



CONTRATTO DI CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLA RSA VILLA SERENA

Premesso che:

- Villa Serena Spa, società con capitale sociale interamente pubblico, partecipata da n. 20 enti territoriali locali, ha come oggetto sociale la gestione di servizi di assistenza alla persona in ambito sociale ed educativo, socio-sanitario e sanitario espletati in strutture residenziali, semiresidenziali e territoriali per anziani autosufficienti e non, per handicappati, minori, giovani ed adulti in situazioni di disagio ed ha ottenuto, in qualità di gestore unico, l'accreditamento dalla Regione Lombardia tramite contrattualizzazione per l'erogazione delle prestazioni per conto del servizio socio-sanitario regionale con contributo a carico del Fondo Sanitario Regionale per i posti letto previsti nella residenza sanitaria assistenziali (RSA) che attualmente gestisce.
- Villa Serena Spa ha sottoscritto in data 05/12/2005 un contratto trilaterale di associazione in partecipazione in qualità di associato unitamente ad una Fondazione affinché il partner privato, in qualità di associante e in via sperimentale fino al 31.12.2013:
 - gestisse i servizi della RSA in forma manageriale, anche attraverso la fruizione dell'istituto del distacco degli operatori dipendenti di Villa Serena Spa, senza discostarsi dalla mission istituzionale di servizio pubblico di rispetto dei valori di equità e di assistenza propria dell'associato
 - apportasse le risorse economiche e finanziarie necessarie per il completamento del piano-programma degli interventi strutturali previsti per conseguire l'autorizzazione permanente al funzionamento e per mantenere l'accreditamento e la relativa contrattualizzazione della RSA Villa Serena per n. 182 posti letto.
- Villa Serena spa in vista della scadenza del termine naturale al 31/12/2013 del citato contratto di associazione in partecipazione e in ragione dei rilevanti investimenti

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 GALLARATE (VA) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/242011 - Fax 0341/2420234
Codice Fiscale 02600960136

KCS *Manager*
Cooperativa Sociale

U. G. G. G.

KCS *Univ.*

sostenuti finanziariamente e realizzati direttamente dall'associante per un importo pari a € 10.000.000,00, riportato nell'allegato A sottoscritto dall'associante e dall'Associato Villa Serena Spa in data 30/05/2013 e derivante dall'adeguamento strutturale della RSA Villa Serena i cui lavori sono in fase di completamento, si trova nella condizione di ricercare la migliore soluzione possibile per l'affidamento dei servizi ad un partner privato per conservarne la qualità raggiunta, anche nell'ottica di un contenimento dei costi che tenga conto sia delle sue peculiarità, sia dell'incidenza e delle ricadute che il servizio mantiene sull'opinione pubblica, oltre che della necessità prioritaria di essere ottemperante alle leggi vigenti.

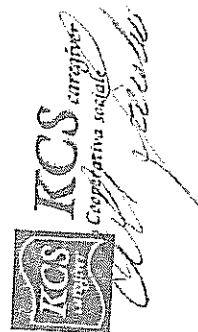
- Villa Serena Spa, nell'assolvimento del proprio ruolo di garante della risposta ai bisogni sociali e socio-sanitari della propria comunità, vuole dunque procedere all'individuazione di un soggetto a cui affidare la gestione della RSA Villa Serena sita in Galbiate (Lc) P.zza Grandi, 1 dal 01.01.2014 con le modalità previste dalle normative nazionali e regionali vigenti, per erogare un servizio residenziale e tutti gli altri servizi ad essa correlati ed accessori, ed affidare il completamento dell'edificazione e la successiva gestione di alloggi protetti per anziani da realizzare nel compendio immobiliare sede della stessa RSA Villa Serena.
- Villa Serena Spa vuole porre come obiettivo prioritario al soggetto gestore identificato quello di continuare a farle rappresentare nel tempo la stessa risposta positiva precedentemente realizzata con la quale la comunità territoriale locale intende prendersi cura dei propri anziani, caratterizzata da un forte orientamento etico in un contesto di riconoscenza e di solidarietà intergenerazionale, in quanto la RSA Villa Serena è stata attivata per soddisfare il bisogno espresso della comunità locale di accoglienza di persone prevalentemente anziane non autosufficienti e non assistibili a domicilio perché bisognose di elevata protezione socio-sanitaria.

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 GALBIATE (Lc) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/222011 - Fax 0341/2420234
Codice Fiscale 02600960138

KCS
carriger
KCS
KCS
KCS

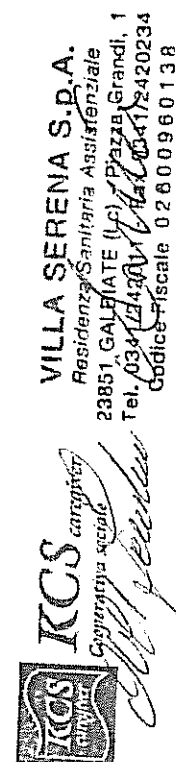
- Villa Serena Spa, in accordo con quanto stabilito dagli indirizzi regionali, vuole assegnare al gestore della RSA Villa Serena l'obiettivo di continuare ad essere parte integrante della comunità locale in cui è inserita, di muoversi nel suo ambito sia attivando relazioni proprie sia sviluppando ulteriori capacità di offerta di servizi per creare valore aggiunto e potenziare la rete infrastrutturale di servizi per gli anziani del territorio.
- Villa Serena Spa ha identificato nella concessione dei servizi di gestione della RSA Villa Serena lo strumento di affidamento più confacente a coniugare il conseguimento degli obiettivi prefissati rispetto alla situazione esistente in quanto il rapporto di concessione è caratterizzato da quanto segue:
 1. il Concessionario svolge il servizio in nome proprio, ma anche per conto e "in vece" del Concedente al quale ne vengono imputati i risultati anche a livello di immagine, pur conservandone il controllo
 2. l'attività svolta dal Concessionario di un servizio pubblico ha carattere surrogatorio, in quanto il Concessionario stesso è chiamato a realizzare i compiti istituzionali dell'organismo pubblico Concedente
 3. il Concessionario si incarica di reperire i fondi e tutto quanto necessario al funzionamento del servizio, garantendone una gestione basata su principi manageriali senza comportare oneri sul Concedente che mantiene comunque un diffuso controllo sull'attività e il perseguimento degli obiettivi prefissati
 4. il Concedente coinvolge capitali privati e le capacità imprenditoriali del Concessionario, garantendo una gestione dei servizi alla collettività con minori oneri, pur mantenendone una corretta supervisione ed il controllo, in quanto il Concessionario è il soggetto direttamente interessato al fatto che le esigenze di

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851/GALLARATE (LO) Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/242011 Fax 0341/2420234
Codice Fiscale 02600960138



interesse pubblico vengano ad essere soddisfatte perché è da questo che ne trae il suo profitto

5. il Concedente, pur mantenendo solo un generalizzato controllo e una supervisione sul rispetto della *mission* della struttura, esternalizza globalmente sul Concessionario i rischi d'impresa e tutti gli altri aspetti connessi alla gestione.
 6. ha una estensione temporale duratura e stabile
- Villa Serena Spa nella determinazione dell'affidamento in concessione ha valutato aggiuntivamente anche quanto segue:
- le peculiarità specifiche del servizio di natura prevalentemente socio-sanitaria erogata da una RSA
 - il sistema qualificato di accreditamento stabilito dalla Regione Lombardia per l'erogazione di servizi sanitari e socio-sanitari che:
 1. determina il miglioramento continuo delle prestazioni e dell'uso delle risorse, avendo come fulcro essenziale un sistema di valutazione piuttosto che di mero controllo
 2. aumenta la responsabilità dei fornitori nei confronti degli utenti finali
 3. garantisce l'evoluzione dei servizi rispetto alle esigenze degli utenti
 4. permette di verificare più facilmente il rispetto dei requisiti sociali, etici, tecnici ed economici che l'erogatore dovrà garantire
- e che si sviluppa su tre livelli distinti:
- a) esercizio delle attività, subordinato al rilascio dell'autorizzazione al funzionamento
 - b) erogazione di prestazioni socio-sanitarie, subordinate all'accREDITAMENTO
 - c) regolazione degli interventi e delle prestazioni con oneri a carico del servizio sanitario Regionale, assoggettate ad un contratto di servizio





- La delibera della Regione Lombardia n. IX/3540 del 30.05.2012 che ha determinato per ogni unità d'offerta socio-sanitaria tra cui le RSA:
 1. le procedure da adottare per il loro esercizio e per il relativo accreditamento
 2. i requisiti specifici di esercizio (minimi, soggettivi, strutturali, tecnologici ed organizzativi-gestionali) e quelli ulteriori di accreditamento (trasversali soggettivi e trasversali organizzativi e gestionali)
 3. il relativo sistema di vigilanza ed il controllo di appropriatezza
 4. le procedure di voltura del soggetto gestore dell'unità d'offerta e contestualmente la possibilità che un ente pubblico proprietario di un'unità d'offerta socio-sanitaria e titolare dell'accREDITAMENTO possa trasferirlo a un Concessionario con efficacia provvisoria limitata alla durata del contratto di cessione della gestione
 5. un sistema di valutazione del Concessionario mediante il sistema di accREDITAMENTO della RSA che contempli la volturazione temporanea dell'accREDITAMENTO dal Concedente al Concessionario per tutta la durata contrattuale, determinando l'obbligatorietà per il gestore del mantenimento nel tempo dei requisiti e degli standard previsti quale sistema di valutazione del servizio erogato.
- il sistema autorizzativo e di accREDITAMENTO regionale può costituire, per analogia, lo stesso sistema di valutazione che il Concedente può adottare per la valutazione del soggetto a cui affidare la gestione della RSA Villa Serena, da ottemperare attraverso la relativa volturazione temporanea valida per tutta la durata contrattuale da Villa Serena Spa sul Concessionario stesso e i cui requisiti dovranno mantenersi nel tempo quale sistema di valutazione del gestore e del servizio erogato.

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 BALEGATE (LC) - P.le Mazzini, 1
Tel. 031 9999111 - Fax 031 9999112
Codice Fiscale 02500960134

KCS
Comune di
Cognome
Nome
Data

- Villa Serena Spa vuole altresì stabilizzare i risultati già raggiunti con la sperimentazione gestionale realizzata con il contratto di associazione in partecipazione che si concluderà il 31/12/2013 e porsi i seguenti ulteriori obiettivi:
- garantire la continuità del servizio della RSA Villa Serena attraverso l'adozione di modelli sempre più efficienti di governo della spesa e di miglioramento della qualità dell'assistenza
 - mantenere la proprietà del compendio immobiliare in cui ha sede la RSA
 - realizzare ulteriori investimenti strutturali con l'edificabilità di alloggi protetti nello stesso compendio immobiliare sede della RSA
 - trasferire sul soggetto gestore ogni rischio d'impresa derivante dalla gestione della RSA e degli alloggi protetti, compreso quello derivante da eventuali perdite d'esercizio
 - assicurare un piano economico-finanziario di copertura degli investimenti già realizzati e in corso di ultimazione al 31/12/2013 (piano programma della RSA) e di quelli da realizzare (alloggi protetti) e della connessa gestione per tutto l'arco temporale dell'affidamento, con specificazione del valore residuo al netto degli ammortamenti annuali e dell'eventuale valore residuo dell'investimento non ammortizzato al termine della concessione (nell'allegato B sottoscritto dall'associante e dall'associato Villa Serena Spa in data 30/05/2013 viene dettagliato il prospetto economico annuale della struttura a regime. Tale prospetto prevede un ammortamento annuo di € 500.000,00 specificamente vincolato a garanzia della copertura dell'intero investimento per la sostenibilità dell'intero investimento realizzato dall'associante)
 - rinnovare il distacco del proprio personale dipendente in forza alla data del 31/12/2013 per tutta la durata contrattuale della concessione, mantenendo per lo

stesso funzione e ruoli, a norma delle vigenti disposizioni in materia disciplinante il "contratto di distacco" del personale.

