



Comune di LAERRU

Provincia di Sassari

Via Grazia Deledda , 4 - 07030 Laerru (SS) -

C.F. 00247410905 P.IVA 00247400906

Tel. 079570013 fax 079570300

E-mail: tecnico@comunelaerru.ss.it - Pec: ufficiotecnico@pec.comunelaerru.ss.it

CAPITOLATO SPECIALE

PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELLA STRUTTURA DELL'EX ASILO POSTO NEL CENTRO STORICO DI LAERRU PER LE FINALITA' DI CUI AL P.S.R. 2007/2013 MISURA 322 AZIONE 1."

Art. 1. Oggetto dell'affidamento.

AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELLA STRUTTURA DELL'EX ASILO POSTO NEL CENTRO STORICO DI LAERRU PER LE FINALITA' DI CUI AL P.S.R. 2007/2013 MISURA 322 AZIONE 1."

Art. 2. Durata della gestione.

Il contratto avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula, rinnovabili come da Codice Civile.

Art. 3. Forma della gestione.

La gestione della struttura ricettiva sarà aggiudicata mediante procedura aperta al miglior offerente con le modalità stabilite dal Bando di gara.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio e con provvedimento motivato, di non procedere all'aggiudicazione della gara di appalto. La gara sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta.

Art. 4. Requisiti per la partecipazione.

Possono partecipare alla procedura di evidenza pubblica i soggetti residenti in un paese dell'Unione Europea iscritti alla Camera di Commercio o ad istituzioni equivalenti di altri paesi, per l'esercizio dell'attività relative alla promozione di attività socio/culturali e commercializzazione di prodotti tipici locali.

Art. 5. Dati di consistenza del bene oggetto della gestione.

Fanno parte della struttura:

- Locale principale: ingresso condominiale al piano terra da via Colombo, 4 sale e servizi al piano rialzato e n° 1 sala al piano primo.

Gli edifici non sono arredati.

Art. 6. Gestione della struttura.

L'affidamento del Servizio di gestione della struttura comunale è composto da vari sottoservizi, di cui ad esclusivo carico dell'aggiudicatario sono il servizio di "**Promozione di attività socio/culturali**", il servizio di "**Commercializzazione di prodotti tipici locali**".

Nella predisposizione dell'offerta tecnica relativamente al punto 1, prevista nel bando di gara, **a pena esclusione**, l'affidatario dovrà essere dotato del seguente personale minimo:

1) "**Promozione di attività socio/culturali**": personale qualificato e con almeno 3 anni con provata e certificata esperienza;

2) "**Commercializzazione di prodotti tipici locali**" personale qualificato e con almeno 3 anni con provata e certificata esperienza;

L'affidatario ha l'obbligo di prendere in consegna la struttura e di utilizzarle secondo la loro specifica destinazione, con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità.

L'affidatario dovrà assicurare, con disponibilità di adeguati mezzi e personale, il funzionamento della struttura alle condizioni stabilite nel presente Capitolato e nel Bando di gara. La struttura dovrà essere destinata all'esercizio dell'attività di cui all'oggetto e l'affidatario non potrà esercitare all'interno della struttura servizi diversi da quelli contemplati nel presente capitolato

E' comunque a carico dell'affidatario quanto necessario ed indispensabile a rendere funzionale la struttura nel rispetto della normativa vigente, con oneri a suo completo carico, nella dinamica evolutiva della normativa stessa.

L'esercizio della struttura è subordinato alla presentazione al Comune di Laerru (SS) la documentazione per inizio attività ed attestante l'esistenza dei requisiti previsti dalla legge; il rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza, di igiene e sanità, urbanistica e edilizia.

E' vietata la cessione, a qualsiasi titolo, della gestione dell'attività affidata, a pena di decadenza del contratto.

In tutti i rapporti con i terzi, relativi a contratti e forniture concernenti l'esercizio, non dovrà mai essere menzionato il Comune, il quale pertanto è esonerato da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura derivante dai rapporti stessi.

L'affidatario dovrà inoltre dotarsi di eventuali attrezzature, arredi e quant'altro mancante.

Al termine del rapporto contrattuale la struttura ricettiva dovrà essere riconsegnata al Comune in perfette condizioni di agibilità e di funzionamento.

Art. 7. Canone di gestione.

