



COMUNE DI SORISO

Provincia di Novara

Piazza Umberto I n. 16

tel. 0322/983202 – ~~fax 0322/983956~~

pec: soriso@cert.ruparpiemonte.it

www.comune.soriso.no.it

CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'OSTELLO EX TERRIERI

- CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO -

ART. 1

Oggetto della concessione

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione della gestione, affidata mediante gara ad evidenza pubblica:

- dell'OSTELLO EX TERRIERI composto da bar/ristorante, 5 camere con bagno e da area esterna di pertinenza esclusiva, per la durata di anni 2 (due) a decorrere dalla sottoscrizione del contratto.

Gli arredi e le attrezzature nello stato di fatto e di diritto sono quelle presenti in struttura e saranno elencate nel verbale di consegna della struttura che sarà redatto prima della presa di possesso dell'immobile.

La gestione della struttura non potrà essere effettuata per altro scopo per la quale è disposta salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune.

E' altresì vietata qualsiasi innovazione o modificazione alla struttura, agli impianti ed attrezzature, senza specifica autorizzazione formale (scritta) da parte dell'Amministrazione comunale, sia sotto il profilo dell'autorizzazione all'esecuzione che sotto il profilo dell'eventuale riconoscimento economico.

Art. 2

Carattere della concessione

E' vietata espressamente ogni diversa utilizzazione in contrasto con quanto disposto nei precedenti articoli.

I servizi oggetto della concessione sono ad ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e, come tali, non potranno essere sospesi o abbandonati, eccettuati i casi di forza maggiore.

Art. 3

Oneri e obblighi a carico del concessionario

Il GESTORE, con la sottoscrizione del contratto, dovrà dichiarare di accettare la gestione del compendio e di prendere in carico lo stesso, attestando esplicitamente che il medesimo risulta essere in condizione di immediata fruibilità.

Il compendio viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noti al GESTORE come da attestazione di presa visione dallo stesso rilasciata in sede di gara.

Il GESTORE si impegnerà esplicitamente a gestire il compendio in maniera tale da renderlo sempre fruibile, recependo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

In esecuzione del presente Capitolato, il GESTORE dovrà assolvere ai seguenti compiti:

- sorveglianza degli impianti e delle relative strutture con assunzione di responsabilità in merito al loro deterioramento doloso o colposo e di eventuali smarrimenti;
- apertura e chiusura della struttura con servizio di controllo degli accessi a tutti gli impianti;
- esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria come di seguito descritti;
- servizio di pulizia come successivamente specificato;
- mantenimento delle condizioni di agibilità della struttura segnalando tempestivamente situazioni o

circostanze che richiedano adempimenti da parte del Comune per non pregiudicare o ristabilire condizioni di sicurezza;

- applicazioni di tutte le normative fiscali e tributarie previste dalla vigente legislazione riguardanti le attività oggetto del presente Capitolato.

Sono altresì a carico del GESTORE:

- l'eventuale assunzione di personale; _____
- le assicurazioni e rischi professionali verso terzi;
- le imposte, le tasse e i tributi di qualsiasi genere inerente i servizi offerti;
- le autorizzazioni e le licenze necessarie;
- la manutenzione ordinaria dei locali, degli arredi e delle attrezzature;
- lo smaltimento rifiuti e la relativa tassa;
- le misure di prevenzione e protezione luoghi di lavoro;
- l'osservanza degli orari di apertura e chiusura in funzione dell'attività della struttura;
- la vigilanza sul corretto utilizzo degli impianti.

E' di esclusiva competenza del GESTORE, il pagamento delle utenze.

Il GESTORE dovrà pertanto provvedere a propria cura e spese alla voltura dei contratti in essere con esclusione del contratto di fornitura dell' energia elettrica poiché legato all' impianto fotovoltaico di proprietà del consorzio terrieri. Di conseguenza l' utenza elettrica verrà contabilizzata e rimborsata al proprietario dell' impianto.