- Villa Serena Spa ha altresì valutato che occorre obbligatoriamente assicurare la continuità della realizzazione complessiva del piano programma degli interventi strutturali finanziati dallo stesso associante che ha assunto direttamente tali obblighi anche nei confronti della Regione Lombardia per gli importi previsti nel piano finanziario per l'ottenimento dell'autorizzazione definitiva al funzionamento della RSA nei termini stabiliti al 31.12.2013 e che, per tali opere che sono ancora in fase di realizzazione, occorre garantirne la conclusione, pena la chiusura dell'intera struttura e della sua attività;
- Villa Serena Spa ha valutato quindi che, stante queste premesse e in ragione della peculiare natura dei servizi e dell'intrinseco carattere fiduciario proprio del rapporto tra Concedente e Concessionario, nonché del rispetto delle vigenti normative, ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 163/2006 occorre ricorrere alla concessione del servizio mediante una gara informale che, in ragione della normativa Europea, è riconducibile a una procedura negoziata senza bando previa una mera consultazione informale cui fa seguito la negoziazione vera e propria sia la possibilità di procedere a negoziazione diretta con un unico operatore;

Considerato che:

- la circostanza di procedere a negoziazione diretta sovviene in particolare quando per ragioni di natura tecnica ovvero attinenti a diritti esclusivi il contratto possa essere affidato unicamente ad un operatore economico oppure quando vi sia la necessità di lavori e/o servizi che risultano indispensabili, anche per circostanze impreviste, e che non possono essere separati sotto un profilo tecnico ed economico, senza recare gravi inconvenienti all'Amministrazione;

VILLA SERENA S.p.A.
Ragioneria Sanitaria, Assistenza
23851 GALLIATE (VC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0321/242034
Codice Fiscale 02800960138

KCS *curatore*
KCS *proprietà sociale*
[Firma]

- nella fattispecie deve rilevarsi che nell'ambito del progetto di ristrutturazione ed adeguamento della RSA Villa Serena, si sono resi necessari degli interventi ulteriori volti ad adeguare la struttura agli standard richiesti dalla DGR Lombardia n. 7435/2001 e dalle vigenti norme in tema di autorizzazione e di accreditamento per l'intera capacità ricettiva n. 182 posti letto.
- questo ha implicato da un lato il prolungamento dei lavori ivi compresi quelli per la realizzazione dei nuovi 40 posti letto che ha coinvolto la contestuale proroga del Piano Programma approvato dalla ASL di Lecco con atto n. 342 del 21 giugno 2010 che è stato posticipato al 2013, e dall'altro, un ulteriore rilevante intervento finanziario da parte del partner privato che in qualità di associante fino al 31/12/2013 ha sottoscritto tutti i contratti di appalto e si è impegnato a realizzare direttamente tutte le opere conclusive previste nel Piano-Programma.
- conseguentemente nella fattispecie si rinvencono sia le ragioni di natura tecnica sia le circostanze impreviste che rendono assolutamente indispensabile negoziare direttamente con l'attuale associante il futuro contratto di concessione onde non arrecare un grave danno all'Ente rinvenibile nella possibilità che l'associante stesso richieda immediatamente la restituzione dell'investimento realizzato e in fase di ultimazione.

Posto che:

la KCS caregiver cooperativa sociale con sede legali in Bergamo Via Manzoni, 7 P.iva 02125100160, che ricopre il ruolo di associante nel contratto di associazione in partecipazione in scadenza il 31/12/2013, ha manifestato la propria disponibilità:

- a rivestire il ruolo di Concessionario della gestione della RSA Villa Serena e dei servizi ad essa correlati ed accessori, condividendo tutte le motivazioni espresse da Villa Serena Spa

VILLA SERENA S.p.A.
 Residenza Sanitaria Assistenziale
 23851 GALLARATE (LC) - Piazza Grandi, 1
 Tel. 0361/242034 - Fax 0361/2420234
 Codice Fiscale 02600960138

KCS caregiver
 Cooperativa sociale
 P.iva 02125100160




- ad accettare che i requisiti previsti per l'accreditamento regionale della RSA Villa Serena costituiscano, per analogia, il sistema di valutazione del Concessionario anche da parte di Villa Serena Spa, secondo le modalità indicate nel presente contratto
- a predisporre la richiesta di volturazione temporanea dell'accreditamento della RSA Villa Serena, con le modalità e nei termini previsti dalla DGR 3540/2012 da parte del Concessionario e in accordo con il Concedente;
- ad essere disponibile a sottoscrivere l'accordo di distacco per il personale dipendente di Villa Serena Spa in forza al 31/12/2013 a norma delle vigenti disposizioni in materia, disciplinante il contratto di "distacco del personale" per tutta la durata del periodo di concessione, in quanto prioritariamente necessario al funzionamento e alla gestione della RSA Villa Serena, riconoscendo e mantenendo i ruoli e le professionalità esistenti in forza al Concedente al 31/12/2013, e provvedendo a sostenerne tutti i relativi costi, anche a tutela degli attuali livelli occupazionali.
- a realizzare e portare a completamento entro il 31/12/2013 tutti gli interventi strutturali previsti nel piano programma per l'ottenimento dell'autorizzazione definitiva al funzionamento della RSA Villa Serena, ad edificare gli alloggi protetti anche qualora complessivamente non siano conclusi entro tale data, finanziandone la relativa spesa.
- a provvedere all'ammortamento del valore residuo dell'investimento complessivamente realizzato per il completamento del piano programma e per l'edificabilità degli alloggi protetti pari a € 10.000.000,00 nell'ambito del contratto di concessione di servizi stabilendo la durata in un numero determinato di anni ventidue, sufficienti per addivenire al saldo del valore residuo

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23857 - GAVIATE (LO) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0347/242911 - Fax 0347/2420234
Codice Fiscale 02600960136

KCS
Cofinanziamento
VILLA SERENA S.p.A.
VILLA SERENA S.p.A.

- ad accettare il trasferimento globale di tutti i rischi gestionali della RSA e dei relativi servizi ad essa correlati ed accessori, compresi quelli derivanti da eventuale perdita d'esercizio
- a riconoscere a Villa Serena Spa un canone di concessione annuale per la gestione della struttura pari a € 100.000,00
- ad accettare l'organo di controllo, così come previsto dal Concedente, che avrà il compito di attivare la valutazione sulla gestione del servizio erogato anche nei termini previsti del rispetto dei requisiti di esercizio e di accreditamento.

Tutto ciò premesso

L'anno 2013 (duemila tredici), il giorno 20 (venti) del mese di luglio, presso gli uffici di Villa Serena, in via Achille Grandi, 1 a Galbiate, i Signori:

- a) **CORBETTA WALTER** nato a Galbiate il 04/11/1940, residente a Galbiate Via Sant'Alessandro, n. 48, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse di **Villa Serena Spa** con sede in Galbiate P.zza A. Grandi, 1 codice fiscale e partita IVA 02600960138 che rappresenta nella sua qualità di **Legale rappresentante**, di seguito nel presente atto denominato semplicemente «**Concedente**»;
- b) **FRECCHIAMI ALDO** nato a Treviglio (BG) il 11/07/1942, residente a Treviglio, Via Via Risorgimento, n. 6, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse di **KCS caregiver Cooperativa sociale** con sede in Bergamo Via Manzoni, 7 codice fiscale e partita IVA 02125100160 che rappresenta nella sua qualità di **Legale Rappresentante** di seguito nel presente atto denominato semplicemente «**Concessionario**».

nel dare atto che:

- le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto,

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23041 GALBIATE (LC) P.zza A. Grandi, 1
Tel. 0341/2420234
Codice Fiscale 02600960138

KCS caregiver
Cooperativa sociale
Aldo Frecciami

- il presente contratto indica le necessità funzionali, i requisiti e le specifiche prestazioni, affinché la gestione del servizio effettuata dal Concessionario risponda alle esigenze del Concedente

convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1. Oggetto della concessione

Il Concedente affida al Concessionario:

1. la gestione funzionale, operativa ed economica della RSA Villa Serena, ubicata in Galbiate (lc) Piazza A. Grandi, 1, con contestuale voltura temporanea dell'accREDITamento e della contrattualizzazione con l'azienda sanitaria locale, nonché tutte le attività ed i servizi alla persona ad essa correlati ed accessori.

La RSA Villa Serena, ottenuta la definitiva autorizzazione al funzionamento, è strutturata per ospitare n. 182 anziani non autosufficienti totali di cui n. 20 affetti da morbo di Alzheimer

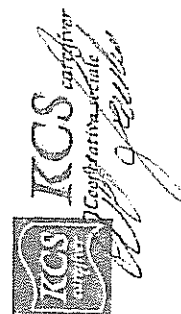
2. la realizzazione di alloggi protetti, comprensivi di arredi e attrezzature, nel compendio immobiliare in cui ha sede la RSA Villa Serena e la loro successiva gestione funzionale, operativa ed economica

Per consentire l'assolvimento delle prestazioni contrattuali il Concedente mette a disposizione del Concessionario

- l'immobile ed i relativi impianti nello stato d'uso in cui si trovano alla data di inizio della concessione
- le attrezzature, gli arredi ed i macchinari esistenti nello stato d'uso in cui si trovano alla data di avvio della concessione

con esclusione di uno spazio operativo, da concordarsi fra le parti, per poter assolvere le funzioni istituzionali ed amministrative proprie di Villa Serena Spa.

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23841 GALBIATE (lc) Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/232911 Fax 0341/2320234
Codice Fiscale 02600960138



Per garantire una corretta gestione, il Concessionario dovrà integrare a proprie spese la dotazione di arredi, corredi, apparecchiature ed attrezzature le quali resteranno di proprietà del Concedente al termine del periodo contrattuale.

Gli immobili sono dunque affidati in concessione per la loro completa gestione funzionale e, al termine degli anni convenzionati, l'intera struttura adibita a RSA e ad alloggi protetti rientrerà nella piena disponibilità del Concedente.

Qualsiasi utilizzo della struttura che non sia in qualche modo collegato alla gestione dei servizi di cui sopra dovrà essere preventivamente autorizzato dal Concedente.

