



**Società della Salute Zona Fiorentina Nord-Ovest**  
Via Gramsci 561 – 50019 Sesto Fiorentino (FI)  
C.F. – P.IVA : 05517820485 - Tel: 055 6930242 / 055 6930484 / 055 6930205  
[direzione.sds-nordovest@postacert.toscana.it](mailto:direzione.sds-nordovest@postacert.toscana.it)

REP. N. 11 del 31/01/2023

## **CONTRATTO**

**DI CONCESSIONE DEI SERVIZI SOCIO ASSISTENZIALI, GENERALI  
E DI RISTORAZIONE FAVORE DI PERSONE ANZIANE PER CINQUE  
ANNI DELLA R.S.A. “VILLA SOLARIA” E DEI CC.DD. “LUIGI  
AMADUCCI” E “SERENI INSIEME” (CIG 9352491FB6)**

Tra:

la **Società della Salute Fiorentina Nord Ovest**, con sede in Sesto Fiorentino (FI),  
Via Gramsci 561, c.a.p. 50019, (C.F. 05517820485), in persona del Direttore Dott.  
Andrea Francalanci, in seguito anche “*Concedente*”

**da una parte**

e

RTI PROGES SOC. COOP. SOCIALE – IL BORRO SOC. COOP. SOCIALE,  
con sede legale in \_\_\_\_\_,  
rappresentata da \_\_\_\_\_, il  
\_\_\_\_\_ in seguito anche “Concessionaria”

**dall'altra**

### **premesse**

- che in data 17/08/2022 con atto del Direttore n. 89/2022 è stata assunta la determinazione a contrarre per l'affidamento del presente contratto mediante procedura aperta con criterio di aggiudicazione tramite offerta economicamente più vantaggiosa (miglior rapporto qualità prezzo);
- che è stata bandita la gara per l'affidamento del presente contratto con pubblicazione in GUUE n. 2022/S 160-456616 e GURI n. 98 del 24/08/2022;
- che con aggiudicazione del 13/12/2022 il contratto è stato affidato alla

Concessionaria;

- che il periodo, di seguito indicato, contenuto nella determina di aggiudicazione costituisce un mero refuso dovuto al fatto che il sistema START non consente di impostare la dinamica "rialzo" e che la Stazione appaltante ha (correttamente) indicato l'effettivo valore della concessione e che, quindi, la piattaforma su quest'ultimo valore ha applicato il ribasso (40%) che, invece, si applica al rialzo sul canone concessorio: *"DI DARE ATTO che la spesa presunta derivante dalla stipula del Contratto per cinque anni è pari a tot. € 9.202.553,84 oltre IVA se prevista e trova copertura nel Bilancio economico di previsione annuale e pluriennale 2023 con imputazione sui conti n. 3B020201120301 - Quote Residenziali anziani Privati e soc. e n. 3B020201120302 - Quote Semiresidenziali anziani Privati soc."*;

- che l'aggiudicazione è stata comunicata d'ufficio a tutti i concorrenti che hanno presentato un'offerta ammessa in gara;

- che le verifiche di legge in ordine al possesso dei requisiti generali e speciali hanno sortito esito positivo;

- che ai sensi dell'art. 32, comma 10 lett. a) del D.lgs 50 del 2016, essendovi una sola offerta, non si applica il termine dilatorio di trentacinque giorni (stand still);

- che in data 27/01/2023 la Concessionaria è stipulato in contratto di appalto del servizio di ristorazione con Qualità e Servizi S.p.A., quale condizione per la stipula del presente atto a pena di revoca dell'aggiudicazione (**doc. g.**) ferma la responsabilità della Concessionaria nei confronti della Concedente per le prestazioni ivi previste;

- che la Concessionaria ha provveduto in data 25/01/2023 al rimborso delle spese di pubblicazione del bando di gara sulla GURI e sui quotidiani;

- che la Concessionaria, tra la data di aggiudicazione e la stipula del presente Contratto dichiara di aver posto in essere le attività finalizzate ad acquisire la

conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei luoghi interessati dalla concessione, nonché delle condizioni di espletamento delle prestazioni, senza poter pertanto eccepire durante l'avvio o l'esecuzione del contratto, la mancata conoscenza dello stato dei luoghi e/o dei relativi elementi di esercizio, in quanto noti o conoscibili alla data di sottoscrizione del presente Contratto in ragione delle predette attività, né conseguentemente avanzare eventuali pretese risarcitorie dovute a carenze conoscitive dei luoghi e delle condizioni di servizio anche ai fini di eventuali richieste di riequilibrio del Piano Economico Finanziario;

- che l'equilibrio economico-finanziario risultante dal Piano allegato al presente Contratto è assicurato dalla gestione e dallo sfruttamento economico delle strutture affidate in concessione;
- che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Contratto il "Piano economico - finanziario" (doc. f);