Il Comune di Soriso tramite suo personale vigilerà sul corretto utilizzo della struttura concessa in gestione.

Il soggetto GESTORE si impegna a gestire il servizio provvedendo allo svolgimento di tutte le operazioni necessarie per assicurare il perfetto funzionamento della struttura e la soddisfazione dell'utenza. Il soggetto GESTORE risulterà responsabile unico del corretto svolgimento del servizio affidato e si impegna a provvedere all'organizzazione della gestione del servizio di accoglienza e ospitalità nell'ambito e secondo le disposizioni della normativa di riferimento, anche in materia di pubblica sicurezza.

Dovrà, inoltre, permettere ed agevolare le visite periodiche che tecnici, funzionari o incaricati del Comune riterranno di effettuare, anche in ordine alla corretta manutenzione degli impianti e delle attrezzature.

Il Comune si riserva di rivalersi sulla cauzione prestata al fine di recuperare tutte le spese di manutenzione straordinaria divenute tali a causa di omessa manutenzione ordinaria.

Il soggetto GESTORE è tenuto all'osservanza verso i dipendenti impegnati nell'esecuzione della prestazione contrattuale degli obblighi derivanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, di assicurazione sociale e di trattamento economico.

Il soggetto GESTORE si impegna ad utilizzare ed a far utilizzare la struttura secondo i principi di correttezza, diligenza, pubblico decoro, rispetto del codice penale e del codice civile.

Il soggetto GESTORE è tenuto al risarcimento dei danni arrecati alla struttura ed agli arredi del Comune per responsabilità del soggetto GESTORE stesso, ovvero arrecati da utenti e riconducibili ad una grave assenza di vigilanza da parte del soggetto GESTORE.

Il soggetto GESTORE avrà l'obbligo di richiedere, entro il 30 aprile di ogni anno, lo svolgimento di un sopralluogo congiunto su tutta la struttura con il Comune (sia Amministrazione Comunale che Ufficio Tecnico) al fine di verificare quanto prescritto.

Art. 4

Manutenzione ordinaria

Sono da considerare a carico del GESTORE tutti gli oneri relativi alla gestione ordinaria della struttura comunale così come previsto dalle disposizioni contenute nel Codice Civile.

Il GESTORE si dovrà impegnare ad assicurare un'idonea manutenzione dell'intera struttura, a mantenere in perfetta efficienza gli impianti tecnologici esistenti, delle camere, dell'area esterne. Le attrezzature costituenti le dotazioni dell'impianto dovranno essere correttamente utilizzate e mantenute con assoluta diligenza.

Art. 5

Obblighi a carico del Comune

Il Comune s'impegna, con oneri a proprio carico, ad assicurare la manutenzione straordinaria della struttura concordando con il conduttore i tempi di chiusura strettamente necessari per la manutenzione stessa.

Per opere di straordinaria manutenzione s'intendono tutti gli interventi per la sostituzione e riparazione di parti rilevanti degli impianti delle attrezzature o per il ripristino di strutture dell'impianto medesimo, quando la necessità di un intervento in tal senso non sia dovuta ad inottemperanza da parte del conduttore per quanto riguarda le operazioni di ordinaria manutenzione definite ai punti precedenti o che la causa che lo determini

non sia in relazione ad inosservanza, incuria, disattenzione, incompetenza da parte del concessionario stesso o da terzi fornitori.

La sostituzione di parti rilevanti delle strutture determinate dal deperimento per cause di forza maggiore, anche se coperte da polizza assicurativa, dovranno essere eseguite direttamente dal Comune. Gli altri interventi per la sostituzione di parti degli impianti che possano deperire per incuria degli utenti, saranno eseguiti dal conduttore con addebito ai diretti responsabili.

Il concessionario non può apportare innovazioni o modificazioni allo stato dell'impianto, senza specifica autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione comunale.

