

CAPITOLATO PER L' AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL' EDIFICIO EX SCUOLA COMUNALE DA ADIBIRE A CASA DI RIPOSO PER ANZIANI CON MAX 24 POSTI

ART. 1 - FINALITA'

Il presente capitolato speciale disciplina il rapporto contrattuale relativo all' affidamento in oggetto tra l'Amministrazione Appaltante e il Contraente appaltatore aggiudicatario, conformemente all'oggetto indicato nel bando di gara.

ART. 2 - OGGETTO DEL CAPITOLATO

Il presente capitolato ha per oggetto la locazione del complesso ex scuola comunale costituito da una parte del fabbricato principale di circa 696,00 mq , da un ampio cortile, un giardino ed uno spazio parcheggio (così come indicato nella planimetria allegata), da adibire esclusivamente a Casa di Riposo per anziani.

La durata del contratto di locazione avrà la durata di anni 20.

L'Aggiudicatario si impegna a fare uno sconto ai cittadini di Onano che saranno ammessi nella Casa di Riposo.

ART. 3 – LAVORI DI ADATTAMENTO A CASA DI RIPOSO

L'Aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese ai lavori di Adattamento del complesso dell'ex Scuola Comunale a Casa di Riposo per anziani.

Tale adattamento dovrà prevedere i seguenti lavori:

- Completa separazione funzionale e di fornitura dell'impianto elettrico tra Scuola e Casa di Riposo;
- Completa separazione funzionale e di fornitura dell'Impianto idrico tra Scuola e Casa di Riposo;
- Completa separazione funzionale e di fornitura dell' impianto di Riscaldamento tra Scuola e Casa di Riposo;
- Spostamento della Cucina esistente nel punto indicato nella planimetria allegata e realizzazione di un bagno ad uso esclusivo della cucina;
- Realizzazione di nuova disposizione interna della parte da destinare a casa di riposo;
- Tutto quanto occorre in termini di lavori da eseguire e non espressamente indicato nella lista precedente indicata, per l'adattamento di cui trattasi.

Per Ottimizzare al meglio tale adattamento sarà consentito all'aggiudicatario di tamponare , se necessario, la tettoia esterna in C. A. al fine di ottenere altri ambienti utili per la casa di riposo.

Inoltre, sempre se necessario, potranno essere edificati altri volumi edilizi, dietro autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e limitatamente alle disponibilità edificative.

Per l'effettuazione di tali lavori dovrà essere presentato apposito progetto che dovrà ottenere, tra gli altri, apposito nulla osta da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

I lavori previsti dovranno essere effettuati entro un anno dalla stipula del contratto.

ART. 4 - AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione verrà realizzata a favore dell' offerta economicamente più vantaggiosa in termini di prezzo unitario più conveniente per l'Amministrazione.

In caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 comma 2° del Regolamento 23.05.1924, n. 827.

Verranno escluse dalla gara tutte quelle offerte non presentate nei modi e nei termini stabiliti dal capitolato e dal bando di gara.

L'aggiudicazione potrà avere luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

All' Amministrazione è comunque riservata la più ampia facoltà di non aggiudicare il servizio in presenza di offerte ritenute anomale.

ART. 5 - DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è di anni 20 con opzione per l'acquisto durante la locazione al prezzo da valutare al momento della richiesta di acquisto.

ART.6 -CORRISPETTIVO DELL' APPALTO

Il corrispettivo dell' appalto sul quale fare l'offerta in aumento è quantificato in Euro 30.000,00 (Trentamila/00) annui, da corrispondere parte in lavori e Euro 5.000,00 annui in denaro.

Viene nuovamente fatto presente che il prezzo tiene già conto delle spese di ammortamento dei lavori a carico del Comune e realizzate dalla Ditta aggiudicataria quantificati in Euro 600.000,00 oltre IVA .

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente secondo l'incremento ISTAT sulla base della inflazione monetaria.

ART.7 - SUBAPPALTO

All' aggiudicatario è vietata la possibilità, salva preventiva autorizzazione scritta dall' Ente, di cedere direttamente o indirettamente e subappaltare in tutto o in parte il servizio di gestione.

In caso di violazione di quanto sancito dal presente articolo, l'Ente si riserva il diritto di risolvere il rapporto.

Resta salva la possibilità per l' aggiudicatario di poter gestire secondo le proprie esigenze organizzative il servizio.

ART. 7 - MODALIT A' DI GARA ED AGGIUDICAZIONE

Come da bando, l'aggiudicazione avverrà con offerta economicamente più vantaggiosa, in termini di prezzo unitario più conveniente per l'Amministrazione.

ART.8 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

La manutenzione dell' edificio sia ordinaria che straordinaria che si dovrà effettuare durante la durata del contratto di locazione, sarà tutta e completamente a carico della Ditta appaltatrice.

ART.9 - MODALIT A' D PAGAMENTO DEL CANONE

Le modalità di pagamento dei canoni trimestrali di locazione saranno concordate con l'Amministrazione Comunale.

ART. 10 - CAUZIONI ED ASSICURAZIONI

A garanzia dell' adempimento del contratto, l'Appaltatore è chiamato a versare una cauzione definitiva pari al 10% del valore del contratto, anch'essa infruttifera, vincolata sino alla fine del rapporto, mediante titoli di stato, assegno circolare o polizza fidejussoria o bancaria o denaro contante da versare presso la Tesoreria Comunale.

L'Appaltatore provvederà a sottoscrivere una polizza assicurativa, con adeguati massimali, a copertura della responsabilità civile verso terzi, copia della quale dovrà essere trasmessa all'Ente prima dell' inizio del servizio.

ART.11-RESPONSABILITA' DELL' AGGIUDICATARIO

Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità in ordine a danni causati a persone e cose nello svolgimento delle attività assistenziali oggetto del servizio.

ART.12 -ACQUISIZIONI DI PARERI E NULLA OSTA

Restano a carico della Ditta aggiudicataria la messa a norma della struttura e le richieste di pareri, nulla osta, certificazioni necessari al funzionamento della struttura a Casa di Riposo per anziani, che dovranno essere depositati, in copia, anche presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART.13 -PERSONALE

Nell' esecuzione della gestione del servizio di assistenza, la Ditta aggiudicataria si impegna ad osservare tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale del comparto di appartenenza. In via prioritaria la Ditta si impegna a ricercare il personale nell' ambito comunale, fermo restando il rispetto delle vigenti normative in materia di lavoro dipendente e assunzione.

ART.14 - SPESE

Tutte le spese, le imposte ed ogni onere accessorio, inerenti e conseguenti alla stipula ed esecuzione del contratto, restano a carico della ditta aggiudicatrice.

ART.15 - CONTENZIOSO

Gli eventuali contenziosi sono da dirimersi avanti al Foro territorialmente competente.

ART.16 - NORME GENERALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato, si richiamano le norme vigenti in materia e quanto disposto dal Codice Civile.

Il Responsabile del Servizio
Ing. Francesco Paris