**si conviene quanto segue**

**Art. 1) Definizioni**

Ai fini dell'interpretazione del presente Contratto si intendono per:

- 1) "Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario": la variazione dei presupposti e/o delle condizioni di equilibrio della Concessione che, al verificarsi di un Evento di Disequilibrio, porti una variazione:
  - i. del TIR con una diminuzione superiore al 2% rispetto a quello del PEF o del VAN in misura inferiore a zero (con riequilibrio in favore della Concessionaria);
  - ii. del TIR con un aumento superiore al 2% rispetto a quello del PEF (con riequilibrio in favore del Concedente);
  - iii. del DSCR con una riduzione inferiore ad 1,00 punto per il periodo di riferimento (con riequilibrio in favore della Concessionaria);

- 2) "Autorizzazioni": tutti gli atti di autorizzazione, permessi, licenze, nulla osta e ogni altro atto o provvedimento, comunque denominato necessario alla Gestione del servizio, qualunque sia l'autorità, l'ente o l'organismo emanante;
- 3) "Bando di Gara": atto, pubblicato ai sensi del Codice, con cui il Concedente ha indetto la gara per l'affidamento della Concessione;
- 4) "Capitolato di Gestione": indica l'allegato al Contratto in cui sono definiti gli standard qualitativi e quantitativi, le specifiche tecniche dei Servizi, gli indicatori di Disponibilità e i parametri di controllo per tutto il periodo di durata del Contratto;
- 5) "Certificato di regolare esecuzione": il certificato provvisorio che assume carattere definitivo mediante atto formale di approvazione ovvero decorsi due anni dalla sua emissione, da emettersi entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione della Concessione;
- 6) "Codice identificativo di Gara" (CIG): il codice alfanumerico obbligatorio di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136, che identifica univocamente la gara per un dato appalto;
- 7) "Codice": il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recante "Codice dei contratti pubblici";
- 8) "Certificato di regolare esecuzione": il certificato da emettersi entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori ai sensi dell'articolo 102 del Codice, comprovante l'avvenuta regolare esecuzione dello stesso;
- 9) "Concedente": amministrazione aggiudicatrice della Concessione;
- 10) "Concessionaria": il soggetto aggiudicatario della concessione;
- 11) "Concessione": il rapporto tra Concedente e Concessionaria regolato dal Contratto, ai sensi dell'articolo 164 e ss del Codice;

- 12) “Consegna del servizio”: l’atto con cui la Concessionaria viene immessa nella detenzione dei locali aree ai fini dell’esecuzione del servizio, attestato mediante redazione del verbale di consegna;
- 13) “Contratto”: il presente contratto, inclusivo delle premesse e degli Allegati, nel quale sono definiti i termini e le condizioni che regolano tutti i rapporti tra le Parti nell’ambito della Concessione;
- 14) “Contratto di subappalto”: è il contratto di appalto che intercorre tra la Concessionaria e gli esecutori del servizio;
- 15) “Convenienza Economica”: la capacità del servizio di creare valore durante il periodo di efficacia del Contratto e di generare un livello di redditività adeguato al capitale investito;
- 16) “Direttore dell’Esecuzione”: il soggetto nominato dalla Concedente diverso dal Responsabile del Procedimento, preposto al controllo sulla regolare esecuzione del Contratto, verificando che le attività e le prestazioni contrattuali siano eseguite dalla Concessionaria in conformità dei documenti contrattuali;
- 17) “DSCR” (Debt Service Cover Ratio): indica il rapporto tra (i) l’importo del Flusso di Cassa Disponibile nei [6/12] mesi precedenti o, a seconda dei casi, successivi a ciascuna data di calcolo, e (ii) il servizio del debito per capitale e interessi risultante dal Piano Economico Finanziario per il medesimo periodo di [6/12] mesi;
- 18) “Equilibrio Economico Finanziario”: indica l’equilibrio economico finanziario della gestione ai sensi e per gli effetti degli articoli 165, comma 2, e 3, comma 1, lett. fff), del Codice, determinato sulla base dei presupposti e delle condizioni di base del Piano Economico Finanziario, come aggiornato a seguito dell’eventuale procedura di revisione e rappresentato dai valori degli Indicatori di Equilibrio esposti nel Piano Economico Finanziario;

- 19) “Fase di Gestione”: il periodo intercorrente fra la data del presente contratto e la data di scadenza della Concessione;
- 20) “Flusso di Cassa Disponibile”: la differenza, in ogni periodo della fase di gestione, tra (i) i ricavi incassati o da incassare per il periodo di riferimento risultanti dal Piano Economico Finanziario, comprensivi di eventuale contribuzione pubblica o Corrispettivi in conto gestione e (ii) i costi operativi pagati o da pagare per il periodo di riferimento risultanti dal Piano Economico Finanziario, comprensivi delle imposte dovute dalla Concessionaria (ad eccezione dell’IVA);
- 21) “Formato Editabile”: formato file XLS (Microsoft Excel) con foglio di calcolo riportante le formule;
- 22) “Forza Maggiore: fatti e/o atti che le Parti non avrebbero potuto prevedere al momento della sottoscrizione del Contratto, né prevenire con l’esercizio dell’ordinaria diligenza, tali da rendere oggettivamente impossibile, in tutto o in parte, in via temporanea o definitiva, l’adempimento delle obbligazioni ai sensi del Contratto;
- 23) “Gestione”: la gestione mediante l’erogazione dei Servizi;
- 24) “Indicatori di Equilibrio”: il TIR (Tasso Interno di Rendimento) di Progetto, VAN (Valore Attuale Netto) di Progetto, VAN (Valore Attuale Netto) dell’azionista e TIR (Tasso Interno di Rendimento) dell’azionista, elementi costitutivi dell’Equilibrio Economico Finanziario della Concessione;
- 25) “LLCR” (Long Life Coverage Ratio): con riferimento a ciascuna data di calcolo, il rapporto tra (i) il valore attuale netto del Flusso di Cassa Disponibile per il periodo intercorrente tra la data di calcolo e la data finale di rimborso del finanziamento risultante da Piano Economico Finanziario, applicando un tasso di sconto pari al tasso di interesse di tale finanziamento, e (ii) la somma degli importi erogati e non rimborsati del finanziamento alla stessa data di calcolo;

- 26) “Livelli Minimi”: i livelli dell’Indicatore di Disponibilità, come specificato nel Capitolato, che indicano la misurazione quantitativa in corrispondenza della quale il servizio consegue il livello minimo accettabile della relativa caratteristica prestazionale;
- 27) “Manutenzione Ordinaria”: le opere di cui all’articolo 3, comma 1, lett. oo-quater), del Codice;
- 28) “Manutenzione Straordinaria”: le opere di cui all’articolo 3, comma 1, lett. oo-quinqies), del Codice;
- 29) "Offerta": l'insieme dei documenti presentati dalla Concessionaria ai fini dell'aggiudicazione, come eventualmente modificati dal Concedente;
- 30) “Parti”: la Concedente e la Concessionaria;
- 31) “Piano Economico Finanziario (PEF)”: l’elaborato contenente l’esplicitazione dettagliata dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l’Equilibrio-Economico Finanziario degli investimenti e della connessa Gestione dell’Opera per l’arco temporale di durata della Concessione allegato al Contratto, comprendente la relativa relazione illustrativa, nonché i successivi aggiornamenti e/o revisioni a seguito di modifiche al contratto o rinegoziazioni del PEF medesimo;
- 32) “Piano Economico Finanziario in Disequilibrio”: il Piano Economico Finanziario allegato al contratto, in formato editabile, e modificato solo in relazione ai valori che hanno subito mutamenti a seguito della manifestazione degli eventi di cui all’Art. 7) ;
- 33) “Piano Economico Finanziario Revisionato”: il Piano Economico Finanziario, in formato editabile, che riproduce la proposta di revisione, inclusiva delle misure volte a ripristinare l’Equilibrio Economico e Finanziario;

- 34) “Responsabile del Procedimento”: il responsabile unico del procedimento (RUP), nominato dalla Concedente, cui è demandata la titolarità del procedimento, ai sensi del Codice e delle Linee Guida Anac n. 3;
- 35) “Rischio di Disponibilità”, il rischio legato alla capacità, da parte della Concessionaria, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti;
- 36) “Rischio di Domanda”, il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che la Concessionaria deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa;
- 37) “Servizi”: i Servizi socioassistenziali, sanitari, generali e di ristorazione indicati nel capitolato;
- 38) "Tariffe": i corrispettivi dovuti dall'utenza o dagli enti pubblici alla Concessionaria per i Servizi erogati;
- 39) “TIR (Tasso Interno di Rendimento) dell’Azionista”: indica, in termini percentuali, il valore economico generato dal progetto per gli azionisti, così come individuato nel Piano Economico Finanziario;
- 40) “TIR (Tasso Interno di Rendimento) di Progetto”: indica, in termini percentuali, il valore economico generato dal Progetto, così come individuato nel Piano Economico Finanziario”;
- 41) “Value Testing”: il metodo adottato per definire il valore dell’incremento dei costi di gestione e nel confronto tra il preventivo elaborato dalla Concessionaria con almeno due preventivi richiesti dal Concedente a operatori equipollenti di mercato;
- 42) “VAN (Valore Attuale Netto) di Progetto”: il valore creato o disperso dal progetto, in termini monetari, nell’arco del periodo della Concessione;

43) “Varianti”: le modifiche imposte o richieste da circostanze impreviste e imprevedibili per la Concedente, effettuate in corso di gestione del servizio su richiesta e autorizzazione scritta della Concedente.

**Art. 2) Oggetto**

L'affidamento costituisce titolo per la Concessionaria di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente per tutta la durata del rapporto le strutture sede di erogazione dei servizi in concessione secondo quanto specificato nel Capitolato (**doc. c**) e nei relativi allegati.

**Art. 3) Norme applicabili, RUP e Direzione dell'esecuzione**

La concessione è regolata dal D.lgs. 50 del 2016, dal D.lgs. 81 del 2008, dalla legge 136 del 2010, dal D.P.G.R. 2\R del 2018 e dalla restante normativa indicata nel Capitolato.

La Concedente svolge le funzioni di sorveglianza e controllo sulle attività della Concessionaria attraverso il Responsabile Unico del Procedimento, la Direzione dell'Esecuzione e i relativi uffici di supporto.

Il Responsabile Unico del Procedimento sovrintende e controlla, congiuntamente al Direttore dell'esecuzione, l'esecuzione delle prestazioni oggetto del Contratto, esercitando i compiti e le funzioni ad esso attribuite dal Codice e dalle Linee Guida ANAC n. 3.

**Art. 4) Durata della concessione**

La concessione ha durata di **cinque anni** a partire dalla consegna del servizio (anche in via d'urgenza) e termina dunque il 31/01/2028.

La Concessionaria è comunque tenuta a garantire il servizio affidato oltre la data di scadenza alle stesse condizioni e modalità, senza eccezione alcuna, fino all'individuazione del nuovo contraente e comunque per un periodo non superiore a sei mesi.

**Art. 5) Ricavi, canone, equilibrio di gestione e matrice dei rischi**

Secondo quanto previsto dal Capitolato alla Concessionaria spettano esclusivamente i ricavi relativi al Corrispettivo sanitario del titolo d'acquisto, secondo l'importo della quota sanitaria determinata dalla Regione Toscana ed al Corrispettivo sociale del titolo d'acquisto, ovverosia importo di parte sociale del titolo d'acquisto indicante quanto pagato dal cittadino e eventualmente versato dall'Ente Pubblico alla residenza sotto forma di intervento economico integrativo, a copertura della parte residua della quota sociale (compartecipazione).

In virtù del rialzo offerto dalla Concessionaria in fase di gara sul canone a base d'asta dovuto alla Concedente, spetta a quest'ultima l'importo annuo di € **14.000,00 oltre IVA** se dovuta da versarsi da parte della Concessionaria entro il 31 gennaio di ogni anno mediante bonifico sul conto corrente bancario indicato dalla Concedente.

Non è prevista alcuna ulteriore forma di contributo pubblico da parte della Concedente diversa dalla messa a disposizione in detenzione delle strutture e dalla riscossione dei suddetti corrispettivi per i titoli nella misura fissata dagli enti di riferimento, neppure nel caso di:

- a) incremento dei fattori di produzione per ristorazione (pasti e giornata alimentare), prodotti igienici e servizio di pulizia, costi generali, mezzi di trasporto, materiale sanitario, lavanderia, utenze e smaltimento rifiuti, altri costi vari;
- b) incremento dei costi del personale;
- c) riduzione dei tassi di occupazione da parte degli ospiti, anche in conseguenza di contrattazione della domanda a qualunque titolo, emergenze sanitarie COVID-19 e relative varianti, difficoltà economiche del sistema paese, etc;
- d) apertura di nuove strutture sul territorio comunale o altrove che si pongano in concorrenza con la gestione della Concessionaria;

- e) modifiche legislative, normative o al quadro regolatorio;
- f) incremento dei tassi di interesse con conseguente esposizione della Concessionaria a maggiori costi per gli oneri finanziari generati durante il periodo di tempo che intercorre tra quello in cui si generano i costi e l'incasso dei corrispettivi per titolo da parte degli enti di riferimento;
- g) insolvenza da parte degli utenti per la quota parte di corrispettivo che resta a loro carico;
- h) costi generati dal comprometersi delle relazioni industriali, ivi compreso il rischio scioperi e vertenze con il personale;
- i) costi derivante ed eventuali sanzioni derivanti dalla mancata erogazione del servizio secondo gli *standards* di legge per mancata reperibilità del personale sociosanitario, infermieristico, etc.

I rischi relativi agli incrementi di cui sopra restano pertanto a carico della Concessionaria.

La matrice dei rischi trasferiti alla Concessionaria in virtù della concessione viene allegata al presente Contratto (**doc. a**).

