



# **Citta' di Taormina**

**Provincia di Messina**

**Area Funzionale IV**

**Servizio Solidarietà Sociale**

## **CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

**PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "CASA DI RIPOSO CARLO ZUCCARO" DESTINATO A CASA DI RIPOSO, SITA IN VIA MARIO E NICOLO' GARIPOLI, PERIODO : ANNI CINQUE.**

V. : Taormina, 21/3/16

## **ART. 1 – OGGETTO DELL'APPALTO**

L'appalto ha per oggetto l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà Comunale finalizzato a "Casa di Riposo", di proprietà del Comune di Taormina sito in via Mario e Nicolò Garipoli.

## **ART. 2 –DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.**

L'immobile denominato "Casa di riposo Carlo Zuccaro" si trova in Taormina in via Mario e Nicolò Garipoli;

Il soggetto aggiudicatario si impegnerà a ristrutturare la struttura rendendola funzionale all'attività da svolgere.

## **ART. 3 - PRESCRIZIONI**

La concessione, riguarda esclusivamente l'utilizzo dell'immobile come casa di riposo, per utenti anziani in condizione di parziale autosufficienza o non autosufficienza, con carente supporto familiare, nel rigoroso rispetto di tutte le normative in materia;

Riserva permanente di quindici posti letto per il Comune di Taormina da tenere a disposizione per casi di indigenza di anziani residenti, secondo le vigenti normative, con una retta in convenzione pari a € 1.000,00, iva esclusa, sia per gli autosufficienti che per i non autosufficienti;

Al Comune di Taormina deve essere assicurata la possibilità di poter alloggiare al massimo 15 (quindici anziani) sia autosufficienti che non autosufficienti;

Il Comune non ha nessun obbligo di garantire l'occupazione dei predetti posti e pertanto non sarà previsto e corrisposto nessun minimo garantito;

In favore degli assistiti dovranno essere predisposti i piani personalizzati di intervento.

## **ART. 4 NORME APPLICABILI**

I rapporti contrattuali derivanti dall'aggiudicazione sono regolati dal D.Lgs 163/2006 e s.m.i., oltre che dalle condizioni generali e particolari del servizio riportante dal Capitolato Speciale e dalle clausole riportate nei documenti di gara.

Per quanto non diversamente previsto nelle predette fonti, trovano applicazione le leggi per il tempo in vigore per la materia ed il Codice Civile.

## **ART. 5 DURATA DEL RAPPORTO PROROGA E RINNOVO**

La concessione della struttura è fissata in anni cinque con decorrenza dalla data della stipula del contratto, con possibilità di rinnovo ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione fino ad un massimo di ulteriori 5 anni;

Qualora il committente non eserciti la predetta facoltà, il contratto alla scadenza si intende pertanto risolto senza formale disdetta tra le parti.

## **ART. 6 PIANI DI INTERVENTO**

Il concessionario si impegna ad effettuare tutte le procedure necessarie per l'accoglimento e la permanenza degli anziani secondo le modalità definite dalla normativa regionale.

## **ART.7 – LOCALI A DISPOSIZIONE DEL CONCESSIONARIO**

Il Comune per la gestione della "Casa per Anziani", sita in Taormina, cede in concessione le strutture, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il concessionario dovrà attuare tutti gli accorgimenti e le ristrutturazioni a norma di legge, necessarie per l'avvio attività.

## **ART. 8 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

In relazione al contenuto del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario, sono individuati i seguenti obblighi:

- a) Assunzioni in proprio dell'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili ed impianti con tempestività ed a regola d'arte, nel rispetto della normativa vigente, nonché la buona conservazione degli immobili e degli impianti;
- b) Contratti di allaccio relativi ai servizi di erogazione utenze (Acqua, energia elettrica, ecc.) per i locali oggetto della concessione; richiesta ed installazione cabina Enel (il Comune non assume nessuna responsabilità riguardo la predetta cabina);
- c) La ditta appaltatrice che risulterà aggiudicataria è tenuta ad assumere il personale alle dipendenze della Ditta appaltatrice uscente limitatamente alle unità addette al servizio oggetto del presente capitolato, secondo le modalità e i limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni contrattuali applicabili e dalle disposizioni normative in materia, ivi compresa la Direttiva CE 2001/23 "Mantenimento dei diritti dei lavoratori in caso di trasferimento di impresa", ai fini della piena tutela della continuità dei rapporti di lavoro in essere.
- d) Il concessionario solleva il Comune di Taormina da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi previdenziali ed in genere da tutti gli obblighi risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavoro, sicurezza e di assicurazioni sociali, assumendone a proprio carico tutti gli oneri relativi.

