

CAPITOLATO D'APPALTO PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA COMUNALE DENOMINATA " EX CONVENTO FRATI FRANCESCANI " PER FINI " RICETTIVI ".

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto l'utilizzazione e la gestione dell'immobile Comunale completamente ristrutturato che conserva l'originaria struttura di convento francescano denominato, appunto, " **EX CONVENTO FRATI FRANCESCANI** " e degli spazi scoperti limitrofi indicati nella planimetria allegata.

La gestione comprende tutte le prestazioni necessarie a garantire il massimo utilizzo possibile della struttura, la corretta manutenzione, il decoro, la pulizia e l'igiene dell'intera area.

ART. 2 – DURATA

La concessione ha la durata di anni 8 (otto) rinnovabili, decorrenti dalla data di stipulazione del relativo contratto. Le parti hanno facoltà di recedere dal contratto, dandone disdetta con lettera raccomandata A.R. con un anno di preavviso.

ART. 3 – COMPOSIZIONE DELLA STRUTTURA

La struttura affidata in gestione è composta dai locali e dagli spazi elencati nell'allegato sub 1).

ART. 4 – ATTREZZATURE IN DOTAZIONE

La struttura ha in dotazione gli elementi di arredo e le attrezzature indicati nell'elenco allegato sub 2) di cui sarà stilato in contraddittorio apposito verbale di consistenza all'atto di consegna dell'immobile, con indicazione delle condizioni di conservazione di ciascun articolo.

ART. 5 – GESTIONE

Il concessionario utilizzerà la struttura provvedendo alla sorveglianza, alla pulizia, alla manutenzione dei locali e delle attrezzature e a quant'altro necessario per il buon funzionamento della struttura. L'attività di pubblicità può essere svolta direttamente dal concessionario o attraverso altro soggetto specializzato nel settore, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni.

ART. 6 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si impegna a provvedere:

a) all'organizzazione e gestione del servizio di accoglienza e ospitalità con proprio personale e mezzi tecnici nell'ambito della normativa di riferimento, garantendo, quali servizi minimi:

- 1) fornitura e cambio di biancheria, ivi compresa quella per il bagno, ad ogni cambio di cliente ed almeno due volte alla settimana;
- 2) pulizia quotidiana dei locali con l'uso di detergenti biodegradabili che rispettino i requisiti di un sistema di etichettatura ambientale di tipo I (es. Ecolab Europep, Nordic Swan, ecc.);
- 3) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento ove e quando necessario;
- 4) accoglienza e recapito degli ospiti da parte di personale in divisa opportunamente identificabile;

b) a garantire un'attività continuativa per 12 mesi all'anno;

c) a mantenere la struttura in perfetto stato di conservazione ed efficienza;

d) alle spese necessarie per il personale addetto alle pulizie ed alla custodia della struttura sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti tra il concessionario medesimo e propri collaboratori;

e) al pagamento delle utenze per l'erogazione dei servizi, fornitura di riscaldamento, acqua, telefono, energia elettrica;

f) al pagamento diretto delle imposte e tariffe comunale, tasse e tariffe regionali e statali senza diritto di rivalsa, dovute per la struttura e per l'esercizio dei servizi prestati nel presente capitolato. Per quanto riguarda l'IVA si fa rinvio alle disposizioni di legge in materia;

- g) alla fornitura di tutto il materiale detergente, della biancheria e di tutto il materiale di consumo necessario al buon funzionamento della struttura;
- h) ad acquisire tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per il regolare e corretto svolgimento del servizio;
- i) allo sfalcio periodico dell'erba nell'area esterna
- j) alla riparazione di finestre, porte e la sostituzione di vetri rotti, anche a causa di azioni vandaliche e/ o furti;
- k) alla riparazione e alla sostituzione di parti accessorie dell'impianto elettrico, dell'acqua e del gas (es.: lampade, interruttori, punti presa, valvole, cavi o tubazioni non interrati o non murati, rubinetti, bracci doccia, manicotti, filtri, ecc.) soggetti a rottura o deterioramento a causa dell'uso, in modo da garantire la costante efficienza degli impianti.
- l) alla manutenzione dei dispositivi di sicurezza ed antincendio (allarmi ed estintori);
- m) alla manutenzione degli arredi (mobili, letti, sedie, armadi, poltrone, ecc.).