Le Parti prendono atto che l'Equilibrio Economico Finanziario degli investimenti e della connessa gestione è dato dalla contemporanea presenza delle condizioni di Convenienza Economica e di Sostenibilità Finanziaria. Il rispetto di tali condizioni è misurato sulla base dei seguenti indicatori contenuti nel Piano Economico Finanziario valutati congiuntamente:

- Tasso Interno di Rendimento dell'Azionista (TIR dell'Azionista) pari a 25,94%;
- Tasso Interno di Rendimento della Gestione (TIR di Gestione) pari a 10,95%;
- Valore Attuale Netto del Progetto (VAN di Gestione) pari a 5.389,19;
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) il cui valore minimo è pari a 1,71;
- Loan Life Cover Ratio (LLCR) il cui valore minimo è pari a 1,70.

**Art. 6) Riequilibrio economico finanziario**

Le Parti procedono alla revisione del Piano Economico Finanziario, ai sensi degli articoli 165, comma 6, e 182, comma 3, del Codice, qualora si riscontri un'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, determinata da uno o più Eventi di Disequilibrio non riconducibili alla Concessionaria, correnti alla data immediatamente precedente al verificarsi dei predetti Eventi di Disequilibrio. Si considerano Eventi di Disequilibrio esclusivamente i seguenti:

- a) la revoca delle Autorizzazioni non riconducibile alla Concessionaria nonché l'annullamento, in sede giurisdizionale o amministrativa, la revoca e/o la perdita di efficacia delle necessarie Autorizzazioni, per causa non imputabile alla Concessionaria;
- b) i casi di sospensione della gestione disposta dalla Concedente per fatto non imputabile alla Concessionaria;
- c) gli Eventi di Forza Maggiore di cui all'Art. 7) ;
- d) le modifiche al Contratto di cui Art. 8) .

Nel caso in cui l'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario risulti più favorevole per la Concessionaria, la revisione del Piano Economico Finanziario è effettuata a vantaggio della Concedente. In tal caso, il Concedente dà comunicazione scritta alla Concessionaria, affinché avvii la procedura di revisione.

La Concessionaria, al fine di avviare la procedura di revisione del Piano Economico Finanziario, ne dà comunicazione scritta alla Concedente, indicando i presupposti che hanno determinato gli Eventi di Disequilibrio ed altresì l'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, producendo la seguente documentazione:

- a) Piano Economico Finanziario in Disequilibrio, in Formato Editabile;
- b) Piano Economico Finanziario Revisionato, in Formato Editabile;

- c) relazione esplicativa del Piano Economico Finanziario Revisionato, che illustri, tra l'altro, i motivi che hanno indotto alla richiesta di revisione e i maggiori oneri da esso derivanti;
- d) schema di atto aggiuntivo per il recepimento nel Contratto di quanto previsto nel Piano Economico Finanziario Revisionato.

Alla ricezione della predetta comunicazione, le Parti avviano senza indugio la revisione del Piano Economico Finanziario.

La revisione del Piano Economico Finanziario è finalizzata a determinare il ripristino degli Indicatori di Equilibrio Economico Finanziario, nei limiti di quanto necessario alla sola neutralizzazione degli effetti derivanti da uno o più degli eventi che hanno dato luogo alla revisione. La revisione deve, in ogni caso, garantire la permanenza dei rischi in capo alla Concessionaria.

In caso di mancato accordo sul Riequilibrio del Piano Economico Finanziario entro 60 giorni dall'avvio della comunicazione sopra indicata, le Parti demandano in via conciliativa a un collegio tecnico composto da un rappresentante del Concedente, un rappresentante della Concessionaria e un esperto di comprovata reputazione, indipendenza e competenza specifica di settore, scelto di comune accordo tra le Parti medesime o, in mancanza di accordo entro 15 giorni dalla comunicazione della parte più diligente, dal Presidente del Tribunale di Firenze, la formulazione della proposta di Riequilibrio Economico Finanziario. Ciascuna Parte sostiene i costi del proprio rappresentante e al cinquanta per cento i costi dell'esperto scelto di comune accordo. In caso di mancata definizione di una proposta di Riequilibrio condivisa dalle Parti entro 60 giorni dalla convocazione del tavolo stesso, ciascuna delle Parti potrà recedere dal Contratto.

**Art. 7) Eventi di forza maggiore**

1. Sono cause di Forza Maggiore i seguenti eventi imprevisi e imprevedibili al momento della sottoscrizione del Contratto, idonei a rendere oggettivamente

impossibile, in tutto o in parte, in via temporanea o definitiva, l'adempimento delle obbligazioni del Contratto:

- a) guerre, guerre civili, conflitti armati, attentati terroristici, sommosse, sabotaggi, atti vandalici, manifestazioni collettive di protesta fatta eccezione per quelli che riguardano la Concedente, la Concessionaria e/o terzi affidatari di lavori o Servizi oggetto del Contratto;
- b) esplosioni nucleari, contaminazioni chimiche, biologiche e/o radioattive;
- c) epidemie e contagi, esclusa l'emergenza sanitaria COVID-19 e sue varianti;
- d) eventi calamitosi di origine naturale di particolare gravità ed eccezionalità, riconosciuti come disastri o catastrofi dall'autorità competente.

