



CAPITOLATO

allegato al Bando di gara
per l'esercizio in concessione
della RSA "Lorenzo e Gianna
Zirotti"

Indice

Parte I - Inquadramento generale.....	3
Articolo 1 - Oggetto della concessione.....	3
Articolo 2 - Durata ed importo.....	3
Parte II - Principi di esecuzione della concessione.....	4
Articolo 3 - Ambiente familiare.....	4
Articolo 4 - Prossimità.....	4
Articolo 5 - Uniformità del minutaggio.....	4
Articolo 6 - Morosità degli ospiti.....	4
Articolo 7 - Gestione del personale.....	4
Parte III - Progetto Operativo.....	5
Articolo 8 - Metodologia di redazione del Progetto Operativo.....	5
Articolo 9 - Prestazioni tipiche.....	5
Articolo 10 - Misura regionale "RSA aperta".....	6
Articolo 11 - Servizi anche per utenti esterni.....	6
Parte IV - Verifica, monitoraggio e controlli.....	7
Articolo 12 - Verifiche di conformità.....	7
Articolo 13 - Monitoraggio "REVIEW".....	7
Articolo 14 - Penali.....	8
Articolo 15 - Modalità e procedure per l'applicazione delle penali.....	8
Parte V - Disposizioni generali esecutive.....	9
Articolo 16 - Volture amministrative.....	9
Articolo 17 - Manutenzioni.....	9
Articolo 18 - Contratti collettivi, sicurezza e codice di comportamento.....	10
Parte VI - Disposizioni economiche.....	11
Articolo 19 - Corrispettivo della concessione (canone).....	11
Articolo 20 - Rette e servizi a pagamento (diritto di esercizio).....	11
Articolo 21 - Oneri speciali del Concessionario.....	11
Parte VII - Disposizioni amministrative.....	12
Articolo 22 - Salvaguardia dell'equilibrio contrattuale.....	12
Articolo 23 - Clausola di rinegoziazione e revisione.....	12
Articolo 24 - Disciplina del subappalto e divieto di cessione del contratto.....	13
Articolo 25 - Recesso unilaterale del Comune.....	13
Articolo 26 - Risoluzione del contratto.....	14
Articolo 27 - Controversie - Tentativo obbligatorio di conciliazione.....	14



Parte I - Inquadramento generale

Articolo 1 - Oggetto della concessione

1. La concessione ha per oggetto l'esercizio della Residenza sanitaria assistenziale (RSA) "Lorenzo e Gianna Zirotti" (in prosieguo: anche solo "RSA Zirotti") di Sale Marasino, sita nel complesso immobiliare di proprietà comunale di via Allegra n. 2.
2. L'esercizio della RSA Zirotti, assunto dal Comune di Sale Marasino (in prosieguo: anche solo "Comune") quale servizio pubblico locale, è autorizzato, in ultimo, con provvedimento ASL Brescia del 5 maggio 2015 protocollo 58320 per complessivi novantaquattro (94) posti, di cui sessanta (60) accreditati dalla Regione Lombardia con DGR 11 maggio 2006, n. 2449 e dall'ASL con il contratto sottoscritto, da ultimo, il 26 novembre 2021.¹
3. L'esercizio della RSA Zirotti è un servizio globale e integrato che comprende:
 - a. attività sanitaria e socio-assistenziale,
 - b. servizi alberghieri,
 - c. attività di animazione e di socializzazione,
 - d. servizi della misura regionale denominata "RSA aperta",
 - e. servizi disponibili anche alle persone esterne .
4. Il Comune affida al Concessionario l'obiettivo di potenziare le capacità funzionali residue degli ospiti in tutte le attività della vita quotidiana, affinché conservino il maggior livello possibile di autonomia personale e di qualità della vita.
5. La concessione promuove flessibilità e capacità di adattamento affinché nel tempo il Concessionario colga le opportunità - indotte dal legislatore o dalle migliori pratiche di settore - per l'ampliamento, il miglioramento e l'innovazione dei servizi offerti dalla RSA Zirotti.

Esercizio in concessione della RSA "Lorenzo e Gianna Zirotti"



Articolo 2 - Durata ed importo

1. La concessione ha una durata di otto anni: fatto salvo quanto previsto all' *Articolo 22*, inizia il 1° luglio 2022 e termina il 30 giugno 2030.
2. Il valore complessivo della concessione è stimato² in € 25.000.000,00 al netto dell'IVA.

