



## COMUNE DI FORMICOLA

Città per la Pace

Provincia di Caserta

<b>PROCEDURA APERTA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO CUI AFFIDARE IN CONCESSIONE LA GESTIONE GLOBALE DELL'IMMOBILE DESTINATO A CASA ALBERGO PER ANZIANI SITO IN VIA CAMPO VECCHIO N. 8 – CAPITOLATO SPECIALE – CIG 8617700EFF</b>
--

### PREMESSA

Il Comune di Formicola è proprietario via Campo Vecchio n. 8 di un immobile destinato a casa albergo per anziani. La casa albergo per anziani è un servizio residenziale a prevalente accoglienza alberghiera (ai sensi del DM. 308/01) caratterizzato da media/alta intensità assistenziale e medio/alto livello di protezione per persone ultrasessantacinquenni autonome e semiautonome. La casa albergo eroga prevalentemente servizi socio-assistenziali a persone ultrasessantacinquenni, con ridotta autonomia ed un elevato bisogno di assistenza alla persona, che non necessitano di prestazioni sanitarie complesse e che per loro scelta, per solitudine, per senilità o altri motivi, preferiscono avere servizi collettivi in grado di offrire garanzie di protezione nell'arco della giornata. La finalità della casa albergo è quella di garantire agli anziani ospiti adeguate condizioni di vita e di limitare il rischio di isolamento sociale ed affettivo e le conseguenti implicazioni sul livello di autonomia. La casa albergo garantisce l'assolvimento delle seguenti attività:

- erogazione servizi alberghieri inclusivi della somministrazione pasti;
- attività di aiuto alle persone e di supporto nell'espletamento delle funzioni e delle attività quotidiane, sia diurne che notturne;
- assistenza tutelare e di segretariato sociale;
- attività a sostegno dell'autonomia individuale e sociale tese a raggiungere il miglior livello possibile di qualità della vita dell'ospite attraverso la valorizzazione delle capacità organizzative e dei processi decisionali;
- laboratori abilitativi, ricreativi o espressivi;
- eventuali prestazioni sanitarie anche di tipo infermieristico in funzione delle esigenze degli ospiti di cui al D.M. n. 308/2001, allegato A, sezione: Strutture residenziali a prevalente accoglienza alberghiera.

Il Comune di Formicola, nell'assolvimento del proprio ruolo di garante della risposta ai bisogni sociali della comunità locale, intende procedere all'individuazione di un soggetto cui concedere la gestione globale dell'immobile già destinato a Casa Albergo per Anziani sito in via Campo Vecchio n. 8, per un periodo di anni 5 (cinque) rinnovabile per altri 3 (tre) anni.

Il concessionario dovrà gestire la struttura, così come previsto dalla normativa nazionale e regionale, per erogare un servizio residenziale e le prestazioni specificate nel presente capitolato.

### **Art. 1 - Finalità**

La presente procedura è finalizzata alla individuazione di un soggetto cui affidare la gestione globale dell'immobile sito in via Campo Vecchio n. 8, con vincolo di destinazione d'uso quale casa albergo per anziani. L'immobile può essere adibito anche ad ulteriori servizi ed attività, a condizione che siano integrative e pertinenti rispetto a quella di casa albergo per anziani. L'Amministrazione Comunale, al fine di valorizzare il patrimonio comunale e consentire indirettamente l'erogazione di un servizio a favore delle fasce più deboli della cittadinanza, intende coinvolgere un operatore del terzo settore in grado di erogare servizi residenziali per anziani competitivi e di produrre occasioni di sviluppo dell'economia locale in termini di nuovi servizi.

