



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 3-BIS DEL D.L. 25 SETTEMBRE 2001, N. 351, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 23 NOVEMBRE 2001, N. 410, DI PARTE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "EX ISTITUTO MADONNA DI BONARIA", SITO IN VIALE PIETRO NENNI N. 16 – MACOMER (NU), FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE, RICONVERSIONE E GESTIONE DI UN POLO SOCIO-ASSISTENZIALE PER ANZIANI

CIG: BC9F5B8D4B

CUI: S83000270914202600003

CUP: F69G26000070007

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente Capitolato disciplina la concessione di valorizzazione di parte dell'immobile comunale denominato "Ex Istituto Madonna di Bonaria", sito in Viale Pietro Nenni n. 16 - Macomer (NU), di proprietà del Comune di Macomer.

La concessione ha per oggetto:

- a) La ristrutturazione, l'adeguamento normativo e la riqualificazione funzionale dell'immobile mediante investimenti a carico del concessionario;
- b) La realizzazione di un polo socio-assistenziale destinato prioritariamente all'accoglienza e assistenza della popolazione anziana;
- c) La gestione integrata dei servizi socio-assistenziali per tutta la durata della concessione.

Il polo socio-assistenziale dovrà essere articolato in:

- Comunità Integrata per anziani con capacità ricettiva di n. 60 posti letto autorizzati, anche organizzati progressivamente in moduli funzionali;
- Centro Diurno per Anziani con capacità ricettiva minima di n. 10 posti;
- Spazi comuni destinati ad attività sociali, ricreative, culturali e aggregative, aperti anche alla comunità locale secondo modalità da concordare con il Comune.

Il concessionario assume tutti i rischi operativi connessi alla gestione della concessione, ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. 36/2023. Si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subito dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile.

Art. 2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La concessione è disciplinata dalle seguenti fonti normative:

- D.L. 30 settembre 2001, n. 351, conv. in L. 23 novembre 2001, n. 410 (art. 3-bis);
- D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici);
- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL);
- Normativa regionale sarda in materia di autorizzazione e accreditamento di strutture socio-assistenziali per anziani e precisamente L.R. 23/2005 ("Sistema integrato dei servizi alla persona") e relativi provvedimenti attuativi della Giunta Regionale sull'autorizzazione e l'accREDITAMENTO delle strutture residenziali e semi-residenziali per anziani

- D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, limitatamente alle disposizioni tecniche non abrogate e non superate dal D.Lgs. 36/2023;
- D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (sicurezza sul lavoro);
- D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151 (prevenzione incendi);
- D.M. 236/1989 (abbattimento barriere architettoniche);
- Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR);
- Codice Civile e normativa complementare.

In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Capitolato e la normativa vigente, prevale quest'ultima.

Art. 3 - DEFINIZIONI

Ai fini del presente Capitolato si intende per:

- **Concedente:** il Comune di Macomer;
- **Concessionario:** l'operatore economico aggiudicatario della concessione;
- **Immobile:** il complesso immobiliare "Ex Istituto Madonna di Bonaria";
- **RUP:** Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023;
- **Convenzione:** lo schema di contratto di concessione approvato con la determinazione a contrarre;
- **PEF:** Piano Economico-Finanziario presentato dal concessionario;
- **Comunità Integrata:** struttura residenziale socio-assistenziale per anziani, come definita dalla normativa regionale;
- **Centro Diurno:** struttura semi-residenziale per anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti;
- **Canone:** importo annuo dovuto dal concessionario al Comune;
- **Equilibrio economico-finanziario:** la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria dell'operazione, come determinata dal PEF allegato alla Convenzione.

Art. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita dal concorrente in sede di offerta, sulla base del Piano Economico-Finanziario presentato.

La durata minima non può essere inferiore a **15 (quindici) anni** dalla data di stipula della Convenzione, al fine di garantire la bancabilità degli investimenti e la sostenibilità del PEF. Offerte con durata inferiore non saranno ammesse.

La durata massima non può superare 50 (cinquanta) anni dalla data di stipula della Convenzione.

La durata proposta deve essere proporzionata al periodo necessario per il recupero degli investimenti effettuati, unitamente a un ragionevole ritorno sul capitale investito, ai sensi dell'art. 190, comma 4, del D.Lgs. 36/2023.

La durata costituisce elemento di valutazione nell'ambito dell'offerta tecnica (criterio D3 del bando di gara): a parità di sostenibilità del PEF e delle altre condizioni, è preferita la durata più breve.

Non sono ammesse proroghe tacite. Eventuali proroghe espresse possono essere concesse solo nei casi e con le modalità previste dal D.Lgs. 36/2023 in materia di modifica dei contratti di concessione.

Art. 5 - VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore complessivo stimato della concessione, calcolato ai sensi della normativa applicabile del D.Lgs. 36/2023 in materia di determinazione del valore delle concessioni, è superiore a € 5.000.000,00 (IVA esclusa).

Tale valore è determinato considerando:

- Gli investimenti dichiarati dal concessionario per la ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile;
- I ricavi attesi dalla gestione dei servizi socio-assistenziali nell'arco della durata della concessione;
- Il canone annuo offerto al Comune.

Il valore effettivo sarà rideterminato in base al PEF presentato dall'aggiudicatario.

TITOLO II - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Art. 6 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E STATO DI CONSISTENZA

Il complesso immobiliare oggetto di valorizzazione presenta le seguenti caratteristiche:

- A. **Identificazione catastale:** le unità immobiliari di proprietà del Comune di Macomer ricomprese nell'immobile oggetto del presente Avviso sono identificate al Catasto Fabbricati come segue:

Indirizzo	Superficie	Foglio	Particella	sub	Categoria Catastale
Viale Pietro Nenni	36 mq	28	892	5	C06

Viale Pietro Nenni	23800 mc	28	892	8	B01
Viale Pietro Nenni		28	892	9	BNC

B. **Ubicazione:** l'immobile è localizzato in Macomer, Viale Pietro Nenni n° 16

C. **Consistenza:** la superficie fondiaria dell'intero complesso immobiliare è di circa 11.643 mq per uno sviluppo del volume fuori terra originario documentato di circa 13.007,39 mc
La porzione del complesso immobiliare oggetto della presente consultazione preliminare di mercato ha la seguente consistenza complessiva:

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Volume complessivo
Terra	Camera mortuaria	19,00 mq	55,77 mc
Primo	Cucina refettori uffici e bagni	533,00 mq	1854,84 mc
Secondo	Ex casa Main	461,00 mq	1.604,28 mc
	Zona Saloni	273,00 mq	950,04 mc
	Ex alloggi suore	399,00 mq	1.388,52 mc
Terzo	Foresteria	461,00 mq	1.696,48 mc
	Rustico	271,00 mq	918,69 mc

L'accesso alla struttura avviene dal piano terra e sia gli ingressi di accesso che la Cappella sono ad uso comune e quindi condivisi con altri servizi.

D. **Contesto storico-urbanistico:** l'edificio, risalente alla seconda metà degli anni '60, ed occupato dal novembre del 1966, sorge su un'area donata nel 1963 alle Suore Salesiane Figlie di Maria Ausiliatrice, all'interno della lottizzazione di un'area denominata "Pineta Albano" approvata dalla Soprintendenza ai monumenti ed alle Gallerie di Sassari il 18.12.1965.

Nacque come immobile destinato a casa del fanciullo, ma negli anni si ampliò formando vari corpi di fabbrica comunicanti tra loro destinati a convitto, palestra, sala ricreazione e scuola magistrale.

Il complesso edilizio, importante punto di riferimento quindi per l'intera comunità, con particolare attenzione ai ragazzi, forniva servizi educativi e didattici: l'asilo nido, la scuola materna, il liceo psico socio pedagogico, numerosi corsi di formazione professionale, oltre ad attività sportive e di aggregazione sociale attraverso l'oratorio, e successivamente, con la realizzazione di "Casa Main", anche l'accoglienza di mamme con bambini.

Nell'estate del 2023 le Suore Salesiane lasciano l'istituto, parte del quale viene inizialmente concesso in comodato gratuito al Comune di Macomer, che lo acquisisce interamente nel

Febbraio del 2026.

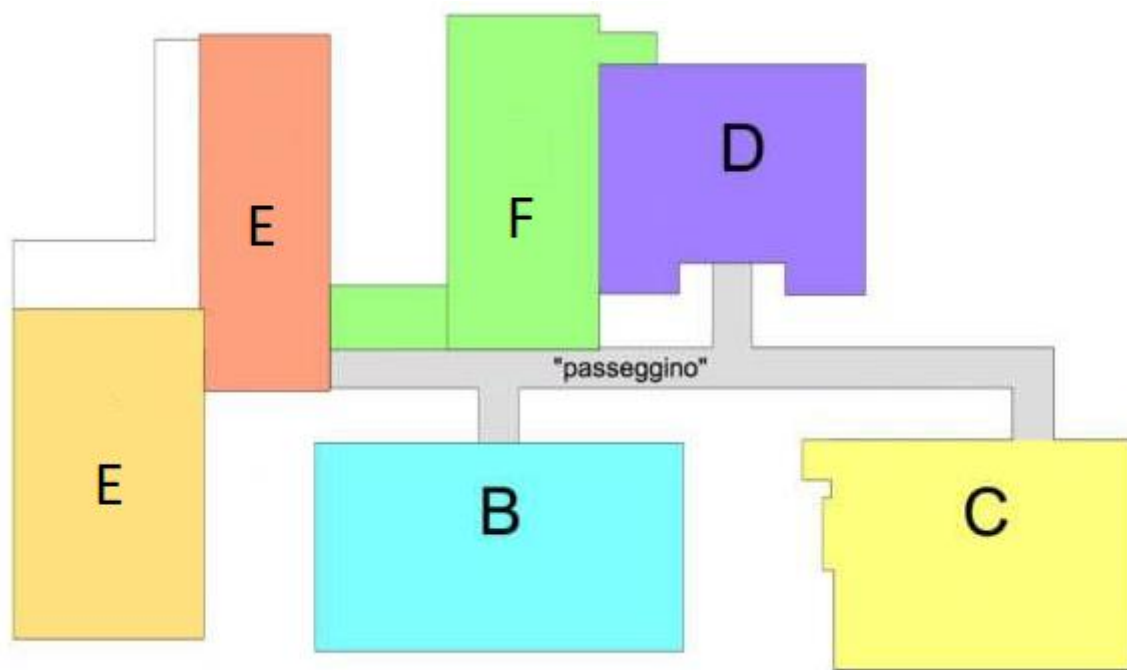
- E. **Stato attuale:** La porzione del complesso immobiliare **di cui al presente avviso**, si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo), è suddivisa in 4 blocchi, come indicato nelle planimetrie allegate, con la seguente consistenza:

