

All. A alla determina a contrarre

“Affidamento in concessione del servizio di gestione di Palazzo Brandano per finalità turistico - ricettive e di valorizzazione del territorio”.

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO PALAZZO BRANDANO IN PETROIO PER FINALITA' TURISTICO-RICETTIVE E DI VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO.

Art. 1 – OGGETTO DELL'APPALTO.

L'appalto ha per oggetto la gestione, per il periodo di anni 9, a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione, dell'immobile di proprietà comunale denominato “Palazzo Brandano”, ubicato nel Comune di Trequanda - frazione di Petroio, adibito a bar, ristorante, albergo.

Per gestione dell'immobile si intende la conduzione funzionale ed il controllo delle strutture nel loro complesso, nel rispetto delle normative vigenti e con personale fornito direttamente dal gestore. A tale scopo il gestore si impegna all'osservanza di tutte le norme e prescrizioni vigenti in materia assicurativa, infortunistica, previdenziale, fiscale ecc.

In particolare il personale impiegato nell'albergo, nel bar e nel ristorante dovrà essere munito di libretto di idoneità sanitaria.

Il gestore è tenuto per legge a tutte le provvidenze di carattere sociale a favore dei soci e dei dipendenti impegnati nel servizio, che sono sempre ed esclusivamente alle sue dirette dipendenze, si obbliga ad applicare i contratti collettivi di lavoro e tutte le disposizioni legislative e regolamentari in vigore concernenti le assicurazioni sociali e la prevenzione degli infortuni.

Il gestore è altresì tenuto allo scrupoloso rispetto di tutte le normative vigenti o che saranno emanate in materia di pubblica sicurezza ed in materia sanitaria.

Il Comune di Trequanda è esonerato da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Nello specifico l'immobile, meglio rappresentato nella planimetria in calce al presente Capitolato Speciale d'Appalto, si compone di:

- **Bar** – Trova spazio al piano terreno ed è costituito dalla sala bar che comunica con la reception dell'albergo, in più ha a disposizione una zona di giardino. I servizi igienici, in comune con il ristorante, sono ubicati sempre al piano terreno.
- **Ristorante** – La sala è collocata al piano seminterrato dell'edificio insieme a due magazzini-dispensa, la cucina è al piano terreno insieme alla sala colazione e ai servizi igienici per i clienti. I locali per il personale sono ubicati: lo spogliatoio al piano seminterrato e i servizi igienici al piano terreno.
- **Albergo** – Si compone di un locale reception al piano terreno e di 9 camere con bagno di cui n. 4 al piano primo e 5 al piano secondo.

L'immobile risulta servito dai servizi di acquedotto, fognatura, elettrico, di telefonia, gas- metano e tutti gli impianti tecnologici installati risultano eseguiti nel rispetto delle vigenti normative, avendo le ditte installatrici rilasciato le relative certificazioni ai sensi della legge 46/1990.

Art. 2 – CONDIZIONI PER CONCORRERE ALLA CONCESSIONE

Alla gara possono concorrere privati, imprese individuali, società, enti ed associazioni in genere, in possesso dei requisiti soggettivi morali e professionali necessari per la conduzione della gestione, iscritti negli appositi registri esercenti il commercio, anche in forma associata o in raggruppamento temporaneo, tutti con abilitazione per “Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande”.

Possono partecipare i predetti soggetti, anche riuniti o che intendano riunirsi, nei confronti dei quali non sussistono le cause di esclusione ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, dell'art. 1 bis c. 14 della L. n. 383/2001, né alcuna ipotesi di divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della vigente normativa; i soggetti aderenti al contratto di rete ai sensi dell'articolo 3, comma

4-ter, del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5, modificato dall'art. 45, comma 1, legge n. 134 del 2012, e dall'art. 36, comma 4, lettera a), legge n. 221 del 2012.

Art. 3 – DURATA DELL'APPALTO

La durata del servizio di gestione è stabilita in anni nove (9) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione dell'immobile, con opzione di prosecuzione, a insindacabile giudizio del Comune ed alle medesime condizioni, per ulteriori nove (9) anni.