Art. 6

Manutenzione straordinaria

E' a carico del Comune di Soriso la manutenzione straordinaria degli immobili e degli impianti, intendendo per essa quell'insieme di interventi di ripristino e di ristrutturazione degli impianti tecnologici, delle strutture murarie e portanti e delle recinzioni che non rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria.

Compete al Comune:

- la consegna del compendio e delle dotazioni in piena funzionalità e contestualmente di tutte le certificazioni di legge dell'immobile e dei relativi impianti tecnologici;
- la manutenzione straordinaria dell'immobile purché non conseguente a incuria o dolo.

Nessun rimborso è dovuto per tutte le spese sostenute per l'acquisto delle apparecchiature e dei materiali necessari per garantire la perfetta conservazione di tutte le infrastrutture presenti nel compendio.

Art.8

Penali, decadenza e recesso

Il soggetto GESTORE, senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo agli obblighi di cui al presente Capitolo dovrà corrispondere al Comune una penale pari a:

- a) € 100,00 per ogni accertata violazione degli articoli del presente Capitolo;
- b) € 100,00 per ogni caso di accertata violazioni dei servizi forniti, a seguito di reclami pervenuti.

La penale di cui alla precedente lettera a) viene applicata direttamente dal Responsabile del Servizio Comunale, previa contestazione dell'addebito.

In caso di mancato pagamento delle penali contestate nei termini assegnati il Comune potrà prelevare la somma dal deposito cauzionale di cui al successivo art. 12, con obbligo per il concessionario di reintegrarla prontamente; il mancato reintegro costituisce grave inadempimento contrattuale e permetterà al Comune di pretendere la risoluzione del contratto.

La decadenza di diritto viene dichiarata, a mezzo di provvedimento del Responsabile, nei seguenti casi:

- a) accertato divieto di prosecuzione dell'esercizio delle attività ricettive extralberghiere in caso di accertamento delle violazioni previste dall'art. 49 della L. R. 15/2007;
- b) utilizzo dell'immobili per finalità diverse da quelle stabilite nel presente Capitolo;
- c) mancato pagamento del canone semestrale oltre 30 giorni dalla scadenza.
- d) gravi e reiterate violazioni alle clausole del Capitolo.

La decadenza per i motivi di cui alle lettere a), b) e c) sopra indicati, opera di diritto e viene dichiarata dopo che il Responsabile ha comunicato al soggetto GESTORE avviso e notizia motivata della determinazione che si intende adottare, concedendo dieci giorni per eventuali osservazioni. La decadenza ha effetto dalla data della dichiarazione.

Nel caso di cui alla lettera d) la decadenza è pronunciata dal Responsabile dopo l'inosservanza di almeno tre avvenute violazioni; resta ferma la potestà del Comune di ottenere risarcimento o ristoro per eventuali danni subiti.

Qualora il concessionario intenda recedere dal contratto prima della scadenza, deve darne preavviso scritto di sei mesi.

Art. 7

Deposito cauzionale

Il soggetto GESTORE deve prestare cauzione definitiva a garanzia della perfetta esecuzione del contratto di importo pari alla metà del canone di concessione annuo offerto da costituire mediante deposito cauzionale, riscuotibile a semplice comunicazione scritta dell'Amministrazione Comunale. La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito,

oltre che di eventuali altre pendenze.

La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'aggiudicazione .

Il GESTORE potrà essere obbligato a reintegrare la cauzione nel caso in cui l'Amministrazione Comunale si fosse trovata nella condizione di avvalersi in tutto in parte della cauzione.

Al termine del rapporto, lo svincolo della cauzione è subordinato alla presentazione della documentazione attestante la risoluzione dei contratti di fornitura e di una specifica dichiarazione liberatoria da parte dei gestori dei servizi per quanto attiene il regolare pagamento dei consumi.