Piano	Blocco	Destinazione	Superficie utile	Volumetria ambienti
Terra	Blocco E	Ingresso vano scale, vano ascensore e camera mortuaria	61,70 mq	185,10 mc
Primo	Blocco E	Cucina	117,38 mq	375,61 mc
		Refettorio e Salone	190,84 mq	610,68 mc
		Uffici e bagni	61,50 mq	196,80 mc
Secondo	Blocco E	Area Totale Casa Main	493,06 mq	1.577,70 mc
		camere	206,96 mq	662,27 mc
		n. 2 saloni	107,67 mq	344,54 mc
		bagni	47,03 mq	150,50 mc
		corridoi e vano scala	106,49 mq	340,77 mc
		lavanderia	12,81 mq	40,99 mc
		uffici	12,10 mq	38,72 mc
Secondo	Blocco E	Salone Polifunzionale	163,47 mq	523,10 mc
Secondo	Blocco F	Ex alloggi suore	289,70 mq	927,04 mc
		camere	181,81 mq	581,79 mc
		bagni	57,19 mq	183,01 mc
		corridoi	33,86 mq	108,35 mc
		vano scala	16,84 mq	53,88 mc
Terzo	Blocco E	Ex Foresteria	374,13 mq	1.413,60 mc
		camere	211,57 mq	778,58 mc
		bagni	99,27 mq	365,31 mc
		corridoi	73,29 mq	269,71 mc
Terzo	Blocco F	Rustico	235,67 mq	584,46 mc

La porzione di struttura destinata a comunità integrata e centro socio-educativo è individuata al primo, secondo e terzo piano della struttura individuata alla lettera F e al piano terra, secondo e terzo piano dell'edificio E.

Si precisa che il primo piano dell'edificio E è costituito da locali di servizio della cappella inserita tra il piano terra e primo dell'edificio stesso.

Oltre all'immagine esplicativa si rimanda alle planimetrie allegate.



L'edificio E risulta costituito da tre piani fuori terra ed è suddiviso in **4 blocchi indipendenti**:

Edificio E - Blocco 1: Il **piano terra** è destinato a centro di aggregazione sociale e **NON** costituisce oggetto del presente avviso.

I BLOCCHI 2, 3 E 4 COSTITUISCONO OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO.

Edificio E - Blocco 2 : Il **piano primo** è destinato a locali di servizio della futura comunità integrata e centro diurno per anziani.

Nello stesso sono presenti:

- a)** tre locali cucina con cucina industriale e relative zone per il lavaggio, preparazione e conservazione dei cibi. I locali sono dotati di porte tagliafuoco e compartimentazione come previsto dalla norma. Impianto elettrico di recente realizzazione.
- b)** due saloni polivalenti per attività diurna, quale refettorio e attività di aggregazione.
- c)** tre stanze da destinare ad usi diversi (uffici o altro) e servizi igienici.

Edificio E - Blocco 3: Il **Piano secondo (Ex Casa Main)** è stato ristrutturato e messo a norma per quanto riguarda gli impianti idrico-sanitari ed elettrico, intorno al 2010.

Nello stesso sono presenti:

- n° 6 camere di cui n° 1 piccola con bagno;
- n° 2 sale comuni;
- n° 1 locale cucina;
- n° 1 ripostiglio;
- n° 3 servizi igienici di cui 1 dotato di doccia a pavimento e attrezzato per disabili;

- n° 1 lavanderia;

Tramite un corridoio si accede, sempre sullo stesso piano, in continuità, ad altri vani e precisamente:

- n° 1 Sala di mq. 52,55

- n° 2 Stanze con bagno

- n° 1 Salone di mq 163,47

Questa seconda parte di stanze è separata ed indipendente in quanto si trova nella parte centrale tra “casa Main” e il secondo piano dell’edificio F, anch’esso costituito da blocchi indipendenti.

Edificio E - Blocco 4 : Piano terzo (ex convitto) che necessita di ristrutturazione.

Sono presenti:

- n° 5 cameroni comuni

- locali bagni e docce comuni

- n. 2 camere

- n° 3 camere con bagno.

L'edificio F risulta costituito da **tre piani** fuori terra.

Edificio F – Piano terra e piano primo: Nel piano terra e piano primo è presenta la cappella e un vano con annesso piccolo bagno da adibire a camera mortuaria.

Edificio F - Piano Secondo: in continuità con il secondo piano dell’edificio E, sono presenti:

-n°15 vani dei quali n° 10 stanze singole con piccolo bagno in camera in cui è presente un gradino e n° 4 camere con bagno in cui il bagno è a quota pavimento.

- n° 1 vano destinato a infermeria;

- n° 2 vani destinati a magazzino/deposito.

Questi locali necessitano di messa a norma impianti e riadeguamento funzionale delle stanze e servizi igienici.

Edificio F - Piano Terzo: Il terzo piano dell’edificio F è costituito da una zona lavanderia e stireria industriale ed ampia zona da completare (rustico).

Sono presenti inoltre n° 2 ascensori di cui uno recente e l’altro da revisionare.

Gli stabili sono dotati di impianto di riscaldamento alimentato con caldaie a gasolio.

Art. 7 - DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Destinazione urbanistica: L'edificio ricade attualmente in zona S2 – “Zona di servizi pubblici e standards urbanistici, sottozona di aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, uffici postali ed

altri” disciplinata dagli artt. 43 e 45 delle N.T.A. del P.U.C. che regolamenta gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

Vincoli:

- Vincolo paesaggistico: L’area è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Ministeriale 18/02/1943 ai sensi dell’ex art. 1 della Legge 1497/39 (ora art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004).
- Vincolo architettonico/storico: NO

Il concessionario è tenuto a rispettare tutti i vincoli esistenti e ad ottenere i nulla osta necessari dagli enti preposti (Soprintendenza, Ente Parco, ecc.).

Eventuali modifiche alla destinazione d'uso devono essere preventivamente autorizzate dal Comune, fermo restando il vincolo di destinazione socio-assistenziale dell'immobile.

Art. 8 - DOTAZIONI IMPIANTISTICHE ESISTENTI

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico (parzialmente rinnovato);
- impianto idrico-sanitario (parzialmente rinnovato);
- impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio;
- n. 2 ascensori;
- impianto antincendio (parziale/da integrare).

Il concessionario dovrà verificare lo stato di funzionamento e conformità normativa di tutti gli impianti esistenti e provvedere agli adeguamenti necessari.

TITOLO III - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Art. 9 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO

Il concessionario è obbligato a realizzare, a proprie spese e sotto la propria responsabilità, tutti gli interventi necessari per:

- a) Ristrutturare e riqualificare l'immobile secondo il progetto presentato in sede di gara;
- b) Adeguare l'immobile alle normative vigenti in materia di: edilizia e urbanistica; impianti (elettrico, idrico-sanitario, termico, gas, sollevamento); prevenzione incendi; sicurezza sul lavoro; abbattimento barriere architettoniche; risparmio energetico ed efficienza energetica; requisiti igienico-sanitari;
- c) Rendere l'immobile idoneo all'ottenimento dell'autorizzazione/accreditamento regionale per l'esercizio di Comunità Integrata e Centro Diurno per Anziani.

Gli interventi dovranno essere realizzati in conformità al cronoprogramma presentato in sede di gara, con le seguenti fasi indicative

- Fase 1: Progettazione esecutiva e acquisizione titoli abilitativi (60 gg dalla stipula);
- Fase 2: Esecuzione lavori primo modulo (entro 45 gg dalla acquisizione dei titoli abilitativi);
- Fase 3: Avvio gestione primo modulo (qualora in fase progettuale, la proposta sia suddivisa in moduli) entro 1 mese dalla conclusione dei lavori;
- Fase 4: Completamento lavori e attivazione progressiva posti letto fino a 60 (entro 6 mesi dall'apertura della struttura).

Il concessionario può proporre un'attivazione progressiva della struttura per moduli funzionali, purché ciascun modulo rispetti i requisiti minimi strutturali e organizzativi previsti dalla normativa regionale.

Gli investimenti stimati ammontano a € 5.000.000,00, fermo restando che il concessionario può proporre investimenti inferiori o superiori, che dovranno essere opportunamente giustificati nel P.E.F. e nei documenti di gara.

Art. 11 - AUTORIZZAZIONI E TITOLI ABILITATIVI

1. Il concessionario è tenuto ad acquisire, a proprie spese, tutti i titoli abilitativi e le autorizzazioni necessarie, tra cui:
 - **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per opere edilizie, ove necessaria;
 - **Permesso di Costruire**, se richiesto dalla tipologia di interventi;
 - **Autorizzazione paesaggistica**, se l'immobile è soggetto a vincolo;
 - **Nulla osta della Soprintendenza**, se l'immobile è soggetto a vincolo architettonico;
 - **Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)** rilasciato dai Vigili del Fuoco;
 - **Autorizzazione sanitaria** per attività socio-assistenziali;
 - **Autorizzazione/Accreditamento regionale** per Comunità Integrata e Centro Diurno ai sensi della normativa regionale vigente;
 - **Certificazioni impiantistiche** (elettrico, gas, ascensori, ecc.);
 - Ogni altra autorizzazione prevista dalla legislazione vigente.
2. Il concessionario deve trasmettere al Comune copia di tutte le autorizzazioni acquisite entro 10 giorni dal rilascio.
3. Il mancato ottenimento delle autorizzazioni necessarie entro i termini previsti costituisce grave inadempimento contrattuale e può comportare la risoluzione della concessione.