Articolo 2. Scopo e finalità

Nell'individuazione della missione istituzionale della RSA e degli alloggi protetti il Concessionario dovrà assumere come valori di riferimento:

1. la persona non autosufficiente e parzialmente non autosufficiente su cui investire energie per un progetto di vita costruito insieme a Lei e ai suoi familiari, facendosi altresì carico della gestione dell'ingresso a partire dalla dolorosa elaborazione del distacco dal proprio ambiente fisico e affettivo
2. la famiglia, quale prezioso alleato nell'elaborazione della proposta di salute in favore dell'anziano, nel suo insostituibile ruolo di mantenimento dei contatti d'affetto con il parente e quale parte attiva nella vita del proprio congiunto, integrando con il proprio specifico apporto l'intervento degli operatori professionali.

La Residenza Sanitaria Assistenziale e, conseguentemente, gli alloggi protetti dovranno pertanto caratterizzarsi come un sostituto credibile alla "casa" dell'anziano, assolvendo le proprie funzioni in modo coerente con il modello assunto (orari dei pasti calibrati sulla prassi familiare, accesso facilitato per le visite, coinvolgimento della famiglia come risorsa nella vita dell'organizzazione, ecc..).

Le cure e l'assistenza prestate saranno finalizzate a:

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23051 CALBIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0342/420111 - Fax 0342/420234
Codice Fiscale 02800960138

[Firma]



1. garantire all'anziano, parzialmente o totalmente non autosufficiente, il diritto alla tutela della salute e della dignità personale in regime di trattamento residenziale
2. favorire i processi di socializzazione e di autonomia tesi alla conservazione delle risorse psicofisiche residuali

La gestione dei servizi dovrà inoltre essere improntata a quanto previsto dalle vigenti normative nazionali e regionali, le quali richiedono la capacità di pensarsi in rete e di costruire una forte interazione fra le diverse tipologie di servizio.

Pertanto, il Concessionario, previo assenso del Concedente, potrà operare anche a favore dell'utenza esterna alla RSA mediante l'erogazione di servizi accessori e complementari.

La gestione coordinata ed in rete dei servizi per gli anziani e le persone non autosufficienti da parte del Concedente dovrà favorire:

1. la realizzazione di iniziative in collaborazione con le risorse territoriali, anche del volontariato
2. una maggiore integrazione delle persone ospiti della RSA e degli alloggi protetti con il contesto originario di appartenenza
3. un'ottimizzazione della gestione delle risorse umane che operano nella struttura (professionalità, turn over, assenze, sostituzioni)
4. un'economicità nell'erogazione dei servizi e, di conseguenza, una più accentuata efficacia degli stessi, intesa come capacità di ampliamento dell'offerta in evasione alla crescente richiesta di intervento.

Articolo 3. Durata della concessione

La concessione avrà una durata pari a 22 anni, decorrenti dal 01/01/2014 al 31/12/2035.

Tale durata viene stabilita sulla base del piano economico-finanziario allegato a copertura degli investimenti strutturali realizzati in vigenza del contratto di associazione in

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 GALLIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0361/242014 - Fax 0361/2420234
Codice Fiscale 02600960138

KCS
Contratto di
Cooperazione Sociale
[Signature]

partecipazione fino al 31/12/2013 oltre a quelli da realizzarsi, che prevede il loro completo e complessivo ammortamento al 31/12/2035.

Alla scadenza della concessione verrà redatto in contraddittorio il verbale di consegna della struttura adibita a RSA e ad alloggi protetti e dei beni mobili in essa contenuti così come specificato nell'allegato C e sottoscritto dall'associante e dall'associato Villa Serena Spa in data 30/05/2013 a garanzia della funzionalità dei servizi.

Nel rispetto della normativa vigente, verificato l'andamento della gestione, la concessione potrà essere rinnovata unicamente con provvedimento espresso da comunicarsi a mezzo di RAR ovvero PEC entro un anno dalla scadenza del contratto, previa comunicazione da comunicarsi al contraente a mezzo RAR ovvero PEC entro 2 anni antecedenti dalla scadenza della volontà di procedere al rinnovo.

Articolo 4. Programma di gestione

E' fatto specifico obbligo al Concessionario di redigere annualmente un programma di gestione nel rispetto delle vigenti normative e, per lo scopo, di tener conto di tutto quanto stabilito nella presente scrittura.

Articolo 5. Responsabile della gestione

Il Concessionario dovrà nominare entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto il direttore generale responsabile della gestione dei servizi affidati al Concessionario che dovrà essere effettivamente presente presso la struttura a tempo pieno e, quando non presente, dovrà risultare reperibile nei normali orari di ufficio e che sarà vincolato a questa concessione per almeno n. 3 anni.

Al direttore generale che è responsabile nei confronti della direzione politica di tutta l'organizzazione e del raggiungimento degli scopi della missione competono:

1. la direzione e l'amministrazione della struttura mediante il coordinamento di tutti gli interventi necessari ad assicurare l'ottimale gestione dei servizi

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23051 GALLARATE (LO) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0331/130000 - Fax 0331/202034
Codice Fiscale 02500960136

KCS *carigipor*
Cooperativa sociale
g. g. g.



Il direttore generale, anche in relazione ad eventuale sostituzione, parziale e/o definitiva, sarà comunque soggetto ad approvazione da parte del Concedente il quale potrà ottenere la sua sostituzione.

Il mancato rispetto di quanto previsto dal presente articolo potrà comportare la risoluzione anticipata del contratto.

Articolo 6. Personale minimo da garantire per la gestione della RSA

Il Concessionario dovrà rispettare gli standard minimi di personale espressi in minuti settimanali per Ospite, nei valori previsti dalle normative vigenti nel tempo e dalle esigenze dei servizi da garantire.

I predetti standard minimi di assistenza si intendono automaticamente adeguati a quelli che potranno essere approvati dalla Regione Lombardia e/o da normative vigenti successivamente alla firma del presente contratto.

Per il loro raggiungimento, il Concessionario dovrà obbligatoriamente impiegare le figure professionali previste dalle vigenti normative regionali che, all'avvio della concessione, sono il medico, l'infermiere professionale, l'ausiliario socio-assistenziale (ASA) o l'operatore socio-sanitario (OSS), il fisioterapista e l'animatore.

Il Concessionario dovrà prevedere la presenza di un responsabile dei servizi infermieristici ed alberghieri che operi esclusivamente per la RSA e che sia effettivamente presente presso la struttura, anche con impiego part-time, per almeno 5 giorni settimanali. Questa figura professionale si occuperà, oltre che del coordinamento dei servizi socio assistenziali, anche delle relazioni con tutti coloro che hanno contatti con la RSA (pazienti, parenti, volontari, comitati di rappresentanza, operatori e visitatori...) allo scopo di supportare l'Ufficio Relazioni con il Pubblico offrendo informazioni, raccogliendo proposte o reclami e gestendo operativamente le istanze e i reclami per addivenire efficacemente alla soluzione dei problemi segnalati o all'accoglimento delle istanze presentate.

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23861 CALBIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/24234
Codice Fiscale 02600950138

RCS caregiver
Cooperativa sociale
[Stampa] [Firma]



Al fine di rispondere all'esigenza di disporre di personale qualificato per ogni possibile supporto all'anziano, il Concessionario potrà concorrere al raggiungimento degli standard prescritti con altri operatori che all'avvio della concessione sono identificati in:

1. operatori dell'area delle professioni sanitarie e della riabilitazione quali il terapeuta occupazionale, il podologo, il logopedista ecc.
2. psicologi
3. altri operatori che avendo sostenuto corsi di aggiornamento/specializzazione di musicoterapia, arte terapia, danza terapia e teatro terapia possano essere utilmente impiegati per il raggiungimento degli obiettivi fissati nel PAI.

Il Concessionario, nell'espletamento dei servizi, dovrà garantire che tutti gli operatori, anche quelli utilizzati per le sostituzioni, siano in possesso dei titoli di studio, delle abilitazioni e dei requisiti professionali previsti per legge per lo svolgimento delle specifiche mansioni. Il Concedente si riserva la facoltà di verificare il possesso dei requisiti del personale impiegato dal Concessionario.

Il Concessionario dovrà disporre di personale e collaboratori assunti secondo le normative e secondo il contratto nazionale di lavoro di settore vigente, nonché applicare i contratti integrativi territoriali vigenti e dovrà garantire, inoltre, il rispetto delle norme contrattuali e della legislazione vigente in materia di rapporto di lavoro.

Il Concessionario dovrà attuare quanto previsto in materia di organico e di numero di minuti/settimanali per Ospite, suddiviso fra le figure professionali previste dalle vigenti normative regionali in materia, nonché in materia di modalità di selezione, di strategie, di contenimento del turn-over, di strumenti finalizzati a garantire la valorizzazione del personale ed, inoltre, di norme puntuali per quanto riguarda il comportamento e gli obblighi di tutto il personale. In particolare, dovrà rispettare le indicazioni relative all'inquadramento

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 CALBIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/242011 - Fax 0341/2420234
Codice Fiscale 02868960138

Handwritten signature

diritto al risarcimento dei maggiori costi e delle spese sostenute, nonché degli eventuali ulteriori danni e con manleva totale di ogni responsabilità ed onere a suo carico.

In ogni caso, il Concessionario solleva totalmente ed a tutti gli effetti civili e penali il Concedente per tutto quanto riguarda i comportamenti e le azioni del proprio personale nelle attività di servizio e dà manleva e manterrà indenne lo stesso Concedente per ogni pretesa avanzata dai propri dipendenti nei confronti dello stesso.

Il Concessionario è tenuto a garantire che il personale si attenga scrupolosamente alle norme, alle disposizioni ed ai regolamenti vigenti ed è ritenuto responsabile in proprio per ogni violazione.

Il Concessionario dovrà assicurare che il personale sia immune da malattie infettive e sia munito di certificato di idoneità alla mansione svolta; pertanto il personale sarà sottoposto alle vaccinazioni e alle visite previste dalla legge, ivi comprese quelle stabilite dal D.Lgs. n. 81/2008.

Il Concessionario è tenuto, a semplice richiesta da parte del Concedente, a fornire la documentazione comprovante i requisiti e gli adempimenti sopra menzionati.

Articolo 7. Modalità di gestione del personale

Il Concessionario si impegna a gestire i propri collaboratori:

1. garantendo l'integrazione professionale e l'approccio multidisciplinare, quale premessa indispensabile per un'erogazione qualitativa del servizio
2. assicurando la presenza in servizio di tutto il personale per il tempo almeno previsto dallo standard programmatico in vigore, adeguato in base al presente contratto.

Nei casi di assenza a qualunque titolo del personale, il Concessionario sarà tenuto alla sua immediata sostituzione e, per agevolare lo stabilirsi ed il consolidarsi delle relazioni umane con gli ospiti, a limitare le variazioni del personale

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23051 GALENATE (LC) - Piazza Gandhi, 1
Tel. 031/726001 Fax 031/726234
Codice Fiscale 02400960136

KCS
Comptroller
[Signature]

Inoltre, il numero degli infermieri e degli addetti all'assistenza dovrà essere tale da impedire che le carenze e le turnazioni prevedano eccessivi carichi di lavoro che, a lungo andare, potrebbero ripercuotersi negativamente sull'utenza.