### **Art. 2 - Oggetto dell'appalto, durata e valore complessivo presunto**

La presente procedura ha per oggetto l'individuazione del soggetto cui concedere la gestione globale dell'immobile sito in via Campo Vecchio n. 8, con vincolo di destinazione d'uso quale casa albergo per anziani. La struttura è attualmente già autorizzata, con autorizzazione rilasciata dall'Ambito sociale territorialmente competente a favore del concessionario uscente, per n. 16 posti letto. Essa dispone di spazi e locali che consentono un aumento della recettività per ulteriori 8 posti letto, per i quali è possibile richiedere autorizzazione all'Ambito sociale. In quanto struttura già autorizzata, la stessa è conforme alle previsioni di cui al catalogo regionale dei servizi sociali per l'attività di casa albergo per anziani. La concessione alla gestione globale dell'immobile avrà durata di 5 anni a decorrere dalla stipula del contratto, rinnovabili dall'ente per ulteriori 3 anni in caso di assenso del concessionario. L'importo presunto dell'appalto è pari al canone mensile previsto, stimato in € 1.500 (al netto dell'IVA). In esecuzione della Deliberazione di G.C. n. 95/2020 si prevede a favore del concessionario una riduzione pari ad 1/3 del canone concessorio concordato, dovuto all'ente, per periodo massimo di un anno, allo scopo di consentire l'acquisizione delle prescritte autorizzazioni da parte dell'Ambito Sociale C4.

### **Art. 3 – Oneri del Concessionario**

Il concessionario dovrà:

1. provvedere alla fornitura di ulteriori arredi occorrenti, corredi ed attrezzature, ove occorrenti;
2. richiedere, presso le autorità competenti, il rilascio dell'autorizzazione al funzionamento e il successivo accreditamento della struttura. L'ottenimento dell'accREDITAMENTO è a rischio esclusivo del concessionario. Quest'ultimo, pertanto, nulla avrà a pretendere dal Comune in caso di mancato accreditamento per disposizioni legislative o per qualsiasi altra causa non dipendente dalla volontà dell'Amministrazione Comunale;
3. sostenere eventuali oneri di adeguamento della struttura, qualora necessari a seguito di normative o direttive, sia nazionali che regionali;
4. versare con cadenza mensile all'Amministrazione il pattuito canone concessorio;
5. assicurare, in ogni momento, il perfetto stato dei locali e delle attrezzature utilizzate. E' a carico del concessionario l'attività di manutenzione ordinaria, comprendente, a titolo indicativo, le problematiche elettriche, idrauliche, murarie, di falegnameria, di tinteggiatura, la manutenzione degli infissi, oltre alla manutenzione ordinaria degli impianti (ad es. ascensori, impianti elettrici, caldaie, ecc.);
6. sostenere tutte le spese relative alla stipula dei contratti di utenza e farsi carico di tutte le spese, oltre ai consumi per riscaldamento, dovuti per energia elettrica, acqua, metano, utenze telefoniche ed accesso ed utilizzo di telefonia informatica, radio e televisori;
7. sostenere i costi relativi alle tasse e/o tariffe per lo smaltimento rifiuti. Dovrà essere garantita la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti speciali, compresa la tenuta delle prescritte documentazioni.

8. assumere a proprio carico tutti gli oneri salariali, previdenziali, assistenziali ed assicurativi di coloro che presteranno servizio a qualsiasi titolo, assicurando loro l'esatta ed integrale applicazione della normativa contrattuale ed il rispetto delle retribuzioni minime previste.

#### **Art. 4 – Destinatari del servizio**

Il servizio è rivolto a favore di anziani sia residenti nel Comune di Formicola che non residenti. Le domande di ammissione alla struttura sono inoltrate al concessionario e gestite secondo quanto previsto dal catalogo regionale dei servizi sociali. A parità di richieste è data priorità ai residenti del Comune di Formicola.

#### **Art. 5 – Personale e clausola sociale**

In relazione alle caratteristiche dei servizi il concessionario dovrà impiegare personale qualificato, di assoluta fiducia e di provata riservatezza conformemente a quanto previsto dal catalogo dei servizi sociali della Regione Campania. In applicazione di quanto previsto dall'articolo 50 del D.Lgs 50/2016 e smi, considerata la particolare natura del servizio oggetto della presente procedura e le finalità sociali che di questa Amministrazione, ai fini della promozione della stabilità occupazionale del personale impiegato e nella necessità di procedere ad assunzione di personale in relazione al servizio oggetto del presente appalto il concessionario è tenuto al rispetto delle linee guida n. 13 recanti "la disciplina delle clausole sociali" approvate dal Consiglio dell'Autorità Nazionale Anticorruzione con delibera n. 114 del 13/02/2019 ed adottata ai sensi dell'articolo 213, comma 2, del decreto legislativo n. 50 del 2016 come novellato dal decreto legislativo 19 aprile 2017 n. 56 e pubblicate sulla G.U. della Repubblica Italiana n. 50 del 28/02/2019 con particolare riferimento a quanto previsto al punto 3 (L'applicazione delle clausole sociali), al punto 4 (Il rapporto con i contratti collettivi) e dal punto 5 (conseguenze del mancato adempimento). In particolare, allo scopo di perseguire la continuità dell'intervento sociale, nonché di tutelare le condizioni di lavoro del personale già impiegato nella struttura, il concessionario è tenuto ad assorbire ed utilizzare prioritariamente nell'espletamento del servizio, qualora disponibili, i lavoratori che già vi erano adibiti quali soci lavoratori o dipendenti del precedente concessionario, a condizione che il numero e la qualifica degli stessi siano armonizzabili con l'organizzazione d'impresa del nuovo concessionario e con le esigenze tecnico organizzative previste per l'esecuzione del servizio. Il concessionario si obbliga, altresì, ad assumere a proprio carico tutti gli oneri salariali, previdenziali, assistenziali ed assicurativi di coloro che presteranno servizio a qualsiasi titolo, assicurando loro l'esatta ed integrale applicazione della normativa contrattuale ed il rispetto delle retribuzioni minime previste.

#### **Art. 6 - Sicurezza dei lavoratori**

Il Concessionario assume a proprio carico ogni responsabilità in materia di sicurezza sul lavoro, con speciale riferimento all'applicazione del D.Lgs. 81/2008 e successive integrazioni.

#### **Art. 7 - Responsabilità derivanti dalle attività di servizio – Esonero**

L'amministrazione comunale non risponde in alcun caso delle attività del soggetto concessionario svolte all'interno dell'immobile ricevuto in concessione.

#### **Art. 8 - Sopralluogo**

Stante la particolarità dell'affidamento, ciascun concorrente ha la facoltà di richiedere prima della presentazione dell'offerta di prendere visione della struttura.

#### **Art. 9 - Vigilanza e controllo sulla gestione**

Il Comune di Formicola può effettuare tutti i controlli necessari, nell'alveo delle proprie competenze, sulle attività del concessionario, affinché le stesse siano rispondenti a quanto previsto nel presente

capitolato. In caso di accertato inadempimento o di ritardi nello svolgimento del servizio, il Comune di Formicola potrà applicare le penali previste al successivo art. 11.

#### **Art. 10 - Contestazioni, inadempienze, penalità**

In caso di grave inadempimento, anche parziale, da parte del concessionario di quanto previsto dal presente capitolato che non consenta la prosecuzione anche provvisoria del rapporto, il Comune di Formicola si riserva la facoltà di recedere immediatamente dal contratto, previa comunicazione scritta, a mezzo lettera raccomandata A/R o PEC. Il concessionario non potrà in tale caso far valere alcuna pretesa di risarcimento o indennizzo. Per il mancato rispetto da parte del concessionario di uno qualsiasi degli adempimenti previsti nel presente capitolato sarà applicata una penale pari a € 150,00 per ciascun inadempimento. L'inadempimento dovrà essere formalmente contestato con lettera raccomandata AR o a mezzo PEC. E' riconosciuta in ogni caso al concessionario la facoltà di presentare le proprie osservazioni/controdeduzioni nel termine di 10 giorni dal ricevimento della contestazione. Al Concessionario non è consentito recedere dal contratto prima della scadenza, se non per giusta causa o cause di forza maggiore.