Al verificarsi di uno degli Eventi di cui al comma 1, la Parte che non può adempiere ai propri obblighi contrattuali, in quanto la prestazione è divenuta impossibile, anche solo temporaneamente, ne dà immediata comunicazione all'altra Parte, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento, gli effetti prodotti, la prevedibile durata, l'elenco degli obblighi contrattuali ai quali non è possibile adempiere e i rimedi che intende adottare. Fermo restando l'obbligo delle Parti di attivarsi per consentire l'immediata ripresa dei Servizi, gli Eventi di cui al comma 1 non configurano cause di imputabilità dell'inadempimento contrattuale.

Nel caso in cui l'evento comporti l'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, le Parti possono avviare la procedura di cui all'Art. 6) . Qualora l'impossibilità temporanea si protragga per oltre 180 giorni consecutivi, ciascuna Parte può invocare la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1463 del codice civile, con le conseguenze di cui al seguente comma.

Qualora l'evento di Forza Maggiore sia tale da comportare l'impossibilità definitiva di gestire il servizio, ciascuna Parte può invocare la risoluzione del

Contratto ai sensi dell'articolo 1463 del codice civile. In tal caso la risoluzione comporta il pagamento in favore della Concessionaria del costo delle sole opere di manutenzione straordinaria realizzate a regola d'arte, al netto degli ammortamenti. Non sono, in ogni caso, dovuti i costi derivanti dallo scioglimento anticipato del contratto, né per mancato utile, né per indennizzi in genere.

**Art. 8) Modifica del contratto**

Per quanto riguarda le modifiche del contratto durante la sua efficacia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 175 del Codice.

Le modifiche di cui al presente articolo non possono determinare in alcun caso una maggiore redditività per la Concessionaria ai sensi dell'articolo 175, comma 7, lettera b), del Codice, né alterare l'allocazione dei rischi.

**Art. 9) Certificato di regolare esecuzione**

Al termine della concessione il Responsabile del Procedimento o il Direttore dell'Esecuzione redigeranno il verbale di ripresa in consegna delle strutture, confronteranno l'inventario, accerteranno le eventuali differenze inventariali e se queste saranno negative potranno a carico della Concessionaria i costi per l'eventuale differenza riscontrata. La Concedente potrà incamerare le suddette somme anche mediante incameramento della garanzia definitiva.

Entro sei mesi dalla redazione del suddetto verbale di riconsegna il Responsabile del Procedimento o il Direttore dell'Esecuzione redigeranno il certificato di conformità del servizio e svincoleranno la garanzia definitiva.

**Art. 10) Valutazione dei rischi**

Al presente atto è il documento di valutazione dei rischi (DVR) predisposto dalla Concessionaria ai sensi dell'art. 26 del D.lgs. 81 del 2008 (**doc. h**).

**Art. 11) Divieto di interruzione o sospensione del servizio.**

In nessun caso la Concessionaria potrà interrompere o sospendere l'espletamento del servizio, con espressa rinuncia all'eccezione di inadempimento di cui all'art.

1460 c.c. In caso di sciopero, trattandosi di servizio pubblico essenziale ai sensi della legge 146 del 1990 si rinvia a quanto previsto dal Capitolato.

**Art. 12) Clausola risolutiva espressa**

Il Contratto si risolverà di diritto, senza necessità di costituzione in mora, ma a seguito della semplice contestazione dell'inadempienza ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., in caso di:

- a. mancata o tardivo inizio del servizio nei tempi e con le modalità indicate nel Capitolato;
- b. accertate carenze o difformità accertate in sede di consegna del servizio rispetto a quanto previsto dagli atti di gara, da quanto indicato dalla Concessionaria nell'offerta tecnica ovvero a quanto prescritto dal Capitolato;
- c. tre inadempimenti per prestazioni effettuate con negligenza, evidente lentezza ovvero non a regola d'arte;
- d. ricorrenza delle ipotesi di cui all'art. 19 della legge regionale toscana n. 38 del 2007;
- e. ingiustificata interruzione o sospensione del servizio anche per un solo giorno. Non sarà considerata giustificata interruzione del servizio la sospensione dello stesso in conseguenza di ritardi o mancato pagamento del corrispettivo da parte degli enti competenti. Ogni eventuale pretesa dovrà quindi essere fatta valere in altra sede;
- f. mancata o ritardata corresponsione della retribuzione e dei contributi previdenziali e assistenziali ai lavoratori anche per una sola mensilità;
- g. violazione degli obblighi previsti dal CCNL di riferimento;
- h. violazione dell'obbligo della Concessionaria di informare immediatamente la Concedente di qualsiasi atto di intimidazione commesso nei suoi confronti nel corso del contratto con la finalità di condizionarne la regolare e corretta esecuzione, ai sensi dell'art. 24 della L.R. Toscana n. 38 del 2007;