Fermo restando che i profili professionali da assumere a riferimento di ciascuno dei servizi di cui al presente contratto sono definiti dalle normative nazionali e regionali e dai contratti di comparto, il Concessionario impiegherà personale che garantisca un corretto comportamento e che osservi diligentemente tutte le norme e disposizioni generali e disciplinari in materia. Nell'ipotesi di inadeguato comportamento professionale del personale, il Concedente ha facoltà di chiedere al Concessionario eventuali interventi tempestivi, anche di sostituzione del personale stesso con altro di pari professionalità.

E' facoltà del Concedente chiedere al Concessionario di assumere le dovute azioni disciplinari nei confronti del personale impiegato, qualora acquisisca o rilevi segnalazioni di:

1. scorrettezze comportamentali nei riguardi degli ospiti della RSA;
2. applicazione non conforme delle procedure e dei protocolli approvati per le varie attività.

Il Concessionario è tenuto all'osservanza e all'applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali nei confronti del proprio personale.

Il Concedente potrà richiedere al Concessionario, in qualsiasi momento, l'esibizione del libro matricola.

Il Concessionario dovrà inoltre:

1. garantire a tutto il personale, a sue spese, un'adeguata formazione o riqualificazione, attraverso aggiornamenti specifici per ogni figura professionale. A tale scopo dovrà provvedere alla redazione di un calendario annuale di formazione/aggiornamento del personale, da trasmettere preventivamente anche al

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 GALLIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/246911 - Fax 0341/2420234
Codice Fiscale 02600960138





Concedente che riguardi l'approfondimento di norme comportamentali, professionali, di protezione e di prevenzione, relativamente al lavoro svolto.

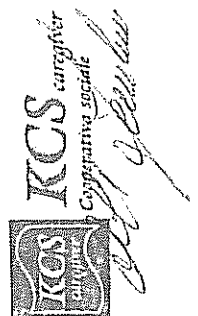
2. fornire al personale tutti i materiali, mezzi e dotazioni occorrenti per l'espletamento dei servizi previsti e per il contenimento dei rischi. Le divise e gli abiti da lavoro dei vari addetti dovranno permettere una distinzione di funzione ed essere sempre puliti ed in ordine.

Il personale dovrà essere identificabile tramite un tesserino riportante il nome e la funzione.

Articolo 8. Distacco del personale

Il Concessionario si impegna ad inserire il personale in forza al Concedente alla data del 31.12.2013 in quanto prioritariamente necessario al funzionamento ed alla gestione della RSA, attraverso un "accordo di distacco" a norma delle vigenti disposizioni in materia disciplinanti il contratto di distacco del personale. Il distacco del personale sarà effettuato per tutta la durata di vigenza della concessione. L'accordo di distacco prevederà i nominativi del personale distaccato, le mansioni e le relative condizioni economiche e normative. Tale accordo sarà sottoposto, per quanto di competenza, alle Organizzazioni sindacali. Le parti convengono che il costo del personale distaccato, e per tutto il periodo di effettivo distacco, rimarrà in capo al Concessionario, il quale provvederà a rimborsare tale importo mensilmente al Concedente, mentre la gestione amministrativa e contabile del personale per l'elaborazione dei listini paga e per l'assolvimento di eventuali altre incombenze richieste dalle diverse normative, rimarranno in capo al Concedente. Il Concessionario, sottoscrivendo il presente contratto, presta il proprio assenso al distacco, reputato necessario anche al mantenimento delle professionalità esistenti ed alla tutela dei livelli occupazionali. In ragione della tutela delle professionalità impiegate poste in distacco al Concessionario e per permettere uno sviluppo delle loro capacità professionali ed individuali, il Concedente

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23857 GALBIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0347/242011 Fax 0347/2420234
Codice Fiscale 02900960138



del passaggio della gestione. Il Concessionario dovrà altresì mantenere le condizioni normative ed economiche già in essere e dovranno essere assicurate sia l'applicazione delle norme lavorative sia la piena applicazione del CCNL di categoria sottoscritto. L'inadempimento degli obblighi di cui al presente articolo può comportare la revoca della concessione.

Articolo 10. La gestione dei servizi

I servizi offerti nell'ambito della presente concessione saranno gestiti in forma diretta dal Concessionario e, per l'affidamento a terzi, dovrà essere acquisito, in via preventiva e vincolante, il parere del Concedente.

E' comunque vietato il sub-appalto dei servizi socio-sanitari previsti dalle vigenti norme in tema di autorizzazione al funzionamento e di accreditamento da parte del Concessionario

Articolo 11. Prestazioni agli ospiti

I servizi da erogare all'utenza dovranno quantomeno corrispondere agli standard richiesti dal presente contratto. Nell'organizzazione dei processi funzionali, in particolare, dovranno essere assicurati i seguenti servizi:

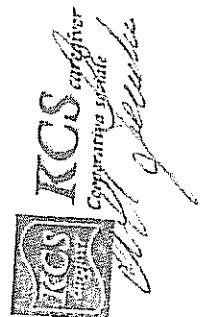
a) Servizi Socio-Sanitari

Servizio medico

Le attività del servizio si riassumono:

1. nella valutazione delle condizioni di salute psico-fisica dell'anziano all'ingresso, la relativa presa in carico come stabilito dalle disposizioni vigenti e comunque ogni volta che vi sia un cambiamento dei livelli di dipendenza e la registrazione sul fascicolo sanitario e sociale con metodologia multidimensionale
2. nella definizione ed attuazione di un piano di assistenza socio-sanitaria personalizzato (PAI) corrispondente ai bisogni, problemi e propensione dell'Ospite. L'equipe socio-

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 GALLIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/224201 - Fax 0341/22420234
Codice Fiscale 02600960138



sanitaria si riunirà periodicamente per verificare i risultati e rivalutare gli obiettivi individuali nel PAI.

3. nella prescrizione delle terapie farmacologiche e non farmacologiche necessarie unitamente alla richiesta di accertamenti strumentali necessari ed alla loro periodica rivalutazione
4. nell'attenzione particolare a misure preventive per i potenziali problemi sanitari ed assistenziali connessi alla istituzionalizzazione
5. nella verifica costante delle condizioni igieniche, ambientali e personali, dell'alimentazione più appropriata per i singoli, comprese diete specifiche, se necessarie
6. nell'eventuale ospedalizzazione solo per le situazioni non diversamente assistibili in RSA, assicurando il raccordo con il presidio ospedaliero

Nell'eventualità di significativi cambiamenti delle condizioni generali dell'Ospite e di necessità di ricoveri ospedalieri urgenti, i congiunti dovranno essere esaurientemente informati e dovranno condividere quanto previsto nel PAI.

Il Committente assicurerà la presenza quotidiana nella struttura del servizio medico. L'orario di effettiva presenza sarà opportunamente pubblicizzato al pari degli orari di ricevimento dei familiari.

Nelle ore diurne e notturne in cui il medico non è presente sarà sempre garantito ed assicurato il servizio di reperibilità medica.

In alternativa alla presenza effettiva del medico, l'assistenza notturna dovrà essere garantita attraverso la presenza effettiva di un infermiere professionale, con contestuale attivazione del servizio di reperibilità medica.

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23051 CALBIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/929411 - 0341/929023 -
Codice Fiscale 02600960139

KCS *curator*
dell'assistenza
dell'ospite



Per quanto riguarda le ore di reperibilità, le stesse non saranno conteggiate ai fini del raggiungimento degli standard di personale, ad eccezione delle ore rese nella struttura in caso di chiamata.

Servizio di assistenza infermieristica e di riabilitazione

Il servizio di assistenza infermieristica e le attività riabilitative sono finalizzate a curare gli stati di patologia cronica, nonché gli eventi morbosi ricorrenti, oltre che a prevenire situazioni invalidanti e a riportare le persone al massimo recupero possibile o a stabilizzare la situazione non migliorabile. Le prestazioni riabilitative ed infermieristiche consistono indicativamente in stimolazione e mantenimento del patrimonio funzionale degli ospiti, attivazione delle motilità ed abilità residue, recupero e rieducazione delle facoltà intellettive e non, terapie e medicazioni.

Pertanto, tali prestazioni dovranno essere assicurate da personale tecnico qualificato in possesso di specifici diplomi legalmente riconosciuti.

Il servizio provvederà alla fornitura di tutti gli ausili e presidi riabilitativi necessari alla singola persona e dovuti in base alle vigenti normative, se non prescrivibili con oneri a carico del Servizio Sanitario nazionale.

Nel rispetto dei reciproci codici deontologici, il servizio infermieristico opera in stretta integrazione con il personale medico, con quello addetto alla riabilitazione, all'assistenza e all'attività educativa e ricreativa.

La tipologia e la frequenza delle prestazioni, così come le procedure ed i protocolli di natura infermieristica e riabilitativa, dovranno garantire le specifiche necessità di ogni singolo Ospite, sulle base delle condizioni cliniche, nel rispetto delle condizioni psicofisiche e con lo scopo di mantenere elevati gli standard qualitativi del servizio

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 GALBIATE (LC) Piazza Grandi, 1
Tel. 031/124201 Fax 031/420234
Codice Fiscale 02800960138

KCS
Caricatore
Gestione
KCS
Gestione

La presenza infermieristica sarà prevista ininterrottamente presso la struttura nell'arco delle 24 ore e in tutti i giorni dell'anno, con turnazione articolata e prestabilita e non potrà in alcun modo essere sostituita dal servizio di reperibilità infermieristica.

Servizio di assistenza socio-assistenziale

Le prestazioni socio-assistenziali consistono indicativamente in aiuti volti a favorire l'autosufficienza nelle attività giornaliere, la cura dell'igiene personale, la vestizione, la somministrazione dei pasti e l'assunzione dei cibi, il riordino del letto e delle camere di degenza, i cambi di biancheria, l'assistenza, il sostegno psicologico e morale e sono erogate da personale con qualifica di ausiliario socio-assistenziale (ASA) e/o di operatore socio sanitario (OSS) o titolo equipollente.

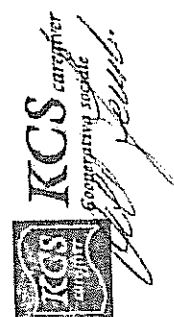
Pertanto il personale addetto all'assistenza garantirà all'Ospite una relazione positiva, rispettosa dei suoi tempi e delle sue necessità, capace di creare un luogo di vita il più possibile sereno. Determinante, nella qualità del servizio offerto, sarà quindi il contributo delle figure professionali incaricate dell'assistenza che sono a contatto diretto con l'Ospite per il maggior numero di ore nell'arco della giornata.

L'organizzazione della RSA dovrà riprodurre ritmi di vita di tipo familiare, rispettando il più possibile le abitudini degli anziani, compatibilmente con le esigenze di vita comunitaria, favorendo la partecipazione degli ospiti e dei loro congiunti alle attività della struttura, promuovendo ogni possibile relazione ed integrazione con il territorio.

L'assistenza personale ad ogni Ospite avverrà in relazione al singolo grado di autonomia dello stesso.