Art. 12 - STANDARD EDILIZI E IMPIANTISTICI

L'immobile ristrutturato dovrà rispettare i seguenti standard minimi previsti dalle norme costruttive UNI e, per la fattispecie di struttura, rispettare quanto previsto dalla D.G.R. n. 34/28 del 18.10.2010 della Regione Autonoma della Sardegna la quale definisce i requisiti specifici per l'autorizzazione al funzionamento delle strutture sociali, comprese le comunità alloggio, in attuazione della Legge Regionale n. 23/2005 nonché l'allegato alla D.G.R. n. 22/31 del 14.7.2022

STANDARD EDILIZI:

- Conformità al D.M. 236/1989 (abbattimento barriere architettoniche);
- Conformità ai requisiti previsti dalla normativa regionale per strutture socio-assistenziali;
- Rapporti aero-illuminanti conformi ai regolamenti edilizi e igienico-sanitari;
- Isolamento termico e acustico secondo normativa vigente;
- Certificazione energetica: minimo classe (C).

STANDARD IMPIANTISTICI:

- Impianto elettrico conforme alle norme CEI;
 - Impianto di riscaldamento/raffrescamento efficiente e a basso impatto ambientale;
 - Impianto idrico-sanitario con acqua calda sanitaria;
 - Impianto antincendio conforme al D.P.R. 151/2011 e norme tecniche di prevenzione incendi;
 - Impianto di rilevazione fumi e allarme;
 - Impianto di sollevamento (ascensori) conforme al D.P.R. 162/1999;
 - Sistema di chiamata infermieristica in tutte le camere;
 - Impianto di videosorveglianza nelle aree comuni (nel rispetto della privacy).
2. È fortemente raccomandata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, ecc.).

Art. 13 - PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

1. Il concessionario deve affidare la progettazione esecutiva e la direzione lavori a professionisti abilitati, iscritti agli Ordini o Collegi professionali competenti.
2. Il progetto esecutivo deve essere redatto nel rispetto:
 - Del progetto preliminare/definitivo presentato in sede di gara;
 - Delle prescrizioni contenute nel presente Capitolato;
 - Di tutte le normative tecniche vigenti.
3. Il progetto esecutivo deve essere trasmesso al Comune per verifica di conformità prima dell'inizio dei lavori.
4. Il Comune si riserva il diritto di richiedere modifiche o integrazioni al progetto esecutivo per garantire la conformità agli obiettivi della concessione.

Art. 14 - ESECUZIONE DEI LAVORI

1. I lavori devono essere eseguiti da imprese in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal D.Lgs. 36/2023.
2. Il concessionario deve nominare:
 - Un **Direttore dei Lavori** professionista abilitato;
 - Un **Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE)** ai sensi del D.Lgs. 81/2008.
3. Prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deve:
 - Comunicare al Comune la data di inizio lavori (almeno 15 giorni prima);
 - Trasmettere il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC);
 - Trasmettere il Piano Operativo di Sicurezza (POS);
 - Effettuare le notifiche obbligatorie agli enti competenti.

4. Il Comune si riserva il diritto di effettuare verifiche e sopralluoghi in corso d'opera per accertare la regolarità dell'esecuzione.
 5. Il concessionario deve garantire il rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro e la tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi della L. 136/2010.
-

Art. 15 - COLLAUDO E CERTIFICAZIONI FINALI

1. Al termine dei lavori, il concessionario deve provvedere a:
 - **Collaudo tecnico-amministrativo** dei lavori eseguiti;
 - Acquisizione di tutte le **certificazioni di conformità degli impianti** (elettrico, termico, idrico-sanitario, gas, ascensori, antincendio);
 - Acquisizione del **Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)**;
 - Acquisizione del **Certificato di Agibilità** dell'immobile;
 - Acquisizione dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**;
 - Acquisizione dell'**Autorizzazione/Accreditamento regionale** per l'esercizio della Comunità Integrata e del Centro Diurno.
 2. Tutta la documentazione deve essere trasmessa al Comune entro 30 giorni dall'acquisizione.
 3. Solo dopo l'ottenimento dell'autorizzazione regionale il concessionario potrà avviare l'attività di accoglienza degli ospiti.
-

TITOLO IV - SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI

Art. 16 - TIPOLOGIA DEI SERVIZI

1. Il concessionario deve realizzare e gestire un **polo socio-assistenziale integrato** composto da:
 - **Comunità Integrata per anziani** con capacità ricettiva di **n. 60 posti letto autorizzati**;
 - **Centro Diurno per Anziani** con capacità ricettiva minima di **n. 10 posti**;
 - **Spazi comuni** per attività sociali, ricreative, culturali e aggregative.
 2. I servizi devono essere erogati in conformità alla normativa regionale vigente in materia di strutture socio-assistenziali per anziani.
 3. La Comunità Integrata è destinata ad accogliere persone anziane autosufficienti, parzialmente autosufficienti o non autosufficienti che necessitano di assistenza continuativa.
 4. Il Centro Diurno è destinato ad accogliere persone anziane autosufficienti o parzialmente autosufficienti in regime semi-residenziale, con frequenza giornaliera e rientro al proprio domicilio.
-

Art. 17 - COMUNITÀ INTEGRATA: REQUISITI STRUTTURALI

La Comunità Integrata deve rispettare i seguenti requisiti strutturali minimi previsti dalla normativa regionale specifica della Regione Sardegna e in particolare dalle linee guida riportanti **“Requisiti specifici per le tipologie di strutture sociali di cui all’art. 4, comma 1, lett. a), b), d) ed e) del Decreto del presidente della regione n. 4 del 2008 ai fini**

dell'autorizzazione al funzionamento e accreditamento" di cui al Testo Coordinato dell'aprile 2024 ed eventuali ss.mm.ii.

Art. 18 - COMUNITÀ INTEGRATA: FINALITÀ E REQUISITI ORGANIZZATIVI

La Comunità Integrata per anziani è destinata ad ospitare persone di ambo i sessi, ultrasessantacinquenni e non che non siano in grado di vivere autonomamente presso il proprio domicilio, per cui necessitano di servizi e interventi di tipo comunitario e collettivo.

Le finalità perseguite dalla struttura sono le seguenti:

- ❖ garantire l'assistenza completa, sia diurna che notturna agli ospiti;
- ❖ favorire il recupero della persona evitandone il decadimento psicofisico;
- ❖ garantire l'assistenza quotidiana con il soddisfacimento delle esigenze di vita;
- ❖ potenziare capacità di autonomia personale;
- ❖ prevenire e/o ridurre il danno di capacità già compromesse per quegli anziani parzialmente autosufficienti;
- ❖ promuovere e stimolare la vita di relazione;
- ❖ promuovere momenti di incontro e di rapporto con l'ambiente esterno;
- ❖ porre l'anziano nelle condizioni di essere un soggetto attivo che partecipa con autodeterminazione alla sua vita, in riferimento alle sue condizioni, ai suoi bisogni e alle sue aspettative;
- ❖ mantenere contatti significativi con la realtà sociale, in quanto la comunità integrata è parte integrante di una comunità.

Parimenti le finalità della Comunità Integrata per anziani sono quelle indicate nella L.R. 23/2005 (art. 6 Competenze Comuni, e art. 40 Autorizzazione) e Regolamento di attuazione dell'articolo 43 della Legge Regionale 23 dicembre 2005, n. 23 "Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione".

Nella gestione del servizio, dovranno essere rispettati gli standard minimi previsti dall'Assessorato all'Igiene, Sanità e dell'Assistenza Sociale - Direzione Generale delle Politiche Sociali della Regione Sardegna. In particolare:

- ❖ Tenuta del registro degli ospiti che contenga i nominativi degli utenti e di una persona di riferimento con relativo recapito telefonico. Il registro deve essere sistematicamente aggiornato, avendo cura di registrare i periodi di presenza degli utenti nella struttura e deve essere mostrato, su richiesta, ai soggetti che effettuano la vigilanza e il controllo.
- ❖ Tenuta della documentazione comprovante gli adempimenti previsti dalle normative vigenti.
- ❖ Tenuta del registro del personale impiegato, nonché dei soggetti che prestano la propria opera;
- ❖ Tenuta del registro del personale impiegato, nonché dei soggetti che prestano la propria opera a titolo di volontariato;
- ❖ Sistematicamente deve essere valutato professionalmente il bisogno per ogni soggetto, individuato il progetto di vita potenziale e coerentemente il piano personalizzato d'assistenza che deve essere integrato dallo specifico progetto educativo individuale.
- ❖ Il piano personalizzato è corredato da un sistema di valutazione integrata e periodica rapportata ai relativi obiettivi. La valutazione ha cadenza non superiore al trimestre. In base all'esito della stessa si procede alla revisione ed adeguamento del piano personalizzato. La valutazione professionale del bisogno, il progetto di vita potenziale

ed il piano personalizzato sono proposti dalla struttura sociale ospitante e devono essere valutati, condivisi e sottoscritti dal servizio sociale pubblico del territorio e dal servizio sanitario e dai famigliari o da chi ha la rappresenta legale dell'utente.