Il canone di gestione sarà pari al risultato derivante dall'offerta, **esclusivamente in aumento a pena di esclusione**, sul prezzo a base d'asta determinato in complessivi euro 43.200,00 per i 6 (sei) anni di gestione equivalente a € 7.200,00 (settemiladuecento) annui, oltre IVA se dovuta, soggetto ad unico rialzo percentuale.

Il suddetto canone, al lordo del rialzo percentuale offerto, sarà rivalutato a partire dal 2° anno, sulla base del 100% dell'incremento medio nazionale del costo della vita per impiegati e salariati, con riferimento all'indice ISTAT annuo.

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in unica soluzione entro il primo semestre dell'anno successivo a quello cui la gestione si riferisce, tramite versamento nel conto Corrente Postale o Bancario del Comune che sarà indicato sul contratto di concessione.

Per eventuali somme non versate alle scadenze prestabilite il concessionario sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori in ragione del tasso legale vigente, ferma restando la facoltà dell'amministrazione di avvalersi di quanto disposto al successivo articolo 16. Anche in deroga degli articoli 1193 e 1194 del Codice Civile qualsiasi versamento del gestore sarà sempre imputato in primo luogo a copertura di eventuali interessi di mora e spese e successivamente alle quote di canone, con priorità da quelle scadute da maggior tempo. Resta espressamente convenuto che qualunque contestazione sollevata dal concessionario non potrà in alcun modo autorizzare il concessionario stesso a sospendere il puntuale pagamento dei canoni secondo le scadenze pattuite.

Nessuna compensazione del canone di locazione dovuto all'Ente potrà essere operata anche a fronte di crediti vantati a qualsivoglia titolo nei confronti del Comune.

Art. 8. Indennità di avviamento commerciale.

L'affidatario non ha diritto in nessun caso, ad una indennità per la perdita dell'avviamento, in quanto nel determinare il canone unico di gestione si è provveduto a quantificare l'ipotetica indennità di avviamento commerciale, temporalmente, fino alla conclusione del rapporto contrattuale. Detta clausola impegna l'affidatario a non procedere in giudizio per un eventuale compensazione dell'indennità stessa.

Art. 9. Cauzione definitiva.

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, ivi compreso il pagamento del canone, e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempienza delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno, l'affidatario deve costituire una cauzione pari al 10% dell'importo complessivo del canone di aggiudicazione, così come risultante dall'esito concorsuale.

La fidejussione deve avere validità per tutto il periodo contrattuale e deve prevedere obbligatoriamente la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione concedente. Dovrà inoltre essere previsto quale Foro competente esclusivo in caso di controversie tra assicuratore e beneficiario quello di Sassari.

La fidejussione dovrà comunque avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto.

La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'affidamento da parte del soggetto appaltante concedente.

Il deposito cauzionale potrà essere costituito con una delle seguenti modalità alternative:

- a) mediante fidejussione bancaria prestata da istituti di credito o da banche autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993;
- b) mediante fidejussione assicurativa prestata da primarie imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

Tale cauzione dovrà essere immediatamente reintegrata in caso di utilizzo.

Art. 10. Coperture assicurative.

L'Amministrazione comunale è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale della ditta affidataria, a terzi ed agli ospiti della struttura.

L'affidatario si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune di Laerru (SS) da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dei locali, dell'attività e all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato.

L'affidatario si impegna a garantire che i servizi saranno espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente o a terzi.

L'affidatario deve stipulare, con primaria compagnia assicuratrice, le seguenti coperture assicurative:

1) Polizza RCT/O a garanzia della propria responsabilità civile sia verso terzi (RCT) che verso gli eventuali prestatori d'opera (RCO), avente per oggetto la copertura delle responsabilità derivanti da ogni attività descritta e prevista dal contratto, anche se gestita da terzi, ed aventi le seguenti prestazioni minime:

a) RCT Massimale unico per sinistro di Euro 500.000,00.

Nel novero dei terzi devono essere incluse le persone non dipendenti che partecipano alle attività (fornitori, tecnici, ecc.), nonché gli utenti.