Oltre alla garanzia dell'accudimento e dello svolgimento delle normali attività quotidiane, in relazione allo stato psico-fisico del singolo, l'attività di assistenza agli ospiti della RSA dovrà essere svolta per creare le condizioni che favoriscano il mantenimento o il recupero

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23951 GALLIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/2420234
Cedite Fiscale 02500950138



dell'autostima e dell'autonomia, garantendo la socializzazione attraverso le seguenti linee di intervento:

1. possibilità di esercitare un ruolo attivo rispetto alle proprie necessità (poter telefonare, fare degli acquisti, consapevolezza della propria situazione fisica e delle eventuali azioni necessarie per le cure: analisi, visite specialistiche, ecc)
2. possibilità di mantenere, laddove esistano, delle relazioni sia parentali che amicali
3. mantenimento del rapporto con il territorio attraverso la promozione di attività volte ad attivare un sistema a rete tra le risorse sociali della comunità (Associazioni del volontariato, Parrocchia, Istituzioni scolastiche)
4. collegamento con i servizi interessati ai singoli pazienti (servizi ASL, servizi sociali.....)

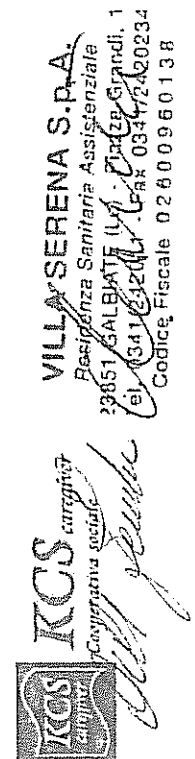
La tipologia e la frequenza delle prestazioni saranno in rapporto alle specifiche necessità del singolo Ospite, nel rispetto delle condizioni individuali e con lo scopo di mantenere elevati gli standard qualitativi del servizio.

Il Concessionario predisporrà, per iscritto, specifiche linee guida, procedure e regolamenti interni da diffondere e trasmettere a tutti gli operatori per migliorare prestazioni e competenze.

Servizio di educativo e di animazione

Il servizio svolto da personale qualificato, dovrà contribuire a migliorare lo stato psico-fisico dell'utente attraverso attività di manipolazione, ricreative e culturali, proposte sia ai singoli che al gruppo. Tale servizio costituisce un momento forte di riferimento all'interno della struttura per la peculiare condizione psicologica, relazionale ed affettiva delle persone anziane ospitate.

Il servizio dovrà anche essere indirizzato al coinvolgimento del territorio ed all'integrazione della struttura nella vita sociale della comunità.



Il Concessionario, così come previsto dalle norme regionali in tema di accreditamento e di contrattualizzazioni, provvederà alla fornitura dei farmaci, del gas medicale, degli ausili per la gestione dell'incontinenza (pannoloni, cateteri, ecc.), dei presidi per la prevenzione e per la cura delle lesioni cutanee da decubito.

b) Servizi Alberghieri

Il servizio di ristorazione prevede obbligatoriamente un servizio la cui produzione sia interna nel centro di cottura della RSA che, oltre a garantire una dieta equilibrata e adeguata, dovrà essere in grado di soddisfare anche i bisogni psicologici connessi all'alimentazione, garantendo il più possibile uno spazio/tempo curato che sappia bilanciare adeguatamente il bisogno di intimità e di compagnia dell'Ospite.

- Colazione: latte, caffè, thè, biscotti o fette biscottate
- Pranzo: un primo caldo tra due alternative, un secondo tra due alternative di cui almeno una sempre calda, contorno di verdura su due alternative di cui una calda, frutta e/o dolce, vino o acqua minerale, pane a volontà, caffè
- Merenda: thè con biscotti o fette biscottate
- Cena: un primo caldo su due alternative, un secondo caldo e, in alternativa, un secondo freddo, contorno di verdura su due alternative di cui una calda, frutta, vino o acqua minerale, pane a volontà

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23861 GALLIATE (VA) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0334/2420234 Fax 0334/2420234
Codice Fiscale 02800960138

RCS *cultura
Comunicazione sociale*



- Dopo cena: camomilla
- Disponibilità di bevande durante l'intero arco della giornata

In caso di necessità, su prescrizione del medico della RSA, saranno predisposte diete individualizzate.

I menù, esposti ai piani e nelle sale da pranzo, dovranno garantire un'adeguata varietà, nel rispetto, per quanto possibile, dei gusti e delle abitudini alimentari degli ospiti, tenendo conto dei diversi momenti dell'anno sia in relazione all'avvicinarsi delle stagioni che delle principali ricorrenze, comprese quelle riferite ai singoli ospiti e/o alle festività.

Il vitto sarà somministrato secondo le grammature previste dai menù predisposti dal servizio dietetico e le derrate alimentari dovranno rispettare le caratteristiche merceologiche di cui alle vigenti normative.

La preparazione dei cibi dovrà avvenire nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e il Concessionario dovrà pertanto garantire il rispetto della normativa vigente in relazione al piano di autocontrollo, secondo i principi dell'HACCP.

Il personale addetto alla ristorazione dovrà essere sottoposto a tutti gli accertamenti previsti per legge e dovrà essere munito di apposita divisa.

I locali adibiti a sale da pranzo saranno predisposti in modo da garantire il massimo confort e la maggior personalizzazione possibile.

Servizio di lavanderia, stireria e guardaroba

Il Concessionario garantirà, senza costi aggiuntivi per l'Ospite, il servizio di lavanderia, di stiratura e di piccolo rammendo della biancheria personale, in misura adeguata, nel rispetto delle fondamentali norme igieniche, nonché la fornitura, il lavaggio, la stiratura e il cambio della biancheria piana necessaria

Servizio di pulizia degli ambienti

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23051 GALLIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0361/742011 Fax 0361/7420234
Codice Fiscale 02600960138



Il Concessionario dovrà garantire il servizio di parrucchiere e barbiere con prestazioni incluse nella retta. Il servizio di taglio sarà assicurato da un parrucchiere, mentre i tagli della barba possono essere effettuati direttamente dal personale addetto all'assistenza.

Servizio di tutela della salute

Il Concessionario si doterà di un proprio Medico competente e di un proprio servizio di prevenzione e protezione che, seguendo le normative vigenti, opera al fine di tutelare la salute di tutti gli operatori.

Servizio di trasporti in ambulanza

Il Concessionario dovrà garantire i trasporti in ambulanza necessari agli ospiti nell'ambito del territorio provinciale, il cui costo deve essere ricompreso nella retta. I trasporti in ambulanza oltre l'ambito provinciale, quelli per visite o spostamenti decisi dall'Ospite o da un suo familiare in totale autonomia e in maniera indipendente, nonché quelli relativi ai dializzati e per procedure amministrative di carattere previdenziale, saranno gestiti direttamente dall'utente del servizio e/o dai suoi parenti ed amministratori.

Servizi generali di manutenzione ordinaria degli impianti e delle attrezzature

Il Concessionario assicurerà periodici controlli e un programma appositamente predisposto di manutenzione ordinaria e straordinaria per garantire la massima funzionalità e la sicurezza per coloro che risiedono nella struttura e per tutti gli impianti e le attrezzature.

La manutenzione programmata può essere assicurata e garantita sia da manutentori interni sia da ditte specializzate con le quali vengono stipulati regolari contratti di gestione degli impianti da parte del Concessionario.

Il Concessionario dovrà organizzare almeno una volta all'anno la prova di evacuazione della struttura, possibilmente in collaborazione con la protezione civile territoriale ed osservare le norme vigenti nel tempo per la gestione aziendale delle emergenze.

Servizio religioso

VILLA SERENA S.P.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23051 GALLIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0342/242011 Fax 0342/2420234
Codice Fiscale 02600960138

KCS *carignan*
Cooperativa sociale
del territorio





La gestione si riferisce ad una struttura realizzata secondo gli standard stabiliti dalla normativa vigenti di n. 182 posti letto, di cui n. 20 posti letto riservati a pazienti affetti da morbo di Alzheimer.

Articolo 14. Oneri a carico del Concedente

Nessun onere e alcuna responsabilità graveranno sul Concedente in ordine alla gestione dei servizi affidati in concessione.

Articolo 15. Canone di concessione

Al Concedente è dovuta dal Concessionario una quota annuale di € 100.000,00 a titolo di canone di concessione e il cui pagamento sarà corrisposto in due rate con cadenza semestrale rispettivamente stabilite nelle date del 28 febbraio e del 31 agosto. Il canone verrà aggiornato annualmente dal 2° anno di gestione nella misura della variazione dell'indice ISTAT provinciale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati con riferimento alla variazione verificatesi nel dodici mesi precedenti e, in caso di ritardo nel pagamento, saranno applicati dal Concedente gli interessi di mora.

Articolo 16. Retta a carico degli ospiti

Il Concessionario si impegna per il primo anno di gestione a mantenere invariate le rette già definite al 31.12.2013.

Il Concessionario potrà applicare l'incremento percentuale delle rette relativamente ai posti accreditati e contrattualizzati, calcolato nella misura della variazione dell'indice ISTAT provinciale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati con riferimento alla variazione verificatesi nei dodici mesi precedenti e/o tenendo conto degli adeguamenti del costo orario del lavoro per gli operatori delle cooperative sociali del settore socio-assistenziale.

Tali rette sono omnicomprendenti di tutti i servizi già previsti nella carta dei servizi approvata dal Concedente e in vigore alla data di avvio della concessione.

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23891 CALBIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/242014 - Fax 0341/242034
Codice Fiscale 02000960138

KCS
cooperativa sociale
KCS
cooperativa sociale

Articolo 17. Oneri a carico del Concessionario

Il Concessionario è tenuto a comunicare al Concedente ogni notizia o fatto che possa determinare la diminuzione o la perdita dei requisiti o delle garanzie di cui sopra posti a fondamento della concessione, porvi rimedio non appena possibile e comunque entro il termine perentorio che a tal fine sarà assegnato dal Concedente.

1. ad effettuare e completare entro il 31/12/2014 i lavori di costruzione degli alloggi protetti nel compendio immobiliare sede della RSA sulla base dei requisiti strutturali previsti dalla Regione Lombardia, nonché provvedere alla sistemazione delle pertinenze esterne la RSA

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenza
23851 GABBIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/242011 Fax 0341/2420234
Codice Fiscale 02600960138


 KCS ^{COOPER}
 IMPRINTING SERVICE
 1000 10th Ave. S.E.
 Atlanta, GA 30316
 404/525-1000

2. a gestire economicamente e funzionalmente la Residenza Sanitaria Assistita e i servizi accessori e correlati nel rispetto degli standard previsti dalla specifica normativa regionale vigente per l'espletamento delle prestazioni di cui al presente contratto, nonché a sostenere tutti gli oneri e le spese riconducibili al presente articolo, individuate, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, come segue:
- a) Le spese di consumo del combustibile energetico, dell'acqua, del materiale vario, dell'energia elettrica e di quant'altro necessita la normale attività dell'immobile per il servizio pubblico cui esso è destinato. Il Concessionario provvederà a sua cura alle spese per gli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata del servizio;
 - b) Le spese di pulizia, vigilanza e custodia dell'immobile e di tutti gli annessi e di quelle tecniche necessarie al funzionamento degli stessi;
 - c) L'erogazione, nei confronti dell'utenza, del pubblico servizio di RSA, con spese tutte a Suo carico, nel rispetto dei basilari principi deontologici e professionali, garantendo in ogni caso la riservatezza delle informazioni riferite agli utenti in applicazione della Legge n. 196/2003 e successive modificazioni ("legge sulla privacy") e alle normative Regionali e Nazionali che regolano tale materia;
 - d) Tutte le spese relative al personale dipendente di Villa Serena Spa posto in distacco e i costi di struttura che il Concedente dovrà sostenere per legge per il funzionamento del servizio mediante rimborso (ad es. IMU, etc....)
 - e) Tutte le spese di gestione, anche contabile e/o finanziaria, del pubblico servizio effettuato nelle strutture secondo le loro finalità, comprese tutte le tasse, i tributi e/o le imposte dovute per legge o per il regolamento per la gestione dell'immobile preso in concessione e per il pubblico servizio cui esso è destinato, salvo i carichi fiscali che per legge gravino sul Concedente.