Ai sensi dell'art. 32, comma 8, del D. Lgs. 50/2016, ricorrendone i motivi d'urgenza, l'Amministrazione potrà autorizzare l'esecuzione anticipata del servizio immediatamente dopo l'aggiudicazione e prima della stipulazione del relativo contratto.

Qualora alla scadenza del contratto di concessione, l'Amministrazione non avesse provveduto all'aggiudicazione per il periodo successivo, l'impresa è obbligata a garantire la gestione dei servizi agli stessi prezzi e condizioni vigenti al momento della scadenza dell'appalto per il tempo strettamente necessario all'espletamento delle procedure per l'affidamento della nuova concessione.

Art. 4 – APERTURA AL PUBBLICO

La struttura dovrà essere aperta al pubblico per un periodo minimo di giorni 292 all'anno, osservando i seguenti orari :

- Ristorante – dovrà essere garantita la somministrazione dei pasti dalle ore 12 alle ore 14,30 per il pranzo e dalle ore 19.00 alle ore 22.00 per la cena .
- Albergo – dovrà essere garantita la presenza del personale alla reception dalle ore 7.00 del mattino alle ore 24.00. Con presenza di ospiti nelle camere il gestore dovrà garantire la presenza di un addetto anche durante le ore notturne dalle ore 00.00 alle ore 7.00, allo scopo di garantire un pronto intervento in caso di necessità.

La struttura potrà osservare un giorno di chiusura per turno di riposo settimanale a scelta del gestore, con esclusione del sabato e della domenica.

Il Comune, con congruo preavviso di almeno 15 giorni, si riserva di utilizzare gratuitamente parte della struttura, interna od esterna, per numero 20 giorni all'anno, per eventi di carattere turistico/promozionale/congressuale, realizzati direttamente dal Comune o da soggetti terzi con il patrocinio del Comune. Si esclude il pagamento del canone in caso di occupazione dell'immobile per esigenze connesse ad eventi di protezione civile salvo rimborso delle spese sostenute.

Art. 5 – DIVIETI

E' fatto divieto al gestore di:

- caricare eccessivamente pavimenti e balconi o comunque pregiudicare la solidità e la consistenza di qualsiasi parte dei locali;
- destinare a proprio uso particolare qualsiasi parte dei locali, così pure come mutarne l'utilizzazione prevista;
- eseguire lavori di manutenzione straordinaria o apportare migliorie senza il consenso dell'Ente proprietario;
- esporre senza efficace riparo vasi da fiori o altro sui davanzali delle finestre;
- depositare immondizia al di fuori dei luoghi a ciò destinati;
- tenere all'interno dei locali materie infiammabili o combustibili in materia superiore a quella che possa occorrere per i normali usi relativi alle attività svolte;
- collocare iscrizioni o affissioni sulle pareti esterne senza la prescritta autorizzazione;
- svolgere all'interno dei locali attività incompatibili con la loro destinazione d'uso.

Art. 6 - RESPONSABILITA' NELL'USO DELLA STRUTTURA

Il Concessionario dovrà servirsi della struttura e di ogni sua pertinenza con ogni cura e diligenza, assumendo a proprio carico tutti quei lavori che si renderanno necessari e che comunque risultano dettagliatamente specificati nel successivo art. 7.

Il Gestore risponderà di tutti i deterioramenti o danni prodotti all'immobile e sue pertinenze per sua colpa o dei clienti. Ne è esentato nel caso in cui dimostri che gli eventuali danni sono derivati da causa a lui non imputabile. Il Gestore si obbliga ad eseguire a proprie spese i lavori conseguentemente necessari per il ripristino dell'agibilità.

