



**CUC - Union 3 Stazione unica appaltante**  
**Comune di Copertino**



**AFFIDAMENTO DELL' IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE E DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CENTRO POLIFUNZIONALE INTEGRATO PER LA DISABILITA'**

**RELAZIONE TECNICO -ILLUSTRATIVA**

***EX D.LGS. N. 50/2016 ED ARTICOLO 34, COMMA 20, DELLA LEGGE N°221 DEL 17.12.2012 DI CONVERSIONE, CON MODIFICAZIONI, DEL DECRETO LEGGE N°179 DEL 18.10.2012,***

**DESCRIZIONE GENERALE DEL SERVIZIO E CONTESTO DI RIFERIMENTO**

La Gestione del Centro Polifunzionale integrato per la disabilità prevede il godimento e la valorizzazione dell'immobile sito in Copertino alla via San Francesco da Paola, località "Gelsi", e il relativo utilizzo, in forma unitaria e inscindibile, strettamente connesso alla gestione del "Centro Polifunzionale integrato per la disabilità", articolato secondo le seguenti funzioni:

- Centro sociale polivalente per diversamente abili (30 posti) ex art. 105 R.R. n. 4/2007;
- Centro diurno per soggetti non autosufficienti (30 posti) ex R.R. n. 4/2019;
- Centro diurno Socio-Educativo e Riabilitativo (30 posti) ex R.R. n. 5/2019

**Il Comune di Copertino ha già inoltrato alla Regione Puglia una prima domanda per il rilascio dell'autorizzazione della struttura, oggetto di finanziamento pubblico, destinata alla erogazione di prestazioni di tipo socio sanitario in regime semiresidenziale per soggetti non autosufficienti e diversamente abili, ex Regolamenti Regionali nn. 4 e 5 del 2019, ed è in attesa dell'emissione del relativo parere di compatibilità. Il funzionamento della struttura che presta servizi socio assistenziali di cui al Regolamento Regionale n. 4/2007, ex art. 105, sarà autorizzato secondo le specifiche disposizioni regionali. E' in fase di emissione la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) previa acquisizione della SCIA VV.F. La domanda per l'autorizzazione all'esercizio della nuova struttura destinata alla erogazione di prestazioni in regime diurno sarà formulata da questo Comune, soggetto pubblico destinatario del finanziamento e unico titolare dell'autorizzazione al funzionamento, una volta conclusa la procedura di individuazione dell'aggiudicatario della gara. L'affidatario, in caso del mancato ottenimento delle autorizzazioni richieste, per disposizioni legislative o per qualsiasi altra causa non dipendente dalla volontà del Comune di Copertino, nulla avrà da pretendere da questo Ente.**

**Il Centro sociale polivalente per diversamente abili** è struttura autorizzata per la erogazione di un servizio aperto alla partecipazione anche non continuativa di diversamente abili, con bassa compromissione delle autonomie funzionali, alle attività ludico ricreative e di socializzazione e animazione, in cui sono garantite le prestazioni minime connesse alla organizzazione delle suddette attività, ai presidi di garanzia per la salute e l'incolumità degli utenti durante lo svolgimento delle attività del centro. Gli interventi e le attività all'interno e all'esterno del Centro devono consentire di contrastare l'isolamento e l'emarginazione sociale delle persone diversamente abili, di mantenere i livelli di autonomia della persona, di supportare la famiglia. Nel Centro possono essere accolti contemporaneamente non più di 30 utenti. Il Centro si colloca nella rete dei servizi sociali territoriali, caratterizzandosi per l'offerta di una pluralità di attività e di interventi, diversificati in base alle esigenze dei diversamente abili e delle loro famiglie.

**Il Centro diurno per soggetti non autosufficienti** è una struttura socio-sanitaria a ciclo diurno finalizzata all'accoglienza di soggetti in condizione di non autosufficienza, che per il loro declino cognitivo e funzionale esprimono bisogni non adeguatamente gestibili a domicilio per l'intero arco della giornata. Il centro è destinato a soggetti affetti da demenza associata o meno a disturbi del comportamento, anche se non soggetti anziani con età superiore ai 64 anni, non affetti da gravi deficit motori, gestibili in regime di semiresidenzialità, capaci di trarre profitto da un intervento integrato, così come definito dal rispettivo Piano assistenziale individualizzato (PAI). Il Centro diurno per non autosufficienti ha le seguenti finalità:

- controllare/contenere il processo di deterioramento cognitivo ed i disturbi del comportamento;
- mantenere il più a lungo possibile le capacità funzionali e socio relazionali;
- consentire il mantenimento dei soggetti a domicilio, ritardandone il ricovero in strutture residenziali;
- aiutare la famiglia a comprendere l'evoluzione cronica della malattia e supportare il *care giver* rispetto alle attività del Centro.

**Il Centro diurno socioeducativo e riabilitativo per disabili** è una struttura socio-sanitaria a ciclo diurno finalizzata al recupero e al mantenimento delle abilità funzionali residue e dei livelli di autonomia della persona e al sostegno della famiglia. Il centro è destinato a soggetti con disabilità fisiche, psichiche e sensoriali stabilizzate, con notevole compromissione delle autonomie funzionali, che necessitano di prestazioni riabilitative di carattere socio-sanitario. Il Centro diurno per disabili eroga trattamenti di lungoassistenza, recupero e mantenimento funzionale, ivi compresi interventi di sollievo, a persone disabili con bassa necessità di tutela sanitaria. Il Centro mira a sviluppare un percorso di crescita dell'individuo nella prospettiva di una progressiva e costante socializzazione con il duplice obiettivo di sviluppare e mantenere le capacità residue, pur nella consapevolezza dei limiti oggettivi e di operare per il mantenimento dei livelli acquisiti. In particolare, il Centro mira alla crescita evolutiva dei soggetti nellaprospettiva di una progressiva e costante socializzazione con l'obiettivo da un lato, di sviluppare le capacità residue, dall'altro di operare per il massimo mantenimento dei livelli acquisiti attraverso spazi educativi e ricreativi diversificati consentendo alla famiglia di mantenere al proprio interno la persona disabile e, quindi, contrastandone l'istituzionalizzazione e l'emarginazione. Ne consegue che il Centro deve offrire specifica e continua assistenza nonché interventi educativi, socio riabilitativi e socio-sanitari mirati e personalizzati ai propri ospiti.

Alla data di avvio del servizio l'affidatario dovrà promuovere tutte le iniziative finalizzate ad una conoscenza del servizio e delle finalità che persegue, al fine di favorirne l'utilizzo da parte degli utenti, ivi compresa una conferenza stampa. L'affidatario, dovrà, inoltre, predisporre una programmazione a breve e a lungo termine delle attività da trasmettere all'Ente affidante, **tenendo presente che i Centri Diurni dovranno osservare un'apertura giornaliera di otto (n. 8) ore per 6 giorni alla settimana per un totale di 286 gg. all'anno.**

**Prestazione principale concessione:**

- Tutte le prestazioni dirette alla persona: assistenziali, educative, riabilitative, animative, ecc.

**Prestazioni complementari:**

- Interventi ordinari e straordinari per la buona gestione dei locali e per una adeguata e idonea permanenza degli ospiti e degli utenti nelle strutture (es. Pulizie, gestione rifiuti, gestione impianti, ecc.)

- Forniture necessarie allo svolgimento delle attività e della conduzione della vita degli ospiti in modo decoroso e adeguato (es. Prodotti igiene, per le pulizie, di tipo alimentare, per attività ludico ricreative, per i laboratori)
- Fornitura dei pasti (pranzo).
- Trasporto agevolato utenti per eventuali uscite didattiche;
- Pulizia/manutenzione area esterna verde pertinenziale.

Il Centro Polifunzionale Integrato per la disabilità si configura pertanto come “struttura d’appoggio alla famiglia” e finalità del presente affidamento è facilitare e promuovere una conduzione dei servizi caratterizzata da crescente standard strutturale e gestionale, con una maggiore rispondenza ai bisogni delle famiglie dei disabili e frequentanti la struttura.

**La gestione del Centro Polifunzionale Integrato per la disabilità è unica ed inscindibile.**

### **Valore Stimato Della Concessione, oneri economici e criteri di aggiudicazione**

#### **Il servizio avrà la durata di 10 (dieci) anni.**

Durante la vigenza del contratto il servizio di gestione del Centro Disabili ha inizio il primo di settembre e termina il 31 luglio di ogni anno, **fatta salva diversa proposta più estesa da parte del concorrente**, mentre l’assegnazione, gestione e custodia dell’immobile ove si svolgerà detto servizio sarà senza soluzione di continuità in capo all’Aggiudicatario.

L’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di modificare la data di avvio del servizio, previo avviso all’impresa aggiudicataria, senza che la stessa possa vantare alcuna pretesa al riguardo.

**Il valore stimato del SERVIZIO è pari ad € 15.776.904,00** oltre Iva se ed in quanto dovuta ed oneri di sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 0,00.

La stazione appaltante non ha provveduto alla predisposizione del DUVRI (Documento Unico Valutazione Rischi da Interferenze) in quanto non sussistono rischi derivanti da possibili interferenze secondo le modalità di strutturazione del servizio.

L’aggiudicazione dell’affidamento avverrà mediante procedura di gara aperta, tramite piattaforma telematica e applicazione del criterio di aggiudicazione dell’offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 60 e 95 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. – Codice dei contratti pubblici (in seguito: Codice) L’offerta economicamente più vantaggiosa (O E P V) verrà valutata assegnando un punteggio massimo di punti 100 punti, con un’incidenza almeno di punti 80 per l’offerta tecnica/progettuale, come meglio previsto nel Disciplinare di gara e non oltre punti 20 per l’offerta economica.

Le modalità di partecipazione e di espletamento della gara, saranno indicate nel disciplinare di gara.

### **CANONE DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE A BASE DI GARA**

#### **Precisazioni in materia di Oneri Economici per l’utilizzo dell’immobile comunale**

Per l’utilizzo dell’immobile comunale l’operatore economico aggiudicatario del presente affidamento dovrà corrispondere un canone mensile pari a € 4.326,00, calcolato moltiplicando € 3,00 (valore medio mensile previsto per la locazione di immobili con caratteristiche omogenee a quelle del presente affidamento, ricadenti nella zona periferica della città di Copertino ad ovest della ferrovia, codice di zona D3, secondo quanto risulta dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari disponibili sul sito di Agenzia delle Entrate) per mq 1.442 (superficie lorda dell’immobile oggetto del presente affidamento) per un valore pari a € 51.912,00 annuale. **Pertanto il valore stimato dell’AFFIDAMENTO nei 10 (dieci) anni di durata dell’affidamento è pari ad € 519.120,00 ed oneri di sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 0,00.** La stazione appaltante non ha provveduto alla predisposizione del DUVRI (Documento Unico Valutazione Rischi da Interferenze) in quanto non sussistono rischi derivanti da possibili interferenze secondo le modalità di strutturazione del servizio. Si precisa che tale importo è rapportato al valore medio della quotazione, nonostante si tratti di un fabbricato urbano recentemente ristrutturato, recuperato funzionalmente e adeguato strutturalmente per finalità sociali secondo i più avanzati standard qualitativi, con

disponibilità di aree verdi pertinenziali di non facile reperibilità in altri contesti urbani, solo al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'affidamento, in considerazione della necessità per il soggetto affidatario di allestire la struttura (attualmente priva di mobilio e/o attrezzature dedicata), con tutta la dotazione strumentale e mobiliare occorrente ai sensi della normativa vigente. Il maggiore canone di utilizzo dell'immobile che si sarebbe potuto porre a base di gara, considerati l'ottimale stato di conservazione dell'immobile e le condizioni del mercato, nei 10 anni di durata legale prevista dalla presente procedura è pertanto da intendersi interamente compensato dalle migliorie funzionali/strumentali che l'operatore economico affidatario è tenuto ad apportare a proprie spese alla medesima struttura.

**Pertanto il valore è da intendersi a titolo oneroso nei termini sopra indicati, al quale andrà aggiunto l'adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità contrattuale, da determinarsi in applicazione della percentuale di rialzo applicata sul seguente importo a base d'asta: € 519.120,00.**

## **PRECISAZIONI IN MATERIA DI PERSONALE**

L'Affidatario si obbliga ad impiegare per l'espletamento delle mansioni relative al servizio in oggetto, un numero di personale adeguato secondo gli *standard* regionali di riferimento ed in ogni caso qualitativamente e quantitativamente conforme a quanto disposto dal presente capitolato.

Tutto il personale adibito al servizio deve essere fisicamente idoneo, professionalmente qualificato e costantemente aggiornato anche relativamente alle norme di sicurezza e prevenzione, in ottemperanza alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza sul lavoro.

L'impresa affidataria dovrà osservare, nei riguardi di tutto il personale impiegato (dipendenti o soci lavoratori) nello svolgimento del servizio, tutte le leggi, i regolamenti, e i contratti collettivi disciplinanti il rapporto di lavoro, nonché tutte le vigenti disposizioni in materia previdenziale e assicurativa.

Precisamente l'Affidatario si impegna nei confronti del personale:

a) ad applicare il C.C.N.L. del settore/comparto di riferimento vigente, sottoscritto dalle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio nazionale, nonché gli accordi territoriali e provinciali vigenti sul territorio;

b) ad osservare le norme in materia di contribuzione previdenziale ed assistenziale del personale.

L'Affidatario ha l'obbligo di assumere il personale già impegnato nelle attività oggetto dell'affidamento e rimasti inoccupati, ai sensi delle disposizioni legislative sul trasferimento di azienda e degli accordi contrattuali vigenti.

L'Affidatario per tutta la durata del servizio garantisce la presenza di personale richiesto e idoneo per lo svolgimento del servizio.

L'Affidatario si impegna ad assicurare iniziative di formazione, aggiornamento e di programmazione/verifiche al proprio personale, sostenendone direttamente ed interamente i relativi oneri economici.

L'Affidatario è responsabile della sicurezza e dell'incolumità del proprio personale, nonché dei danni procurati dal proprio personale a terzi nel corso dello svolgimento del servizio prestato, esonerando la stazione appaltante da ogni responsabilità.

L'Affidatario produrrà, all'avvio del servizio, l'elenco nominativo di tutto il personale che verrà utilizzato, comprensivo dei rispettivi titoli di studio e dei numeri di posizione assicurativa INAIL.

Tale elenco dovrà essere costantemente aggiornato per tutta la durata dell'affidamento.

Il personale dovrà essere dotato di cartellino di riconoscimento, che dovrà essere portato in modo ben visibile durante l'orario di lavoro.

L'Affidatario deve dotarsi di un'organizzazione efficace ed efficiente così da assicurare il mantenimento del livello standard offerto anche in caso di assenza del personale incaricato, al fine di non arrecare disservizi e disagi sul servizio e agli ospiti, né tantomeno la diminuzione del livello standard gestionale previsto dalla normativa vigente.

La sostituzione di personale assente dovrà avvenire nel più breve tempo possibile con oneri interamente a carico dell'Affidatario.

In caso di sciopero del personale, così come precisato dalla legge 146/90 e s.m.i l'Affidatario è tenuto a dare

comunicazione agli utenti con modalità adeguate prima dell'inizio dello stesso, comunicando modi e tempi di erogazione dei servizi nel corso dello sciopero.

L'Affidatario adotta ogni strumento organizzativo utile al fine di non arrecare disagio e disservizio all'utenza.

L'Affidatario si impegna ad assicurare la stabilità degli operatori, provvedendo ad una gestione del personale che assicuri la continuità operativa e il contenimento del turn over del personale.

L'Affidatario deve garantire la copertura assicurativa per la Responsabilità Civile per tutto il personale impiegato nel servizio ad esso affidato, nonché osservare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, sicurezza ed igiene del lavoro, assolvendo a tutte le prescrizioni e adempimenti previsti dalle relative normative.

Il personale impiegato per l'espletamento del servizio deve:

- conoscere le norme di igiene, di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro;

- sottoporsi ai controlli sulla salute anche specifici per la tipologia dei servizi oggetto del contratto e che

In materia di trattamento economico e normativo del personale:

L'Affidatario si impegna ad applicare nei confronti di tutto il personale che si trova o si troverà ad operare nei servizi oggetto del presente affidamento, il CCNL di settore, il contratto integrativo regionale vigente, firmato dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative e gli accordi locali integrativi vigenti se migliorativi, sia dal punto di vista retributivo, previdenziale che del livello di inquadramento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2067 e seguenti del Libro Quinto, Titolo I, Capo III del Codice Civile, sia per la parte economica che normativa, senza eccezioni regolamentari interne.

Sulla busta paga dei dipendenti potranno essere effettuate solamente trattenute contributive e fiscali.

L'applicazione del CCNL del settore è dovuta anche agli operatori economici che non aderiscono ad alcuna associazione di categoria.

L'Affidatario, nell'applicazione del trattamento economico di cui ai minimi previsti dall'art. 3, comma 1, della legge 142 del 2001, deve garantire ai propri dipendenti una retribuzione non inferiore ai minimi contrattuali, non solo per quanto riguarda la retribuzione di livello (tabellare o di qualifica, contingenza...) ma anche per quanto riguarda le altre norme del contratto che prevedono voci retributive fisse, ovvero, il numero delle mensilità e gli scatti di anzianità, a fronte delle prestazioni orarie previste dagli stessi contratti di lavoro (orario contrattuale).

L'Affidatario deve inoltre applicare gli istituti normativi che la legge disciplina per le generalità dei lavoratori (TFR, ferie,...).

L'inosservanza o il mancato adempimento degli obblighi sopra citati, accertata dal Committente direttamente o tramite altri Soggetti preposti al controllo, comporta la risoluzione del contratto successivamente stipulato tra le parti.

In quest'ultimo caso, Il Committente si riserva la facoltà di tutelare i propri interessi nelle sedi competenti, dopo aver provveduto all'incameramento della cauzione, in qualsiasi forma costituita.

L'Affidatario è tenuto al rispetto della normativa in particolare del D.Lgs. 81/2008 e s.m. i.. dovrà attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti legge e decreti relativi alla prevenzione infortuni sul lavoro, all'igiene del lavoro, all'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro, alle previdenze varie per la disoccupazione involontaria, invalidità e vecchiaia, la tubercolosi e altre malattie professionali, ed ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di esercizio per la tutela materiale dei lavoratori; dovrà in ogni momento dimostrare di aver provveduto a quanto sopra.

L'Affidatario è unico responsabile di qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni, infortuni nei confronti del proprio personale utilizzato per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

L'Affidatario riconosce che il Comune di Copertino risulta estraneo a qualsiasi vertenza economica e/o giuridica tra l'impresa stessa e il proprio personale.

Particolare sensibilità dovrà dimostrare l'affidatario nei confronti del volontariato dedito all'assistenza ai disabili, favorendo fenomeni di cooperazione che possano risultare utili per il funzionamento della struttura e per consentire un'adeguata compenetrazione della struttura con l'ambiente esterno.

L'Affidatario è tenuto all'osservanza delle disposizioni del D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Resta inteso che l'Affidatario, nel redigere l'offerta, ha tenuto conto degli obblighi connessi alle disposizioni

in materia di sicurezza e protezione dei lavoratori, nonché alle condizioni di lavoro.

Nel caso di utilizzo di attrezzature o macchinari di proprietà del Comune, il Comune riconosce all'aggiudicatario l'utilizzo temporaneo degli stessi. Tale possesso decade automaticamente con il decadere del contratto.

E' in ogni caso vietato che le cose, le attrezzature, i macchinari di proprietà del Comune vengano asportati, trafugati, portati al di fuori delle strutture o dalle aree di proprietà del Comune stesso, o vengano utilizzati per scopi diversi da quelli per i quali siano stati costruiti o per i quali siano stati destinati.

**Al fine di poter far svolgere gli adempimenti di cui sopra l'Affidatario ha l'obbligo di procedere al sopralluogo dei luoghi di lavoro prima dell'inizio dei servizi di cui alla presente procedura.**

L'Affidatario dovrà inoltre redigere il Documento di Valutazione del Rischio Interferenze per ogni attività che coinvolge altri lavoratori, che svolgono temporaneamente le loro attività nella struttura (a titolo esemplificativo e non limitativo: incaricati delle manutenzioni).

L'Affidatario dovrà provvedere in autonomia, con propri mezzi e personale, a realizzare un piano di emergenza nell'eventualità di incidenti casuali quali terremoti, incendi, attentati interni ed esterni, allagamenti, e simili, ivi compresa una nuova emergenza pandemica, conforme a tutte le norme in materia di evacuazione e di messa in sicurezza di tutte le persone ivi presenti a qualsiasi titolo.

A tal fine l'Affidatario dovrà effettuare una mappatura dei locali con un piano prestabilito e verificato di fuga nel massimo della sicurezza dal luogo dell'incidente, certificando gli avvenuti addestramenti. Copia di tale documento deve essere tempestivamente trasmessa all'Amministrazione Comunale.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE AFFARI GENERALI E FINANZIARI**

***Milva MARRA***