- ❖ Tutte le attività programmate devono essere organizzate nel rispetto dei normali ritmi di vita degli ospiti;
- ❖ L'utenza ospitata deve presentare caratteristiche omogenee rispetto ai bisogni assistenziali espressi, in caso contrario le necessità assistenziali devono comunque essere compatibili, anche in relazione alle finalità della struttura ed alle caratteristiche della stessa.
- ❖ Deve garantire uno sforzo continuo di interazione e collaborazione con il Comune al fine di facilitare l'azione di ciascuno in una logica di "rete" e favorire la creazione di un contesto territoriale favorevole al raggiungimento degli obiettivi esplicitando nella Carta dei Servizi le modalità di raccordo con i soggetti istituzionali.
- ❖ L'assistenza medica di base per gli ospiti della Comunità Integrata viene garantita dal Medico di Medicina generale che ha in carico l'utente. L'assistenza medica specialistica viene garantita ed erogata dal Servizio Sanitario Regionale in base alle norme di riferimento;
- ❖ Valutazione del bisogno di ogni utente, per il quale deve essere definito e adottato nel Progetto di assistenza individuale (PAI), un sistema di valutazione dei risultati (valido e attendibile) con cadenza non superiore al trimestre;

Il registro degli ospiti, il registro del personale impiegato e di quello volontario, il piano personalizzato corredato del progetto educativo individuale e della valutazione integrata e periodica e la carta dei servizi, oltre ai documenti specifici relativi a ciascuna tipologia di struttura, devono essere esibiti su richiesta del personale locale e regionale addetto alla vigilanza e al controllo delle strutture sociali.

La Comunità Integrata deve garantire i seguenti servizi:

❖ **Servizio di cura e assistenza alla persona:**

- Assistenza completa, sia diurna che notturna agli ospiti ricoverati presso la struttura, mirata in particolare a favorire il persistere e a potenziare il benessere fisico, psichico e sociale della persona; l'assistenza dovrà riguardare l'aspetto assistenziale, sanitario e la vita di relazione;
- Cura dell'igiene personale;
- Assistenza, monitoraggio e vigilanza nell'igiene personale completa della persona, da effettuare quotidianamente;
- Cambio della biancheria personale, da bagno e da letto, minimo una volta la settimana e ogni qualvolta si rendesse necessario;
- Sostegno nella vestizione e alimentazione e assistenza nei casi di breve ed improvviso impedimento temporaneo degli ospiti;
- Costante e scrupolosa vigilanza sulla persona a garanzia dell'incolumità personale, della salute, delle condizioni psico - fisiche, del decoro personale e della qualità della vita;
- Attività di animazione nei confronti degli ospiti nel rispetto delle loro esigenze e proposte;
- Tutte le azioni volte a favorire e incentivare la relazione tra l'ospite e i suoi familiari;
- Tutte le azioni volte a favorire l'integrazione degli ospiti con le iniziative esistenti e proposte dalla Comunità locale;
- Servizi ricreativi e del tempo libero, di gruppo ed individuali, anche di concerto con

le associazioni di volontariato presenti sul territorio atti a stimolare, anche attraverso iniziative culturali, gli interessi e le risorse personali, l'autosufficienza e le capacità residue;

- Integrazione degli ospiti con la vita comunitaria e di relazione, al fine di assicurare, attraverso i contatti sociali, un sufficiente grado di coinvolgimento e partecipazione attiva;
- Sistemazione e assistenza all'utenza durante i pasti, riordino e pulizia dell'ambiente; qualora per detto servizio si verifichi l'esigenza di dover procedere alla somministrazione dei pasti in camera, detto servizio dovrà essere svolto dal soggetto gestore con la cura e le modalità del normale servizio di refettorio;
- Collaborazione nel disbrigo di tutte le pratiche amministrative e previdenziali relative all'ospite: tale collaborazione non dovrà essere considerata come una sostituzione ai familiari o agli stessi ospiti in condizioni di provvedervi personalmente, ma solo come sostegno, supervisione e monitoraggio;
- Costante monitoraggio delle condizioni psicologiche e fisiche degli ospiti;
- Raccordo, collaborazione ed integrazione con la rete territoriale dei servizi presenti;
- Elaborazione di documenti relativi alla gestione della struttura ed ai singoli ospiti (cartelle personali regolarmente aggiornate, schemi sull'articolazione dei turni del personale, trattamenti igienici degli alimenti, programmazione delle attività, sistemi certificati di controllo di qualità);
- Risposta a chiamate notturne e controllo periodico notturno in assenza di chiamate;
- In caso di ricovero ospedaliero il personale della Ditta aggiudicataria del servizio dovrà provvedere ad informare immediatamente il familiare di riferimento dell'ospite. Accompagnare o provvedere al trasporto del soggetto presso la struttura ospedaliera, fornire la prima assistenza al momento del ricovero, relazionandosi anche con il personale medico e paramedico, riaccompagnare o provvedere al servizio di trasporto del soggetto presso la Comunità Integrata al momento della dimissione.
- Segnalazione tempestiva al medico di base dell'ospite o di guardia nei casi di assenza, di qualsiasi anormalità delle condizioni di salute;
- Corretta applicazione delle prescrizioni mediche diagnostiche e terapeutiche della persona, mobilitazione, alimentazione appropriata, protezione e vigilanza continua, dalle altre cure mediche e infermieristiche.

b) Servizio di guardaroba, lavanderia, stireria e sartoria:

Sono comprese nelle prestazioni a carico dell'Aggiudicatario, da effettuarsi con attrezzature e personale adeguati, l'effettuazione di un completo servizio di lavanderia, stireria e guardaroba della biancheria personale e di quello occorrente al funzionamento di tutta la struttura. Si prevede:

- Cambio della biancheria personale due volte la settimana e ogni qualvolta si renda necessario;
- Cambio della biancheria da letto ogni sette giorni e ogni qualvolta si renda necessario;
- I servizi di guardaroba, rammendo e stireria della biancheria giacenti presso la struttura;

c) Servizio Mensa:

Il servizio di ristorazione, per quanto concerne i pasti, sarà svolto all'interno della struttura nel rispetto della normativa di riferimento del settore, nella qualità e grammatura dei menù autorizzati dalla ATS di competenza. Sono comprese nelle prestazioni a carico del Gestore:

- acquisto derrate alimentari;
- somministrazione dei pasti nella sala da pranzo o, in particolari situazioni in cui l'ospite sia impossibilitato a recarsi in sala da pranzo, a letto o in camera;
- distribuzione dei pasti nelle fasce orarie prestabilite;
- preparazione e riordino (apparecchiare e sparecchiare i tavoli) del refettorio e annessa pulizia e sanificazione del refettorio;
- lavaggio di piatti e stoviglie, riassetto e sanificazione della cucina;
- Il menù farà obbligatoriamente riferimento al menù di massima approvato dall'A.T.S. - Nuoro. Il vitto distribuito dovrà essere confezionato con generi di prima qualità e scelta ed assolutamente freschi, ad eccezione di quelli surgelati (se previsti), e dovrà risultare elaborato e cotto con le migliori e sane tecniche di confezionamento, tenendo presente che lo stesso è rivolto a persone anziane;
- Il menù giornaliero deve essere reso noto agli ospiti mediante affissione nella sala da pranzo. Nei giorni di festa verrà garantito un pranzo speciale che rispecchi i desideri espressi dagli ospiti della Casa;
- I pasti dovranno essere dispensati in condizioni di temperatura idonea alla consumazione della specifica pietanza. Il concessionario dovrà garantire la preparazione e/o somministrazione di pasti diversi da quelli previsti nella tabella dietetica ordinaria, a seguito di prescrizioni mediche, senza che ciò dia diritto a ulteriori compensi in aggiunta dell'importo previsto col presente capitolato;
- Sono a carico del Gestore la fornitura delle attrezzature e dei beni di consumo per l'effettuazione del servizio previsto nel presente articolo. Il Gestore dovrà operare in conformità alla normativa vigente in materia;
- La qualità delle derrate alimentari acquistate dovrà risultare compatibile con i menu giornalieri;
- La quantità delle forniture dovrà essere determinata in funzione del menù settimanale e della deperibilità del prodotto, in proporzione alle esigenze e ai tempi di consumo. Ogni singolo genere tenuto nella dispensa, potrà essere sottoposto ad analisi organolettiche su richiesta del personale incaricato da parte dell'Amministrazione ai controlli. Detto personale, sia esso sanitario che amministrativo, anche in pendenza di analisi specifiche deve impedire l'utilizzo di generi non conformi alle norme in vigore ovvero non correttamente confezionati, provvedendo ad attivare le procedure di legge previste per ciascun singolo caso. Tutte le ispezioni, ivi comprese quelle elencate nei paragrafi che precedono, potranno essere disposte dall'Amministrazione in qualunque momento e senza preavviso alcuno.
- Nei locali della dispensa e della cucina potranno accedere esclusivamente il personale preposto, dipendente della Ditta e/o il Referente Comunale. È autorizzato l'accesso del personale del Comune e della Ditta esterna per la manutenzione, ma limitatamente al periodo occorrente ad effettuare la manutenzione stessa.
- È previsto un servizio mensa per gli utenti esterni in condizioni di fragilità a totale carico dell'utenza.

d) Servizio Animazione:

L'animazione dovrà prevedere attività varie, da svolgersi all'interno e all'esterno della struttura, anche con il coinvolgimento di bambini, ragazzi, adulti esterni e associazioni di anziani, volontariato e non presenti sul territorio, con l'obiettivo di favorire forme di aggregazione, socializzazione, partecipazione, recupero, stimolo, integrazione ed inserimento nella vita comunitaria. Il programma delle attività, dovrà essere sia collettivo

che individuale e dovrà essere articolato in base alle preferenze e alle capacità dell'ospite. Nello specifico, le attività avranno le finalità di stimolare sia le capacità fisiche che mentali.

e) Servizio Pulizia:

- Pulizia quotidiana di tutti gli ambienti della struttura (compresi gli arredi, le attrezzature, gli utensili e gli oggetti ivi giacenti): uffici, sale, cucina, sala mensa, camere da letto, servizi igienici, e verande, ecc., in conformità alle norme igienico sanitarie ed antinfortunistiche vigenti e dell'area esterna di pertinenza dell'edificio.
- Pulizia straordinaria di tutti gli ambienti (pulizia degli infissi compresi i vetri, i lampadari, ecc.) da effettuarsi una volta al mese e ogni qualvolta se ne rilevasse la necessità.
- Pulizia occasionale e straordinaria delle sale a seguito di manifestazioni, feste, seminari, riunioni, eventuale diversa disposizione degli arredi.
- Pulizia straordinaria degli spazi esterni, da effettuarsi almeno tre volte all'anno e in particolare in primavera, con lo scopo di predisporre in maniera adeguata gli spazi esterni destinati all'attività di animazione esterna.
- Interventi periodici di disinfestazione ambientale (locali interni e adiacenti).

f) Ulteriori servizi e garanzie:

- Pulizia quotidiana di tutti gli ambienti della struttura (compresi gli arredi, le attrezzature, gli utensili e gli oggetti ivi giacenti): uffici, sale, cucina, sala mensa, camere da letto, servizi igienici, e verande, ecc., in conformità alle norme igienico sanitarie ed antinfortunistiche vigenti e dell'area esterna di pertinenza dell'edificio.
- Pulizia straordinaria di tutti gli ambienti (pulizia degli infissi compresi i vetri, i lampadari, ecc.) da effettuarsi una volta al mese e ogni qualvolta se ne rilevasse la necessità.
- Pulizia occasionale e straordinaria delle sale a seguito di manifestazioni, feste, seminari, riunioni, eventuale diversa disposizione degli arredi.
- Pulizia straordinaria degli spazi esterni, da effettuarsi almeno tre volte all'anno e in particolare in primavera, con lo scopo di predisporre in maniera adeguata gli spazi esterni destinati all'attività di animazione esterna.
- Interventi periodici di disinfestazione ambientale (locali interni e adiacenti).

Dovrà essere garantita agli ospiti:

- La possibilità di avvalersi di assistenza religiosa;
- La possibilità di avvalersi dell'opera di volontari per le proprie esigenze;
- Il totale rispetto dei diritti civili e costituzionali della propria personalità e delle proprie scelte alla pari di qualunque altro cittadino;
- Il diritto alla propria vita di relazione ed alla riservatezza della propria corrispondenza;
- L'eventuale gestione fondo per cassa spese mediche (su richiesta);
- Il diritto alla tutela dei dati personali di cui al Regolamento UE/2016/679 e del D.Lgs n. 196/2003.
- Il diritto a segnalare, sia al Comune che allo stesso Gestore, ogni problema ed inconveniente che si verifichi nell'effettuazione del servizio.

g) Servizi Per Utenti Esterni

Qualora richiesto dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere garantiti i seguenti servizi per utenti esterni:

- **servizio mensa:** servizio mensa a domicilio e servizio mensa da consumare in comunità. Il servizio mensa agli utenti esterni offre una pronta risposta ai bisogni primari delle persone adulte sole o appartenenti a famiglie disagiate e a rischio di emarginazione, che versano in situazione di particolare fragilità, sociale e familiare. Il costo del servizio sarà a totale carico degli utenti.
- **Servizio di pronto intervento:** servizio rivolto a 2 soggetti senza limiti di età, sesso e condizione sociale che si trovano in stato di necessità sulla base della valutazione del servizio sociale comunale. Il servizio completamente gratuito per i primi 5 giorni, deve essere erogato per un periodo massimo di 10 gg prorogabili fino a 30gg. In tal caso verrà corrisposto il 50% della retta mensile prevista. Il servizio comprende supporto alimentare, supporto nell'igiene personale, riordino e pulizia dei locali, lavanderia e stireria, servizio assistenza sociale e servizio infermieristico se necessario. Il servizio potrà essere garantito anche in spazi ulteriori individuati, sempre all'interno dello stabile, dall'Amministrazione Comunale.

Art. 19 - CENTRO DIURNO PER ANZIANI

1. Il Centro Diurno deve garantire i seguenti servizi in regime semi-residenziale:
 - Accoglienza e assistenza diurna (indicativamente dalle ore 8:00 alle ore 18:00);
 - Somministrazione pasti qualora richiesti (pranzo e merenda);
 - Assistenza alla persona;
 - Attività di animazione, socializzazione e ricreative;
 - Supporto educativo e relazionale;
 - Eventuale servizio di trasporto.
2. Il Centro Diurno deve essere integrato funzionalmente con la Comunità Integrata, condividendo spazi comuni e servizi, purché sia garantita la gestione distinta delle presenze e delle attività.

Art. 20 - PERSONALE IMPIEGATO

1. Il concessionario deve garantire la presenza di personale qualificato, in numero adeguato al numero di ospiti e alla tipologia di servizi erogati, in conformità agli standard regionali.
2. Il personale minimo da impiegare comprende:
 - **Coordinatore/Responsabile di struttura** (titolo di studio e requisiti secondo normativa regionale);
 - **Operatori Socio-Sanitari (OSS)** in numero adeguato (rapporto OSS/ospiti secondo normativa);
 - **Infermieri professionali** (presenza garantita secondo normativa);
 - **Educatori professionali e Animatori socio-educativi;**
 - **Fisioterapisti;**
 - **Personale ausiliario** (cucina, pulizie, manutenzione);
 - **Medico di struttura o convenzionato** (secondo modalità previste dalla normativa).

3. Il concessionario deve applicare il **CCNL Cooperative Sociali** o altro CCNL di settore previsto dalla normativa vigente.
 4. Il personale deve essere adeguatamente formato e aggiornato in materia di:
 - Assistenza alla persona anziana;
 - Gestione emergenze sanitarie;
 - Sicurezza sul lavoro;
 - Privacy e trattamento dati sensibili;
 - Prevenzione e contrasto dei maltrattamenti.
 5. Il concessionario deve trasmettere annualmente al Comune l'elenco nominativo del personale impiegato, con indicazione di qualifiche e mansioni.
-

Art. 21 - STANDARD QUALITATIVI DEI SERVIZI

1. Il concessionario deve garantire elevati standard qualitativi nell'erogazione dei servizi, in conformità ai seguenti principi:
 - **Centralità della persona:** rispetto della dignità, dell'autonomia e delle scelte individuali;
 - **Personalizzazione:** servizi adattati alle esigenze specifiche di ciascun ospite;
 - **Continuità assistenziale:** garanzia di assistenza 24 ore su 24;
 - **Professionalità:** personale qualificato, formato e motivato;
 - **Sicurezza:** ambienti sicuri, procedure di gestione delle emergenze;
 - **Trasparenza:** informazione chiara su servizi, tariffe, modalità organizzative.
 2. Il concessionario deve predisporre:
 - Carta dei Servizi, **da consegnare agli ospiti e ai familiari;**
 - Regolamento interno di struttura;
 - Procedure operative standard (POS) **per le principali attività.**
 3. Il concessionario deve dotarsi di un **sistema di gestione della qualità**, anche attraverso certificazioni volontarie (es. ISO 9001, accreditamento regionale di eccellenza).
-

Art. 22 - ATTIVITÀ EDUCATIVE, RICREATIVE E SOCIALI

1. Il concessionario deve predisporre e attuare un **programma annuale di attività educative, ricreative, culturali e sociali**, articolato in:
 - Attività occupazionali (laboratori manuali, giardinaggio, cucina, ecc.);
 - Attività culturali (letture, cineforum, conferenze, ecc.);
 - Attività ricreative (giochi, feste, gite);
 - Attività motorie (ginnastica dolce, passeggiate);
 - Attività di socializzazione (incontri intergenerazionali, eventi con la comunità locale).
2. Gli spazi comuni della struttura possono essere utilizzati, previo accordo con il Comune, per:
 - Iniziative aperte alla cittadinanza (conferenze, mostre, spettacoli);
 - Attività di volontariato e associazionismo;
 - Corsi e laboratori per la comunità locale.
3. Tali aperture devono avvenire nel rispetto della privacy e della tranquillità degli ospiti della struttura.

Art. 23 - AUTORIZZAZIONI REGIONALI

1. Il concessionario è obbligato ad ottenere e mantenere per tutta la durata della concessione:
 - **Autorizzazione al funzionamento** della Comunità Integrata, ai sensi della normativa regionale vigente;
 - **Autorizzazione al funzionamento** del Centro Diurno per Anziani;
 - Eventuale **Accreditamento istituzionale**, qualora previsto e richiesto dalla normativa regionale per l'erogazione di prestazioni socio-sanitarie.
2. Il concessionario deve trasmettere al Comune copia delle autorizzazioni entro 10 giorni dal rilascio.
3. In caso di sospensione, revoca o decadenza delle autorizzazioni, il concessionario deve darne immediata comunicazione al Comune e adottare tutte le misure necessarie per ripristinare le condizioni di conformità.
4. La perdita definitiva delle autorizzazioni costituisce causa di risoluzione della concessione, ai sensi dell'art. 42 del presente Capitolato.

TITOLO V - ASPETTI ECONOMICO-FINANZIARI

Art. 24 - PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Il concessionario deve presentare in sede di gara un Piano Economico-Finanziario (PEF) contenente:

- Descrizione degli investimenti previsti (importi, tempistiche, modalità di finanziamento);
- Proiezione dei ricavi attesi (rette, contributi pubblici, altre entrate);
- Proiezione dei costi operativi (personale, utenze, manutenzioni, gestione);
- Conto economico previsionale per tutta la durata della concessione;
- Piano di ammortamento degli investimenti;
- Indicatori di sostenibilità economico-finanziaria (VAN, TIR, periodo di payback);
- Analisi di sensitività e gestione dei rischi.

Il PEF costituisce parte integrante della Convenzione e vincola il concessionario.