Devono essere comprese le seguenti garanzie:

- Responsabilità civile per cose consegnate (artt. 1783, 1784, 1785, 1785 bis, 1785 ter, 1785 quater, 1785 quinquies, 1786 del C.C.);

- Danni alle cose di terzi trovatisi nell'ambito di esecuzione delle attività;

- Danni a terzi (cose o persone, dell'assicurato e/o di terzi) da incendio;

- Responsabilità personale dei dipendenti (compreso il responsabile della sicurezza – D.lgs 81/2008), dei lavoratori parasubordinati, del personale che presta comunque servizio con altre forme di rapporto di lavoro flessibile, occasionale e con convenzioni di qualunque natura, ivi compreso l'utilizzo di lavoratori interinali

- Attività di manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) RCO Massimale per sinistro Euro 1.500.000,00 con il limite di Euro 750.000,00 per ogni dipendente infortunato.

La garanzia deve essere estesa ai lavoratori parasubordinati, al personale che presta comunque servizio con altre forme di rapporto di lavoro flessibile, occasionale e con convenzioni di qualunque natura, ivi compreso l'utilizzo di lavoratori interinali. Deve essere compreso il c.d. "Danno Biologico".

2) Polizza a copertura dei seguenti rischi: incendio, scoppio, fulmine, atti di vandalismo e danneggiamento per qualsiasi causa e caduta neve dalla copertura dello stabile;

Il massimale della suddetta polizza è indicato in € 3.000.000,00 (euro tremilioni) unico ed il Comune dovrà essere considerato terzo garantito ai fini della polizza di responsabilità civile.

Art. 11. Consegna delle strutture e loro attivazione.

Alla consegna della struttura ricettiva verrà effettuato, in accordo tra le parti e certificato nel verbale di consegna, l'inventario e la consistenza dei beni consegnati. Al termine del contratto, ovvero in caso di riconsegna anticipata a qualsiasi titolo della struttura, l'affidatario avrà l'obbligo di restituire i beni, le attrezzature e gli arredi.

Contestualmente sarà effettuata una verifica per quantificare eventuali danni eccedenti il normale deperimento derivante dall'uso e vetustà della struttura nonché per saldare eventuali spettanze pregresse agli eventuali creditori. Dal giorno della consegna l'affidatario è costituito custode, esentando il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno derivare a cose e persone per comportamento negligente, da **trascuratezza nella manutenzione**, da ogni altro abuso o che possano derivare dal fatto od omissione di terzi.

L'affidatario dovrà attivare la gestione della struttura a proprio nome mediante la presa di possesso degli immobili, arredi ed attrezzature comprese, con decorrenza dalla data di inizio del rapporto contrattuale.

L'affidatario è tenuto a tenere aperte e funzionanti le strutture per tutto l'arco dell'anno.

All'affidatario è fatto obbligo di munirsi di tutti gli atti abilitativi necessari per poter svolgere le attività oggetto del presente capitolato e dovrà essere in possesso dei requisiti professionali e morali richiesti dalla normativa vigente.

Il corrispettivo a favore dell'aggiudicatario sarà costituito esclusivamente dal diritto di gestire la struttura senza alcun intervento del Comune per il riequilibrio finanziario della gestione.

Art. 12. Accettazione dello stato di fatto.

L'affidamento della gestione della struttura ricettiva avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni che lo costituiscono e l'affidatario nulla avrà da pretendere dal Comune, in quanto lo stabile viene consegnato con tutte le autorizzazioni (Accatastamento, agibilità, certificazione l. 13/89 e certificazione impianti).

Art. 13. Autorizzazioni amministrative.

Tutte le autorizzazioni, dirette, aggiuntive, complementari o funzionali alla ricettività sono costituite in capo al gestore per il periodo di affidamento. L'affidatario ha facoltà, con l'autorizzazione del Comune, di impostare tipologie complementari o integrative di utilizzo atti alla promozione di attività socio/culturali e commercializzazione di prodotti tipici locali della struttura, purché compatibili con le caratteristiche dei beni concessi e con la vocazione storica del sito; il Comune può, in ogni caso negare tali autorizzazioni.

Art. 14. Controlli, vigilanza e rendicontazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare periodici o saltuari controlli per verificare il completo rispetto di tutte le norme contenute in questo Capitolato, nonché di tutti gli impegni ed obblighi assunti e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici comunali i quali avranno pertanto facoltà di libero accesso alla struttura ricettiva in qualsiasi momento.

Il Comune vigilerà, attraverso i propri uffici, affinché la gestione della struttura sia svolta correttamente e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al presente capitolato, senza con ciò escludere la responsabilità dell'affidatario circa il funzionamento ed il perfetto stato d'uso dell'immobile, accessori e servizi.