Comune di Sale Marasino

¹ Sessanta posti accreditati, trentaquattro posti per solventi (di cui dodici di sollievo)

² L'importo è l'arrotondamento di una proiezione per otto anni di un fatturato annuo stimato in circa € 3.134.000,00 di cui € 2.193.000,00 circa per le rette. L'incertezza dei valori stimati è per definizione un rischio del Concessionario

Parte II - Principi di esecuzione della concessione

Articolo 3 - Ambiente familiare

1. RSA Zirotti deve connotarsi per saper offrire uno spiccato ambiente familiare che renda meno difficile, nel momento dell'accoglienza, il distacco dalla propria casa e faccia sentire l'ospite, durante il soggiorno, meno lontano dalle proprie abitudini.

Articolo 4 - Prossimità

1. Sono assegnati con priorità ai residenti nel Comune di Sale Marasino i posti non disciplinati dalla lista unica di prenotazione gestita dall'ASST competente³.

2. Il Concessionario sviluppa iniziative e adotta misure organizzative che:

- a. pongano RSA Zirotti in posizione autorevole nella rete degli operatori locali dei servizi alla persona;
- b. favoriscano le relazioni degli ospiti con la comunità locale;
- c. stimolino i legami inter-generazionali in osmosi con le istituzioni scolastiche e gruppi giovanili.

Articolo 5 - Uniformità del minutaggio

1. Benché consentito dalla normativa⁴, il concorrente propone un tempo settimanale di assistenza dedicato ad ogni ospite (minutaggio) senza discriminazione fra posti accreditati e posti autorizzati.

Articolo 6 - Morosità degli ospiti

1. Il Concessionario assume il rischio della morosità dell'ospite⁵.

2. Qualora, nell'ambito del sistema integrato di interventi e servizi sociali, il Comune di Sale Marasino fosse tenuto⁶ a sostenere l'onere⁷ delle rette dovute dall'ospite con patrimonio insufficiente (art. 2740 Cod. civ.), la metà di tale onere rimane comunque a carico del Concessionario⁸.

Articolo 7 - Gestione del personale

1. La gestione del personale si ispira ai seguenti principi:

- a. elevata abilità professionale e relazionale, in coerenza con le situazioni complesse proprie di una RSA;
- b. contenimento dell'avvicendamento ("*turnover*");
- c. preferenza per forme giuridiche di contratto basate sullo stabile incardinamento nell'organizzazione del Concessionario.

3 Attualmente la priorità è quindi assicurata in relazione ai posti autorizzati

4 Secondo le disposizioni regionali (DGR Regione Lombardia 12618/2003), il minutaggio minimo settimanale di prestazioni di assistenza è di 901 minuti per gli accreditati e di 750 minuti per gli autorizzati

5 Corollario del principio: è interesse del Concessionario attivare tempestivi rimedi e procedure per prevenire o contenere le morosità

6 Art. 6, comma 4, Legge 8 novembre 2000 n. 328

7 A titolo informativo, le integrazioni più recenti effettivamente registrate sono: 2018 € 342,00 per 1 utente e 2019 € 900,00 per 1 utente

8 Su questa clausola contrattuale si fonda la compartecipazione del Concessionario alla pari con il Comune: di conseguenza il Comune versa al Concessionario solo la metà di quanto sarebbe tenuto a versargli in qualità di ente pubblico di ultima istanza del sistema integrato



Parte III - Progetto Operativo

Articolo 8 - Metodologia di redazione del Progetto Operativo

1. Il servizio in concessione è soggetto ad autorizzazione e accreditamento, sicché è ampiamente e dettagliatamente già regolamentato, in particolare dalla Regione.
2. Il Concessionario esegue la concessione in conformità al Progetto Operativo che ha offerto.
3. In coerenza con la *ratio*, propria di questo capitolato, di apprezzare il "valore aggiunto", il Progetto Operativo del concorrente è impostata secondo due direttrici essenziali:
 - a. originalità di applicazione dei livelli di servizio minimi (ossia dovuti da qualsiasi RSA accreditata);
 - b. incremento (*plus*) e innovazione rispetto ai livelli di servizio minimi.
4. Per agevolare l'attività di valutazione della commissione giudicatrice, il Progetto Operativo segnala in modo analitico il valore aggiunto che il concorrente è in grado di offrire, di volta in volta, rispetto ai livelli di servizio minimi obbligatori di una RSA accreditata.
5. È preferibile che il Progetto Operativo contenga anche tabelle sinottiche comparative che diano conto delle differenze rispetto ai livelli di servizio minimi obbligatori.
6. Il Progetto Operativo consiste in un modello di gestione ossia è una proposta "tipo" - per sua indole esposta agli adeguamenti imposti dagli eventi in fase di esecuzione - tale da dimostrare la capacità progettuale del concorrente.
7. Il Progetto Operativo evidenzia l'applicazione dei criteri di sostenibilità energetica e ambientale (art. 34 CCP) in vigore per le categorie di forniture e attività che compongono questa concessione, distinguendo fra la quota minima (ossia specifiche tecniche e clausole contrattuali obbligatorie) e la quota di miglioramento (ossia criteri premianti).