Il concessionario deve trasmettere annualmente al Comune:

- Bilancio consuntivo dell'anno precedente (entro il 30 aprile);
- Aggiornamento del PEF (entro il 30 aprile);
- Relazione illustrativa degli scostamenti rispetto alle previsioni.

Eventuali modifiche al PEF sono ammesse nei soli casi seguenti:

- a) **Modifiche non significative:** variazioni che non alterano l'equilibrio economico-finanziario in misura superiore al 5% dei ricavi o dei costi previsti nel PEF approvato. Tali modifiche sono comunicate al

Comune entro 30 giorni, previa relazione motivata del concessionario e parere del RUP, senza necessità di formale atto aggiuntivo.

- b) **Modifiche significative per eventi sopravvenuti non imputabili al concessionario:** al verificarsi di eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, ivi compreso il mutamento della normativa di riferimento, che incidano in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, il concessionario può chiedere la revisione del PEF ai sensi dell'art. 192, comma 1, del D.Lgs. 36/2023. La revisione è ammessa nella misura strettamente necessaria a ricondurre la concessione ai livelli di equilibrio e di traslazione del rischio pattuiti al momento della conclusione del contratto. In nessun caso la revisione può alterare la natura della concessione o eliminare il trasferimento del rischio operativo. L'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario dovuta a eventi rientranti nei rischi allocati al concessionario è a carico di quest'ultimo.
- c) Il procedimento di revisione significativa prevede: richiesta motivata del concessionario con documentazione di supporto; istruttoria del RUP entro 60 giorni; deliberazione degli organi competenti del Comune; formalizzazione mediante atto aggiuntivo alla Convenzione.

Art. 25 - CANONE DI CONCESSIONE

Il concessionario è tenuto a corrispondere al Comune un canone annuo per l'utilizzo dell'immobile, pari all'importo offerto in sede di gara.

Il canone è corrisposto in rate trimestrali, posticipate, con le seguenti scadenze: 31/03 – 30/06 – 30/09 – 31/12.

Il primo canone è dovuto a decorrere **dall'avvio effettivo dell'attività di accoglienza degli ospiti, ovvero dalla data di ottenimento dell'autorizzazione regionale al funzionamento, se successiva.** Prima di tale data non è dovuto alcun canone.

In caso di attivazione progressiva della struttura per moduli, può essere concordata una riduzione proporzionale del canone fino al raggiungimento della capacità ricettiva complessiva di 60 posti letto.

Art. 26 - MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL CANONE

Il canone deve essere versato sul conto corrente di tesoreria intestato al Comune di Macomer, entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna rata.

In caso di ritardo nel pagamento: si applicano gli interessi moratori nella misura prevista dal D.Lgs. 231/2002; il Comune può avviare la procedura di risoluzione per inadempimento, ai sensi dell'art. 42.

Il concessionario deve trasmettere al Comune copia della contabile bancaria entro 10 giorni dal versamento.

Art. 27 - TARIFFE E RETTE

1. Il concessionario determina autonomamente le **tariffe** (rette) da applicare agli utenti per l'accoglienza in Comunità Integrata e per la frequenza del Centro Diurno.
 2. Le tariffe devono essere:
 - Proporzionate ai servizi offerti;
 - Competitive rispetto al mercato locale;
 - Trasparenti e comunicate preventivamente agli utenti.
 3. Il concessionario deve comunicare annualmente al Comune il tariffario applicato.
 4. Eventuali convenzioni con enti pubblici (Comuni, ASL, Regione) per l'accoglienza di utenti a retta agevolata o gratuita devono essere preventivamente concordate con il Comune di Macomer, che si riserva il diritto di stipulare convenzioni dirette per garantire l'accesso prioritario ai cittadini di Macomer in condizioni di fragilità sociale.
-

Art. 28 - ADEGUAMENTO DEL CANONE

Il canone annuo è adeguato ogni tre anni sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), con esclusione dei tabacchi.

L'adeguamento decorre dal secondo anno di concessione.

L'adeguamento non è automatico, ma decorre dalla formale richiesta di una delle parti, supportata da idonea documentazione che attesti la variazione dell'indice FOI nel triennio di riferimento. La parte destinataria della richiesta è tenuta a riscontrare entro 30 giorni.

In caso di modifiche normative, fiscali o economiche straordinarie che alterino significativamente l'equilibrio economico-finanziario della concessione, le parti possono concordare una revisione del canone ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 36/2023, secondo la procedura di cui all'art. 24 del presente Capitolato.

TITOLO VI - GESTIONE DELLA CONCESSIONE

Art. 29 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1. Il concessionario è obbligato a effettuare, a proprie spese, la **manutenzione ordinaria** dell'immobile, comprensiva di:
 - Pulizia e decoro degli spazi interni ed esterni;
 - Piccole riparazioni e sostituzioni;
 - Manutenzione impianti (controlli periodici, verifiche, interventi ordinari);
 - Manutenzione aree verdi;
 - Tinteggiature e ritocchi;
 - Manutenzione infissi, porte, serramenti.
2. Il concessionario è altresì obbligato a effettuare, a proprie spese, la **manutenzione straordinaria** dell'immobile, comprensiva di:
 - Interventi di ristrutturazione e adeguamento normativo;
 - Rifacimento impianti;
 - Sostituzione componenti strutturali (tetto, solai, infissi, caldaie);
 - Adeguamenti richiesti da modifiche normative sopravvenute.
3. Il concessionario deve garantire che l'immobile sia sempre mantenuto in **buono stato di conservazione e funzionalità**, conformemente agli standard richiesti per l'esercizio delle attività autorizzate.

4. Il Comune si riserva il diritto di effettuare verifiche periodiche sullo stato manutentivo dell'immobile e di richiedere interventi correttivi.
-

Art. 30 - UTENZE E ONERI DI GESTIONE

1. Sono a carico del concessionario tutte le spese relative a:
 - Utenze (energia elettrica, gas, acqua, telefono, internet);
 - Riscaldamento e condizionamento;
 - Raccolta e smaltimento rifiuti;
 - Tributi locali;
 - Assicurazioni obbligatorie (vedi art. 36);
 - Spese condominiali (se applicabili);
 - Oneri di gestione ordinaria e straordinaria.
 2. Il concessionario deve provvedere all'intestazione delle utenze a proprio nome o comunque garantire il pagamento regolare delle medesime.
-

Art. 31 - ASSICURAZIONI

1. Il concessionario deve stipulare e mantenere attive per tutta la durata della concessione le seguenti **polizze assicurative**:

a) Polizza RCT (Responsabilità Civile verso Terzi):

- Massimale minimo: € 5.000.000,00 per sinistro;
- Copertura per danni a persone e cose causati nello svolgimento dell'attività.

b) Polizza RCO (Responsabilità Civile verso Operatori):

- Massimale minimo: € 3.000.000,00 per sinistro;
- Copertura per infortuni ai dipendenti e collaboratori.

c) Polizza incendio e furto:

- Valore assicurato: valore dell'immobile + arredi e attrezzature;
- Copertura eventi catastrofali (terremoto, alluvione, ecc.).

d) Polizza All Risks per gli investimenti: Durante la fase di cantiere, copertura contro danni ai lavori.

2. Le polizze devono riportare la seguente clausola: **"Il Comune di Macomer è espressamente indicato quale Terzo nei cui confronti non è operante la rivalsa"**.
3. Il concessionario deve trasmettere al Comune:
 - Copia delle polizze entro 30 giorni dalla stipula della Convenzione;
 - Quietanze di pagamento annuali dei premi;
 - Rinnovi delle polizze prima della scadenza.

4. In caso di mancata copertura assicurativa, il Comune può stipulare d'ufficio le polizze, addebitando i costi al concessionario, e avviare la procedura di risoluzione della concessione.
-

Art. 32 - CONTROLLI E VERIFICHE

1. Il Comune, tramite il RUP o personale incaricato, ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento **controlli e verifiche** su:
 - Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
 - Rispetto degli standard qualitativi dei servizi;
 - Documentazione amministrativa e contabile;
 - Rispetto degli obblighi contrattuali.
 2. Il concessionario deve consentire l'accesso agli uffici comunali o ai verificatori incaricati, mettendo a disposizione la documentazione richiesta.
 3. I controlli possono essere:
 - Programmati: comunicati con almeno 15 giorni di preavviso;
 - A sorpresa: in caso di segnalazioni, reclami o sospette irregolarità.
 4. All'esito dei controlli viene redatto un **verbale**, sottoscritto dalle parti, contenente eventuali rilievi, prescrizioni e termini per la regolarizzazione.
-

Art. 33 - RELAZIONI PERIODICHE

1. Il concessionario deve trasmettere al Comune le seguenti **relazioni periodiche**:
 - a) Relazione trimestrale** (entro 30 giorni dalla chiusura del trimestre):
 - Numero ospiti accolti (presenze, nuovi ingressi, dimissioni);
 - Personale impiegato (numero, qualifiche, turnazioni);
 - Attività svolte (educative, ricreative, eventi);
 - Eventuali criticità e azioni correttive.
 - b) Relazione annuale** (entro il 30 aprile dell'anno successivo):
 - Bilancio consuntivo;
 - Rendicontazione degli investimenti effettuati;
 - Aggiornamento del PEF;
 - Relazione tecnica sullo stato dell'immobile e sulle manutenzioni effettuate;
 - Relazione sociale sui servizi erogati e sui risultati raggiunti;
 - Customer satisfaction (indagine di gradimento utenti e familiari).
 2. Le relazioni devono essere trasmesse in formato digitale via PEC.
-

Art. 34 - OBBLIGHI INFORMATIVI

1. Il concessionario è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune:
 - Modifiche della compagine sociale o degli assetti proprietari;

- Modifiche degli organi amministrativi;
 - Procedure concorsuali, fallimento, liquidazione;
 - Variazioni significative del PEF;
 - Contenziosi legali o amministrativi relativi alla concessione;
 - Sospensione, revoca o modifica delle autorizzazioni regionali;
 - Incidenti, infortuni gravi, decessi di ospiti;
 - Reclami formali da parte di utenti o familiari.
2. Le comunicazioni devono essere effettuate entro 10 giorni dal verificarsi dell'evento, tramite PEC.