I dipendenti comunali incaricati della vigilanza avranno facoltà di visitare i locali, gli spazi e le attrezzature, mentre l'affidatario dovrà fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi occorrenti a tale scopo.

L'affidatario è tenuto a produrre al Comune di Laerru, entro il 31 Dicembre di ogni anno, la seguente documentazione:

- a) rendiconto delle spese di investimento, di adeguamento e di miglioramento sostenute nell'anno in corso;
- b) relazione circa gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati e le verifiche periodiche effettuate nell'anno in corso;
- c) relazione sull'attività svolta con particolare riferimento agli arrivi e alle presenze della struttura ricettiva con scomposizione di tali dati tra italiani e stranieri (con indicazione percentuale del paese di provenienza).

Art. 15. Penalità.

Nel caso in cui i servizi di cui al presente capitolato, per qualsiasi ragione imputabile all'affidatario, siano interrotti, ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole di cui al presente capitolato, ovvero si svolgano in modo difforme da quanto previsto nel programma annuale di gestione, sarà applicata una penale da un minimo di € 250,00 (duecentocinquanta/00) ad un massimo di € 5.000,00 (cinquemila/00) in ragione della gravità dell'inadempienza, salvo la facoltà di risolvere il rapporto contrattuale.

Qualora nei periodi di apertura programmati il complesso risultasse inagibile, anche parzialmente, per qualsiasi causa imputabile al gestore, fatti salvi i casi di forza maggiore, verrà applicata una penale giornaliera di € 160,00.

Art. 16. Risoluzione del contratto.

Il contratto s'intenderà risolto di diritto qualora l'affidatario:

- rifiuti di prendere in consegna la struttura ricettiva;
- non adoperi la dovuta diligenza nella gestione e nella manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura o delle sue parti;
- non ottemperi a quanto stabilito nelle clausole capitolari e/o contrattuali;
- sia dichiarato fallito o sia concluso nei suoi confronti un qualsiasi procedimento concorsuale;
- sia moroso nel versamento del canone per più di una rata;
- abbia procurato danni di particolare rilevanza e gravità.

Costituiscono altresì causa di risoluzione sopravvenuti e rilevanti motivi di interesse pubblico non compatibili con la prosecuzione della gestione: in tale ipotesi dovrà essere disposta la corresponsione all'affidatario di un indennizzo commisurato alle quote annue medie residue relative al complessivo canone versato.

L'Amministrazione comunale comunicherà l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso la struttura ricettiva dovrà essere riconsegnata al Comune entro i successivi 60 (sessanta) giorni, ferma restando la possibilità di intraprendere azione di risarcimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile ed incameramento dell'intero deposito cauzionale previsto all'art. 9.

Art. 17. Subappalto.

Non è consentito il subappalto della gestione e dei seguenti servizi.

Art. 18. Oneri di gestione.

Tutti gli oneri inerenti e connessi alla gestione della struttura saranno a carico dell'affidatario. A titolo esemplificativo si elencano i seguenti:

- a) spese per il personale;
- b) spese per l'acquisto di attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività;
- c) spese per le utenze (comprese le attivazioni e volture di quelle esistenti) (servizi idrici, energia elettrica, gas, telefono ecc.);
- d) tasse e imposte derivanti dalla gestione della struttura ricettiva e connesse all'esercizio dell'attività;
- e) spese per la conduzione delle strutture con pulizia generale delle stesse, disinfestazioni, disinfezioni periodiche dei servizi igienici e delle aree di pertinenza ecc.;
- f) spese di custodia e vigilanza delle aree e della struttura ricettiva;
- g) l'acquisto, la corretta conservazione e l'integrazione del materiale occorrente per interventi di pronto soccorso;
- h) la manutenzione ordinaria dell'intera struttura ricettiva ai fini di garantirne il funzionamento e la conservazione; A titolo esemplificativo si specifica che per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture e quelli necessari a mantenere in efficienza gli impianti esistenti (elettrico, idraulico, termico, antincendio ecc.) nonché la cura del verde, degli spazi liberi, delle attrezzature, delle infrastrutture a rete e degli altri beni costituenti la struttura ricettiva, la comunicazione del responsabile di centrale per quanto riguarda la centrale termica, la realizzazione degli adempimenti in materia di sicurezza con comunicazione del relativo responsabile e le verifiche periodiche degli impianti e delle attrezzature;
- i) la manutenzione straordinaria dell'intera struttura ricettiva è a carico del proprietario dell'immobile;

In caso di interventi migliorativi, come le opere e le modifiche necessarie per rinnovare parti anche strutturali della struttura ricettiva e dei relativi beni e pertinenze, nonché per rinnovare e integrare i servizi esistenti quali ad esempio quelli igienico – sanitari e tecnologici e le relative reti di adduzione dell'acqua e di smaltimento reflui nonché gli impianti elettrici nel loro complesso, sono a carico dell'affidatario.

