



# COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Provincia di Roma

## CONCESSIONE IN COMODATO D'USO DI LOCALI COMUNALI CON DESTINAZIONE "COMUNITA' RESIDENZIALE PER MINORI E RAGAZZI"

### CAPITOLATO SPECIALE

#### Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione in comodato d'uso ha per oggetto l'immobile di proprietà del Comune di Olevano Romano comprensivo delle utenze annesse, situato in Via del Municipio n. 32 con destinazione "Comunità residenziale per minori e ragazzi".

La Comunità residenziale è caratterizzata da una dimensione di vita di tipo familiare, strutturata secondo uno specifico progetto educativo globale, che accoglie minori con situazioni familiari pregiudizievoli per la loro crescita e la loro realizzazione.

Accoglie un massimo di sei soggetti in età evolutiva, di sesso ed età diversa, con un posto di pronto accoglienza per i casi di emergenza sociale.

La Comunità residenziale, d'intesa con il Distretto socio-Sanitario 5.4 e il Servizio Materno Infantile della ASL RMG svolge anche una specifica funzione di incentivazione, programmazione, osservazione, verifica e valutazione riguardante l'affidamento familiare.

L'immobile e gli impianti fissi sono consegnati al comodatario per tutta la durata del comodato, nello stato in cui si trovano, esclusivamente per la gestione dell'attività in oggetto.

Prima dell'inizio della gestione in concessione sarà redatto analitico inventario, descrittivo dello stato di conservazione dell'immobile, in contraddittorio tra le parti. Alla scadenza il comodatario è tenuto a riconsegnare l'immobile e gli impianti fissi, in buono stato di conservazione e funzionamento, fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso.

#### Art. 2 – DURATA DELL'APPALTO

Il comodato d'uso dell'immobile con destinazione "Comunità Residenziale per minori e ragazzi" avrà durata indicata negli atti di gara.

Qualora, alla scadenza del contratto, non fosse possibile procedere a nuova aggiudicazione oppure esperire in tempo utile le procedure di gara necessarie, il soggetto aggiudicatario, previa richiesta formulata dal Comune di Olevano romano – Capofila Distretto Socio –Sanitario 5.4 – mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento spedita almeno un mese prima della scadenza contrattuale, sarà tenuto alla prosecuzione del servizio medesimo in regime di temporanea prorogatio fino alla ricollocazione dei ragazzi e dei minori e fino a nuova aggiudicazione.

#### Art. 3 – LUOGO DI PRESTAZIONE DEL SERVIZIO "COMUNITA' RESIDENZIALE PER MINORI E RAGAZZI"

Il servizio "Comunità residenziale per minori e ragazzi" sarà espletato in una struttura residenziale conforme alle normative vigenti. La struttura utilizzata è di proprietà del Comune di Olevano Romano ed è sita nello stesso in Via del Municipio n. 32. La sede è stata definita con apposita deliberazione del Comune di Olevano Romano ed è in possesso delle autorizzazioni previste per il funzionamento. Il servizio è aperto 365 giorni annui, salvo eccezioni comunicate adeguatamente all'Ufficio di Piano. Il Comune Capofila è esonerato da qualsiasi responsabilità per danni a persone e cose subiti dal concessionario in relazione all'utilizzazione dell'immobile. La struttura deve essere utilizzata per le finalità progettuali, comunque nel rispetto della normativa e con destinazione



# COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Provincia di Roma

prevista, con esclusione di attività che potrebbero causare danni alle strutture e alle attrezzature dell'immobile.

Il concessionario non può trasferire ad altri il godimento del bene in uso, nè subconcederlo, nè cambiare la destinazione per cui è stato concesso. La violazione di tale obbligo comporterà la revoca della concessione.

## **Art. 4 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO**

Al fine di accertare il reale stato dei luoghi di espletamento del servizio e per una corretta formulazione dell'offerta, le Società interessate devono effettuare, **a pena l'esclusione**, un sopralluogo presso i luoghi interessati dal servizio, atto a verificare lo stato dei locali, delle attrezzature messe a disposizione dell'appaltatore e del servizio nel suo complesso.

Del sopralluogo verrà redatto apposito verbale da allegare alla documentazione di gara.

## **Art. 5 – GESTIONE ECONOMICA SERVIZIO “COMUNITA’ RESIDENZIALE PER MINORI E RAGAZZI”.**

La progettualità “Comunità residenziale per minori e ragazzi” realizzata all'interno dell'immobile, si fonda sul ricavato delle rette di ricovero dei minori ospiti comprensivo di tutte le attività, interventi e prestazioni previste nel capitolato e nella relativa progettazione ai sensi della L.R. 41/2003 e ss.mm.ii e D.G.R. 1305/2004 e ss.mm.ii.