## **ART. 9 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

L'aggiudicatario dovrà garantire:

- La manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura e degli spazi circostanti adibiti a verde. Il concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza di tutte le aree assegnate;
- Manutenzione degli impianti: riscaldamento, gas, idrico, elettrico ecc.;

Il concessionario dovrà predisporre, entro trenta giorni dalla stipula del contratto, il progetto per la realizzazione degli interventi, di manutenzione ordinaria e straordinaria, e manutenzione degli impianti. I predetti interventi dovranno essere comunicati al competente ufficio Patrimonio ed eseguiti nel rigoroso rispetto delle vigenti norme in materia.

#### **ART. 10 – ULTERIORI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Sono inoltre a carico del concessionario:

- 1) Titolarità e pagamento delle utenze telefoniche, elettriche, di riscaldamento, acqua, raccolta rifiuti e canone televisivo;
- 2) Il rispetto di tutta la normativa inerente il trattamento del personale ed in materia di privacy;
- 3) L'assunzione di tutti gli oneri derivanti dall'offerta economica comprese le spese, imposte e tasse, di qualsiasi natura, oltre le spese tutte derivanti dalla concessione, senza diritto di rivalsa;
- 4) La stipula di contratto assicurativo per i locali, impianti ed attrezzature messi a disposizione dal Comune contro i danni da rischio locativo, per incendio, esplosioni, scoppi, atti vandalici ed ogni tipo di eventi speciali, anche derivanti da dolo e/o colpa grave, fatto salvo il diritto di rivalsa del concessionario nei confronti dei danneggiatori e con rinuncia espressa di rivalsa verso il Comune, commisurata al valore dell'immobile e degli impianti fissi, nonché degli arredi e delle attrezzature affidati dal Comune al Concessionario;
- 5) Nella definizione di "terzi", ai fini dell'assicurazione stessa, siano compresi gli ospiti e qualunque soggetto che possa trovarsi anche occasionalmente all'interno e nei pressi della struttura;
- 6) Rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti dell'Ente concedente;
- 7) Copertura assicurativa per responsabilità civile verso terzi con massimale unico di € 1.000.000,00. La polizza dovrà essere stipulata per tutta la durata della concessione. In ogni caso il Concessionario sarà chiamato a risarcire il danno nella sua interezza qualora lo stesso dovesse superare il limite massimali. I contratti assicurativi dovranno avere esclusivo riferimento alla concessione in oggetto ovvero essere appendice di polizze già attive, purchè con le medesime caratteristiche qui richiamate ed esplicitino che le stesse polizze coprono anche il servizio in oggetto.
- 8) L'attuazione e il rispetto delle norme del D.L.g.s. 81/08s.m.i. relative alla sicurezza e all'igiene sul posto di lavoro.

#### **ART. 11 – OBBLIGHI DEL COMUNE**

- 1) La messa a disposizione di tutta la documentazione inerente le opere e gli impianti esistenti nella struttura oggetto della concessione
- 2) la messa a disposizione dei locali e degli spazi di cui all'art. 2, nello stato di fatto in cui si trovano.
- 3) la messa a disposizione degli arredi e delle attrezzature già presenti nella struttura il tutto nello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano;

4) I Comune di Taormina non assume nessuna responsabilità per la gestione della casa di riposo e per le opere da eseguire, in quanto oggetto dell'appalto è l'immobile nello stato in cui si trova;

#### **ART. 12- IMPORTO BASE D'ASTA**

L'importo base d'asta del canone di affitto è di € 50.000,00 annuo escluso IVA, sul quale verranno operate le offerte a rialzo.

Le procedure di gara saranno svolte da una Commissione aggiudicatrice appositamente nominata ai sensi dell'art.84 del D.Lgs. 163/2006.

#### **ART. 13- DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE IN CASO DI AGGIUDICAZIONE E SPESE CONTRATTUALI**

Prima della stipula del contratto, il Comune di Taormina, si riserva il diritto di richiedere all'aggiudicatario prova del possesso dei requisiti dichiarati nella documentazione amministrativa.

Ove l'aggiudicatario non ottemperi perfettamente e completamente entro 10 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione alla produzione della documentazione ritenuta occorrente per la stipula del contratto o non si presenti alla stipulazione del contratto nel giorno stabilito, l'Amministrazione potrà disporre la revoca dell'aggiudicazione, con diritto al risarcimento dei danni ed all'applicazione delle procedure previste dalla normativa vigente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla stipula e registrazione del contratto nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti sulla prestazione.

#### **ART. 14 – PROPRIETA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile resta di proprietà del Comune di Taormina.