Articolo 9 - Prestazioni tipiche

1. Il Concessionario assicura le seguenti prestazioni:
 - a. attività sanitaria e assistenziale
 - a.1 assistenza medica, infermieristica, fisioterapica e riabilitativa
 - a.2 somministrazione, ai sensi della normativa vigente, di farmaci, presidi sanitari e ausili per incontinenza
 - b. visite mediche (anche in regime privato, presso strutture esterne purché prescritte dalla RSA Zirotti o dal medico di medicina generale)
 - b.1 trasporto dell'ospite di concerto con le realtà del terzo settore convenzionate con il Comune
 - b.2 accompagnamento dell'ospite, garantendo, ove necessario e in assenza di familiari, la presenza di personale qualificato
 - c. servizi alla persona
 - c.1 igiene e cura della persona
 - c.2 cure estetiche (parrucchiere, barbiere, estetista, callista)
 - d. servizi alberghieri
 - d.1 ristorazione
 - d.2 pulizia e sanificazione degli ambienti
 - d.3 lavanderia e guardaroba
 - e. attività di animazione e socializzazione
 - e.1 servizi di animazione



- e.2 servizio religioso⁹
- e.3 organizzazione e gestione di eventi

2. Le cure estetiche sono prestazioni a domanda individuale che, se non diversamente proposto nel Progetto Operativo, sono a carico di chi ne usufruisce.

Articolo 10 - Misura regionale “RSA aperta”

1. Regione Lombardia¹⁰ ha adottato la misura “RSA aperta” per erogare - tramite le RSA accreditate che vi aderiscono – servizi sanitari e socio-sanitari per promuovere la permanenza al domicilio familiare il più lungo possibile.

2. Entro un anno dall'inizio della concessione, il Concessionario deve aderire¹¹ alla misura “RSA aperta” secondo la pianificazione procedurale e prestazionale illustrata nel Progetto Operativo.

Articolo 11 - Servizi anche per utenti esterni

1. Il Concessionario eroga prestazioni fisioterapiche in regime privato presso la palestra interna alla RSA Zirotti e può proporre ulteriori servizi.

Esercizio in concessione della RSA “Lorenzo e Gianna Zirotti”



Comune di Sale Marasino

⁹ RSA Zirotti ha una cappella interna

¹⁰ DGR 17 gennaio 2018, n. 7769

¹¹ Per adesione alla misura si intende la sottoscrizione del contratto con ATS

Parte IV - Verifica, monitoraggio e controlli

Articolo 12 - Verifiche di conformità

1. Il Comune svolge attività ispettive sulla corretta esecuzione della concessione, anche con l'ausilio di soggetti esterni.
2. Il Concessionario è consapevole che il Comune si riserva la facoltà di chiedere, occasionalmente o periodicamente, interventi ispettivi di enti pubblici per verificare la regolarità della gestione, in particolare in materia di personale, di igiene e di ristorazione.
3. Se pertinenti con la concessione, entro tre giorni il Concessionario trasmette al Comune la copia di verbali redatti da Autorità di vigilanza o di controllo.
4. Il Concessionario adotta:
 - a. controlli interni, imperniati su indicatori sia di risultato sia di processo, per la verifica degli standard qualitativi programmati, con l'adozione di tempestive azioni correttive;
 - b. procedura di gestione dei disservizi e dei reclami.

Articolo 13 - Monitoraggio "REVIEW"

1. Durante il primo anno di servizio si realizza uno specifico monitoraggio sulla base dei parametri indicati nella tabella seguente.