Art. 8

Subappalto e sub-concessione

E' formalmente e tassativamente VIETATA ogni forma di sub-concessione del contratto, come pure il subaffitto anche parziale di una sola parte della struttura costituendo l'eventuale violazione esplicito motivo e causa di decadenza dalla concessione di gestione.

E' altresì vietata la cessione operata con qualsiasi forma della gestione dell'ostello sotto la comminatoria della immediata decadenza dalla concessione di gestione.

In GESTORE è tenuto a comunicare al Comune ogni variazione della compagine societaria in modo tempestivo.

E' ammesso il ricorso alla collaborazione di terzi per la realizzazione di eventi e manifestazioni, previa apposita autorizzazione da parte del Comune.

Il Comune si riserva di autorizzare la Pro loco di Soriso all' utilizzo, in collaborazione con il Gestore, della struttura per un totale di sei eventi all' anno..

Art. 9

Responsabilità e garanzie assicurative

Il soggetto GESTORE è unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento delle strutture, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi.

In relazione a quanto previsto dal precedente comma il soggetto GESTORE solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone o alle cose a seguito dell'uso degli immobili e delle attrezzature ed impianti, manlevando quindi il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della gestione e da eventuali danni a persone o cose, rispondendo anche oltre gli importi previsti dalla copertura assicurativa.

Il soggetto GESTORE in particolare:

- risponde di tutti i danni e deterioramenti prodotti alla strutture, attrezzature ed impianti per colpa propria o di soggetti terzi da esso ammessi;
- esonera il Comune da ogni responsabilità per l'uso improprio delle strutture;
- risponde nei confronti degli utenti/clienti e dei terzi degli obblighi e degli impegni derivanti dalla attività ricettive svolta nelle strutture (comprese aree esterne e degli impegni derivanti), nonché contro rischi specifici inerenti l'attività gestionale, ivi compreso il caso di intossicazione alimentare dovuta a forniture o preparazioni alimentari inadeguate.

Ai fini di garanzia di quanto sopra, prima della sottoscrizione del contratto e valide almeno fino alla fine del terzo mese successivo alla scadenza dello stesso, il soggetto GESTORE dovrà stipulare, con oneri a suo carico, con primaria compagnia di assicurazione :

1. POLIZZA RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI (RCT)
2. POLIZZA RESPONSABILITA' CIVILE VERSO PRESTATORI DI LAVORO

Art. 10

Riconsegna dell'immobile

Allo scadere del contratto, entro il termine tassativo di 30 giorni, l'immobile, le sue pertinenze, le attrezzature e i beni mobili dovranno essere restituiti al Comune in buono stato di conservazione generale, salva la normale usura derivante dall'attività svolta e facendosi parte diligente; in particolare è prevista la completa imbiancatura interna al momento della riconsegna.

Al termine della gestione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto al Comune che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile e delle attrezzature ed arredi come risultanti dal verbale di consegna.

Art. 11

Spese di contratto ed imposte

Tutte le spese inerenti e consequenziali alla concessione saranno a carico del Soggetto GESTORE, comprese a titolo meramente indicativo quelle contrattuali, i diritti di segreteria e quelle di registro eventuali.

Art.12

Controversie

Eventuali controversie che dovessero verificarsi nel rapporto concessorio saranno risolte da un arbitro unico nominato di comune accordo tra le parti .

L'arbitrato sarà esperito secondo equità senza formalità di procura ed il lodo non sarà impugnabile. La decisione arbitrale sarà inappellabile e le parti rinunciano espressamente alla sua impugnativa.

Art. 13

Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" e del Regolamento europeo 2016/679, il titolare dei dati rilasciati per la partecipazione alla gara è il Comune di Soriso

Tali dati verranno utilizzati ai soli fini della partecipazione alla gara e della selezione dei concorrenti. Essi sono trattati con strumenti automatici e manuali e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

Art. 14

Disposizioni finali

Per quanto non previsto nel presente Capitolato si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento in vigore.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO