestore dovrà trasmettere al Comune, dovrà documentare l'assolvimento di tali procedure in relazione alla normativa vigente;
4. garantire la continuità delle prestazioni mediante la presenza costante degli operatori nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni normative e

regolamentari ed una flessibilità di intervento che assicuri, con opportuni moduli organizzativi, il variare delle prestazioni erogate al mutare delle condizioni e delle esigenze degli utenti. In caso di scioperi il servizio socio-assistenziale e sanitario, così come previsto dalla normativa, deve essere sempre e comunque garantito;

5. rilasciare e/o a far rilasciare, a favore del Concedente, tutte le cauzioni, garanzie e coperture assicurative previste dalla legge e dalla presente Convenzione;
6. gestire e organizzare il Servizio di gestione RSA e attività connesse, in conformità al Capitolato Speciale ed al Progetto di Gestione presentato in fase di proposta di *project financing* nonché in fase di gara, svolgendo in via esclusiva le attività descritte nella presente Convenzione e nei documenti allegati e richiamati nel rispetto delle direttive e degli standard dei vigenti piani regionali socio-sanitari;
7. versare al Comune il Canone di gestione così come disciplinato nella presente convenzione;
8. provvedere, per tutta la durata della Concessione e a proprie cura e spese, alla pulizia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e all'adeguamento normativo degli impianti relativi al Servizio, nonché alla manutenzione e cura degli spazi interni ed esterni alla struttura così come meglio specificato all'art 7; la documentazione attestante le verifiche e manutenzioni effettuate dovrà essere depositata presso la struttura e visionabile dai componenti della commissione paritetica oltre che da tutti gli organi di controllo previsti per legge ASL – ecc.

Di tale documentazione dovranno anche far parte dei registri con il dettaglio temporale di tutti gli interventi di manutenzione programmata, ordinaria e straordinaria. I registri dovranno avere un aggiornamento costante e comunque tale da garantire la cadenza trimestrale in concomitanza con la redazione delle relazioni trimestrali previste al successivo punto 13 e pertanto trasmessi in allegato alle relazioni trimestrali;

9. provvedere, per tutta la durata della Concessione e a proprie cura e spese, la manutenzione e alla tenuta degli arredi e attrezzature interne ed esterne della RSA così come da verbale di consegna; in caso di rottura e/o usura di tale attrezzature il gestore dovrà provvedere a sostituirle. Le attrezzature, materiali, arredi acquistati e/o sostituiti dovranno rispettare le direttive CEE e le pertinenti norme tecniche UNI;

L'eventuale inadeguatezza di impianti, strutture e/o attrezzature preesistenti dovuta all'introduzione di normative allo stato attuale non in atto deve comportare la rimozione e/o la sostituzione delle stesse con onere a carico del concessionario;

10. a provvedere a proprio carico al pagamento di tutte le spese inerenti: imposte, tasse, concessioni, ecc.;
11. a provvedere a proprio carico al pagamento di tutte le utenze (telefoniche, elettriche, gas, ecc.) saranno a carico del concessionario anche tutte le spese connesse agli allacciamenti ed alla loro attivazione/voltura;
12. restituire l'immobile al Comune al termine della concessione secondo quanto previsto dalla presente convenzione;
13. comunicare tempestivamente al Concedente il domicilio presso cui inviare tutte le successive comunicazioni dipendenti dal contratto. È onere del Concessionario comunicare tempestivamente qualsiasi variazione od impedimento relativo al domicilio cui deve essere inoltrata la comunicazione. Il Concessionario non può eccepire la mancata conoscenza della comunicazione, qualora sia stata effettuata nel rispetto delle modalità previste dal presente articolo;
14. trasmettere al Concedente con cadenza trimestrale una relazione sull'andamento generale del servizio. Alla relazione dovrà essere allegata in via generale la documentazione prevista dalla normativa, idonei documenti atti a dimostrare il perfetto rispetto delle condizioni contrattuali (esempio: Durc, timbrature personale ecc..); nonché copia del Bilancio (ad inizio di ogni esercizio da produrre sia da parte della struttura che dell'Ente Gestore che da eventuali soggetti terzi facenti parte del progetto) e verifiche trimestrali dello stato attuativo dello stesso (rendiconti economici), copia carta dei servizi e tutta l'eventuale documentazione che il Responsabile del Procedimento riterrà opportuno richiedere al fine di verificare l'andamento del servizio e della struttura;
15. a garantire il rispetto ed il mantenimento dei requisiti strutturali, tecnologici, organizzativi previsti dalla normativa regionale , nonché a garantire il completo rispetto della normativa vigente;
16. richiedere apposita autorizzazione e/o comunicare all'Amministrazione Comunale eventuali modifiche e /o ampliamenti e/o ristrutturazioni di spazi oggetto della convenzione che il Concessionario intende effettuare;
17. garantire adeguata informazione a tutta la cittadinanza dei servizi e attività

proposte dalla Struttura, attraverso la carta dei servizi che dovrà essere opportunamente stilata e altra documentazione e/o modalità ritenuta più idonea e prevista dalla normativa vigente;

18. garantire l'accesso e residenzialità presso la RSA, a tutti i cittadini che ne facciano esplicita richiesta in relazione al numero dei posti disponibili, alle modalità e criteri di accesso previsti; con priorità di accesso ai cittadini segnalati dai Servizi Sociali comunali;
19. garantire l'assunzione di personale, nelle forme e modi previsti per legge, previa valutazione dei requisiti professionali e personali previsti dalla normativa per il funzionamento delle R.S.A. I soggetti eventualmente assunti dovranno possedere capacità tecnico – professionali e un curriculum, atti a coprire i ruoli/funzioni previsti nelle R.S.A e così come disciplinato da apposita normativa;
20. garantire l'assunzione di personale appartenenti alla Provincia di riferimento alle categorie protette così come previsto dalla normativa vigente, valutando eventuali situazioni con i Servizi Sociali Territoriali;
21. garantire a tutto il personale assunto e impiegato secondo le forme consentite, nei diversi servizi previsti nella RSA, i regolamenti e disposizioni dei contratti nazionali ed integrativi provinciali/regionali, nonché l'assolvimento di tutti gli obblighi e oneri assicurativi, previdenziali, assistenziali e infortunistici;

Il personale dovrà rispettare norme e leggi emanate a tutela della privacy e lavorerà sotto l'esclusiva direzione e responsabilità del concessionario. Inoltre il gestore dovrà dotarsi di un idoneo sistema di rilevazione delle presenze del personale; dovrà verificare costantemente che operi in termini di efficacia ed efficienza nel rispetto della privacy;

22. garantire un adeguato sistema di "rilevazione della qualità dei servizi erogati", della soddisfazione degli ospiti, del personale e di coloro che a vario titolo e funzioni accedono alla struttura. A garanzia di detta qualità il Concessionario trasmetterà al Comune la Carta dei Servizi ogni trimestre;
23. garantire ai cittadini residenti nel Comune di Rondissone l'accesso ai servizi ed alle prestazioni socio-sanitarie che la struttura gestisce direttamente/o indirettamente per i propri ricoverati, in convenzione con il servizio socio-sanitario ma anche in regime di attività privata prevedendo le relative tariffe;
24. garantire l'accesso alla Commissione Paritetica composta da sei membri di cui quattro con specifiche competenze tecniche nominati dal Comune (ivi

compreso il Presidente) e due dalla Concessionaria. Tali figure avranno il compito di valutare la qualità dei servizi e delle prestazioni offerte, della tutela e del rispetto dei criteri definiti per l'accesso e funzionamento della RSA ed il rispetto di tutte le condizioni contrattuali. Gli elaborati e/o verbali di detti controlli dovranno essere depositati presso la struttura e consegnati in copia all'Amministrazione comunale. Eventuali verbali degli organismi pubblici di controllo (Asl, ecc.) dovranno essere consegnati in copia al Comune. I costi sostenuti dalla Comune per la Commissione Paritetica saranno rimborsati dall'Ente gestore nei limiti stabiliti nel capitolato;

25. rispettare, per i tutti i soggetti richiedenti, i criteri di accesso definiti dalla struttura e in ordine alla normativa vigente;
26. ad applicare, al fine di conseguire l'equilibrio economico-finanziario della gestione, le Tariffe/Rette offerte in sede di proposta di *project financing* e/o di gara e quelle eventualmente successivamente adeguate secondo: l'incremento annuale Istat del prezzo al consumo per le famiglie di operai e impiegati, o indice analogo che dovesse intervenire nel corso della concessione. La struttura inoltre dovrà, ai fini della trasparenza, garantire adeguata informazione al cittadino/ospite e alla famiglia delle tariffe applicate.
27. garantire, in relazione allo svolgimento di tutte le funzioni e attività di assistenza alla persona, attrezzatura e materiale adeguato e conforme alle diverse direttive, necessario per la gestione e svolgimento dei servizi previsti nella RSA;
28. garantire il rispetto di tutte le normative in tema di sicurezza ed igiene sul luogo di lavoro, alla formazione ed all'aggiornamento del personale, nonché fornire a tutto il personale impiegato la divisa completa di lavoro e l'attrezzatura necessaria per l'espletamento del servizio richiesto;
29. garantire l'attuazione di tutte le norme in materia di sicurezza ed igiene sul luogo di lavoro dalla nomina del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, del Medico del Lavoro, fino alla redazione dei documenti di valutazione dei rischi e dei piani di evacuazioni e di allontanamento repentino dai centri di pericolo;
30. garantire il servizio pasti/mensa a favore di tutti gli ospiti della RSA in relazione alle tabelle dietetiche e indicazioni previste dalla normativa vigente e dagli organi competenti (Asl, ecc.) che possono effettuare i relativi controlli. Tale servizio verrà gestito direttamente dal gestore e/o da terzi previa procedure di

concessione/o affidamento da cui si evinca la natura del servizio, funzioni, costi ecc.. A tal proposito a carico del gestore ci sarà anche l'arredo dei locali adibiti a "cucina, lavanderia, TV";

31. garantire all'Amministrazione comunale l'eventuale uso di spazi interni/esterni alla struttura per attività e interessi pubblici; l'ente pubblico dovrà comunicare al gestore nei tempi e modi che verranno meglio definiti, lo spazio richiesto, il periodo-orario e la finalità; compatibilmente con l'attività della struttura;
32. favorire la costruzione di una rete di volontariato all'interno delle attività previste dalla RSA, integrandosi con l'Amministrazione Comunale e valorizzando le risorse che esistono nel territorio, garantendo trasparenza rispetto alle modalità di accesso, formazione;
33. garantire l'accesso agli spazi in cui sono collocati i diversi impianti per il funzionamento della struttura, anche ad altri ed eventuali soggetti a cui potranno essere concessi locali appartenenti al complesso e quindi che necessitino di accedere a spazi comuni (Quadri elettrici – ecc.) I tutto dovrà comunque avvenire in coordinamento reciproco e nel rispetto delle norme di sicurezza.

Articolo 8 – Patrimonio Concesso / Manutenzioni

Il patrimonio comunale che viene concesso in gestione è costituito dagli immobili, impianti di servizio, impianti tecnologici, attrezzature fisse e non (arredi), facenti parte del plesso e descritti, nello stato di cui agli allegati che né definiscono puntualmente lo stato di consistenza.

La consegna del patrimonio avverrà previa preventiva redazione di opportuno verbale da redigere in contraddittorio a seguito del quale sarà verificato lo stato di consistenza. Le parti si potranno avvalere di un ulteriore periodo di sei mesi dalla data di redazione del verbale per verificare il corretto funzionamento di tutte le parti impiantistiche, strutturali ed accessorie in caso di eventuali vizi occulti non rilevabili all'atto del primo sopralluogo.

Il valore dei beni concessi (Struttura – Arredi – Ecc.) viene definito nel valore complessivo di costruzione del plesso che sarà comunque documentato a fronte degli effettivi costi realizzativi. – Tale valore sarà quello da mantenere quale riferimento nella stipula delle eventuali polizze assicurative e/o garanzie che l'amministrazione comunale richiederà al concessionario.

La concessione comprende tutte le attività di manutenzione ordinaria/ programmata, e

straordinaria in attuazione di tutte le norme vigenti.

Per manutenzione ordinaria/programmata e straordinaria si intende l'esecuzione di tutti gli interventi che il concessionario dovrà indicare all'interno di un progetto gestionale e delle sue parti connesse che dovrà essere redatto in sede di offerta, dal quale si dovrà evincere il corretto mantenimento della struttura nel suo complesso senza alcuna eccezione nel pieno rispetto delle normative di sicurezza e di igiene mirando al mantenimento di un ottimo grado qualitativo e funzionale.

Eventuali interventi strutturali e/o che modifichino la destinazione d'uso, di utilizzo degli spazi concessi e comunque tesi a ottimizzare il modello gestionale della struttura (R.S.A.) sulla base delle esigenze del gestore dovranno essere preventivamente condivisi con l'Amministrazione Comunale e comunque eseguiti previa verifica con gli enti interessati dal rilascio delle opportune autorizzazioni (ASL - VV.FF. – ecc.) da eseguire comunque a cura e spese del concessionario stesso.

Il concessionario, previa comunicazione al Comune, può a proprie spese, aumentare la dotazione di attrezzature che risulti utile alla migliore funzionalità della struttura, senza nulla pretendere a titolo di rimborso delle spese sostenute. Le attrezzature predette potranno essere rimosse e rimarranno di proprietà del Concessionario; fatto salvo la facoltà dell'Amministrazione di acquisirle sulla base del valore di ammortamento dei beni desumibile dai libri contabili.

Al termine della concessione dovrà essere altresì redatto verbale di consistenza dei beni mobili e immobili che vengono restituiti nella disponibilità della Amministrazione comunale. In tale sede saranno valutati gli eventuali oneri a carico del concessionario che prima dell'uscita del servizio dovranno essere sostenuti per poter concedere la struttura funzionante e nelle migliori condizioni al fine di un nuovo affidamento gestionale. In caso di inadempienza del Concessionario ci si potrà rivalere sulla fidejussione di cui all'articolo 17.

La gestione delle manutenzioni dovrà essere mirata al conseguimento di precisi obiettivi:

- Ottimale utilizzazione dell'opera nel medio-lungo periodo;
- Mantenimento dell'opera ad un livello adeguato di prestazioni ed in condizioni di efficienza che la preservino dagli effetti di una obsolescenza precoce;
- Controllo vigile e consapevole delle attività alla luce del programma per il raggiungimento ed il mantenimento di un alto profilo qualitativo;
- Perseguire gli obiettivi di sicurezza previsti dalla normativa vigente .

Il piano di manutenzione dovrà prevedere per ogni elemento l'indicazione degli specifici

interventi e della frequenza con cui essi saranno effettuati.

Il concessionario dovrà mantenere aggiornati i documenti previsti dalle leggi vigenti per la gestione degli impianti e dovrà predisporre ed eseguire l'invio delle comunicazioni, denunce agli enti preposti, connesse all'espletamento del servizio.

Tutte le attrezzature ed i macchinari dovranno essere mantenuti in piena efficienza e rispettare le direttive CEE. Tutti gli interventi manutentivi dovranno essere eseguiti nel rispetto della legislazione vigente e qualora previsto, certificato con apposite dichiarazioni di conformità. Tutte le spese per le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sono pertanto a carico del Concessionario.

L'Amministrazione si riserva comunque il diritto al controllo sull'esecuzione di qualsiasi tipo di lavoro e sullo stato manutentivo generale della struttura così come indicato nella presente convenzione e previsto nelle funzioni della Commissione Paritetica. Eventuali costi dovuti ad incuria del concessionario saranno comunque ad esso addebitati.

Si precisa inoltre che l'impiego di energia elettrica, gas, vapore e/o altra forma, da parte del personale del concessionario deve essere assicurato da personale appositamente formato sulle idonee modalità di manovra da eseguire a dette apparecchiature. In particolare per quanto riguarda la sicurezza durante il lavoro, ogni e qualsiasi responsabilità connessa è a carico dell'impresa.

Articolo 9- Obblighi a carico del Concedente

1. Senza pregiudizio per gli altri obblighi assunti sulla base della presente Convenzione, il Concedente si impegna:

- a) a concedere al Concessionario il possesso delle aree e degli edifici ove sarà gestito il Servizio, libere e comprensive degli spazi che complessivamente saranno coinvolti dalla Concessione;
- b) a svolgere, nel più breve tempo possibile, tutte le attività amministrative di propria competenza volte a consentire il regolare svolgimento del rapporto concessorio ed in particolare ottenere, dalla Regione Piemonte, il pronto rilascio dell'autorizzazione all'attivazione dei n. 22 posti letto aggiuntivi previsti per la R.S.A., secondo il progetto presentato in sede di *project financing*;
- c) a consentire al Concessionario, fino al termine della Concessione, il libero svolgimento del Servizio alle condizioni tutte previste nella Convenzione.

Articolo 10 – Direzione del Servizio

- 1. La Direzione del Servizio compete al Concessionario che sarà tenuto a comunicare,

prima dell'inizio dell'attività, il nominativo del soggetto, all'uopo incaricato quale Direttore del Servizio; tale figura oltre a essere munito di adeguati titoli di studio verificabili dovrà possedere anche comprovata esperienza nella direzione. Egli sarà Responsabile della gestione di tutti i servizi e dei relativi risultati.

2. Il Direttore del Servizio potrà essere coadiuvato da uno o più assistenti con funzioni di direttori operativi, l'elenco del personale e relativo curriculum formativo dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Comunale;
3. Restano al Concedente i compiti di vigilanza e di controllo in ordine all'efficacia del servizio reso dal Concessionario ed in particolare concedere il gradimento in ordine a proposte del Concessionario relative a modificazioni delle strategie gestionali, sia riferibili all'utilizzo, alla ristrutturazione o alla manutenzione straordinaria dei beni strumentali, sia a modalità di acquisizione ed impiego di risorse, tenuto conto della programmazione regionale e/o enti preposti.

Articolo 11- Varianti durante lo svolgimento del Servizio

1. Le varianti in corso di gestione dei Servizi socio –assistenziali e sanitari e di funzionamento della struttura, potranno essere richieste al Concessionario, da parte del Concedente, per mezzo del Responsabile del Procedimento, o proposte autonomamente dal Concessionario e autorizzate dal Concedente.
2. La valutazione del prezzo di ciascuna variante, richiesta o comunque autorizzata dal Concedente, sarà effettuata in base ai tariffari e prezzari vigenti nel territorio e il pagamento del relativo corrispettivo dovrà essere regolato da apposito atto aggiuntivo concordato dalle parti.
3. Gli effetti della variante sui costi di gestione, tali da alterare l'Equilibrio economico-finanziario, daranno luogo a revisione della Concessione, in conformità all'articolo 21
4. Il Concessionario procederà all'esecuzione della variante, una volta che il predetto atto aggiuntivo e la predetta revisione, ove ne ricorrano i presupposti, siano accordati e sottoscritti.
5. Quanto precede non troverà applicazione nel caso di varianti determinate da errori od omissioni, univocamente riconducibili al Concessionario, dovendo le stesse essere senz'altro eseguite e restando ogni connesso onere ad esclusivo carico del Concessionario, salvo diverso accordo tra le parti.
6. Quanto precede si applicherà anche qualora il Concedente, durante la vigenza della Concessione, dovesse richiedere, per qualsiasi motivo, compresa l'evoluzione della normativa, l'esecuzione di attività integrative o accessorie e/o innovazioni e/o

miglioramenti, anche in occasione di interventi di manutenzione straordinaria. Le varianti in corso di gestione dei Servizi socio –assistenziali e sanitari e di funzionamento della struttura, potranno essere richieste al Concessionario, da parte del Concedente, per mezzo del Responsabile del Procedimento, o proposte autonomamente dal Concessionario e autorizzate dal Concedente.

Articolo 12 - Durata della Concessione.

1. La Concessione è efficace dalla data della sottoscrizione della presente Convenzione.
2. La durata della Concessione è fissata anni/ 30 (trenta).
3. Alla scadenza del periodo di Concessione, il Concessionario cesserà le attività di gestione del Servizio. Rimane fermo l'obbligo per il Concessionario di proseguire, a richiesta del Concedente, nella gestione del Servizio fino al trasferimento della gestione stessa ad altro soggetto, ma comunque per un periodo non superiore a sei mesi dalla scadenza, alle medesime condizioni previste nella presente Convenzione.
4. Nessun indennizzo o compenso sarà riconosciuto al Concessionario per eventuali miglioramenti e/o addizioni effettuati nel corso della Concessione, fatte salve le espresse eccezioni previste nella presente Convenzione.

Articolo 13 – Contributi e Canone di Concessione.

1. A fronte dell'affidamento della Concessione, e dell'attribuzione del diritto di sfruttamento economico del Servizio, il Concessionario si impegna a versare annualmente al Comune l'importo di Euro (.....) quale canone concessorio.
2. Il canone predetto verrà aggiornato automaticamente ogni anno in misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, o indice analogo che dovesse intervenire nel corso della Concessione; il canone di concessione fissato nel contratto per effetto dell'aggiudicazione rimarrà fisso e invariabile per i primi dodici mesi.

Articolo 14 – Modalità di pagamento del Canone annuo di Concessione

Il canone di cui all'articolo 12 dovrà essere versato al Comune in due rate semestrali anticipate, il 31 marzo ed il 30 settembre, ad esclusione della prima rata che sarà versata entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Articolo 15 - Consegna dell'immobile

1. Il Concedente si impegna a porre a disposizione del Concessionario i luoghi entro quindici giorni dalla sottoscrizione della Convenzione.
2. Il Responsabile del Procedimento comunicherà al Concessionario il giorno ed il luogo in cui deve presentarsi per la consegna, e per redazione del verbale da redigere ai sensi del precedente articolo 7 a seguito del quale sarà verificato lo stato di consistenza.
3. Il Responsabile del Procedimento procederà alla consegna, redigendo un verbale in contraddittorio con il Concessionario in duplice copia firmato dallo stesso e dal Concessionario.
4. Il verbale di consegna contiene l'indicazione delle condizioni dell'immobile consegnato. Qualora il Concessionario non si presenti nel giorno stabilito per la consegna, il Responsabile del Procedimento fissa una nuova data.

Articolo 16 - Vigilanza sulla gestione

1. Per lo svolgimento di questa funzione, oltre ai controlli specifici previsti dalla normativa e attuati dagli organi competenti (Asl, Nas ecc..), il Responsabile del Procedimento potrà avvalersi dell'ausilio di altri soggetti dallo stesso incaricati, i cui nominativi saranno comunicati al Concessionario.
2. Il concessionario dovrà garantire l'accesso, ai soggetti della Commissione Paritetica per la valutazione della qualità dei servizi e delle prestazioni offerte, della tutela e del rispetto dei criteri definiti per l'accesso e funzionamento della RSA. Gli elaborati e/o verbali di detti controlli dovranno essere depositati presso la struttura e consegnati in copia all'Amministrazione comunale.
3. Il Responsabile del Procedimento ha la facoltà di richiedere al Concessionario che vengano effettuate tutte le prove necessarie ai fini della determinazione della qualità del Servizio e dei materiali.

Articolo 17 - Responsabilità del Concessionario

1. Il Concessionario resta comunque responsabile nei confronti del Comune dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente Concessione. In ogni caso, il Concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione del Servizio e degli interventi previsti o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse alla gestione del Servizio.
2. Il Concessionario sarà comunque responsabile di eventuali danni arrecati agli edifici

esistenti, nonché di ogni altro danno arrecato a persone o cose a causa dell'esecuzione del Servizio oggetto della Concessione.

3. Il Concedente non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del Concessionario con i suoi appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il Concessionario e detti soggetti, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta del Concedente.

Articolo 18 - Cauzione e garanzie per l'attività di gestione

1. Il Concessionario, a garanzia della corretta esecuzione degli obblighi relativi alla gestione della RSA ha costituito, mediante fideiussione bancaria, una cauzione nella misura del 10%.
2. Tale garanzia fideiussoria (bancaria o assicurativa) prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'attività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Concedente.
3. Il Concessionario dovrà reintegrare la cauzione definitiva nel caso in cui questa sia venuta meno in tutto o in parte.
4. Il Concessionario è obbligato a stipulare una polizza all Risks di responsabilità civile verso terzi a copertura anche dei rischi d'incendio e di danneggiamento della struttura pari al valore della ricostruzione della struttura danneggiata; tale assicurazione deve valere anche nei confronti dell'Ente Proprietario dell'immobile e dei beni;
5. Le garanzie di cui al presente articolo devono avere la durata della Concessione e comunque fino alla riconsegna dell'immobile al Concedente e devono decorrere dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Articolo 19 - Gestione della R.S.A.

1. Lo sfruttamento economico del Servizio ha ad oggetto la "gestione della R.S.A" descritta nei paragrafi che precedono per complessivi posti letto pari a n. 42; nonché di eventuali attività e servizi socio-assistenziali e sanitari gestiti in regime privato o in convenzione con il servizio sanitario, così come indicato più sopra.
2. Il Concessionario si impegna a garantire il rispetto delle prescrizioni contenute nel Capitolato Speciale, che qui si intende integralmente richiamato, in merito alle modalità di gestione ed ai servizi offerti nello svolgimento del Servizio.

Articolo 20 - Riconsegna dell'immobile

1. Il Concessionario dovrà restituire l'immobile al Concedente entro la data di scadenza della Concessione. Le strutture dovranno essere riconsegnate in perfette condizioni, immediatamente accessibili e fruibili, avendo cura di adempiere agli obblighi di seguito specificati.
2. Il Concessionario consegnerà l'immobile al Concedente garantendo il pieno funzionamento di tutti gli impianti (elettrico, antincendio, ecc...), la messa a norma degli stessi secondo la normativa vigente al momento della riconsegna, nonché l'effettuazione nel mese della riconsegna degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Il Concessionario comunicherà al Concedente, con congruo preavviso, il giorno nel quale verrà restituito l'immobile e contestualmente trasmetterà gli elaborati grafici relativi alle strutture e agli impianti aggiornati alla situazione corrente al momento della riconsegna.
4. Il soggetto incaricato dal Concedente di partecipare alla riconsegna dell'immobile redigerà apposito verbale, contenente l'indicazione delle condizioni dell'immobile e degli spazi esterni, in contraddittorio con il Concessionario.
5. Qualora il soggetto incaricato dal Concedente riscontrasse che il Concessionario non ha adempiuto agli obblighi connessi alla riconsegna previsti nel Capitolato, ne dà atto nel verbale, rifiuta la riconsegna dell'area e indica al Concessionario tutti i lavori e gli interventi che ritiene siano necessari per il perfetto funzionamento della struttura.
6. Per ogni giorno di ritardo rispetto al termine previsto si applicherà una penale di Euro 500.

Articolo 21 - Condizioni di garanzia per l'Equilibrio economico-finanziario

1. L'Equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione risultante dal Piano economico-finanziario del Servizio è assicurato dalla tariffe di gestione di cui alla presente convenzione.

2. Quelli che seguono, indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo, costituiscono elementi incidenti sul mantenimento dell'Equilibrio economico-finanziario, la cui variazione comporta l'immediata revisione della Concessione, secondo le prescrizioni dell'articolo 21, e, in mancanza di tale revisione, attribuisce al Concessionario il diritto di recesso *ad nutum*:

a) *Regime fiscale*: le Tariffe tengono conto di tutte le tasse e imposte in vigore, così come riferibili dalla normativa vigente ed applicabile alle fattispecie regolate dalla presente Convenzione. Qualora, successivamente a suddetta data, la normativa

dovesse subire modifiche, tali da determinare un'alterazione dell'Equilibrio economico-finanziario, la Concessione sarà soggetta a revisione secondo le prescrizioni dell'articolo 21;

b) *Stato della legislazione, della prassi amministrativa*: l'Equilibrio economico-finanziario è calcolato sulla base della normativa attualmente applicabile alla Concessione. Qualora, successivamente a suddetta data, la normativa dovesse subire modifiche, tali da determinare un'alterazione dell'Equilibrio economico-finanziario, la Concessione sarà soggetta a revisione secondo le prescrizioni dell'articolo 21;

c) *Stato della tecnologia e delle conoscenze tecniche*: l'Equilibrio economico-finanziario è calcolato sulla base delle conoscenze tecniche e tecnologiche attualmente esistenti. Le innovazioni tecnologiche o le scoperte e conoscenze tecniche, che impongano l'utilizzo di materiali o strumenti diversi da quelli installati dal Concessionario e determinino aumenti o diminuzioni dei costi per l'espletamento dei Servizi, con conseguente alterazione dell'Equilibrio economico-finanziario, comporteranno la revisione della Concessione, secondo le prescrizioni dell'articolo 21;

d) *Rilascio di atti concessori, autorizzatori o, comunque denominati, di assenso necessari per la progettazione e la realizzazione dell'Servizio*: eventuali ritardi nel rilascio di atti concessori, autorizzatori o, comunque denominati, di assenso necessari per la progettazione e la realizzazione del Servizio, che non siano imputabili al Concessionario, comporteranno la revisione della Concessione, secondo le prescrizioni dell'articolo 21;

e) *Costi di gestione*: eventuali incrementi dei costi delle attività di gestione dell'Servizio dovuti -ad esempio- ad aumenti dei costi delle Utenze o ad altre cause, che determinino una variazione in aumento del costo complessivo della gestione stessa, che non vengano recuperati mediante la rivalutazione delle Tariffe di gestione, comporteranno la revisione della Concessione, secondo le prescrizioni dell'articolo 21.

Articolo 22 - Revisione della Concessione

1. Qualora nel periodo di durata della Concessione si verifichino gli eventi previsti dalla presente Convenzione, nonché ulteriori eventi, non imputabili al Concessionario, ivi comprese modifiche legislative e variazioni imprevedibili delle condizioni del mercato finanziario, tali da rendere non sostenibile il risultato atteso del Piano economico finanziario, ovvero si verifichino cause di forza maggiore, il Concedente e il Concessionario eseguiranno, secondo buona fede, una revisione del Piano stesso, nonché della Concessione e delle disposizioni della presente Convenzione, al fine di

determinare il riequilibrio del Piano economico finanziario e/o l'aumento del canone da corrispondere all'Amministrazione comunale

2. Qualora si verificano i presupposti per la revisione della Concessione e della presente Convenzione e non sia raggiunto un accordo per la revisione stessa entro il termine di novanta (90) giorni, decorrente dal giorno in cui il Concessionario abbia avanzato la richiesta di revisione, il Concessionario potrà recedere *ad nutum* dalla Concessione.

Articolo 23 - Risoluzione per grave inadempimento del Concessionario e sostituzione del Concessionario

1. Il Concedente potrà avvalersi della facoltà di dichiarare risolta la presente Convenzione, comunicando al Concessionario la propria intenzione di avvalersi di tale facoltà, nei casi di grave inadempimento del Concessionario, in particolare:
 - a) nel caso di grave frode da parte del Concessionario, in collusione con personale appartenente all'organizzazione del Concedente;
 - b) nel caso di gravi violazioni del Capitolato Prestazionale o degli obblighi assunti con la presente Convenzione e nei documenti allegati e richiamati, che mettano in pericolo la funzionalità del Servizio.
2. Al verificarsi delle circostanze di cui al precedente punto 1), il Concedente assegnerà al Concessionario, mediante comunicazione in forma scritta, un termine perentorio, non inferiore a 30 (trenta) giorni, entro il quale il Concessionario dovrà rimuovere le cause di risoluzione o far conoscere le proprie osservazioni.
3. Il Concessionario resterà obbligato a proseguire nell'ordinaria amministrazione del Servizio fino al trasferimento della gestione stessa.

Articolo 24 – Revoca della Concessione per motivi di pubblico interesse o per inadempimento del Concedente

1. La revoca della Concessione può essere disposta per motivi di pubblico interesse, ad insindacabile giudizio del Concedente.
2. La revoca, previo opportuna attivazione del relativo procedimento amministrativo, della Concessione dovrà essere opportunamente motivata e comunicata alla Concessionaria.
3. Qualora il Concedente si renda inadempiente agli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Concessionario potrà risolvere la Concessione, assegnando a tal fine al Concedente un termine adeguato per adempiere.
4. Nei casi di revoca della Concessione per pubblico interesse e risoluzione per inadempimento del Concedente, di cui ai punti 1 e 3, la Concessionaria ha diritto al

pagamento di quanto normativamente previsto ed attualmente:

- a) un importo equivalente ai costi effettivamente sostenuti per lo svolgimento del Servizio;
 - b) un importo equivalente alle penali e agli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione;
 - c) un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10% della parte del Servizio ancora da gestire valutata sulla base del piano economico-finanziario.
5. Il Concedente terrà indenne e manleverà il Concessionario da tutte le conseguenze derivanti dalla risoluzione della Concessione per cause imputabili al Concedente o dalla revoca della Concessione per motivi, anche sopravvenuti, di pubblico interesse, ivi comprese quelle derivanti dalla risoluzione dei rapporti di lavoro subordinato, di collaborazione coordinata e continuativa e di consulenza.
6. L'efficacia della revoca della concessione è sottoposta alla condizione del pagamento da parte del Concedente di tutte le somme di cui sopra.

Articolo 25. Inadempienze e risoluzione del contratto

Oltre i casi espressamente previsti di risoluzione contrattuale (ipso iure) l'Amministrazione comunale applicherà le seguenti penali :

1. penale pecuniaria forfettaria pari a € 2.000,00 per ciascuna delle seguenti inadempienze:
 - mancata o irregolare applicazione delle norme sui C.C.N.L.;
 - mancato o ritardato pagamento anche di una sola mensilità degli emolumenti dovuti al personale;
 - mancato rispetto del piano di formazione ed aggiornamento del personale;
 - utilizzo di personale non in possesso della richiesta qualifica professionale;
 - violazione della normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003;
2. penale pecuniaria forfettaria pari a € 4.000,00 per ciascuna delle seguenti inadempienze:
 - mancata, insufficiente o ritardata attivazione dell'intervento socio sanitario nei tempi e nelle modalità di legge;
 - comportamento degli operatori che causi danno agli ospiti, a terzi ed al concedente;
 - ripetuta mancata applicazione del programma individuale dell'utente relativamente agli interventi e all'orario programmato;
 - non corrispondenza delle materie prime alle caratteristiche merceologiche ed organolettiche previste dalla normativa, a seguito di analisi biologiche comunque a

carico del Concessionario, presso Laboratorio di gradimento del Committente;

Per tutte le inadempienze non sopra specificate verrà applicata una penale di €. 2.000,00 (euro duemila).

L'Amministrazione Comunale procederà preventivamente alla contestazione degli addebiti al Concessionario a mezzo raccomandata A/R presso il domicilio legale del Concessionario stesso entro trenta giorni lavorativi dalla presa di conoscenza del fatto.