#### **Art. 11 - Risoluzione anticipata del contratto**

Il Comune di Formicola ha la facoltà di chiedere la risoluzione anticipata del contratto nei seguenti casi:

- a) in qualunque momento dell'esecuzione, avvalendosi delle facoltà consentite dall'art. 1671 c.c., tenendo indenne l'aggiudicatario delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e dei mancati guadagni;
- b) in caso di frode, di grave negligenza, di contravvenzione nell'esecuzione degli obblighi e condizioni contrattuali;
- c) in caso di cessione dell'azienda, di cessazione dell'attività oppure in caso di concordato preventivo, di fallimento e di atti di sequestro e pignoramento a carico dell'aggiudicatario;
- d) dopo tre contestazioni formali.

Nei casi di risoluzione di cui sopra l'Amministrazione Comunale si riserva ogni diritto al risarcimento dei danni subiti.

#### **Art. 12 - Disposizioni in materia di partecipazione alla procedura**

La gestione dei servizi verrà affidata a soggetti del terzo settore, imprese pubbliche e private, Cooperative sociali, Consorzi di Cooperative o Associazioni Temporanee di Imprese (ATI) che possiedono consolidata esperienza nella gestione di Case Albergo per anziani o strutture similari per anziani (case di Riposo, Residenze Sanitarie Assistenziali), che abbiano conseguito negli ultimi tre anni un fatturato complessivo nel settore di almeno 150.000 euro;

Le offerte devono essere presentate in una busta chiusa formato A3 al Protocollo del Comune di Formicola entro il termine di gg 15 dalla pubblicazione del presente all'albo pretorio dell'ente. La busta deve riportare all'esterno la seguente dicitura: "procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto cui affidare in concessione la gestione globale dell'immobile destinato a casa albergo per anziani sito alla via Campo Vecchio n. 8".

La busta chiusa in formato A3 di ciascun candidato deve contenere a pena di esclusione dalla procedura:

1. n. 1 domanda di partecipazione corredata da un documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante dell'operatore che chiede l'ammissione alla procedura;
2. n. 1 busta chiusa in formato A4 contenente il progetto tecnico. Questa busta deve riportare all'esterno la seguente dicitura: "progetto tecnico";
3. n. 1 busta chiusa in formato A4 contenente l'offerta economica. Questa busta deve riportare all'esterno la seguente dicitura: "offerta economica".

### **Art. 13 - Valutazione delle offerte – Criterio di aggiudicazione**

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune di Formicola, in base ai seguenti criteri e relativi punteggi espressi in centesimi:

- punteggio max offerta tecnica: punti 50/100

- punteggio max offerta economica: punti 50/100

Dopo aver effettuato la verifica dei requisiti di carattere generale e di quelli di carattere speciale (professionali ed economici) richiesti, a cura del RUP, ed eventualmente attivato l'istituto del soccorso istruttorio al ricorrere di accertate irregolarità sanabili, la documentazione relativa alla qualità del servizio (progetto tecnico), come presentata da ciascun concorrente, sarà esaminata e valutata, antecedentemente all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, da un'apposita Commissione nominata dal RUP, composta da n. 3 esperti di comprovata esperienza e qualificazione professionale, anche interni all'Amministrazione.

#### **A) Valutazione progetto tecnico (punteggio max 50 punti)**

Il progetto tecnico sottoscritto dal legale rappresentante deve relazionare in maniera sintetica ma esaustiva i 7 seguenti elementi, cui è attribuito un punteggio massimo come di seguito indicato:

<i>peso</i>	<i>Elementi</i>
<b>10</b>	<i>A. Aspetti generali: esperienza nel settore, presenza sedi operative nel comprensorio di riferimento dell'Ambito, curriculum delle attività svolte nell'ultimo triennio.</i>
<b>5</b>	<i>B. Organizzazione del lavoro e piani di lavoro delle attività.</i>
<b>5</b>	<i>C. Modello di approccio con l'anziano.</i>
<b>10</b>	<i>D. Progetti innovativi e supplementari da attivare presso la struttura</i>
<b>5</b>	<i>E. Modalità di reclutamento e selezione del personale, gestione del turn over e sicurezza sui luoghi di lavoro.</i>
<b>5</b>	<i>F. Controllo della qualità: strumenti e metodi che si intendono utilizzare per la qualità del servizio.</i>
<b>10</b>	<i>H. Ogni altro tipo di informazione aggiuntiva incluse eventuale migliorie di tipo strumentale, organizzativo, di arredo, ecc.</i>