- i. inosservanza degli obblighi previsti dal CCNL di riferimento e dal capitolato per il reimpiego dei lavoratori provenienti dalla precedente gestione;
- b) cessione del contratto o subappalto non autorizzato;
- c) perdita dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.lgs 50 del 2016;
- d) applicazione di penali in misura superiore al 10% dell'importo annuale del Contratto;
- e) intossicazione alimentare degli ospiti o del personale anche per una sola volta per fatto riconducibile alla Concessionaria;
- f) mancata sostituzione del personale addetto al servizio in assenza dei requisiti di legge;
- g) erogazione dei pasti in difformità con quanto previsto dal Capitolato per più di tre volte nel corso dell'anno;
- h) servizio di pulizia e/o sanificazione inadeguato dopo tre richiami scritti da parte della Concedente;
- i) inosservanza delle disposizioni della Concedente o degli enti competenti per l'emergenza sanitaria COVID-19 o sue varianti.

**Art. 13) Penali**

Per ogni inadempimento riscontrato nell'esecuzione del servizio, salvo il risarcimento del maggior danno ed i casi di risoluzione contrattuale ai sensi dell'articolo che precede, sarà formulata una contestazione scritta alla Concessionaria, la quale dovrà formalmente rispondere entro i successivi 10 giorni adducendo le dovute giustificazioni. Se le giustificazioni non saranno ritenute sufficienti dalla Concedente verrà applicata una penale nella misura che segue, salvo il risarcimento del maggior danno:

- € 1.500,00 per ogni giorno di ritardo nell'avvio del servizio a causa della mancata acquisizione del personale indicato nel capitolato;

- € 500,00 per ogni giorno di ritardo relativo alla trasmissione alla Concedente della reportistica, informazioni e documenti indicati nel Capitolato;
- € 500,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla valutazione dell'ospite ed alla redazione PAI;
- € 3.000,00 laddove venga riscontrato un numero di ore prestate nel mese inferiore a quello indicato nel Capitolato come parametro minimo, ferma restando la decurtazione del corrispettivo non dovuto;
- € 300,00 per ogni pasto, inteso come servizio complessivo erogato in difformità con quanto previsto dal Capitolato;
- € 200,00 per ogni giorno di servizio di pulizia erogato in difformità con quanto previsto dal Capitolato;
- € 200,00 per ogni giorno di servizio di lavanderia erogato in difformità con quanto previsto dal Capitolato;
- € 300,00 per ogni giorno di mancato approvvigionamento dei materiali e presidi da incontinenza per lo svolgimento dei servizi di idonea qualità;
- € 500,00 per mancato adempimento degli obblighi relativi al rispetto della clausola sociale;
- € 1.000,00 per ogni giorno di inosservanza dei protocolli sanitari relativi all'emergenza COVID-19, ferma la risoluzione contrattuale;
- € 500,00 per ogni episodio relativo alla mancata esecuzione delle attività programmate o di quelle previste dal Capitolato o nell'offerta;
- € 2.000,00 per ogni episodio di mancata vigilanza idoneo a mettere a rischio l'incolumità degli ospiti;
- € 500,00 per mancata pulizia dei locali e della persona assistita presso la struttura;
- € 200,00 per ogni inosservanza delle prescrizioni relative alla sicurezza

- previste dalla vigente normativa, fatte salve le responsabilità penali e le sanzioni amministrative che potranno essere comminate dai competenti organismi di controllo;
- € 200,00 per ogni violazione degli orari concordati e dell'organizzazione del servizio;
  - € 500,00 per ogni violazione relativa all'impiego di personale con qualifiche inferiori a quelle stabilite per legge o contratto collettivo;
  - € 500,00 laddove vengano riscontrati comportamenti degli operatori caratterizzati da imperizia o negligenza nei confronti della struttura;
  - € 1000,00 per ogni episodio relativo al mancato rispetto della composizione della squadra minima di sicurezza;
  - € 200,00 per ogni operatore sprovvisto di DPI o tesserino di riconoscimento o indumenti non appartenenti alla divisa.

È fatta salva la possibilità di risoluzione del contratto nei casi elencati all'articolo precedente. Dopo l'applicazione di tre penali gli importi di cui sopra, per le ulteriori penali successive, saranno raddoppiati.

Le penalità saranno incassate mediante escussione della garanzia definitiva, con obbligo da parte della Concessionaria di reintegrarla entro i successivi quindici giorni pena la risoluzione del contratto.