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23871 CALBIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/242291 - Fax 0341/242034
Codice Fiscale 02600900138

KCS *carignat*
KCS *cooperativa sociale*
Adriano

f) Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile preso in concessione e tutte le sue strutture e pertinenze varie. Il Concessionario si impegna e si obbliga a mantenere l'immobile (comprese le pertinenze varie), comunque, in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al termine della concessione, in perfetto stato di funzionalità. In caso di deterioramento degli immobili, delle pertinenze, degli arredi e delle attrezzature medicali e non imputabile a qualsiasi causa il Concessionario è tenuto a provvedere alla necessaria sostituzione con prodotti/materiali/arredi/apparecchiature della medesima qualità, forma, sostanza e colore a totale sua cura e spese. La manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere effettuata a regola d'arte e comunque con un programma di interventi previsti anche dalle vigenti norme. Il Concessionario si obbliga altresì a provvedere a tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti gli immobili, le pertinenze, gli arredi e le apparecchiature elettromedicali e non, promosse dal Concedente durante le visite di verifica presso gli immobili oggetto della presente concessione. Tutti gli interventi effettuati a titolo di manutenzione ordinaria e straordinaria resteranno acquisiti gratuitamente, e senza diritto per il Concessionario ad indennità alcuna al patrimonio del Concedente alla scadenza del rapporto, anche nel caso in cui questo avvenga, per qualsiasi motivo, anticipatamente.

Il Concessionario si obbliga e si impegna alla gestione dell'immobile con tutti gli annessi servizi in conformità alle finalità del contratto di concessione, alle norme previste nel presente contratto, e alle leggi e regolamenti vigenti in materia. A tale scopo, il Concessionario prende in consegna gli immobili, i beni mobili, le pertinenze, gli accessori vari annessi per la loro gestione in modo continuativo alle condizioni tutte inscindibili ed inderogabili previste dal presente atto. Per quanto riguarda gli arredamenti e le attrezzature il Concessionario si obbliga, con spese a suo totale carico, a provvedere all'acquisto degli

VILLA SERENA S.P.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23857 GALEATE (LO) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/420011 - Fax 0341/2420234
Codice Fiscale 02000960138

KCS
Contrattiva Sociale





arredi e delle attrezzature necessarie alla regolare e funzionale gestione dell'immobile concesso in conformità alla sua destinazione a servizio di assistenza agli anziani e a provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria per tutto il periodo di vigenza del contratto.

L'uso e la gestione dell'immobile e delle relative pertinenze dovrà avvenire da parte del Concessionario in modo idoneo, legittimo e lecito.

E' inoltre a carico del Concessionario l'assunzione di tutte le dovute o necessarie ed opportune cautele idonee alla tutela dell'igiene e della salute pubblica e dell'ordine pubblico, nonché idonee all'osservanza delle ordinanze che le Pubbliche Autorità possano emanare.

Il Concessionario assume a suo totale carico tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lgs n. 81/2008 e sue successive modificazioni ed integrazioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Concedente da ogni eventuale responsabilità in materia per il predetto personale.

Il Concessionario si impegna dunque:

- a rispettare e a far rispettare al proprio personale le misure di prevenzione e protezione da adottare
- a fornire e a far utilizzare al proprio personale i mezzi di protezione individuale più appropriati e le attrezzature e le apparecchiature secondo le norme di prevenzione rischi

E' fatto obbligo al Concessionario di comunicare tempestivamente al Concedente eventuali sospensioni o interruzioni della gestione derivanti da cause di forza maggiore, fermo rimanendo che, salvo le predette cause di forza maggiore, la gestione non può essere sospesa, interrotta o abbandonata per nessuna causa, senza il preventivo benestare del Concedente.

VILLA SERENA S.P.A.
Residenza Sanitaria Assistenza
23851 GAMBATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/249014 - Fax 0341/420434
Codice Fiscale 02600960138

KCS *campitoli*
Cooperativa Sociale
[Signature]



Il Concessionario dovrà tenere a disposizione del Concedente, nel rispetto della vigente normativa in tema di "privacy", tutta la documentazione relativa alla gestione ed alle attività svolte, nonché trasmettere al Concedente una relazione annuale relativa alla gestione dell'immobile.

La responsabilità per il funzionamento degli immobili, degli accessori e delle relative pertinenze etc., è ad esclusivo carico del Concessionario che dovrà provvedervi con la dovuta diligenza in modo da assicurare la piena agibilità dell'immobile stesso. Sono pure a carico del Concessionario tutti gli adempimenti di legge quali licenze, permessi, autorizzazioni, concessioni, nulla-osta e similari. Il Concessionario è responsabile di tutti i danni e di tutte le conseguenze e sopravvenienze onerose derivate agli utenti, ai terzi ed al Concedente nella gestione degli immobili, dei servizi e degli annessi vari e si impegna a sollevare e rendere indenne il Concedente da ogni eventuale pretesa che dovesse essere avanzata nei confronti dello stesso. Il Concessionario inoltre si obbliga, a pena di decadenza, a stipulare, con spese a suo totale carico, tutte le idonee e congrue polizze assicurative dovute, necessarie o opportune per gli infortuni ed i rischi a tutela di tutti i frequentanti e gli utenti dell'immobile e dei terzi o dovute, necessarie o opportune contro incendio, furti e danneggiamenti vandalici dell'immobile e degli annessi vari presi in gestione.

Il Concessionario ha l'obbligo, a pena di decadenza, del rispetto e dell'osservanza delle finalità di servizio ricettivo esclusivo di RSA dell'immobile preso in gestione che è vincolato e finalizzato, non potendo, salvo debita autorizzazione formale del Concedente, destinarlo ad altri servizi. Ha l'obbligo, altresì, con spese a suo totale carico e senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti del Concedente, di mettere a disposizione ogni altro mezzo, attrezzatura o locale che non sia nella disponibilità del Concedente e che sia necessario per l'uso dell'immobile in conformità ai fini pubblici dello stesso.

Il Concessionario dovrà dunque:

VILLA SERENA S.P.A.
Recht der Garantierte Auslieferung
23461 DAL RIA TE IL 11.12.2023
Tel. 041 4120915
Codice Fiscale 02600960138

KCS *carpenter*
Cooperativa Sociale
Valle Genua

1. riconsegnare al Concedente, al termine della concessione, tutti i beni presenti nella struttura (compresi i beni eventualmente acquistati nel corso del periodo di concessione e l'immobile oggetto di concessione), in buono stato di manutenzione.
2. dare avvio ai lavori di realizzazione degli alloggi protetti entro il 30/03/2014 e ultimarli entro il 31/12/2014, sostenendo tutti i costi relativi alla costruzione della struttura da realizzare quali: opere edili, impianti, opere esterne, arredi, spese tecniche connesse alla costruzione dell'opera, spese amministrative e di consulenza, nonché ogni altra spesa conseguente per eventuali varianti migliorative.
3. sostenere le spese relative alla successiva manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle sue pertinenze, nonché delle attrezzature e degli arredi interni ed esterni.
4. sostenere le spese per permessi, licenze, autorizzazioni e concessioni nonché quelle per le polizze assicurative obbligatorie per legge e prescritte dal presente contratto
5. sostenere tutti gli oneri riconducibili alle prestazioni professionali delle figure a qualsiasi titolo operanti nella struttura
6. provvedere, con spese a proprio carico, all'eventuale sostituzione e spostamento di arredi interni ed esterni, nonché all'eventuale integrazione dell'arredamento, delle attrezzature e di tutto il materiale necessario al funzionamento della RSA
7. garantire la priorità di ingresso nella struttura agli utenti residenti nel territorio dei Comuni Soci del Concedente.

Il Concessionario dovrà altresì assicurare:

1. le attività relative ai rapporti con le istituzioni pubbliche (ASL, Provincia, Regione, i comuni soci del Concedente, ed eventualmente altri Comuni)
2. la tenuta e l'aggiornamento della documentazione prevista dalle leggi nazionali e regionali relativa agli ospiti e alla vita comunitaria

3. la coerenza tra servizio di assistenza alla persona progettato e le prestazioni rese dal personale
4. l'adozione di protocolli di piani integrati e di procedure per l'ottimale gestione della struttura
5. la tenuta del registro delle presenze del personale e degli ospiti
6. la gestione delle liste d'attesa dei richiedenti l'ospitalità
7. il rispetto delle indicazioni contenute nella carta dei servizi, di cui dovrà dotarsi entro i termini di avvio della concessione

Annualmente il Concessionario dovrà effettuare una rilevazione, con modalità da concordare con il Concedente, per la verifica del gradimento dei servizi. Inoltre il Concedente si riserva la facoltà, in tempi non concordati, di effettuare in merito ulteriori rilevazioni di controllo.

Il Concessionario è tenuto a svolgere tutte le prestazioni oggetto di concessione nel rispetto delle norme contenute nel presente contratto, dei requisiti di legge e di quanto previsto in materia di igiene, sanità e sicurezza del personale impiegato e degli utenti.

Articolo 17. Vigilanza e controlli

Il Concedente esercita le proprie prerogative di vigilanza e controllo su tutti gli aspetti di organizzazione e di funzionamento della RSA attraverso una "Commissione di vigilanza e controllo" definita anche "C.V.C.".

Tale organo dovrà attuare la valutazione del gestore e del servizio in modo analogo e con lo stesso sistema previsto dal sistema di autorizzazione e di accreditamento regionale.

La "C.V.C." non avrà obblighi verso il Concessionario, dovendo rispondere del proprio operato solamente verso il Concedente.

La "C.V.C." verificherà con periodicità lo stato di attuazione dei servizi, il rispetto degli obblighi di legge vigenti per tutti i servizi espletati da parte del Concessionario, con

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 GALLIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 031/242020 Fax 031/2420234
Codice Fiscale 02660960138

2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100

Come previsto dalla normativa il concessionario deve costituire apposito organismo di partecipazione degli ospiti, anche attraverso i loro parenti.

Articolo 19. Documentazione da produrre al Concedente

Oltre a quanto già eventualmente evidenziato nei precedenti articoli, per quanto concerne la gestione della RSA il Concessionario dovrà trasmettere al Concedente e alla "C.V.C.":

1. il rendiconto semestrale economico
2. una relazione qualitativo gestionale annuale
3. il programma annuale dei progetti di sviluppo

Articolo 20. Garanzia di funzionamento in caso di sciopero

Il servizio di cui alla presente concessione è da considerarsi essenziale nei termini previsti dalla normativa vigente.