TITOLO VII - GARANZIE E PENALI

Art. 35 - GARANZIA DEFINITIVA

Ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. 36/2023, il concessionario è tenuto a costituire una garanzia definitiva pari a € 2.500.000,00 (pari al 50% degli investimenti stimati).

La garanzia deve essere costituita mediante:

- Cauzione in contanti o titoli di Stato;
- Fideiussione bancaria o assicurativa, rilasciata da imprese autorizzate, conforme agli schemi tipo approvati con decreto del Ministero delle imprese e del made in Italy di concerto con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e con il Ministero dell'economia e delle finanze, ai sensi dell'art. 117, comma 12, del D.Lgs. 36/2023.

La garanzia deve:

- Essere presentata prima della stipula della Convenzione;
- Prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- Avere validità per tutta la durata della concessione, maggiorata di 12 mesi.

Considerata la potenziale durata pluridecennale della concessione, la fideiussione deve prevedere, in alternativa alla validità illimitata, l'obbligo di rinnovo ogni 5 (cinque) anni. Il mancato rinnovo nei termini costituisce grave inadempimento contrattuale. Il concessionario deve trasmettere al Comune copia del rinnovo almeno 60 giorni prima della scadenza.

La garanzia è escussa, in tutto o in parte, nei seguenti casi:

- Mancato rispetto degli obblighi contrattuali;
- Applicazione di penali non pagate;
- Risarcimento danni;
- Risoluzione della concessione per inadempimento.

In caso di escussione parziale, il concessionario deve reintegrare la garanzia entro 30 giorni.

La garanzia è svincolata al termine della concessione, previo accertamento del corretto adempimento di tutti gli obblighi.

Art. 36 - SISTEMA SANZIONATORIO

1. In caso di inadempimento degli obblighi previsti dal presente Capitolato e dalla Convenzione, il Comune applica le seguenti **sanzioni**:

a) Diffida formale:

- Per inadempimenti di lieve entità o ritardi contenuti;
- Assegnazione termine perentorio per la regolarizzazione (da 15 a 60 giorni);
- Comunicazione via PEC.

b) Penali pecuniarie:

- Per inadempimenti specifici (vedi art. 38);
- Trattenuta dalla garanzia definitiva o fatturazione diretta.

c) Sospensione temporanea dell'attività:

- Per inadempimenti gravi o reiterati;
- Previa contestazione formale e contraddittorio;
- Fino alla regolarizzazione.

d) Risoluzione della concessione:

- Per inadempimenti particolarmente gravi o reiterati (vedi art. 42).

2. L'applicazione delle sanzioni non esclude il diritto del Comune al risarcimento degli ulteriori danni subiti.

Art. 37 - PENALI PER INADEMPIMENTI

Sono previste le seguenti penali:

INADEMPIMENTO	PENALE
Ritardo nell'inizio lavori rispetto al cronoprogramma	€ 500,00/giorno
Ritardo nel completamento lavori rispetto al cronoprogramma	€ 1.000,00/giorno (max 30 giorni)
Mancato ottenimento autorizzazioni regionali entro i termini	€ 2.000,00 + € 500,00/giorno di ritardo
Mancato rispetto degli standard qualitativi dei servizi (accertato da verifiche)	€ 2.000,00 per singola violazione
Carenza di personale rispetto agli standard minimi	€ 1.000,00/giorno
Mancata trasmissione relazioni periodiche	€ 500,00 per singolo inadempimento
Ritardo nel pagamento del canone	Interessi moratori + € 500,00
Mancato rispetto obblighi di manutenzione (accertato da verifiche)	€ 1.000,00 + obbligo di intervento entro 30 gg

INADEMPIMENTO

PENALE

Mancato rinnovo/aggiornamento polizze assicurative

€ 5.000,00 + sospensione attività

Modifiche non autorizzate all'immobile

€ 10.000,00 + ripristino stato quo

Violazioni normativa sicurezza sul lavoro

€ 5.000,00 per singola violazione

Violazioni normativa privacy

€ 3.000,00 per singola violazione

Le penali sono applicate previa contestazione formale e concessione del contraddittorio (termine di 15 giorni per presentare controdeduzioni).

Le penali sono cumulative fino a un massimo del **10% del valore complessivo stimato della concessione** di cui all'art. 5. Superato tale limite, il Comune può avviare la procedura di risoluzione ai sensi dell'art. 42.

Le penali sono trattenute dalla garanzia definitiva, che deve essere prontamente reintegrata.

TITOLO VIII - MODIFICHE, SUBCONCESSIONE, CESSIONE

Art. 38 - MODIFICHE CONTRATTUALI

1. Eventuali modifiche alla Convenzione o al presente Capitolato sono ammesse nei soli casi previsti dall'art. 192 del D.Lgs. 36/2023, tra cui:
 - Modifiche non sostanziali;
 - Modifiche necessarie per sopravvenienze normative o tecniche;
 - Modifiche per cause di forza maggiore;
 - Modifiche concordate per riequilibrio economico-finanziario.
2. Le modifiche devono essere formalizzate mediante **atto aggiuntivo** alla Convenzione, previa istruttoria del RUP e deliberazione degli organi competenti.
3. Non sono ammesse modifiche che alterino sostanzialmente l'oggetto della concessione o che avrebbero richiesto una diversa procedura di gara.

Art. 39 - SUBCONCESSIONE

È ammessa la subconcessione parziale di servizi accessori (es. lavanderia, ristorazione, servizio di trasporto), nei limiti del 30% del **valore complessivo stimato della concessione di cui all'art. 5**, previa autorizzazione scritta del Comune.

La richiesta di subconcessione deve essere corredata da:

- Descrizione del servizio da subconcedere;
- Indicazione del soggetto subconcessionario (con dimostrazione requisiti);
- Piano economico del servizio.

Il concessionario rimane unico responsabile nei confronti del Comune per l'intera esecuzione della concessione.

Il subconcessionario è tenuto a rispettare gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 47 del presente Capitolato; il concessionario deve inserire nei contratti di subconcessione apposita clausola in tal senso.

È vietata la subconcessione integrale della gestione.

Art. 41 - CESSIONE DEL CONTRATTO

1. È vietata la **cessione del contratto**, salvo autorizzazione espressa del Comune nei seguenti casi:
 - Operazioni di fusione, scissione, trasformazione societaria;
 - Successione a titolo universale (eredità);
 - Cessione d'azienda o ramo d'azienda.
2. Il cessionario deve possedere i medesimi requisiti del cedente e subentrare in tutti gli obblighi contrattuali.
3. La cessione richiede formale atto integrativo, previa verifica dei requisiti e deliberazione degli organi competenti.

TITOLO IX - RISOLUZIONE E TERMINE DELLA CONCESSIONE

Art. 42 - CAUSE DI RISOLUZIONE

Il Comune può risolvere la concessione, previa contestazione formale e assegnazione di termine per la regolarizzazione, nei seguenti casi:

a) Inadempimenti del concessionario:

- Mancato inizio lavori entro i termini previsti (oltre 60 giorni di ritardo);
- Mancato completamento lavori entro i termini (oltre 120 giorni di ritardo);
- Mancato ottenimento autorizzazioni regionali (oltre 90 giorni dal termine previsto);
- Interruzione ingiustificata dell'attività per oltre 30 giorni consecutivi;
- Gravi carenze qualitative dei servizi accertate da verifiche;
- Reiterate violazioni degli obblighi contrattuali;
- Mancato pagamento del canone per oltre 90 giorni;
- Modifica non autorizzata della destinazione d'uso dell'immobile.

b) Perdita requisiti:

- Perdita delle autorizzazioni regionali senza ripristino entro i termini assegnati;

- Perdita dei requisiti di qualificazione;
- Fallimento, liquidazione, concordato preventivo del concessionario.

c) Altre cause:

- Cessione o subconcessione non autorizzate;
- Frode, corruzione, gravi violazioni di legge;
- Applicazione penali per oltre il 10% del valore complessivo stimato della concessione;
- Mancata reintegrazione della garanzia escussa.

In caso di risoluzione per qualsiasi causa, il concessionario è obbligato a:

- i. Predisporre e trasmettere al Comune, entro 15 giorni dalla notifica dell'atto di contestazione o dalla comunicazione di avvio della procedura di risoluzione, un **Piano di continuità assistenziale** per tutti gli ospiti presenti nella struttura al momento della cessazione, indicante le soluzioni alternative di accoglienza, i tempi di trasferimento e le modalità di presa in carico;
- ii. Garantire la piena continuità dell'assistenza fino all'effettivo trasferimento degli ospiti in strutture alternative o fino all'avvio della gestione sostitutiva da parte del Comune o di terzi incaricati;
- iii. Cooperare attivamente con il Comune, con la ASL e con la Regione Sardegna per assicurare il trasferimento protetto degli ospiti.

La violazione degli obblighi di cui al presente comma costituisce causa autonoma di risoluzione immediata e comporta la segnalazione agli enti competenti (Regione, ASL, autorità di vigilanza).

Il Comune si riserva il diritto di esercitare poteri sostitutivi immediati a tutela degli ospiti, compresa la nomina di un commissario temporaneo, con addebito dei costi al concessionario inadempiente.

Il Comune può altresì recedere dalla concessione per motivi di pubblico interesse, previo provvedimento motivato degli organi competenti e preavviso scritto di almeno 12 mesi al concessionario.

In caso di recesso per motivi di pubblico interesse, al concessionario è riconosciuto un indennizzo ai sensi dell'art. 190, comma 4, del D.Lgs. 36/2023, determinato sulla base del Piano Economico-Finanziario allegato alla Convenzione, articolato nelle seguenti componenti Cit. 22:

a) Componente A – Valore residuo degli investimenti non ammortizzati

Calcolato come differenza tra il valore contabile degli investimenti effettivamente realizzati e le quote di ammortamento maturate alla data di efficacia del recesso, secondo le aliquote e il piano di ammortamento indicati nel PEF contrattualizzato.

La formula di calcolo è:

$$A = \Sigma (\text{Valore investimento } i - \text{Ammortamento maturato } i)$$

per ciascuna categoria di investimento i presente nel PEF.

b) Componente B – Costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del recesso

Pari agli oneri documentati, direttamente e causalmente connessi all'anticipata cessazione, tra cui gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato di contratti di finanziamento, **con esclusione** degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato di contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse Cit. 22.

La componente B è riconosciuta previa presentazione di documentazione giustificativa da parte del concessionario.

c) Componente C – Indennizzo per mancato guadagno

Determinato in misura pari al **2% degli utili previsti dal PEF** per il periodo residuo della concessione, come esplicitato nel disciplinare di gara ai sensi dell'art. 190, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 36/2023 Cit. 22 Cit. 24.

La formula di calcolo è:

$$C = 2\% \times \Sigma \text{ Utili previsti dal PEF nel periodo residuo}$$

1. L'indennizzo totale è:

$$I = A + B + C$$

2. L'indennizzo è determinato mediante perizia giurata redatta da tecnico incaricato dal Comune, con contraddittorio del concessionario.
3. Il procedimento di determinazione dell'indennizzo segue le seguenti fasi:
 - a) comunicazione del recesso con preavviso di almeno 12 mesi;
 - b) richiesta al concessionario di tutta la documentazione necessaria (PEF aggiornato, bilanci, contratti di finanziamento, documentazione sugli investimenti realizzati) entro 60 giorni dalla comunicazione;
 - c) redazione della perizia da parte del tecnico incaricato dal Comune entro 90 giorni dalla ricezione della documentazione;
 - d) comunicazione al concessionario della bozza di perizia per contraddittorio scritto entro 30 giorni;
 - e) redazione della perizia definitiva entro 30 giorni dalla ricezione delle osservazioni del concessionario;
 - f) determinazione del Comune sull'indennizzo definitivo entro 30 giorni dalla perizia definitiva.
4. L'efficacia del recesso è subordinata alla condizione del pagamento dell'indennizzo definitivo Cit. 22.

5. Le somme riconosciute a titolo di indennizzo sono destinate prioritariamente al soddisfacimento dei crediti dei soggetti finanziatori, ai sensi dell'art. 190, comma 5, del D.Lgs. 36/2023 Cit. 22.
 6. Non sono riconosciuti al concessionario:
 - a) indennizzi per perdita di avviamento;
 - b) risarcimenti per mancato guadagno diversi dalla componente C;
 - c) danni indiretti o consequenziali;
 - d) oneri derivanti dallo scioglimento anticipato di contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.
 7. In caso di mancato accordo sul riequilibrio del PEF ai sensi dell'art. 24 e dell'art. 192 del D.Lgs. 36/2023, le parti possono recedere dal contratto; in tal caso al concessionario sono rimborsati esclusivamente gli importi di cui all'art. 190, comma 4, lett. a) e b), del D.Lgs. 36/2023, con esclusione degli oneri di cui alla lett. b) relativi ai contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse, e **senza** la componente C di mancato guadagno, in conformità all'art. 192, comma 4, del D.Lgs. 36/2023.
-

Art. 43 - PROCEDURA DI CONTESTAZIONE

1. Prima della risoluzione, il Comune:
 - Trasmette **contestazione formale** via PEC, con indicazione specifica degli inadempimenti e del termine per la regolarizzazione (da 15 a 60 giorni);
 - Consente al concessionario di presentare **controdeduzioni** entro 15 giorni;
 - Valuta le controdeduzioni e decide sulla risoluzione con provvedimento motivato.
 2. In caso di inadempimenti particolarmente gravi o situazioni di urgenza, il Comune può disporre la **sospensione immediata** dell'attività, in attesa del perfezionamento della risoluzione.
-

Art. 44 - EFFETTI DELLA RISOLUZIONE

In caso di risoluzione per inadempimento del concessionario:

- La concessione cessa con effetto immediato;
- Il concessionario decade da ogni diritto;
- Il Comune incamera la garanzia definitiva a titolo di penale;
- Il Comune può richiedere il risarcimento degli ulteriori danni;
- Il concessionario è tenuto a riconsegnare l'immobile entro 30 giorni;
- Il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo per gli investimenti effettuati, in ragione dell'inadempimento. Tale esclusione si applica **esclusivamente** alla risoluzione per inadempimento del concessionario. Nei casi di cessazione anticipata per motivi di pubblico interesse non imputabili

al concessionario, si applica invece la disciplina indennitaria prevista dal D.Lgs. 36/2023 e dalla Convenzione, come richiamata all'art. 42, ultimo comma, del presente Capitolato.

Il Comune può affidare temporaneamente la gestione a terzi o gestire direttamente i servizi, in attesa di nuova procedura di gara.

Art. 45 - TERMINE NATURALE DELLA CONCESSIONE

Alla scadenza naturale della concessione, il concessionario:

- Cessa l'attività;
- Riconsegna l'immobile al Comune entro 60 giorni;
- Non ha diritto ad alcun indennizzo per gli investimenti residui non ammortizzati, **fatto salvo quanto previsto dall'art. 191 del D.Lgs. 36/2023 in materia di subentro**, che al comma 3 dispone che, in caso di durata dell'affidamento inferiore rispetto al tempo di recupero dell'ammortamento oppure di cessazione anticipata per causa non attribuibile al concessionario, si prevede a carico del gestore subentrante un indennizzo pari al valore contabile non ancora ammortizzato, rivalutato attraverso pertinenti deflatori ISTAT e al netto di eventuali contributi pubblici direttamente riferibili agli investimenti. I criteri di determinazione di tale eventuale indennizzo saranno indicati nel bando del successivo affidamento.

Il Comune non è tenuto al rinnovo della concessione. Eventuale nuovo affidamento avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica.

Art. 46 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

1. Al termine della concessione (per scadenza o risoluzione), il concessionario riconsegna l'immobile al Comune:
 - In **buono stato di conservazione**, salvo il normale degrado d'uso;
 - Con tutti gli **impianti funzionanti** e conformi alle normative vigenti;
 - **Libero da persone e cose**, salvo diverso accordo per la continuità assistenziale degli ospiti;
 - Con le **certificazioni di conformità** aggiornate (agibilità, CPI, impianti).
2. La riconsegna avviene mediante **verbale di consegna**, redatto in contraddittorio, con descrizione dello stato dell'immobile.

TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 47 - TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. Ai sensi della L. 13 agosto 2010, n. 136 e ss.mm.ii., il concessionario si obbliga a:
 - Utilizzare conti correnti bancari o postali dedicati alle transazioni relative alla concessione;
 - Effettuare tutti i movimenti finanziari mediante bonifico bancario o postale, ovvero altri strumenti idonei a garantire la piena tracciabilità;
 - Comunicare al Comune gli estremi identificativi dei conti dedicati entro 7 giorni dalla stipula della Convenzione;

- Comunicare ogni variazione dei conti entro 7 giorni.
- 2. Il concessionario deve inserire in tutti i contratti stipulati con i subappaltatori, fornitori, prestatori d'opera, un'apposita clausola con la quale essi assumono gli obblighi di tracciabilità.
- 3. La violazione degli obblighi di tracciabilità costituisce causa di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 3, comma 9-bis, della L. 136/2010.

Art. 48 - TUTELA DELLA PRIVACY

1. Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679:
 - **Titolare del trattamento** dei dati personali è il Comune di Macomer;
 - Il **concessionario** opera quale **Responsabile del trattamento** ai sensi dell'art. 28 del GDPR;
 - Il concessionario deve sottoscrivere apposito **atto di designazione a Responsabile del trattamento**, allegato alla Convenzione.
2. Il concessionario si impegna a:
 - Trattare i dati personali solo per le finalità previste dalla concessione;
 - Adottare misure di sicurezza adeguate per proteggere i dati;
 - Garantire la riservatezza dei dati degli ospiti e del personale;
 - Notificare tempestivamente al Comune eventuali data breach;
 - Nominare un DPO (Data Protection Officer) se richiesto dalla normativa.

Il concessionario risponde di eventuali violazioni della normativa privacy, sollevando il Comune da ogni responsabilità.

Art. 49 - FORO COMPETENTE

Per le controversie relative alla fase di affidamento (evidenza pubblica), comprese le impugnazioni degli atti di gara e dell'aggiudicazione, è competente in via esclusiva il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna, ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. e), del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104 (c.p.a.). La clausola di cui al comma seguente non si applica a tali controversie e non può precludere la giurisdizione del giudice amministrativo.

Per le controversie di natura civilistica relative all'interpretazione, all'esecuzione o alla risoluzione della Convenzione (successive alla stipula), fermo restando quanto previsto al comma precedente, è competente in via esclusiva il Foro di Oristano.

Art. 50 - SPESE CONTRATTUALI

1. Sono a carico del concessionario:
 - Spese di stipula della Convenzione (imposta di registro, bolli, onorari notarili);
 - Spese di pubblicazione del bando di gara (quota parte);
 - Spese per eventuali atti integrativi o modificativi.
2. Il Comune si riserva di richiedere la forma dell'atto pubblico notarile per la stipula della Convenzione.

Art. 51 - NORME DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Capitolato, si applicano:
 - Le disposizioni della Convenzione;
 - Il D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici);
 - Il Codice Civile;
 - La normativa vigente in materia.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Dott.ssa Cristina Cadoni