#### **Art. 14) Coperture assicurative**

La Concessionaria sarà esclusiva responsabile per danni a persone e cose - a qualsiasi causa dovuti, sempreché imputabili alla stessa - che si verificano nell'espletamento del servizio oggetto del presente atto, per tutto il periodo dell'affidamento, sia nei riguardi degli ospiti, sia verso il proprio personale e visitatori esterni.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto la Concessionaria consegna alla Concedente le seguenti polizze assicurative rilasciate da: per PROGES

massimali e coperture e precisamente:

**a)** Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per danni arrecati a terzi, tra cui gli ospiti assistiti, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni ed attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna elusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore ad € 10.000.000 per sinistro.

**b)** Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO) per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta con adeguati massimali;

**c)** polizza incendi e ricorso terzi.

Le suddette polizze, debitamente quietanzate, vengono allegate al presente contratto (**doc. i.**). Le quietanze relative alle annualità successive devono essere prodotte alla stazione concedente alle relative scadenze.

In caso di sinistri, eventuali scoperti e franchigie sono a carico della Concessionaria. L'esistenza di tali polizze non libera la Concessionaria dalle proprie responsabilità, avendo esse solo lo scopo di ulteriori garanzie. La Concessionaria in ogni caso dovrà provvedere senza indugio a proprie spese alla riparazione e/o sostituzione delle parti o degli oggetti danneggiati per omissione o negligenza dei dipendenti nella esecuzione del servizio. In difetto vi provvederà la Concedente addebitandone l'importo, maggiorato del 25% a titolo di spese generali, alla Concessionaria. In caso di danni a cose della Concessionaria o del Comune di Sesto Fiorentino, l'accertamento del danno sarà effettuato in contraddittorio con il coordinatore della Concessionaria; in assenza di questi si

procederà all'accertamento in presenza di due testimoni individuati dalla Concedente.

**Art. 15) Garanzia definitiva**

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte col presente atto, la Concessionaria consegna alla Concedente - contestualmente alla

616.303,59. La fideiussione è conforme a quanto previsto dall'art. 103 del D.lgs. n. 50 del 2016 (doc. j).

In ogni caso di escussione - anche parziale - della garanzia, la Concessionaria è obbligata a ricostituirla, pena la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., senza necessità di costituzione in mora e salvo il risarcimento del danno.

**Art. 16) Tracciabilità dei flussi finanziari**

Per quanto occorrer possa, ferme le modalità di riscossione dei corrispettivi prevista dal presente Contratto, la Concessionaria assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche e si impegna a dare immediata comunicazione alla stazione concedente ed alla prefettura-ufficio territoriale del Governo della provincia di Firenze della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

La Concessionaria si impegna, in particolare, ad impiegare e far impiegare un conto corrente dedicato nonché inserire e far inserire il codice CIG (Codice Identificativo Gara) indicato nel presente accordo quadro nella causale di tutti i pagamenti verso gli eventuali subcontraenti della filiera delle imprese.

**Art. 17) Protezione dei dati personali**

La Concedente nomina la Concessionaria Responsabile esterno del trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 28 del GDPR, come da atto di designazione allegato al presente contratto (**doc. b**).

**Art. 18) Spese**

Le spese contrattuali inerenti e conseguenti al presente atto sono a totale carico della Concedente. Le parti concordano di registrare il presente atto solo in caso d'uso, come da normativa vigente.

Il presente contratto è esente dall'imposta di bollo, come previsto dall'articolo 27-bis della tabella B allegata al DPR 642/1972 e dall'art.82 comma 5, D.Lgs n. 117 del 3/7/2017.

**Art. 19) Foro competente**

Per ogni controversia che dovesse insorgere in ragione della presente convenzione foro competente unico ed esclusivo sarà quello di Firenze.

Sesto Fiorentino, 31/01/2023

**LA CONCEDENTE**

**LA CONCESSIONARIA**

La Concessionaria dichiara di aver attentamente letto e valutato e di approvare specificamente ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le seguenti clausole:

Art. 2) Oggetto

Art. 4) Durata della concessione

Art. 5) Ricavi, equilibrio di gestione e matrice dei rischi

Art. 6) Riequilibrio economico finanziario

Art. 7) Eventi di forza maggiore

Art. 8) Modifica del contratto

Art. 9) Certificato di regolare esecuzione

Art. 11) Divieto di interruzione o sospensione del servizio.

Art. 12) Clausola risolutiva espressa

Art. 13) Penali

Art. 14) Coperture assicurative

Art. 15) Garanzia definitiva

Art. 16) Tracciabilità dei flussi finanziari

Art. 19) Foro competente

## **LA CONCESSIONARIA**

Allegati:

- a) Matrice dei rischi;
- b) Atto di designazione di responsabile del trattamento dei dati personali;
- c) Capitolato;
- d) Offerta tecnica;
- e) Offerta economica;
- f) Piano economico finanziario della Concessionaria;
- g) Contratto di appalto sottoscritto con Qualità e Servizi S.p.A.;
- h) DVR;
- i) Polizze RCT/RCO/Incendi e ricorso terzi;
- j) Garanzia definitiva.