Articolo 21. Responsabilità

Il Concessionario si obbliga ad assumere ogni responsabilità per casi di infortunio e/o danni arrecati a persone o a cose ed eventualmente al Concedente in dipendenza di manchevolezze o di trascuratezza commesse durante la gestione oggetto del presente contratto di servizio.

Articolo 22. Esecuzione in danno

Considerata la particolare natura delle prestazioni, il Concedente si riserva la facoltà di affidare a terzi l'effettuazione delle prestazioni per qualsiasi motivo non rese dal Concessionario con addebito allo stesso dell'intero costo sopportato e degli eventuali danni.

Articolo 23. Responsabilità e garanzie

Il Concessionario è unico e solo responsabile della gestione dei servizi e del funzionamento della struttura adibita a RSA e ad alloggi protetti, dei rapporti con gli ospiti, con il proprio personale e con i terzi, e solleva il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti.

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 (GALBIATE-ILCO) - Piazza Grandi,
Tel. 0341/242011 - Fax 0341/242032
Codice Fiscale 02800960138

KCS
Consorzio
Intercomunale
Sanitario
della
Città di
Gallarate
e
comuni
limitrofi
[Signature]
[Stamp]

Il Concessionario, a fronte degli impegni assunti, è in possesso delle seguenti polizze :

- VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenza
13851 GABRIATE (NO) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/26201 - Fax 0341/262034
Codice Fiscale 02600990301

KCS
KCS
KCS

Copyright © 1987
KCS
KCS

All rights reserved.

dell'adempimento degli obblighi concessori del valore annuale di € 100.000,00 e di durata quinquennale, con rinnovi di pari durata per l'intero periodo di concessione. La fideiussione dovrà contenere l'esplicito impegno della Società, a versare a prima richiesta, entro quindici giorni, la somma al Concedente.

Nelle polizze assicurative di cui al comma precedente è espressamente contenuto quanto segue:

1. non possono aver luogo diminuzioni di somme assicurate o riduzioni o modifiche, anche parziali, di garanzie, o disdetta della polizza senza il preventivo consenso scritto del Concedente
2. l'assicuratore dovrà rinunciare al diritto di rivalsa nei confronti del Concedente
3. l'assicuratore dovrà comunicare per iscritto al Concedente le variazioni del rischio e l'eventuale sospensione di copertura assicurativa per qualsivoglia motivo;
4. il reintegro automatico delle somme assicurate

Il Concessionario si impegna a comunicare al Concedente qualsiasi aggravamento di rischio, anche se esso non comporta un aumento dei tassi assicurativi. Il massimale delle polizze dovrà essere proporzionalmente adeguato in presenza di variazioni di rischio.

Le coperture assicurative di cui sopra, eventualmente adeguate, non costituiscono limitazioni delle responsabilità del Concessionario, il quale si obbliga a dare tempestiva comunicazione al Concedente di ogni eventuale danno a persone e/o cose, e di ogni richiesta di risarcimento nei suoi confronti o nei confronti dei soggetti per i quali dovrà rispondere.

Il reiterato mancato rinnovo delle polizze di cui agli articoli precedenti o la mancata consegna entro 30 giorni dalla scadenza prevista, determina la facoltà del Concedente di risolvere il contratto.

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Seminare Assistenza
23851 GALLIATE (LC) Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/242014-0341/242034
Codice Fiscale 02600960138

IRCS
Cognome
Nome
Data
Firma
Firma



Resta in ogni caso inteso che il Concessionario si obbliga fin da ora a manlevare e a tenere indenne il Concedente da qualsiasi pretesa e/o richiesta di risarcimento e/o indennizzo che venisse avanzata da terzi danneggiati per fatti e colpa del Concessionario o di suoi incaricati. Tutte le coperture assicurative devono essere rivalutate periodicamente ogni 5 anni e, a partire dal 5° anno di gestione, utilizzando l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e di impiegati. Il Concessionario è obbligato a stipulare un nuovo contratto assicurativo, di equivalente contenuto, con tempestività tale da non lasciare il rischio scoperto, qualora la compagnia Assicuratrice receda dal contratto a qualsiasi titolo. Il Concedente, qualora constatasse inadempienza agli obblighi assunti dal Concessionario, ha la facoltà di escutere la fideiussione, senza diffida o procedimento giudiziario, salva ogni altra azione per gli ulteriori danni.

Il Concedente ha il diritto di valersi di propria autorità della fideiussione, salvo l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la medesima risultasse insufficiente.

Il Concessionario è tenuto a reintegrare, entro dieci giorni, la fideiussione qualora il Concedente abbia dovuto avvalersene, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

Articolo 24. Penali, risoluzione, Revoca

Il Concedente, in caso di inadempienze in relazione a qualunque obbligo derivante dal presente capitolato e dalla normativa vigente, anche di natura tecnica, provvede a contestare, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli inadempimenti riscontrati, assegnando al Concessionario un congruo termine per cessare la situazione di inadempimento e per porre rimedio alle eventuali conseguenze.

L'inadempienza può essere contestata anche a seguito di rilevazione senza preavviso ad iniziativa del Concedente, il quale può effettuare le ispezioni del caso, essendo il Concessionario pienamente concorde nell'autorizzare espressamente il Concedente ad intraprendere tale controllo.

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 GALBIATE (LC) - Piazza Grandi,
Tel. 0341/342011 - Fax 0341/342023
Codice Fiscale 02600960138

Dell'attività di rilevazione è redatto processo verbale a cura degli incaricati del Concedente e del Concessionario, se concorde e presente.

Qualora il termine per cessare l'inadempimento e porre rimedio alle eventuali conseguenze, come sopra assegnato, trascorra invano, il Concedente può risolvere il contratto di concessione.

1. Penali

Per il mancato adempimento delle obbligazioni assunte dal Concessionario sono stabilite delle penali nel caso in cui, per qualsiasi motivo imputabile al Concessionario e da questi non giustificato, i servizi non vengano espletati in modo conforme alle prescrizioni previste dalla normativa in vigore e da quanto previsto dal presente capitolato. Il Concedente applicherà al Concessionario, dopo aver accertato l'inadempimento, in contraddittorio con il medesimo e previa comunicazione scritta, una pena pecuniaria da € 500,00 ad € 5.000,00 per ogni violazione contestata, in ragione della gravità della violazione commessa.

La valutazione sulla gravità dell'inadempimento e sull'ammontare della conseguente pena pecuniaria da infliggere al Concessionario è demandata alla commissione di vigilanza, in contraddittorio con il Concessionario.

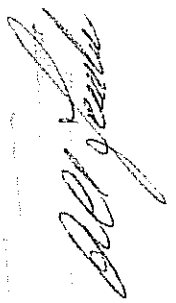
Il Concedente può valersi della fideiussione a pagamento delle penali. Entro dieci giorni dalla escussione, la fideiussione dovrà essere integrata dal Concessionario.

2. Risoluzione

Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente e dal codice civile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1453 il Concedente potrà risolvere il contratto di concessione nei seguenti casi:

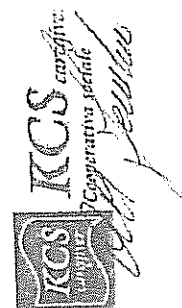
- reiterate gravi inosservanze di norme legislative e regolamentari;

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 CALBIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/260111 Fax 0341/260113
Codice Fiscale 02600960138



- quando sia intervenuto a carico del Concessionario lo stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo e di qualsiasi altra condizione equivalente;
- gravi negligenze e/o inadempienze nell'esecuzione del contratto tali da compromettere sia la regolarità sia la qualità delle prestazioni di cui al presente contratto;
- cessioni o sub-concessioni ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente, sia indirettamente per interposta persona dei diritti e degli obblighi inerenti la concessione;
- grave negligenza o frode da parte del Concessionario;
- ritardo ingiustificato nell'esecuzione dell'intervento edilizio e/o delle prestazioni previste dal presente contratto, tale da pregiudicare in maniera sostanziale e tangibile il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dalla normativa vigente;
- grave inadempimento in merito al corretto pagamento delle retribuzioni e/o degli oneri previdenziali del personale impiegato;
- non conforme applicazione delle attività di sorveglianza sanitaria nei confronti dei dipendenti impiegati nei servizi;
- mancata o inadeguata fornitura di tutti i dispositivi di protezione individuale necessari per lo svolgimento dei servizi;
- mancato addestramento del personale ai rischi esistenti negli ambienti di lavoro;
- inserimento in servizio di personale qualitativamente e quantitativamente inadeguato;
- mancato rinnovo da parte degli enti competenti di provvedimenti autorizzativi in scadenza durante la vigenza contrattuale;

VILLA SERENA S.p.A.
 Residenze Sanitarie Assistenziali
 23031 GALLARATE (LC) - Piazza Grandi, 1
 Tel. 0341/942013 - Fax 0341/9420234
 Codice Fiscale 02000960138



- inosservanza delle disposizioni di legge in materia di lavoro e previdenza, prevenzione infortuni, sicurezza e inosservanza di norme igienico – sanitarie;
- sopravvenienza nella struttura imprenditoriale del Concessionario di fatti che comportino una notevole diminuzione della capacità tecnico - finanziaria e/o patrimoniale.

In caso di risoluzione, il Concessionario è tenuto a proseguire la gestione, limitatamente alla ordinaria amministrazione, fino alla data di avvio del nuovo affidamento, in corrispondenza del quale viene trasferita la titolarità della concessione in capo al Concessionario subentrante. In caso di risoluzione, il Concedente potrà escutere la fideiussione prevista per l'esatto adempimento degli obblighi di gestione. In tale evenienza il Concedente dovrà al Concessionario le quote annuali previste per il mancato ammortamento dei lavori effettuati pari a € 500.000,00 annui per gli anni di gestione non ancora svolti e decurtati di una penale pari al 30% dell'importo risultante.

Previa valutazione complessiva della gravità delle inadempienze e delle conseguenze relative alla risoluzione anticipata del contratto, salvaguardando comunque il servizio agli ospiti, è facoltà del Concedente dichiarare la risoluzione automatica del contratto in caso di:

- Mancato rispetto di quanto previsto dall'art. 5 "responsabile della gestione della RSA"
- Reiterato mancato rispetto di quanto previsto all'art. 6 "personale minimo da garantire per la gestione della RSA".
- Reiterato mancato rispetto di quanto previsto all'art. 9 "obblighi e prestazioni generali".

In tutti i restanti casi in cui il Concedente accerti l'inadempimento, ovvero il parziale adempimento, anche di una delle obbligazioni incombenti sul Concessionario in forza del presente contratto, assegnerà al Concessionario medesimo un termine congruo per

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 GALLIATE (LC) Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/242811 Fax 0341/2469234
Codice Fiscale 02600960138



provvedere al corretto adempimento dell'obbligazione ed alla rimozione degli eventuali effetti pregiudizievoli derivanti dall'inadempimento.

Ove il Concessionario lasci passare il termine senza adempiere all'invito, il Concedente può legittimamente recedere dal contratto.

La risoluzione del contratto è automatica in caso di fallimento.

E' fatta salva in ogni caso per il Concedente, a seguito della risoluzione automatica anticipata del contratto, ogni azione volta ad ottenere il rimborso degli oneri sostenuti e il risarcimento di tutti i danni subiti anche tramite escussione della garanzia fideiussoria.