L'affidatario non potrà eseguire o comunque procedere a modifiche, trasformazioni, migliorie e addizioni della struttura ricettiva senza formale assenso ed autorizzazione del Comune; tali opere potranno essere autorizzate qualora i relativi oneri siano a carico dell'affidatario ed a condizione che la proprietà delle stesse sia trasferita al Comune alla scadenza di affidamento in gestione della struttura.

A decorrere dalla data di consegna della struttura tutte le utenze ed i contratti di somministrazione afferenti la gestione della struttura stessa dovranno essere intestati al nuovo affidatario.

Art. 19. Oneri ed obblighi speciali a carico dell'affidatario.

L'affidatario è tenuto al rispetto della normativa vigente in materia di Turismo.

L'affidatario per l'uso e l'esercizio della struttura dovrà attenersi a quanto previsto dal D.M. 18 marzo 1996, oltre alle eventuali prescrizioni della C.T.P.V.L.P.S. – VV.FF. – ASL. Dovrà, assumere gli oneri previsti relativamente all'obbligo delle denunce e delle verifiche degli impianti di terra e nonché gli oneri relativi alla corretta manutenzione degli impianti antincendio previsti dalla legge. Il gestore a propria cura e spese dovrà adempiere a quanto previsto in relazione all'esercizio e manutenzione degli impianti termici e controlli relativi. Dovrà nominare il responsabile tecnico addetto alla sicurezza e gestire le strutture e gli impianti con personale qualificato, secondo le disposizioni delle vigenti normative e le istruzioni impartite dagli Enti preposti al controllo, in particolare per gli impianti elettrici, termici e di illuminazione facendo riferimento alle norme di settore. Il gestore si assume ogni onere in relazione alla completa applicazione ed al rispetto del D.Lgs. 81/2008. Incombe sul gestore l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi.

Art. 20. Responsabilità dell'affidatario.

L'affidatario si impegna nell'esecuzione della gestione in oggetto ad adottare tutti i procedimenti e le cautele per garantire l'incolumità degli utenti e degli addetti, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati.

Ogni più ampia responsabilità in caso di incidenti ed infortuni all'interno della struttura ricadrà pertanto sull'affidatario, il quale si impegna a stipulare una polizza di assicurazione, come previsto dall'art.10.

L'affidatario si impegna ad attivare tutte le procedure necessarie per garantire il rispetto della normativa in materia di sicurezza con riferimento anche al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 21. Personale impiegato dall'affidatario.

L'affidatario è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali, in vigore per il settore e per la zona nella quale si svolgono le prestazioni.

L'affidatario deve, altresì, espressamente garantire che il personale utilizzato abbia tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalla vigenti disposizioni di legge, e pertanto espressamente solleva l'Amministrazione comunale dal rispondere sia agli interessati sia ad altri soggetti, in ordine alle eventuali retribuzioni ordinarie e/o straordinarie nonché alle assicurazioni per il personale suddetto.

Art. 22. Referente.

L'affidatario dovrà nominare un soggetto responsabile della gestione del servizio munito di cellulare per pronta disponibilità. Le generalità del suddetto responsabile saranno comunicate al responsabile dell'area tecnica del Comune in forma scritta, con gli eventuali recapiti dei gestori dei servizi subappaltabili.

Art. 23. Controversie.

Per ogni controversia che potesse insorgere tra affidatario e concedente è competente il Foro di Sassari.

Art. 24. Spese contrattuali.

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto di gestione (nella forma pubblica amministrativa) sono a carico della ditta aggiudicataria.

Art. 25. Norme finali.

I termini e le comminatorie del presente capitolato operano di pieno diritto senza obbligo per il Comune della costituzione in mora del gestore.

Per tutto quanto non indicato nel presente capitolato si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle altre disposizioni vigenti in materia.

Laerru, li 04/11/2015

Il Responsabile del Procedimento
F.to Alessandro Schintu