Il concessionario si obbliga a stipulare a proprio nome i contratti con le aziende erogatrici dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e del servizio telefonico (nonché con gli altri Enti preposti per l'erogazione di altri servizi), sollevando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere diretto ed indiretto, nei confronti degli Enti suddetti, nel caso di inadempimento contrattuale. Lo stesso, è obbligato a gestire gli impianti tecnologici con la cura del buon padre di famiglia ed a richiedere agli Enti di controllo preposti (U.S.L., ecc.), i periodici collaudi esonerando il Comune da ogni responsabilità in caso di guasti, incidenti, infortuni al personale addetto ed a terzi che potessero verificarsi in ragione dell'installazione o dell'uso degli impianti relativi ai servizi in parola, anche con riferimento agli obblighi previsti dalla Legge 626/94.

ART. 7 - ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

Sono a carico del concedente:

1. La manutenzione straordinaria degli impianti che comprende, tra l'altro, quanto segue:
 - ◆ Tutti i lavori ed interventi per rifacimento o ristrutturazione di opere murarie, di intonaco;
 - ◆ Interventi per la sostituzione o riparazione di reti fognarie o di scarico, di tubazioni e cavi interrati o inseriti all'interno di pareti o pavimenti;
 - ◆ Interventi relativi all'impianto di illuminazione comprese le centraline, con esclusione del materiale di consumo (lampade, accenditori, reattori, ecc.);
 - ◆ Interventi relativi all'impianto idraulico e di riscaldamento con esclusione del materiale di consumo;
 - ◆ La manutenzione delle pareti esterne
 - ◆ Sostituzione di arredi

E' possibile, in relazione agli interventi di spettanza del concedente, attuare una procedura d'urgenza in cui il concessionario, previa autorizzazione del concedente, attui l'intervento specifico immediato per non compromettere la funzionalità della struttura. La spesa non dovrà superare l'importo massimo che sarà indicato dal concedente stesso nell'autorizzazione.

Tutti gli interventi dovranno essere attuati in modo da garantire il pieno rispetto della normativa vigente sulla sicurezza. (da prevedere come norma generale)

E' fatto salvo quanto previsto delle Leggi Regionali Lazio in materia.

2. Il controllo e la verifica dell'utilizzo della struttura

ART. 8 - CONTROLLI

Il concedente si riserva il diritto di verificare in qualsiasi momento lo stato d'uso e di manutenzione ordinaria di impianti e attrezzature, nonché di vigilare sul corretto uso degli stessi. Il gestore si impegna a redigere il bilancio consuntivo annuale da presentare, unitamente a tutta la documentazione contabile, al Comune di Sambuci, entro il 30 giugno di ogni anno successivo a

quello a cui il bilancio si riferisce. Il Comune di Sambuci effettuerà, sulla base della documentazione contabile presentata, un completo controllo sulla gestione amministrativo - contabile. Il gestore avrà l'obbligo di far pervenire annualmente l'attestazione degli arrivi e delle presenze conformi e certificate in adempimento agli obblighi di legge.

ART. 9 - CONSEGNA E RESTITUZIONE DELL'IMPIANTO

Al momento della sottoscrizione del contratto sarà redatto un verbale di consegna sottoscritto dalle parti nel quale saranno precisamente elencate la natura e la quantità degli immobili e delle attrezzature oggetto di concessione.

Alla scadenza della concessione sarà compilato un verbale di riconsegna, sottoscritto dalle parti, per la verifica dello stato di riconsegna, il quale permetterà di stabilire l'eventuale risarcimento dovuto dal concedente per la mancanza e/o il deterioramento degli impianti, arredi e attrezzature non imputabili al normale degrado d'uso.

ART. 10 - RESPONSABILITA'

Il concessionario risponde direttamente dei danni arrecati a terzi ed ai prestatori di lavoro, comunque provocati nell'ambito della concessione, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi nei confronti del concedente.

Il concessionario, prima della stipula del contratto di concessione, dovrà produrre copia di una polizza assicurativa, debitamente quietanzata, stipulata con un primario istituto di assicurazione, la quale dovrà essere efficace e vigente per l'intera durata del presente contratto a copertura dei seguenti rischi:

- ◆ Responsabilità civile verso terzi e dipendenti (RCT/RCO) a copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento dei lavori a proprio carico e comunque effettuati dal concessionario, derivante dall'uso della consistenza aziendale e/o fatto dei dipendenti, che preveda un massimale non inferiore a € 2.500.000 per evento e per persona sulla garanzia RCT, a € 2.500.000 per evento e € 1.000.000 per persona sulla garanzia RCO;
- ◆ Copertura ALL-RISKS avente ad oggetto la copertura dei beni aziendali, merci, beni mobili e fabbricati anche di proprietà della concedente, estesa a coprire, a titolo esemplificativo e non limitativo, i rischi di incendio, incluso i danni da interruzione di esercizio, fulmine, esplosione, scoppio, caduta aerei, acqua condotta con ricerca del guasto, fumo, eventi atmosferici ed eventi speciali, compresi eventi sociopolitici, fenomeni elettrici, alluvione ed inondazione, terremoto, atti di terrorismo, sabotaggio, vandalismo ed inquinamento, furto e rapina il tutto per un valore a nuovo del fabbricato di € 2.500.000, contenuto € 350.000 e ricorso terzi € 500.000.

Il concessionario, in relazione all'esercizio della presente concessione, s'impegna ad osservare le normative di legge e regolamentari inerenti alla sicurezza.

S'impegna, altresì, ad adottare e ad attuare, il piano di sicurezza di cui all'art.19 del D.M. 18 marzo 1996 n.61.

ART. 11 – CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone annuo della concessione, a carico del concessionario, è stabilito in € 18.000,00 (diconsi euro diciottomila/00) oltre IVA se dovuta, o dalla maggiore somma che risulterà dal rialzo offerto in sede di pubblica gara dai concorrenti - e sarà corrisposto al concedente, in rate trimestrali anticipate.

ART. 12 - TARIFFE

Il gestore determinerà le tariffe nel rispetto della normativa di riferimento ed in considerazione del fatto che la struttura ricettiva è stata finanziata con i fondi DOCUP OB.2 e che il finanziamento sopra citato definisce 'ricettività a basso costo i settori dell'accoglienza finanziati. Le tariffe così determinate o le

eventuali variazioni dovranno essere approvate dalla Giunta Comunale.

Le tariffe sono soggette a revisione annuale sulla base dell'indice ISTAT – F.O.I. alla data del 31 dicembre.

ART 13 - PERSONALE

La gestione, la promozione e la conservazione della struttura sarà garantita dal gestore tramite proprio personale in possesso di adeguati titoli di studio.

La ditta appaltatrice deve ottemperare a quanto richiesto dal D.Lgs. 9 aprile n.81 attuativo di direttive CEE riguardanti la sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro ed è impegnata alla cooperazione ed al coordinamento con la stazione appaltante al fine di attuare le più idonee misure di prevenzione dei rischi per la salute e la sicurezza per i propri lavoratori presenti nei luoghi di lavoro di proprietà dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 15 del già citato D.Lgs 81/2008. Produrrà altresì copia del piano di sicurezza relativo al servizio assunto.

L'impiego del personale deve essere sempre adeguato sia per qualifica che per entità numerica allo svolgimento di un servizio efficiente ed efficace.

Il gestore deve comunicare annualmente all'Amministrazione Comunale, per la relativa approvazione, a mezzo di lettera raccomandata, la consistenza numerica e la qualifica del personale alle sue dipendenze.

L'inserimento di nuovi operatori deve essere preceduto da un adeguato periodo di preparazione ed affiancamento al fine di scongiurare il pericolo di disservizi dovuti alla non conoscenza operativa.

ART. 14 – OBBLIGHI ASSICURATIVI

Tutti gli obblighi e gli oneri fiscali, assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali sono a carico del concessionario, che ne è il solo responsabile, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del concedente e di ogni indennizzo.

ART. 15 – SOSPENSIONE DEL SERVIZIO

Il servizio non potrà essere sospeso se non per cause di forza maggiore non imputabili alla responsabilità del concessionario.

E' fatto comunque obbligo di comunicare con lettera raccomandata o fax i casi fortuiti o di forza maggiore che dovessero interferire sul regolare espletamento del servizio.

In ogni caso l'indisponibilità del personale del concessionario non costituisce valida giustificazione ai fini dell'interruzione del servizio e comporta la responsabilità del concessionario.

ART. 16– RISOLUZIONE

La mancata effettuazione dei servizi previsti negli articoli 6,12,16,17 del presente contratto comporta la facoltà da parte del concedente di adottare la risoluzione di diritto del rapporto concessionario per inadempimento (ex art.1456 C.C.), fatto salvo il risarcimento dei danni conseguiti dall'interruzione del servizio (art.1453 C.C.).

La risoluzione potrà essere disposta altresì nel caso di violazione delle norme relative alla sicurezza e in caso di reiterato inadempimento degli obblighi gravanti sul concessionario a tutela del personale dipendente.