PARAMETRI	VALUTAZIONE	
	+	-
rispetto delle dichiarazioni inserite nel Progetto Operativo		
efficacia del sistema organizzativo applicato		
tempestività del <i>feedback</i> con il Comune		
gradimento del servizio da parte dell'utenza		

2. L'analisi degli stessi parametri è condotta anche valutando i rilievi e i reclami emersi nel corso del periodo considerato e dall'efficacia dimostrata dal Concessionario nell'applicazione delle azioni correttive.
3. Il Comune, anche con l'ausilio di professionalità esterne, effettua il monitoraggio in due fasi:
 - a. la prima valutazione entro il quinto mese di concessione;
 - b. la valutazione conclusiva il decimo mese di concessione .
4. Entro sette giorni dal ricevimento delle valutazioni, il Concessionario può presentare le proprie osservazioni o essere ascoltato dal Comune il quale, entro i successivi dieci giorni, controdeduce e assume la propria decisione a chiusura della fase di valutazione.
5. Qualora la valutazione conclusiva avesse esito negativo, il Comune può risolvere¹² di diritto il contratto ex art. 1456 Cod. civ.
6. Entro i sei mesi successivi alla risoluzione, al Concessionario è liquidato il valore residuo (valore non ammortizzato) degli eventuali lavori di manutenzione ordinaria effettuati, se del caso al netto di eventuali danni o disfunzioni recati al Comune.
7. Il Comune interpella il concorrente secondo classificato il quale, ancorché dovesse accettare il subentro alle condizioni contenute nella propria offerta presentata in gara, è comunque tenuto ad utilizzare le dotazioni strumentali del Concessionario uscente.

¹² È una causa di risoluzione aggiuntiva e specifica per il monitoraggio "Review", durante il quale valgono anche quelle già stabilite in via generale dal successivo Articolo 26 - Risoluzione del contratto



Articolo 14 - Penali

1. Il Comune si riserva di applicare al Concessionario penali in seguito al rilevamento delle inadempienze, d'ufficio o a seguito di reclami, secondo la seguente classificazione:

grado 1	€ 100,00	opportunità di miglioramento	opportunità di miglioramento del processo analizzato al di là della sua attuale conformità e della sua attuale efficacia
grado 2	€ 300,00	osservazione	scostamento rispetto alla norma che possa inficiare l'efficacia del processo analizzato, ovvero generi dubbi: <ul style="list-style-type: none"> • sul rispetto delle condizioni previste o • sulla continuità nel tempo del rispetto della norma di riferimento
grado 3	€ 700,00	non conformità lieve	quando non viene soddisfatta una condizione prevista dalla norma di riferimento
grado 4	€ 1.000,00	non conformità grave	quando non viene soddisfatta una condizione fondamentale prevista dalla norma di riferimento

Articolo 15 - Modalità e procedure per l'applicazione delle penali

1. Il Concessionario entro sette giorni dal ricevimento della comunicazione di applicazione delle penali, può presentare le proprie osservazioni o essere ascoltato dal Comune il quale, entro i successivi dieci giorni, controdiede e assume la propria decisione a chiusura del procedimento.

2. Nel caso in cui l'evento che ha causato l'applicazione della penale abbia a ripetersi nell'arco di dodici mesi, il Comune si riserva di raddoppiare la penale precedentemente assegnata.

3. Il Comune può altresì procedere alla determinazione dei danni sofferti nonché dell'eventuale arricchimento ingiustificato del Concessionario, rivalendosi, nei confronti di quest'ultimo, con incameramento della garanzia definitiva e, se ciò non bastasse, agendo per il pieno risarcimento dei danni subiti, oltre alla eventuale risoluzione del contratto.



Parte V - Disposizioni generali esecutive

Articolo 16 - Volture amministrative

1. Senza indugio il Concessionario provvede alle volture delle utenze nonché delle autorizzazioni e degli accreditamenti attualmente intestati al Comune o all'appaltatore uscente.

2. Fermo restando quanto previsto dal presente Capitolato e dalla documentazione di gara complessivamente intesa, al Concessionario è fatto obbligo di munirsi di tutti gli atti abilitativi necessari per poter svolgere le attività oggetto del presente Capitolato in ordine alle autorizzazioni amministrative (sanitarie, di sicurezza, commerciali *et similia*). I costi relativi agli adempimenti di cui al presente articolo sono ad esclusivo carico del Concessionario senza alcun onere per il Comune.

Articolo 17 - Manutenzioni

1. Il Concessionario è il responsabile dell'edificio adibito a RSA, del suo mantenimento in efficienza e in sicurezza, nei limiti di quanto di seguito specificato.

2. Il Concessionario è tenuto agli interventi di manutenzione definiti dall'art. 3 del DPR¹³ 6 giugno 2001, n. 380, in particolare alla lettera a) del comma 1: "opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

3. A titolo esemplificativo e non esaustivo¹⁴ sono interventi di cui al *comma 1*: la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti interni ed esterni, la tinteggiatura di pareti e soffitti, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage, sostituzione di centrale termica o di celle frigorifere.

4. Il Concessionario è tenuto alla manutenzione anche come misura che previene la necessità di interventi per manutenzione straordinaria.

5. Il Concessionario costituisce un fondo pluriennale di complessivi € 800.000,00 destinato alla manutenzione ordinaria.

6. In accordo con il Comune, il Concessionario redige - normalmente con periodicità biennale - il piano delle manutenzioni finanziate dal fondo pluriennale.

7. Le parti possono concordare modalità di finanziamento¹⁵ ulteriori rispetto al fondo pluriennale.

8. Entro il terzo mese successivo al termine della concessione, l'eventuale valore residuo del fondo pluriennale è versato al Comune.

9. Il Concessionario redige per il Comune il riepilogo annuale degli interventi di manutenzione effettuati.

10. Al termine della concessione, il Concessionario riconsegna al Comune gli stessi beni indicati nell'inventario iniziale¹⁶ (o equivalenti¹⁷ qualora fossero stati rinnovati¹⁸) in perfetto stato, tenuto conto della normale usura dovuta all'utilizzo.

11. Animati da correttezza e buona fede (artt. 1175 e 1375 Cod. civ.), Comune e Concessionario collaborano per definire:

a. misure che consentano interventi con il minimo intralcio possibile alla vita degli ospiti e, in generale, all'attività di *RSA Zirotti*;

b. modalità di compensazione del beneficio economico eventualmente generato al Concessionario dagli interventi finanziati dal Comune.

13 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

14 La qualificazione di altri specifici interventi di manutenzione è operata secondo la prassi interpretativa elaborata alla luce del DPR n. 380/2001

15 Risorse del Comune oppure partecipazione a bandi per finanziamenti agevolati o a fondo perduto

16 L'inventario iniziale dell'immobile con attrezzature, arredi, impianti e altri beni mobili è redatto - in contraddittorio fra Comune e Concessionario - in termini di consistenza fisica, titolo di disponibilità e stato manutentivo

17 L'equivalenza è intesa in senso dinamico ossia tenendo conto della evoluzione tecnologica e delle aspettative di benessere degli ospiti

18 La sostituzione di beni mobili (ad esempio: letti, arredi, apparecchiature mediche) non è finanziata dal fondo pluriennale



Articolo 18 – Contratti collettivi, sicurezza e codice di comportamento

1. Il Concessionario è tenuto ad applicare ai propri lavoratori dipendenti il vigente Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro e gli eventuali accordi integrativi territoriali, nel rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti.
2. Il Concessionario è, altresì, obbligato a rispettare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa, sanitaria, previste per i dipendenti dalla vigente normativa.
3. Il Comune si riserva la facoltà di verificare, in qualunque momento durante l'esecuzione del contratto, gli adempimenti in materia retributiva, comprese le quote di trattamento di fine rapporto, contributiva e assicurativa.
4. Per quanto alla specifica della presente concessione, non sussiste la possibilità di attività interferenti tra il personale del Concessionario e del Committente o di altre aziende. Non è quindi applicabile la redazione del DUVRI (Documento Unico per la Valutazione dei Rischi Interferenti redatto dal Committente ai sensi del comma 3, articolo 26, del DLgs 81/2008).
5. Sarà obbligo ed onere del Concessionario provvedere ad operare quanto necessario ai sensi dell'art. 26 del DLgs. 81/08 e ss.mm.ii., in caso di appalto per proprio conto a terzi di attività da svolgersi all'interno della struttura in concessione.
6. Il Concessionario si impegna ad approntare e presentare al Committente entro 30 giorni dall'inizio del servizio, il piano delle misure per la sicurezza e la salute dei lavoratori, come stabilito dal D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.
7. I mezzi, le attrezzature impiegate e il relativo modo di impiego dovranno essere conformi a tutte le normative di sicurezza vigenti.
8. È inoltre fatto obbligo al Concessionario di provvedere alla formazione periodica del proprio personale in materia di sicurezza antincendio.
9. Il Concessionario deve garantire che tutto il personale, coinvolto direttamente ed indirettamente nell'erogazione del servizio, sia opportunamente formato nel rispetto della normativa vigente.
10. Il Concessionario è tenuto a comunicare annualmente, per iscritto, il relativo programma di formazione.
11. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 3, del D.P.R. n. 62/2013 "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165" e dell'articolo 1 comma 9 del Codice di comportamento del Comune di Sale Marasino, adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 183 del 18.12.2013, il Concessionario e, per suo tramite, i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo si impegnano, pena la risoluzione del contratto, al rispetto degli obblighi di condotta previsti dai sopracitati codici, per quanto compatibili.



Parte VI - Disposizioni economiche

Articolo 19 - Corrispettivo della concessione (canone)

1. Il corrispettivo annuo della concessione posto a base di gara è di € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) al netto dell'IVA.
2. Il Concessionario versa al Comune il corrispettivo offerto in due rate costanti posticipate, rispettivamente entro il 30 giugno ed entro il 10 dicembre di ciascun anno¹⁹.
3. Le parti hanno facoltà di concordare un diverso piano annuale di versamento delle rate.
4. Ad ogni annualità, a decorrere dalla seconda (1° luglio 2023 – 30 giugno 2024), il corrispettivo offerto dal Concessionario è incrementato di € 3.000,00 (tremila/00), al netto dell'IVA²⁰.

Articolo 20 - Rette e servizi a pagamento (diritto di esercizio)

1. La controprestazione a favore del Concessionario consiste unicamente nel diritto di esercizio della *RSA Zirotti*, con i pertinenti introiti.
2. Tutte le spese, oneri fiscali, imposte, tasse, tributi e contribuzioni fiscali di qualsiasi natura, presenti e future, relative alla gestione degli immobili, delle strutture e relativi servizi sono a carico del Concessionario dall'inizio al termine della concessione, restando esclusa ogni partecipazione e/o concorso del Comune.
3. Per gli ospiti già residenti in Sale Marasino, le rette - da intendersi compresa IVA quando dovuta - sono riscosse dal Concessionario con cadenza non inferiore al mese e non possono essere superiori ai seguenti importi²¹:
 - a. € 47,00 (quarantasette/00) al giorno per i posti accreditati;
 - b. € 72,00 (settantadue/00) al giorno per i posti autorizzati.
4. La determinazione delle altre rette e dei servizi a pagamento nonché la relativa cadenza di riscossione sono prerogativa del Concessionario, il quale ha il solo onere di comunicare al Comune le variazioni, almeno sessanta giorni prima della loro entrata in vigore.

Articolo 21 - Oneri speciali del Concessionario

1. Il Concessionario versa al Comune l'importo complessivo di € 45.500,00 (quarantacinquemilacinquecento/00) al netto dell'IVA, a titolo di rimborso delle spese per la procedura di gara²².
2. Il versamento è effettuato entro il 31 dicembre 2022.
3. Il Concessionario versa al Comune l'importo²³ annuale di € 20.000,00 (ventimila/00) al netto dell'IVA, a titolo di rimborso delle attività ispettive previste dal Comune, da condurre anche con l'ausilio di soggetti esterni:
 - a. il primo versamento entro marzo 2023;
 - b. i successivi entro ottobre di ciascun anno²⁴.

19 Esempio: prima annualità con prima rata entro il 10 dicembre 2022 e successiva entro il 30 giugno 2023; seconda annualità con rate il 10 dicembre 2023 e il 30 giugno 2024 e così via

20 Esempio: con il canone annuo di € 250.000,00, nella seconda annualità € 253.000,00, nella terza annualità € 256.000,00 e così via fino all'ottava annualità (1° luglio 2029 – 30 giugno 2030): € 271.000,00

21 Il Concessionario ha facoltà di adeguare annualmente questi importi secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo generale per l'intera collettività (NIC-ISTAT)

22 Non sono previste spese di pubblicazione da rimborsare

23 L'importo è cristallizzato ossia non è soggetto ad adeguamenti all'inflazione (revisione prezzi)

24 Otto versamenti in tutto: il primo entro marzo 2023, il secondo entro ottobre 2023, il terzo entro ottobre 2024 e così via fino all'ottavo entro ottobre 2029



Parte VII - Disposizioni amministrative

Articolo 22 - Salvaguardia dell'equilibrio contrattuale

1. È consentita la traslazione della scadenza della concessione oltre il 30 giugno 2030 ("scadenza originaria") al fine di ripristinare la durata complessiva dell'affidamento (otto anni) qualora, per effetto di un eventuale contenzioso relativo alla procedura di gara o per altre cause non imputabili alle parti, il Concessionario non avesse potuto eseguire il contratto fin dal 1° luglio 2022.