Il concessionario dell'immobile in cui si realizza il servizio provvederà direttamente alla riscossione delle rette giornaliere di ricovero dei minori da parte degli Enti invianti.

Il Comune non assume nessuna garanzia circa l'eventuale mancato pagamento delle somme dovute dagli Enti invianti dei minori e dei ragazzi al comodatario.

Le rette di ricovero costituiscono il fondo economico su cui si basa il servizio “Comunità residenziale per minori e ragazzi”.

## **Art. 6 - OBBLIGAZIONI DEL COMUNE**

Il Comune, oltre alla concessione in uso gratuito dell'immobile comprensivo delle utenze annesse, degli impianti e delle attrezzature di cui sopra, assume a proprio carico i seguenti oneri:

- gli adeguamenti dell'immobile obbligatori per legge;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni immobili e degli impianti fissi, ad eccezione della piccola manutenzione (art. 1609 c.c.);
- i consumi per fornitura di acqua potabile, energia elettrica e gas;
- messa a disposizione di un mezzo di proprietà per il trasporto dei minori;

## **Art. 7 – OBBLIGHI E RESPONSABILITA’ DEL COMODATARIO**

a. E’ direttamente responsabile dei minori ospiti della Comunità residenziale per Minori e ragazzi. In nessun caso i minori potranno essere lasciati dagli operatori prima dell'arrivo della sostituzione, anche se il turno di lavoro fosse già terminato.

b. E’ a suo carico la copertura assicurativa dei ragazzi ospiti in Comunità residenziale per Minori e ragazzi, compresa anche per i danni a cose o persone;

c. E’ l'unico responsabile della sicurezza e dell'incolumità del proprio personale, nonché dei danni procurati a terzi ed ai beni mobili e immobili utilizzati, esonerando il Distretto da ogni responsabilità conseguente. In caso di danno materiale alla struttura o ai beni in essa contenuti, dovrà provvedere alla sostituzione o al risarcimento dei beni danneggiati. E’ a suo carico la copertura assicurativa di tutto il personale operante nella Comunità residenziale per Minori e ragazzi.



# COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Provincia di Roma

d. Il personale impiegato ha l'obbligo di essere fisicamente idoneo, di provata capacità, onestà e moralità e dovrà mantenere un comportamento idoneo e appropriato. Il Distretto si riserva la possibilità di contestare l'operato del personale assunto dall'aggiudicataria: in tal caso la stessa dovrà prendere i necessari e conseguenti provvedimenti, sostituendolo tempestivamente.

e. E' tenuto a far rispettare il divieto di fumo in tutti gli ambienti interni ed esterni della struttura assegnata.

f. E' tenuto a garantire la continuità del coordinatore per l'intero servizio e degli educatori per ogni turno. E' obbligatorio procedere alla sostituzione del personale in malattia. L'apertura della struttura dovrà essere garantita anche in caso di sciopero, data la natura del servizio.

Deve fornire e sottoporre a verifica del Distretto:

- l'elenco nominativo di tutto il personale che presterà servizio con generalità, qualifiche, requisiti professionali richiesti
- il programma delle attività sociali ed individuali degli ospiti
- l'elenco dei minori presenti nella struttura.

a. E' tenuto ad inserire nel proprio programma attività promosse e finanziate all'Amministrazione.

b. Segnala immediatamente al Distretto tutte le situazioni che ritiene possano ingenerare pericolo all'incolumità di terzi, così come ogni eventuale guasto o danno alle strutture utilizzate.

c. Si impegna a non utilizzare i dati anagrafici dei minori per fini diversi da quelli previsti dal presente capitolato e garantisce l'osservanza del segreto professionale nel rispetto del diritto alla riservatezza ai sensi della vigente normativa in materia di privacy.

d. Garantisce una tenuta ottimale della struttura per mantenere un idoneo livello di igiene e per lasciare pulite, alla fine del servizio, le sedi utilizzate. E' opportuno che il soggetto effettui sopralluoghi nella sede assegnata per la presa in consegna e la restituzione dei locali utilizzati.

e. Deve indicare il nominativo di un responsabile, compreso tra le figure di coordinatore o animatore, che abbia conseguito l'attestato di partecipazione al corso di pronto soccorso e antincendio, ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, che è tenuto ad informare tutto il personale operante nella sede.

f. Provvedere al pagamento di tutte le imposte e tasse generali e speciali, senza rivalsa, che colpiscono o potranno colpire in qualsiasi modo l'Affidatario, per tutti i servizi previsti nel presente Capitolato;

g. Provvedere a tutte le spese di qualunque entità e specie, necessarie per la perfetta esecuzione del servizio affidato.