La procedura di risoluzione del rapporto di concessione sarà avviata con la contestazione dell'infrazione; il concessionario avrà quindi dieci giorni per presentare eventuali controdeduzioni; il responsabile del servizio adotterà il provvedimento dopo aver valutato le eventuali controdeduzioni presentate dal concessionario.

ART. 17 – RESTITUZIONE DELLA STRUTTURA

Al termine del rapporto contrattuale il gestore ha l'obbligo di restituire la struttura avuta in gestione in perfetta efficienza oltre a consegnare tutte le opere eventualmente costruite senza vantare alcun diritto e rimborso di spese a qualsiasi titolo esonerando il Comune da ogni onere per debiti ed impegni

contratti dal gestore.

ART. 18 – SPESE

Ogni spesa inerente e conseguente il contratto di concessione che si andrà a stipulare sarà a totale carico del concessionario, ivi comprese le spese di registrazione dello stesso contratto.

ART. 19 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBAPPALTO

Il concessionario non potrà né cedere il contratto di concessione né subappaltare il servizio a terzi, fatta eccezione per il servizio pubblicitario.

La mancata osservanza di quanto previsto al comma precedente sarà causa di risoluzione del contratto.

ART. 20- CAUZIONE

Anteriormente alla stipula del contratto di concessione, il concessionario dovrà prestare, in una delle forme di legge, cauzione definitiva pari al 10% dell'importo contrattuale di cui all' art. 12 a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte e a garanzia del pagamento delle penalità eventualmente comminate dal concedente, nei limiti ed alle condizioni previste dal presente capitolato.

ART. 21 – CAMBIAMENTI DELLA STRUTTURA SOCIETARIA

I cambiamenti della struttura organizzativa del concessionario (fusioni, scissioni, incorporazioni etc.) dovranno essere comunicati al concedente entro 15 (quindici) giorni dal loro verificarsi. In tali evenienze il concedente potrà stabilire di far proseguire il rapporto di concessione automaticamente fino alla sua naturale scadenza, con l'eventuale nuova e/o diversa denominazione del concessionario o di recedere anticipatamente dal contratto di concessione.

ART.22 – PENALITA'

Per ogni inadempienza agli obblighi previsti esplicitamente nel presente contratto si applicherà una sanzione pecuniaria così determinata:

- per il mancato rispetto degli orari di apertura dell'impianto da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 1.000,00;
- per il non corretto adempimento delle pulizie da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00;
- per la mancata manutenzione ordinaria dell'impianto, in particolare la manutenzione dei dispositivi di sicurezza ed antincendio e lo sfalcio dell'erba da un minimo di € 500 ad un massimo di € 2.000,00;
- per l'uso della struttura a scopi diversi da quelli per i quali è stato affidato l'appalto da un minimo di € 3.000,00 ad un massimo di € 20.000,00

In caso di inadempimento parziale ripetuto, di inadempimento totale o comunque tale da pregiudicare l'espletamento del servizio il contratto sarà rescisso e l'Amministrazione Comunale avrà diritto a trattenere la cauzione salvo, comunque, il risarcimento dell'ulteriore danno.

La contestazione avverrà su segnalazione a mezzo fax o posta elettronica, assegnando al concessionario il termine di otto giorni per inviare le proprie controdeduzioni.

Nel caso in cui l'appaltatore non controdeduca nel termine assegnato oppure fornisca elementi inidonei a giustificare le inadempienze contestate il concedente applicherà la penale commisurata alla gravità dell'inadempienza rilevata. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, ai sensi dell'art.1454 del c.c. il concedente può procedere alla risoluzione di diritto del contratto, riservandosi azioni di rivalsa per il risarcimento dei danni.

Il concedente si riserva la facoltà di far eseguire ad altri il mancato, incompleto o trascurato servizio e di acquisire il materiale occorrente, il tutto a spese del concessionario. Rifusione delle spese, pagamento danni e penalità verranno applicati mediante ritenuta sul canone della concessione annua o in alternativa rivalendosi sul deposito cauzionale definitivo. In quest'ultimo caso il deposito dovrà essere ripristinato nel termine di 15 giorni.

ART. 23 CONTROVERSIE

Le parti definiranno amichevolmente qualsiasi controversia che possa nascere dal presente rapporto contrattuale. Qualora ciò non fosse possibile, si deferirà la controversia alla giurisdizione ordinaria del foro di Roma.

ART. 24 – RINVIO

Per quanto non previsto esplicitamente dal contratto si rinvia espressamente alla legislazione vigente in materia.

Il Responsabile del Servizio
Dott. A.A. Morelli