

	COMUNE DI SACCO Provincia di Salerno SERVIZIO LAVORI PUBBLICI Via Vittorio Emanuele, 11 – CAP 84070- Comune di Sacco (SA) Tel. +390974276900 http:// www.comune.sacco.sa.it - P.E.C.: tributisacco@legalmail.it	
---	---	---

PROT. 2594 del 12.06.2025

CAPITOLATO D'ONERI

PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE ADIBITO A CASA ALBERGO PER ANZIANI IN LOC. OLMO FINALIZZATA ALL'ACCOGLIENZA PER LA TERZA ETÀ

Art. 1 - Oggetto del servizio

Il Comune di Sacco affida in locazione ai fini della gestione Casa Albergo per n. 12 anziani sita in località Olmo di proprietà comunale, ivi comprese tutte le attività gestionali ed ogni altro onere atto a rendere adeguata e piacevole la permanenza della particolare utenza anziana.

Art. 2 - Durata del rapporto

La locazione in oggetto avrà la durata di **anni 6** a partire dalla data di stipula del contratto. L'ente appaltante si riserva la facoltà di rinnovare il contratto per uguale periodo in applicazione della normativa vigente. E' in ogni caso vietato il rinnovo tacito del contratto.

Art. 3 - Caratteristiche del servizio

Il gestore provvede al funzionamento della Casa Albergo, utilizzando gli arredi e le attrezzature di cui la stessa è dotata.

Per garantire gli standard previsti dai successivi articoli, ove necessario, si precisa che eventuali lavori di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria per garantire gli standard necessari, integrare o eseguire gli adeguamenti eventualmente necessari per conformare la struttura alle prescrizioni di legge saranno a carico del Comune fino ad un massimo di € 35.000,00 che saranno detratte dal canone mensile.

Devono essere assicurati tutti i servizi generali previsti dal D. P. R. del 29.06.1988 e del 04.06.1996, e precisamente gli uffici amministrativi di direzione e segreteria, il servizio di cucina, il servizio di guardaroba e lavanderia, rapportati al numero degli anziani ospitati, con particolare attenzione a quelli non autosufficienti.

Art. 4 - Importo a base d'asta

L'importo annuale a base d'asta ai fini dell'offerta economica, soggetto a rialzo, oltre IVA se dovuta, è pari ad **€ 21.600,00** soggetto a rialzo, oltre IVA se dovuta (pari a € 1.800,00 mensili x 12 mesi x 6 anni); Importo complessivo per anni 6 pari ad **€ 129.600,00**;

Art. 5 - Personale - Prescrizioni

La ditta aggiudicataria sarà responsabile dell'organizzazione e del funzionamento del servizio. Essa dovrà:

- comunicare per iscritto l'elenco nominativo degli operatori utilizzati nel rispetto degli standards di cui al D.P.R. 29.06.1988 completo di generalità, con allegati i relativi titoli di studio e professionali per la mansione da espletare;
- provvedere alla sorveglianza e custodia della struttura;
- garantire che il personale sia di buone condotta morale e civile e che mantenga un contegno riguardoso e corretto nei confronti degli utenti.

L'affidatario solleva il Comune da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali ed in genere da tutti gli obblighi derivanti dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavoro e assicurazioni sociali, assumendone a proprio carico tutti gli oneri relativi, per cui nessun rapporto diretto con il Comune potrà mai essere configurato.

L'aggiudicatario deve inoltre garantire l'assolvimento di tutte le prescrizioni ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo n. 81/2008 e s.m.i., nonché tutte le normative generali e particolari in materia di igiene e sicurezza del lavoro.

E' fatto obbligo per la ditta aggiudicataria di elaborare il proprio documento di valutazione dei rischi e di provvedere all'attuazione delle misure di sicurezza necessari per eliminare o ridurre al minimo i rischi specifici propri dell'attività svolta.

Art. 6 - Servizio convenzionato

L'aggiudicatario riscuoterà direttamente dagli ospiti, in nome e per conto, la quota mensile da essi dovuta.

Art. 7 - Numero assistiti

I posti disponibili della Casa Albergo sono in n. di 12 e sono riservati prioritariamente ad anziani di ambo i sessi residenti nel Comune di Sacco.

Nel caso in cui non sussistono richieste di anziani residenti e vi sia disponibilità di posti, possono essere ospitati presso la struttura residenti dei comuni limitrofi e, in ulteriore successione, di qualsiasi altro Comune.

Il gestore dovrà riservare e rendere disponibile n. 1 posti per anziani e/o disabili residenti nel Comune di Sacco e segnalati dal Servizio Sociale.

Art. 8 - Corrispettivo per la locazione

L'aggiudicatario si impegna a corrispondere all'A.C. il corrispettivo così come dalle risultanze di gara (importo a base d'asta più rialzo).

Art. 9-Consegna

La consegna della struttura sarà effettuata dal personale dell'U.T.C. che, in contraddittorio con l'aggiudicatario, redigerà apposito verbale nel quale verrà descritta la consistenza dell'immobile, degli arredi, delle attrezzature e degli impianti presenti.

Art. 10- Uso dell'immobile e dei beni vari

L'immobile concesso in comodato d'uso insieme alle attrezzature e agli arredi, descritti nel foglio di consistenza sottoscritto in contraddittorio e conservato agli atti dell'ufficio, potrà essere utilizzato esclusivamente per le attività socio assistenziali della casa albergo, rimanendo vietata tassativamente la destinazione ad usi diversi.

Nessuna modifica il concessionario potrà apportare all'immobile o alle attrezzature concesse senza il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale, la quale ha il diritto, in caso di violazione, di rivalersi sulla cauzione per spese necessarie per la rimessa in pristino.

Le modifiche autorizzate non potranno comportare, nemmeno a conclusione del Contratto/Convenzione, nessuna richiesta di indennizzo da parte del concessionario, rimanendo anzi salva la facoltà del Comune di chiedere la riduzione in pristino a cura e spese del concessionario.

La consegna avverrà dopo la sottoscrizione della convenzione/contratto ed è, comunque, subordinata alla stipula della polizza assicurativa.

Art. 11 - Restituzione dell'immobile

Il concessionario si obbliga al termine del rapporto contrattuale a restituire, nello stato di fatto in cui si trovavano al momento della consegna, le cose mobili ed immobili ottenute con convenzione, fatto salvo il normale deterioramento o consumo derivante dall'uso delle cose, siano esse mobili che immobili, che sia avvenuto secondo contratto.

Art. 12 - Beni ed attrezzature per il servizio

Il servizio affidato in locazione è svolto unicamente nei locali a ciò destinati ovvero autorizzati dall'Ente.

Il concessionario si avvale, per tutte le attività assegnate, dei beni ed attrezzature messi a disposizione dall'Ente in regime comodato d'uso al momento del conferimento della locazione (locali, arredi, attrezzature varie) e descritti in apposito elenco, nonché di beni ed attrezzature proprie.

I costi di gestione del servizio, compreso il pagamento di tutte le utenze e gli oneri per la manutenzione ordinaria dei locali, dei beni e delle attrezzature, sono posti a carico del concessionario, il quale volturerà a proprio nome le forniture che fossero già intestate al Comune.

Ogni acquisto effettuato dal Concessionario, per sostituzione di arredi e/o attrezzi esistenti, resterà di proprietà del Comune di Sacco.

Art. 13 - Manutenzione

La manutenzione ordinaria, inerente tanto la struttura che le attrezzature ivi allocate, per tutta la durata del contratto e ad intero carico dell'affidatario. Nessuna modifica

potrà essere effettuata senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Sono a intero carico dell'affidatario ogni e qualsiasi spesa per energia elettrica, acqua, telefono, raccolta e smaltimento rifiuti solidi urbani, tasse, tributi, riscaldamento, ecc....

Art. 14 - Cauzione definitiva

L'aggiudicatario sarà tenuto a presentare prima della stipula del relativo contratto una cauzione definitiva mediante fideiussione bancaria, che dovrà avere come beneficiario il Comune di Sacco, pari al 10% dell'importo del contratto. Inoltre l'aggiudicatario dovrà munirsi, prima della stipula del contratto di una polizza assicurativa sull'immobile impianti ed attrezzature per un importo pari ad € 1.000.000,00.

Art. 15 - Cause di risoluzione del contratto

Il Comune può procedere alla risoluzione del contratto nei seguenti casi: reiterate e gravi violazioni degli obblighi contrattuali e non eliminate in seguito a diffide formali da parte del Comune, tali da compromettere la regolarità dei servizi; sospensione, abbandono o mancata effettuazione da parte dell'ente aggiudicatario senza giustificato motivo.

Art. 16 - Divieto di cessione e subappalto

E' fatto divieto all'ente aggiudicatario di cedere l'esecuzione del servizio oggetto del presente capitolato, sotto pena di immediata risoluzione dello stesso e del risarcimento degli eventuali danni, fatte salve le autorizzazioni del Comune, nonché incameramento della cauzione.

Art. 17 - Contestazioni e penalità

Nei casi in cui l'Ente aggiudicatario non ottemperasse pienamente agli obblighi previsti dal presente capitolato, l'amministrazione comunale applicherà, previa contestazione, sanzioni pecuniarie che possono oscillare per ciascuna inadempienza da € 100,00 a € 1.000,00. Se l'inadempienza dovesse comportare un qualunque danno economico l'ente aggiudicatario sarà sottoposto al pagamento di una penalità pari al costo del danno prodotto, aumentato del 50%.

Art. 18 - Fallimento

La locazione si intenderà revocata in caso di fallimento del soggetto selezionato.

Art. 19 - Controversie

Per qualunque controversia tra il Comune e il soggetto selezionato sarà esclusivamente competente il foro di Vallo della Lucania.

Art. 20 - Tutela della privacy

L'ente aggiudicatario nell'ambito della gestione è tenuto a rispettare quanto prescritto dalle vigenti norme in materia di protezione dei dati personali.

Art. 21 - Registrazione del contratto

Tutte le spese inerenti e conseguenti all'affidamento sono a carico della Ditta aggiudicataria.

Art. 22- Norme finali

Per quanta non previsti dal presente Capitolato valgono le norme di legge vigenti in materia di affidamento e quelle del codice civile.

Sacco, li 12/06/2025

Il responsabile del Procedimento

Arch. Gerardina Forlenza



Firmato digitalmente da:
Gerardina Forlenza
Data: 12/06/2025 09:57:28