Al termine della gestione i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il deterioramento d'uso, secondo quanto risulterà da apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Art. 7 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico del gestore le spese relative all'immobile e sue pertinenze, per quanto di seguito elencato:

- riparazione e sostituzione della rubinetteria relativa all'impianto idrico sanitario, di riscaldamento e del gas;
- riparazione o sostituzione di sanitari in genere (acquai , bidets docce w.c. ecc.) ;
- disotturazione e riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico sanitari fino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale, i pozzetti di ispezione e le relative opere murarie;
- Riparazione o sostituzione di scaldabagni e di scaldacqua nonchè cassette scaricatrici e relativi accessori;
- Pulizia periodica delle caldaie e delle canne fumarie;
- Manutenzione (con eventuale sostituzione di singoli componenti) delle caldaie e degli altri elementi quali premi- stoppe, ugelli, guarnizioni, pompe, termostati ecc. Per la sostituzione delle caldaie il Comune proprietario interverrà solo in caso di deterioramento per vetustà;
- Manutenzione dei radiatori e/o corpi scaldanti, con sostituzione degli accessori quali manopole, valvole, ecc., ripristino del funzionamento dell'impianto alterato da presenza di aria o ostruzioni in genere ;
- Riparazione, manutenzione e integrazione dell'impianto elettrico compresa la sostituzione di conduttori e terminali (interruttori, prese, suonerie, ecc.) ;
- Riparazione integrazione e sostituzione dell'impianto TV ;
- Riparazione integrazione e sostituzione di impianti telefonici, citofonici , ecc. ;
- Sostituzione di vetri;
- Riparazione o sostituzione di parti di persiane, porte e bussole;
- Verniciatura periodica degli infissi, delle ringhiere dei parapetti, delle grate e simili. Per gli esterni dovrà essere mantenuto il colore preesistente. E' a carico del concessionario la sostituzione o riparazione, ove possibile, di tutte le persiane che a causa del deterioramento non risultino più idonee all'utilizzo, salvo diverso accordo tra le Parti;
- Riparazione o sostituzione di tratti del pavimento, del battiscopa, del rivestimento, nonché ripristino di tratti di intonaco;
- Tinteggiatura annuale delle pareti interne.;
- Manutenzione, riparazione ed eventuale sostituzione degli arredi e delle attrezzature presenti nella struttura.

Sono inoltre a carico del gestore tutti gli oneri relativi ai consumi per acqua, fognatura, telefono, energia elettrica, gas per riscaldamento, con relativo onere per contratto di fornitura con l'Ente erogatore di ciascun servizio.

Per le opere di manutenzione ordinaria di cui sopra l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di esercitare il controllo della regolare e perfetta esecuzione a mezzo del personale incaricato.

Al Concessionario è fatto divieto di eseguire e comunque procedere a modifiche degli impianti. Qualsiasi opera interessante gli stessi può essere eseguita solo con espressa autorizzazione scritta del Comune accordata prima dell'inizio dei lavori.

Art. 8 - ONERI A CARICO DEL COMUNE DI TREQUANDA

Rimangono a carico del Comune di Trequanda gli altri interventi di manutenzione straordinaria, nonché interventi strutturali che si dovessero rendere necessari durante il corso della gestione per eventi non prevedibili e comunque non dipendenti dalla volontà del Concessionario, o in attuazione di normative igienico sanitarie o di sicurezza. Ove si rendessero necessarie riparazioni o, comunque, interventi di manutenzione straordinaria a carico del Comune, il Concessionario è tenuto a darne avviso; se si tratta di riparazioni urgenti ed indispensabili rispetto al funzionamento della struttura, il Gestore può eseguirle direttamente salvo rimborso, previa autorizzazione del Comune. Qualora detti lavori si rendessero necessari per incompetenza, imperizia o negligenza nella manutenzione ordinaria e nella custodia da parte del Gestore, o per riparare danni causati da azioni dolose, verrà dato corso alle procedure di legge per ottenere il giusto risarcimento.

Art. 9 – AUTORIZZAZIONE PER LAVORI DIVERSI

Nel caso in cui il Gestore intenda eseguire lavori sull'immobile o sulle sue pertinenze, diversi dalla manutenzione posta a suo carico dal precedente art. 7, è tenuto a richiedere per iscritto al Comune di Trequanda l'autorizzazione preventiva fornendo la documentazione che sarà richiesta.

Nell'eseguire i lavori autorizzati, il Gestore dovrà attenersi a tutte le eventuali disposizioni dettate dall'Ente, oltre che a tutte le vigenti disposizioni di legge, nonché ottenere i nulla osta, permessi ed autorizzazioni ove previsti. In mancanza di ciò, i lavori saranno considerati a tutti gli effetti come eseguiti senza autorizzazione.