La valutazione del danno è definita in contraddittorio tra le parti.

3. Revoca

La concessione può essere revocata dal Concedente, con decisione motivata, in qualsiasi momento prima della scadenza e con preavviso di almeno un anno per gravi ed inderogabili esigenze di interesse pubblico.

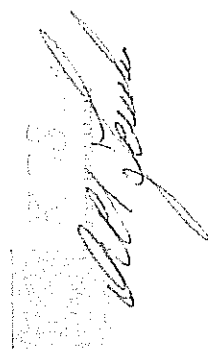
Qualora il rapporto di concessione sia risolto dal Concedente per motivi di pubblico interesse, sono rimborsati al Concessionario:

- i costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione
- un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno pari a € 200.000,00 annui maggiorati degli interessi legali per la parte del servizio ancora da effettuare, valutato sulla base del piano economico – finanziario
- rimborso delle quote annue di ammortamento per i lavori realizzati di adeguamento struttura pari a € 500.000,00 oltre agli interessi legali per gli anni di gestione non ancora svolti

L'efficacia della revoca della concessione è sottoposta alla condizione del pagamento da parte del Concedente di tutte le somme sopra previste.

- Recesso

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23861 GALLIATE (LC) - Piazza Grandi,
Tel. 0364 124320 - Fax 0364 124323
Codice Fiscale 02600960138





Non è consentito il recesso unilaterale in capo al Concessionario.

Articolo 25. Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti la stipula del contratto, nessuna esclusa, sono a totale carico del Concessionario, salvo le imposte o tasse inderogabilmente poste per legge a carico del Concedente.

Articolo 26 Controversie e foro competente

Qualora le parti non riescano a superare bonariamente le contestazioni che dovessero sorgere tra esse a causa o in dipendenza dell'osservanza della interpretazione e della esecuzione del presente contratto, ed anche per quanto ivi non espressamente contemplato ma, comunque, inerente la concessione, si ricorrerà a giudizio, secondo la vigente normativa in materia, la cui competenza è consensualmente, fin d'ora, riconosciuta ed attribuita al Foro di Lecco.

Articolo 27 Adempimenti in materia di sicurezza sul lavoro

Il Concessionario dovrà provvedere alla predisposizione di un proprio "documento di valutazione dei rischi", dichiarando di avere le figure professionali idonee all'applicazione dello stesso e dovrà, inoltre, comunicare, il nominativo del responsabile della "gestione della sicurezza".

E' posta ad esclusivo carico del Concessionario l'osservanza delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/ e s.m.i. e le derivanti responsabilità.

Il Concessionario dovrà provvedere all'approvazione di un proprio "piano di emergenza" dichiarando di avere le figure professionali idonee all'applicazione dello stesso comunicando il nominativo dei responsabili.

Il Concessionario solleva il Concedente da qualsiasi responsabilità inerente il T.U. sulla Sicurezza.

Articolo 28 Essenzialità

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23857 SALBIATE (LC) Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/242071 Fax 0341/242023
Codice Fiscale 02606660138

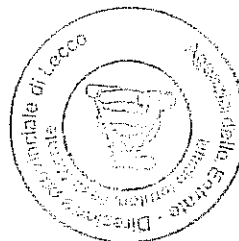
Tutte le clausole del presente contratto sono considerate dalle parti come essenziali ed il loro mancato adempimento legittima le stesse alla immediata risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 29 D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i.

Le parti si impegnano reciprocamente a gestire e custodire tutti i dati di cui vengono a conoscenza durante il rapporto contrattuale instaurandosi in seguito alla presente concessione, in ottemperanza alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i..

Il Concessionario si impegna a manlevare e tenere indenne il Concedente da eventuali richieste di risarcimento danni avanzate da terzi per la violazione delle suddette norme.

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI MERATE (LO)
Registrato
il 6 LUG 2013
al n° 2086
Serie 3
pagate al Concessionario
€ 168,00
di cui €
per trascrizione, e
..... per INVIM
per il DIRETTORE
IL FUNZIONARIO
Massimo BORIOGNONI



VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
13901 GARBIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 031220016 - 031220231
Codice Fiscale 02550096013

RCS
Maurizio Grande

**PIANO PROGRAMMA INTERVENTI STRUTTURALI
RSA VILLA SERENA**

Allegato A

A) LAVORI ULTIMATI

COSTO DELL'OPERA

RECINZIONI ACCESSI CARRAI	€	310.000,00
ADEGUAMENTO PREVENZIONE INCENDI	€	889.000,00
RIFACIMENTO SPOGLIATOI E LOCALI ACCESSORI	€	313.000,00
LAVORI INIZIALI BELLAVISTA	€	284.026,05
RISTRUTTURAZIONE CUCINA	€	301.310,25
RISTRUTTURAZIONE SEMINTERR.	€	840.955,20
EDIFICIO BELLAVISTA (60 posti letto - n. 3 piani)	€	6.551.408,27
EDIFICIO CASTELLO (1° lotto 40 posti letto - n. 2 piani)	€	3.441.588,88

€ 12.931.288,65

TOTALE LAVORI ULTIMATI

€ 12.935.000,00

B) LAVORI IN FASE DI REALIZZAZIONE

€ 4.497.508,91

EDIFICIO IL PARCO (82 posti letto n. 5 piani)

OPERE IMPIANTISTICHE (sost. Caldaie, cantrali termica idrica....	€	470.000,00
---	---	------------

OPERE ESTERNE	€	585.000,00
---------------	---	------------

MINIALLOGGI PROTETTI	€	600.000,00
----------------------	---	------------

Somme a disposizione per ultimazione lavori	€	500.000,00
---	---	------------

TOTALE LAVORI IN FASE DI REALIZZAZIONE	€	6.652.508,91
--	---	--------------

TOTALE LAVORI IN FASE DI REALIZZAZIONE

€ 6.654.000,00

TOTALE LAVORI FINITI (A + B)

€ 19.589.000,00

30/05/2013

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23891 GALBIATE (Lc) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0344/232011 Fax 0344/2420234
Codice Fiscale 02800960138

 **KCS** cooperativa sociale
Alberto Turchi

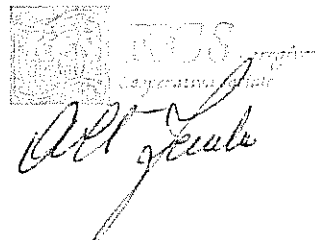
Allegato A

FINANZIAMENTO REALIZZAZIONE PIANO PROGRAMMA RSA VILLA SERENA

Importi finanziati e liquidati da Villa Serena Spa	€	9.589.000,00
di cui:		
Finanziamento Regionale a fondo perduto	€	3.750.000,00
Fondi propri di Villa Serena Spa	€	1.796.000,00
Accantonamenti dell'Associante al 31/12/2012 *	€	4.043.000,00
 Importi finanziati dal concessionario	€	10.000.000,00
 <u>TOTALE LAVORI PIANO PROGRAMMA</u>	€	<u>19.589.000,00</u>

30/05/2013

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 GALLIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/232000 Fax 0341/232023
Codice Fiscale 02800960138



RCS
Cooperativa Sociale

Art. 10

(Allegato C)

ARREDI DI BASE ED ATTREZZATURE R.S.A. VILLA SERENA – GALBIATE

R.S.A. VILLA SERENA – GALBIATE

Gli arredi, le attrezzature ed i macchinari previsti a garanzia della funzionalità del servizio al termine del periodo di concessione, sottoposti al normale utilizzo ed usura ed eventuale sostituzione nel tempo, sono quelli in essa contenuti a tal data e devono corrispondere alla dotazione base prevista e poste a carico dell'associante nell'ambito della realizzazione del piano programma per n. 184 posti letto di RSA e n. 10 posti letto di minialloggi protetti, oltre ai locali accessori alberghieri e generali quali cucina, lavanderia, spogliatoi del personale, chiesa, magazzini, uffici, reception, sale polivalenti e consigliari negli spazi arredati per la destinazione d'uso riportate nelle allegate planimetrie.

30/05/2013

VILLA SERENA S.p.A.
Residenza Sanitaria Assistenziale
23851 GALBIATE (Le) - Piazza Grandi, 1
Tel. 0341/242011 - Fax 0341/2420234
Codice Fiscale 02600960138



CONCESSIONE A KCS CAREGIVER COOPERATIVA SOCIALE

stipulata con atto del

per la RSA Villa Serena

Allegato B

P.zz A. Grandi, 1

Galbiate

RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 20...

DESCRIZIONE	ESERCIZIO AL 31/12
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:	
1) Ricavi delle vendite e prestazioni	€ 6.803.000,00
° Rette ospiti	€ 4.149.000,00
° Fondo Sanitario Regionale	€ 2.654.000,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 6.803.000,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:	
° Materie prime, sussid., di consumo e merci	€ 610.000,00
° per servizi	€ 1.019.000,00
° per godimento di beni di terzi	
° per il personale	€ 4.340.000,00
° ammortamenti e svalutazioni	€ 30.000,00
° Accantonamento 3% rischio d'impresa	€ 204.000,00
° Accantonamento rinnovo impianti	€ 500.000,00
° Oneri concessione	€ 100.000,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 6.803.000,00

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PROD.	€ -
--	------------

30/05/2013

VILLA SERENA S.p.A.
 Residenze Sanitarie Assistenziali
 23051 GALBIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
 Tel. 0341/242011 Fax 0341/2420234
 Codice Fiscale 02600960138

KCS caregiver
 Cooperativa Sociale
[Signature]

CONCESSIONE A KCS CAREGIVER COOPERATIVA SOCIALE
 stipulata con atto del
 per la RSA Villa Serena
 P.zz A. Grandi, 1
 Galbiate

Allegato B

RENDICONTO AL 31.12..... SANITARI ALBERGHIERI MISTI

Ricavi delle prestazioni (180 posti letto)		
Rette ospiti	€	4.149.000,00
Fondo sanitario Regionale	€	2.654.000,00
Totale Ricavi	€	6.803.000,00
Costi Sanitari		
Servizio medico	€	210.017,49
Servizio infermieristico	€	633.715,21
Servizio Asa	€	2.395.196,51
Servizio Fisioterapista	€	112.692,90
Materiale sanitario	€	266.377,89
Totale costi sanitari	€	3.618.000,00
Costi Alberghieri		
Servizio pulizie	€	262.965,43
Servizio lavanderia	€	78.743,60
Servizio ristorazione	€	257.283,44
Prodotti alberghieri	€	226.007,53
Totali costi alberghieri	€	825.000,00
Costi misti		
Utenze	€	524.016,01
Manutenzioni	€	202.860,34
Altro personale	€	630.240,65
costi generali	€	198.883,00
Ammortamento-concessione-rischio d'impresa	€	804.000,00
Totale costi misti	€	2.360.000,00
Totale costi sanitari alberghieri misti € 6.803.000,00		

30/05/2013

VILLA SERENA S.p.A.
 Regione Sanitaria Assistenziale
 20851 GALBIATE (LC) - Piazza Grandi, 1
 Tel. 0341/221211 - Fax 0341/220234
 Codice Fiscale 02600960138



KCS caregiver
 Cooperativa Sociale
[Handwritten signature]