Alla contestazione dell'inadempienza il Concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre quindici giorni dalla data di ricevimento della comunicazione.

Nel caso di mancata o insufficiente giustificazione, ad insindacabile giudizio del Concedente, l'importo della penale comminata verrà addebitato al Concessionario.

Il Concedente ha la facoltà di procedere alla risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile (quale clausola risolutiva espressa), oltre che nei casi già previsti dal Bando di Gara e dal presente Capitolato, nel caso in cui il Concessionario si renda colpevole per dolo o grave negligenza, di gravi e ripetute inadempienze e irregolarità nell'effettuazione del servizio, oltre che nei seguenti casi:

- a. 5 (cinque) contestazioni scritte per anno, per inadempienze sanzionate con le penali sopra descritte, nel caso in cui il Concessionario non fornisca adeguate giustificazioni entro i termini previsti o che le stesse siano state giudicate ininfluenti e/o insufficienti;
- b. interruzione del servizio senza giusta causa, nel qual caso il Concedente potrà rivalersi per danni subiti oltre che trattenere la cauzione versata;
- c. reiterata inosservanza delle norme contrattuali del C.C.N.L. e/o accordi territoriali di categoria rispetto agli obblighi previdenziali ed assistenziali;
- d. cessazione dell'attività, amministrazione coatta, liquidazione coatta amministrativa, fallimento, stato di moratoria e pendenza di atti di sequestro o di pignoramento a carico dei beni del Concessionario;
- e. nel caso in cui possano ritenersi venute meno le capacità tecniche ed organizzative per garantire l'adeguata esecuzione dei servizi;
- f. cessione totale o parziale del contratto;
- g. mancato inizio del servizio entro i termini indicati dal Concedente.
- h. gravi danni arrecati ai beni mobili ed immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale e riconducibili all'attività del Concessionario;
- i. destinazione dell'immobile e sue pertinenze e delle attrezzature ad uso diverso da quello stabilito;
- j. ritardo nel pagamento dei canoni per oltre due mesi consecutivi, restando a tal fine

non imputabili in favore del Concessionario eventuali pagamenti parziali.

La facoltà di risoluzione in danno al Concessionario sarà esercitata dal Comune di Rondissone, incamerando la cauzione, con il semplice preavviso scritto di quindici giorni, senza che il Concessionario abbia nulla a pretendere. E' fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale al risarcimento dei maggiori danni subiti.

In caso di risoluzione del contratto l'Amministrazione Concedente si riserva la facoltà di affidare la concessione in oggetto al Concorrente classificatosi al secondo posto nella graduatoria stilata in sede di aggiudicazione.

Articolo 26 – Proprietà intellettuale dei Progetti e utilizzo di marchi e brevetti

1. Il Concessionario sarà responsabile per tutte le conseguenze derivanti dall'impiego di sistemi brevettati o, comunque, protetti e tutelati e se ne assumerà ogni onere, garantendo il loro legittimo utilizzo e godimento, senza limiti di tempo e senza spese per il Concedente.
2. Il Concessionario manleva il Concedente per qualsiasi reclamo effettuato da parte di terzi per eventuali rivendicazioni di diritti in relazione a brevetti e invenzioni, relativamente alla forma, alla costruzione, ai principi, all'utilizzazione dei materiali, alle parti meccaniche, elettromeccaniche, elettriche ed elettroniche, ai metodi di costruzione e ai processi di fabbricazione necessari per la produzione completa di materiali e di installazioni e, in genere, per le forniture.
3. Il Concessionario non potrà utilizzare apparecchiature delle quali non abbia piena conoscenza e completo dominio per motivi di riservatezza industriale.
4. Il Concedente terrà riservata l'intera documentazione progettuale, che verrà consegnata dal Concessionario in esecuzione delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, salva espressa autorizzazione del Concessionario, e la utilizzerà esclusivamente per esigenze interne di manutenzione.
5. Alla scadenza della Concessione o in ogni altro caso di anticipazione di detto termine, l'uso delle tecnologie, dei brevetti, delle concezioni e idee originali adottate in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori verrà consentito al Concedente, al solo fine di proseguire nella gestione, ferma restando la titolarità esclusiva del Concessionario.

Articolo 27 – Risoluzione delle controversie

Per la risoluzione di tutte le controversie che insorgessero tra le Parti nel corso della Concessione, la controversia sarà deferita al giudice ordinario. Il Foro competente è il

Tribunale di Torino.

Articolo 28 - Spese per la stipula della Convenzione

La presente Convenzione è soggetta a registrazione: le relative spese di registrazione a
tassa fissa, bolli sono a carico del Concessionario.

Si intendono integralmente richiamati ed approvati i seguenti documenti:

- a) il Capitolato speciale;
- b) il Piano Economico e Finanziario presentato dal Concessionario;
- c) l'Offerta presentata dal Concessionario;
- d) il Progetto di Gestione;
- e) il Disciplinare specifico per i lavori.

Rondissone, lì

Il Concedente
Comune di Rondissone

Il Concessionario