2. Le parti concordano l'estensione della scadenza attraverso un comportamento improntato a correttezza (art. 1175 Cod. civ.) e buona fede (art. 1375 Cod. civ.), tenuto conto dei seguenti principi:

- a. l'eventuale estensione della durata può essere concordata soltanto in sede di (prima) sottoscrizione²⁵ del contratto di concessione;
- b. non è consentita l'estensione della scadenza originaria se il Concessionario, quale legittimo aggiudicatario, ha titolo ad iniziare l'esecuzione del contratto entro il 1° settembre 2022²⁶.

Articolo 23 - Clausola di rinegoziazione e revisione

1. Ai sensi dell'art. 175 CCP, comma 1 lett. a) le parti possono modificare questo contratto alle seguenti contestuali condizioni:

- a. in caso²⁷ di:
 - a.1 necessità,
 - a.2 di adeguamento ad obblighi imposti da pubbliche autorità (ad esempio misure di prevenzione dai contagi in caso di emergenze epidemiologiche),
 - a.3 nuove esigenze,
 - a.4 rivalutazione delle opportunità o dell'interesse pubblico;
- b. secondo il criterio di attinenza oppure secondo il criterio di complementarietà rispetto alle prestazioni già affidate;
- c. sulla base di un'istruttoria che definisca il piano economico finanziario delle prestazioni oggetto della modifica da apportare al contratto ("PEF specifico").

2. Il Comune verifica che i prezzi generati dal "PEF specifico" tengano conto:

- a. di eventuali economie di scala²⁸;
- b. mantenimento dell'equilibrio sancito dall'offerta aggiudicataria²⁹.

3. Nei casi previsti dall'art. 165 CCP, comma 6³⁰, le parti possono concordare la revisione del contratto.

4. Le parti ispirano la rinegoziazione o la revisione a canoni di correttezza (art. 1175 Cod. civ.) e di buona fede (art. 1375 Cod. civ.).

25 Alla luce della traslazione della scadenza, in questa sede le parti ridefiniscono opportunamente la decorrenza effettiva delle singole annualità (già stabilita dal 1° luglio) nonché le date dei vari adempimenti (ad esempio: versamenti del Concessionario oppure l'incremento annuale del canone di concessione)

26 Il corrispettivo da versare al Comune (canone) è ridotto nella stessa proporzione con cui il Concessionario non ha riscosso le rette nel periodo 1° luglio 2022 – 31 agosto 2022

27 È sufficiente che ricorra uno solo dei casi elencati in questo punto a

28 Ad esempio, costi comuni già contabilizzati nell'offerta presentata dal Concessionario in sede di gara (offerta aggiudicataria)

29 Ad esempio, il prezzo dei servizi aggiuntivi non può consentire di accrescere il margine che il Concessionario percepisce sui servizi originari

30 Alterazione dell'equilibrio economico-finanziario della concessione per fatti non riconducibili al Concessionario



Articolo 24 - Disciplina del subappalto e divieto di cessione del contratto

1. È vietato il subappalto delle attività di cura e assistenza degli ospiti (assistenza medica, infermieristica, fisioterapica e riabilitativa, somministrazione di farmaci, presidi sanitari e ausili per incontinenza, igiene e cura della persona) in quanto attività che costituiscono l'essenza del servizio in concessione.

2. Ai sensi dell'art. 105 CCP, commi 7 e 18, l'affidamento in subappalto o in cottimo delle attività indicate in sede di offerta è subordinato alle seguenti condizioni:

a. il Concessionario deve depositare il contratto di subappalto presso il Comune, con la dichiarazione relativa alla sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento ai sensi dell'art. 2359 del Codice civile con il subappaltatore o cottimista;

b. il Concessionario insieme al deposito del contratto di subappalto, trasmette al Comune la certificazione attestante il possesso, da parte del subappaltatore o cottimista, dei requisiti di qualificazione in relazione alla prestazione subappaltata e la dichiarazione del subappaltatore o cottimista attestante il possesso dei requisiti generali previsti dall'art. 80 CCP;

c. insussistenza nei confronti del subappaltatore o cottimista dei divieti previsti dall'art. 67 Dlgs 6 settembre 2011, n. 159.