#### **B) valutazione offerta economica (punteggio max 50 punti)**

L'offerta economica al rialzo, rispetto al canone mensile posto a base d'asta (euro 1.500), redatta in carta intestata e sottoscritta dal legale rappresentante deve essere espressa in cifre e in lettere. In tal modo si calcolerà la convenienza economica, definita in relazione al valore dell'offerta che deve essere, a pena di esclusione, almeno pari all'importo del canone concessorio mensile posto a base d'asta (euro 1.500), con attribuzione di punteggio di **50** punti all'offerta più elevata e di punteggi proporzionalmente inversi alle altre offerte secondo la seguente formula:

$$\frac{Co \times 50}{Ce} = Pa$$

Dove

Pa = Punteggio Assegnato

Ce = Canone più elevato

Co = Canone offerto dal candidato

Il servizio verrà aggiudicato alla ditta che, sommati i punteggi ad essa attribuiti in sede di valutazione dell'offerta tecnica e di quella economica, avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

Il Comune di Formicola si riserva di richiedere o acquisire, anche d'ufficio, ogni documentazione per la verifica del possesso dei requisiti dichiarati e della sussistenza delle condizioni necessarie all'assunzione dell'appalto. La mancata presentazione dei documenti richiesti e/o l'esito negativo degli accertamenti o della verifica dei requisiti, la mancata costituzione della cauzione, la mancata stipula del contratto per causa non imputabile al Comune di Formicola determinano la revoca della aggiudicazione, fatta salva ogni azione legale per il recupero dei danni e delle eventuali maggiori spese sostenute dal Comune di Formicola.

Si procederà all'affidamento anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida, presentata da concorrente in possesso dei requisiti previsti dal presente capitolato. Il servizio potrà essere avviato anche in pendenza della stipula del contratto, ma solo dopo l'adozione della determina di aggiudicazione, previa costituzione della cauzione. Il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa.

#### **Art. 14 – Cauzione**

Al momento della stipula del contratto il Concessionario dovrà prestare cauzione, mediante fidejussioni bancarie o polizze assicurative, di importo pari al 20% dell'importo oggetto di aggiudicazione (canone concessorio mensile concordato X 60 mesi) avente validità e scadenza superiore di almeno sei mesi rispetto alla data fissata per la scadenza della concessione. La garanzia, nel caso di rinnovo del contratto, dovrà essere ripristinata, alle stesse condizioni di cui sopra.

#### **Art. 15 - Controversie**

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e all'applicazione del contratto, qualora le parti non riuscissero ad appianarla bonariamente, è competente esclusivamente il Foro di Santa Maria Capua Vetere.

#### **Art. 16 - Spese**

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipulazione del contratto, sia contrattuali che fiscali nessuna esclusa, sono e saranno a carico del Concessionario.

#### **Art. 17 – Norme di rinvio**

Per tutto quanto non espressamente previsto del presente Capitolato, deve farsi riferimento a quanto previsto dal Codice Civile e da tutte le altre leggi e regolamenti di settore.

**INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**  
**(ai sensi dell'articolo 13 e 14 del Regolamento Europeo n. 679/16)**

Si invita a prendere visione ed accettare, ove previsto, le indicazioni rese nella presente informativa sul trattamento dei dati personali resa ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e del D.lgs. 196/2003 così come modificato dal D.lgs.101/2018.

La presente informativa, aggiornata, disciplina il trattamento dei dati personali effettuati per fini istituzionali nonché per la fruizione di servizi di interesse pubblico e si rende necessaria anche garantire l'aggiornamento dei consensi, eventualmente, già espressi dagli interessati.

Quest'informativa è resa esclusivamente per i dati personali liberamente riportati nel presente modulo e non per altri documenti correlati all'atto di cui il **Comune di Formicola** non è responsabile o contitolare.

**Titolare del trattamento**

Titolare del trattamento dei dati personali è il **Comune di Formicola**, nella persona del Sindaco pro tempore, domiciliato per la carica presso la sede istituzionale, attualmente il nominativo del Titolare è il dott. Michele Scirocco.

**Responsabile della Protezione dei Dati (RPD)**

Responsabile della Protezione dei Dati è il **Comune di Formicola**, nella persona del Sindaco pro tempore, domiciliato per la carica presso la sede istituzionale, attualmente il nominativo del Titolare è il dott. Michele Scirocco.

**Finalità del trattamento e base giuridica**

I dati personali vengono trattati per l'adempimento degli obblighi istituzionali del **Comune di Formicola**.

I dati personali forniti saranno trattati coerentemente ai servizi offerti dal **Comune di Formicola** anche attraverso il proprio portale istituzionale nonché con l'ausilio di proprie risorse umane nel caso di trattamento non automatizzato, esclusivamente in qualità di autorità pubblica nell'esecuzione dei propri compiti istituzionali. Il titolare del trattamento potrà inoltre avvalersi di responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE.

Nell'ambito di tali finalità, il trattamento riguarda anche i dati relativi alle registrazioni e alla creazione di credenziali di accesso a portali informativi necessari per la gestione dei rapporti con il **Comune di Formicola**, nonché per consentire un'efficace comunicazione istituzionale e per adempiere ad eventuali obblighi di legge, regolamentari o contrattuali.

Il trattamento dei dati personali verrà effettuato per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso con l'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento e/o in quanto necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte.

**Luogo e modalità del trattamento**

I dati, liberamente rilasciati sul presente modulo, sono trattati esclusivamente nel territorio Italiano da parte di personale istruito, formato e autorizzato al trattamento lecito dei dati secondo i principi di correttezza, liceità, trasparenza, pertinenza e non eccedenza rispetto alle finalità di raccolta e di successivo trattamento. Il trattamento dei dati connessi ai servizi ed erogazioni offerti dal Comune di Formicola avviene per il tempo strettamente necessario a conseguire le finalità prefissate dall'utente stesso al quale sono riservate tutte le misure minime di sicurezza (e di riservatezza) volte a prevenire la perdita dei dati, usi illeciti o non corretti ovvero accessi non autorizzati.

**Periodo di conservazione**

I dati verranno conservati per un periodo di tempo non superiore al conseguimento delle finalità sopra indicate ("principio di limitazione della conservazione", art.5, del Regolamento UE) o in base alle scadenze previste dalle norme di legge.

**Trasferimento dei dati all'estero**

I dati non vengono trasferiti a paesi terzi al di fuori dell'Unione Europea.

**Consenso dell'interessato**

Si intende per "consenso" qualsiasi manifestazione di volontà libera, specifica, informata e inequivocabile dell'interessato, con la quale lo stesso manifesta il proprio assenso, mediante dichiarazione o azione positiva inequivocabile, che i dati personali che lo riguardano siano oggetto di trattamento. Il consenso al trattamento può essere sempre revocato in qualsiasi momento.

Qualora il trattamento dei dati sia necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso con l'esercizio di pubblici poteri e/o per l'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte, il mancato consenso dell'interessato al trattamento è causa di impossibilità di esecuzione della prestazione ed esonera il Comune di Formicola dall'esecuzione della prestazione medesima.

**DIRITTI DELL'INTERESSATO**

I diritti dell'interessato (rif. articoli 15 ÷21 del Regolamento UE) possono essere esercitati in qualsiasi momento e si riassumono nel diritto:

1. di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di un trattamento di dati personali che lo riguardano, e l'accesso agli stessi;
2. di ottenere la rettifica dei dati senza ingiustificato ritardo, inclusa l'integrazione dei dati;
3. di ottenere la cancellazione dei dati;
4. di ottenere la limitazione del trattamento e la comunicazione di eventuale revoca della stessa;
5. alla portabilità dei dati;
6. di proporre reclamo a un'autorità di controllo.

Quanto sopra fatta salva l'esistenza di motivi legittimi da parte del Titolare.