Resta inteso che lo stesso ne concede il diritto di uso al concessionario per tutto il periodo di durata della concessione. Per eventuali modifiche strutturali esterne/interne da effettuare, si dovrà attendere la preventiva autorizzazione da parte dell'amministrazione Comunale.

Prima della consegna, che sarà oggetto di verbalizzazione e di sottoscrizione delle parti, sarà redatto uno stato di consistenza dell'immobile.

#### **ART. 15 – PROPRIETA' DEGLI IMPIANTI INSTALLATI DAL CONCESSIONARIO**

Gli impianti eventualmente installati dal concessionario a pertinenza di quelli dell'immobile restano di proprietà del concessionario stesso per tutto il periodo di durata dell'affidamento.

L'installazione dovrà essere preceduta da dichiarazione di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

La proprietà degli stessi sarà trasferita all'Amministrazione comunale, al termine della durata della concessione.

#### **ART. 16 – TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI E DEGLI IMPIANTI AL TERMINE DELLA CONCESSIONE**

Al termine della durata dell'affidamento, il Concessionario dovrà restituire gli immobili e gli impianti in uso, in buono stato di manutenzione e comunque idonei all'uso a cui sono destinati.

#### **Art. 17 – DETERMINAZIONE E RISCOSSIONE DELLE RETTE**

Per le prestazioni e i servizi ad esso affidati, il Concessionario incasserà direttamente dagli ospiti le rette a carico degli stessi. L'ottenimento della remunerazione per le attività svolte costituisce un rischio di impresa.

La riscossione sarà a carico e rischio del Concessionario.

L'attività prestata dal Concessionario sarà remunerata secondo le tariffe stabilite dai provvedimenti normative Regione Sicilia per gli ospiti in regime di convenzionamento.

#### **ART. 18 – ADEGUAMENTO E RIQUALIFICAZIONE**

Gli interventi strutturali di adeguamento e di riqualificazione di cui necessita la struttura, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie, che intendendosi funzionali ed accessorie alla gestione, sono posti a carico del concessionario della struttura.

#### **ART. 19- VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO**

Il Concessionario dovrà versare al Comune di Taormina un canone annuo per la concessione dell'immobile in rate mensili, tale canone sarà definito in sede di gara e dovrà essere versato mediante versamento su C/C. postale n. 11218989 intestato a "Comune di Taormina Servizio di Tesoreria" e dovrà essere versato entro il 15 del mese successivo a quello a cui il canone si riferisce. Il ritardato pagamento del canone comporterà, convenzionalmente, l'obbligo per il concessionario di provvedere agli interessi calcolati ai sensi del D.lgs 231/2002, salvo ulteriori rimedi a vantaggio del Comune. Nel caso di morosità il Comune potrà rivalersi sulla cauzione definitiva per il corrispondente importo maggiorato del 10% a titolo di penale, con l'obbligo per il concessionario di reintegrare immediatamente detto deposito.

#### **ART.20 – VERIFICHE E CONTROLLI**

Il Comune di Taormina, con proprio personale, ha facoltà di effettuare accertamenti e verifiche sull'attività svolta. L'ente aggiudicatario si impegna fin d'ora a fornire i mezzi e le informazioni necessarie.

#### **ART. 21 – DECADENZA DELLA STIPULA**

La decadenza della stipula sarà disposta dalla Stazione Appaltante a carico dell'aggiudicatario, nei casi di:

- Mancato invio, nel termine assegnato dalla stazione appaltante, dei documenti attestanti l'effettivo possesso dei requisiti;
- Mancata costituzione di cauzione definitiva nel termine assegnato;
- Mancata stipula di polizza assicurativa nel medesimo termine;
- Mancata presentazione senza giustificato motivo nel giorno convenuto per la stipula.

In caso di mancata stipula la stazione appaltante si riserva la facoltà di aggiudicare la gara al secondo offerente, che ha presentato l'offerta economicamente più alta.

## **ART. 22 - CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Fermo restando quanto previsto dalle disposizioni di legge, qualora nei confronti del Concessionario sia intervenuta l'emanazione di un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui all'art.3 della legge n. 1423/56, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per frodi nei riguardi della stazione appaltante, nonché per violazione degli obblighi attinenti alla sicurezza sul lavoro, il Dirigente dell'Area Servizi Sociali valuta l'opportunità di procedere alla risoluzione del contratto. Il Comune di Taormina, può procedere, altresì, alla risoluzione del contratto per i casi d'inadempimento delle obbligazioni contrattuali dagli art. 1453 e 1455 del cod. civ..