3. In caso di raggruppamento o di consorzi, non si considerano subappaltati i servizi che sono stati imputati ai soggetti riuniti o consorziati.

4. Per i sub-contratti di importo³¹ superiore a € 500.000,00 (cinquecentomila/00)³² al netto dell'IVA il Concessionario deve trasmettere al Comune la dichiarazione con cui il sub-contraente attesta di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative di cui all'art. 80 CCP.

5. È vietato cedere, anche parzialmente, la concessione.

6. Non sono considerate cessioni le modifiche di sola denominazione sociale o di ragione sociale o i cambiamenti di sede.

7. Le cessioni d'azienda, trasformazioni, fusioni o scissioni societarie hanno efficacia nei confronti del Comune alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 175 CCP, comma 1, lett. d), punto 2).

Articolo 25 - Recesso unilaterale del Comune³³

1. Con preavviso di almeno quindici mesi³⁴, il Comune può recedere unilateralmente dal contratto con effetto dal 1° luglio della prima annualità utile³⁵.

2. L'esercizio del diritto di recesso comporta il versamento al Concessionario di:

a. un'indennità³⁶ per lucro cessante pari a € 120.000,00 al netto dell'IVA per ogni annualità residua;

b. valore non ammortizzato dei beni³⁷.

3. Il Comune effettua il versamento al Concessionario con la seguente modalità:

a. il 50% entro la cessazione della concessione (data di efficacia del recesso);

b. il 50% entro i quattro mesi successivi alla cessazione della concessione.

31 L'importo è determinato cumulando gli eventuali rinnovi o proroghe o rinegoziazioni con lo stesso sub-contraente nel corso dell'intera durata della concessione

32 Il due per cento del valore complessivo del contratto similmente all'art. 105 CCP, comma 2

33 La revoca della concessione per motivi di pubblico interesse è già disciplinata dall'art. 176 CCP, comma 4

34 Il termine di quindici mesi si riferisce alla data in cui il Comune invia la comunicazione al Concessionario

35 Ad esempio: affinché l'ultimo giorno di concessione sia il 30 giugno 2027, occorre che la volontà di recedere sia comunicata al Concessionario entro il 31 marzo 2026; se invece la comunicazione fosse inviata dopo il 31 marzo 2026 (ma entro il 31 marzo 2027), la concessione terminerà il 30 giugno 2028

36 L'indennità è cristallizzata ossia non è soggetta ad adeguamenti all'inflazione (revisione prezzi)

37 I beni si considerano interamente ammortizzabili nel corso della concessione, sicché indipendentemente dalla data dell'investimento, l'ammortamento si conclude al termine naturale della concessione ossia senza valore residuo dei beni



Articolo 26 - Risoluzione del contratto

1. Oltre a quanto genericamente previsto dal Codice civile per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo di risoluzione di diritto del contratto, ex art. 1456 cod. civ., le seguenti ipotesi:

- a. omessa o denegata voltura della autorizzazione o dell'accreditamento per l'esercizio della RSA Zirotti;
- b. apertura di procedura concorsuale (fallimento-liquidazione giudiziale, liquidazione coatta, concordato preventivo³⁸) a carico del Concessionario;
- c. cessazione delle attività da parte del Concessionario;
- d. mancata osservanza del divieto di cessione del contratto e di subappalto;
- e. casi di tossinfezione alimentare imputabili al Concessionario;
- f. reiterata applicazione delle penalità previste nel precedente *Articolo 14 - Penali* (si ha reiterazione quando al Concessionario nel corso di dodici mesi, vengono applicate penalità per più di € 5.000,00).

2. In caso di risoluzione del contratto, il Concessionario subisce l'escussione della garanzia, salvo il diritto del Comune al risarcimento dei danni.

Articolo 27 - Controversie – Tentativo obbligatorio di conciliazione

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione a questo contratto – comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione – saranno sottoposte al tentativo obbligatorio di conciliazione secondo le previsioni del Regolamento della Camera di commercio di Brescia.

2. Qualora non si pervenga ad un accordo in sede di conciliazione e se le questioni di diritto soggettivo non sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, è competente il Tribunale di Brescia.

--- FINE DEL DOCUMENTO ---



³⁸ Il concordato con continuità aziendale previsto all'art. 186 bis del RD n. 267/1942 non è causa di risoluzione se ricorrono le condizioni indicate al comma 3 del medesimo articolo [successivamente: art. 95 Dlgs 12 gennaio 2019, n. 14 "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza"]