## Art. 8 - PARTECIPAZIONE E CONTROLLI

Il Distretto ha facoltà di indirizzo e di controllo che attuerà nelle forme che riterrà più opportune anche applicando procedure atte alla rilevazione dei livelli qualitativi e funzionali del servizio e del grado di soddisfazione dell'utenza, e vigilerà sul rispetto delle clausole del presente capitolato, del piano di gestione e delle disposizioni legislative e regolamentari.

Il comodatario è tenuto, inoltre, a presentare una relazione, con periodicità trimestrale, sull'attività svolta, dalla quale risultino i servizi prestati, i risultati conseguiti, le eventuali disfunzioni verificatesi e le indicazioni sui possibili miglioramenti alla gestione.

## ART. 9 – PENALITÀ

Ogni ingiustificabile ritardo, deficienza o irregolarità riscontrata nello svolgimento delle attività, a qualunque titolo imputabile all'Affidatario e che non determini, per portata e gravità, la risoluzione del presente contratto - comporterà l'applicazione di una penale di Euro 500,00 per ogni singolo evento, da applicarsi con provvedimento del Responsabile delle Politiche Sociali del Comune Capofila.



# COMUNE DI OLEVANO ROMANO

Provincia di Roma

L'applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza.

L'Affidatario, nei tre giorni successivi alla data della notifica dell'inadempienza, potrà presentare le proprie giustificazioni scritte che saranno valutate dal responsabile delle Politiche Sociali del Comune Capofila.

L'eventuale ammontare delle penali sarà trattenuto dalle somme dovute all'Affidatario ed all'occorrenza sarà prelevato dalla cauzione.

## **Art. 10 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Nel caso le inadempienze proseguissero oltre il termine assegnato, l'Amministrazione Comunale avrà titolo per risolvere il rapporto con un preavviso, notificato nelle stesse forme, di venti giorni; alla scadenza il Comune rientrerà nella detenzione del proprio immobile.

Nel caso il comodatario non si prestasse alla redazione del verbale di riconsegna, vi provvederà il Comune, a mezzo di un proprio tecnico assistito da due testimoni di sua scelta. Il verbale, così redatto, sarà notificato al comodatario: le somme per la riparazione dei guasti all'immobile e agli impianti e per le cose mobili mancanti, valutate dal verbale di riconsegna, s'intendono accettate se non contestate entro il termine di venti giorni dal ricevimento del verbale. Le somme a debito del comodatario devono essere versate alla cassa comunale entro venti giorni: in caso d'inadempimento il Comune si rivarrà sulla cauzione.

## **Art. 11 – ONERI DELL’AFFIDATARIO**

Per l'esecuzione del servizio, oltre a quanto prescritto negli atti di gara complessivamente letti, l'Affidatario si impegna a provvedere a sue spese:

- ad impiegare, per l'espletamento del servizio in oggetto, sufficiente e qualificato personale con l'ausilio anche di idonee attrezzature, mezzi o materiali;
- al pagamento di tutte le imposte e tasse generali e speciali, senza rivalsa, che colpiscono o potranno colpire in qualsiasi modo l'Affidatario, per tutti i servizi previsti nel presente Capitolato;
- alle assicurazioni di ogni specie, anche per i danni a cose o persone;
- a tutte le spese, di qualunque entità e specie, necessarie per la perfetta esecuzione del servizio affidato.

Resta comunque salva ogni possibilità di accertamento e controllo da parte dell'Amministrazione, circa il rispetto delle norme di cui al presente articolo.

Inoltre, l'affidatario si obbliga a stipulare, prima dell'inizio del servizio oggetto della presente atto, idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi esibendone copia all'Amministrazione.

## **Art. 12 - DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E DI CESSIONE**

Al comodatario non è consentito di subconcedere o di cedere a terzi i locali e la gestione a cui è destinato.

## **Art. 13 - SPESE CONTRATTUALI**

Le spese inerenti e conseguenti al contratto sono per intero a carico del comodatario.

## **Art. 14 – CONTROVERSIE**

Per la risoluzione di eventuali controversie che dovessero sorgere nell'esecuzione del servizio, non definibili in via breve tra le parti contraenti, sarà adito il Foro competente.

Il Responsabile del procedimento  
Dott. Alessandro Buttarelli