## **ARTICOLO 23 : CAPACITÀ GIURIDICA**

Per "Capacità giuridica" si intende l'inesistenza in capo al soggetto di situazioni interdittive previste come "cause di esclusione" dalla normativa sia comunitaria che nazionale. La capacità giuridica è dimostrata da:

- a) insussistenza dello stato di fallimento, liquidazione, liquidazione coatta amministrativa, procedura di liquidazione volontaria, amministrazione controllata, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente;
- b) insussistenza di sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- c) insussistenza, nell'esercizio dell'attività professionale, di errori gravi;
- d) regolare adempimento degli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori, secondo la legislazione italiana o quella del Paese in cui sono stabiliti;
- e) regolare adempimento degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione italiana o quella del Paese in cui sono stabiliti;
- f) inesistenza di false dichiarazioni nel fornire informazioni che possono essere richieste dall'Ente Aggiudicatore in ordine all'assenza di cause di esclusione, all'iscrizione nei registri professionali o in elenchi ufficiali, al possesso della capacità economico-finanziaria e tecnica;
- g) essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;

h) insussistenza delle condizioni di cui all'art. 2359 del Codice Civile con altre imprese che partecipano alla gara;

i) insussistenza di contenziosi con il Comune di Taormina.

f) essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle tasse e dei tributi verso il comune di Taormina.

#### **ART. 24- SOPRALLUOGHI**

Tutti i soggetti che intendano partecipare alla gara possono visitare i luoghi di esecuzione dell'appalto. I sopralluoghi si terranno nei giorni ed alle ore concordate con la Direzione della struttura e con il responsabile del procedimento. Al termine di ciascun sopralluogo il funzionario incaricato rilascerà una certificazione attestante l'avvenuto sopralluogo.

#### **ART. 25- DIVIETO DI CESSIONE E SUBAPPALTO**

È fatto divieto alla Ditta aggiudicataria di cedere la Concessione oggetto del presente capitolato, sotto pena di immediata risoluzione dello stesso e del risarcimento degli eventuali danni, fatte salve le autorizzazioni del Comune di Taormina.

#### **ART. 26 – CONTROVERSIE**

E' esclusa la competenza arbitrale relativamente a controversie inerenti la esecuzione della presente concessione. Per qualunque controversie tra il Comune di Taormina ed il soggetto aggiudicatario sarà esclusivamente competente il Foro di Messina.

#### **ART. 27 - TUTELA DELLA PRIVACY**

L'ente aggiudicatario nell'ambito della gestione del servizio è tenuto a rispettare quanto prescritto dal D.Leg.vo 196/2003, "codice in materia di protezione dei dati personali".

#### **ART. 28 – REGISTRAZIONE**

La stipula del contratto di aggiudicazione è sottoposto a registrazione le cui spese sono a carico del Concessionario. Inoltre è soggetto ad imposta di bollo e diritti di segreteria che variano rispettivamente in relazione alla dimensione cartacea del contratto in forma legale e dell'importo di aggiudicazione.

#### **ART. 29- DOCUMENTAZIONE TECNICA A DISPOSIZIONE DEI CONCORRENTI**

I documenti sono a disposizione dei concorrenti che potranno visionarli accedendo al sito del comune di Taormina, ovvero presso l'Ufficio Servizi Sociali.

**Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato, si applicano tutte le norme vigenti in materia di appalti e quelle del codice civile**



## **Indice**

**ART. 1** Oggetto del servizio

**ART. 2** descrizione dell'immobile

**ART. 3** prescrizioni

**ART. 4** norme applicabili

**ART. 5** durata del rapporto proroga e rinnovo

**ART. 6** piani di intervento

**ART. 7** locali a disposizione del concessionario

**ART. 8** obblighi a carico del Concessionario

**ART. 9** manutenzione ordinaria e straordinaria

**ART. 10** ulteriori obblighi di Concessionario

**ART. 11** obblighi del Comune

**ART. 12** importo a base d'asta

**ART. 13** documentazione da produrre in caso di aggiudicazione e spese contrattuali

**ART. 14** proprietà dell'immobile

**ART. 15** proprietà degli impianti installati dal concessionario

**ART. 16** trasferimento degli immobili e degli impianti al termine della concessione

**ART. 17** determinazione e riscossione delle rette

**ART. 18** adeguamento e riqualificazione

**ART. 19** versamento del corrispettivo

**ART. 20** verifiche e controlli

**ART. 21** decadenza della stipula

**ART. 22** cause di risoluzioni del contratto

**ART. 23** capacità giuridica

**ART. 24** sopralluoghi

**ART. 25** divieto di cessione e subappalto

**ART. 26** controversie

**ART. 27** tutela della privacy

**ART. 28** registrazione

**ART. 29** documentazione tecnica a disposizione dei concorrenti