L'esecuzione dei lavori avverrà a totale cura e spese del gestore, cui competerà ogni onere per manutenzione, gestione od altro.

Per miglioramenti o addizioni apportati alla struttura previa autorizzazione dell'Ente, il suddetto consenso non comporta per il Gestore il diritto di alcuna indennità ed i lavori eseguiti verranno ritenuti gratuitamente dall'Ente proprietario al termine delle gestione.

Le migliorie e addizioni apportate dal Gestore non danno luogo a modificazioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione della struttura ai fini della valutazione del canone di concessione.

Art. 10 – ARREDI ED ATTREZZATURE

La struttura è dotata di arredi ed attrezzature funzionali all'esercizio dell'attività di bar, ristorante, albergo, così come rappresentati nella documentazione fotografica in calce al presente Capitolato Speciale d'Appalto.

Qualora il Concessionario intenda integrare le dotazioni presenti, dovrà provvedere a propria cura e spese.

Art. 11- RESPONSABILITA' PER INFORTUNI E DANNI -- INCENDIO

Il gestore si obbliga ad esonerare, come in effetti esonera, il Comune di Trequanda da ogni e qualsiasi responsabilità per infortuni o danni che a persone, animali o cose dovessero derivare in attinenza dell'attività svolta nella struttura .

A tale fine il gestore stipulerà apposita polizza di assicurazione (RCT) da esibirsi contestualmente al momento della stipula del contratto per un importo pari ad € 3.000.000,00.

Il Gestore deve provvedere, altresì, ad assicurare se stesso ed il personale impegnato per la responsabilità civile verso terzi per qualsiasi evento o danno che possa causare.

Il Gestore esibirà inoltre, alla stipula del contratto, polizza assicurativa incendio, scoppio, furto, danneggiamento vandalico e dell'azione di eventi atmosferici o eventuali danni alla struttura, ai materiali ed alle attrezzature in esso presenti causati da lui stesso, da proprio personale o da terzi per un importo pari ad € 700.000.

Le polizze di cui sopra dovranno contenere una clausola di vincolo in favore del Comune di Trequanda, per tutta la durata della concessione, del seguente tenore: “In relazione alla Concessione stipulata in data tra la Comune di Trequanda ed il Concessionario, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore della Comune e pertanto la Compagnia Assicuratrice si obbliga, per tutta la durata della polizza:

- 1) a riconoscere detto vincolo come l'unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;
- 2) a notificare tempestivamente al Comune a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento del premio, nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa, e a considerare valida a tutti gli effetti la presente polizza fino a quando non siano trascorsi sessanta giorni dalla data in cui la lettera raccomandata di cui sopra sia stata ricevuta dal Comune stesso;
- 3) a non apportare alla presente polizza nessuna variazione sostanziale se non con il consenso scritto del Comune e a notificare allo stesso tutte le circostanze che menomassero o che potessero menomare la validità della presente polizza;
- 4) a conservare il presente vincolo inalterato, nonché a riportarlo nelle eventuali nuove polizze che dovessero sostituire la presente fino alla scadenza della Concessione”.

Le polizze dovranno altresì contenere clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Concedente, suoi Amministratori e Dipendenti. Qualora il Concessionario disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui ai punti 1) 2), 3) e 4) corredando le medesime di appendice di vincolo per tutta la durata della concessione in favore della proprietà. I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Il Gestore, prima della stipula del contratto, dovrà produrre la cauzione definitiva nella misura e con le modalità stabilite all'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016. Detta polizza garantisce il puntuale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dalla concessione, ivi compreso il pagamento del canone e l'adempimento degli oneri di manutenzione ordinaria. Tale cauzione potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune di Trequanda.

Art. 12 – Inadempimento e penalità

Qualsiasi atto o fatto costituente inadempimento dovrà essere contestato al Concessionario da parte del Comune.

Nel caso di violazione anche di uno solo degli obblighi stabiliti nel contratto di concessione, nel bando e nell'offerta tecnica presentata in sede di gara, compresi quelli relativi alla manutenzione ordinaria, il Comune si riserva la facoltà di applicare una penale, il cui ammontare verrà fissato entro il minimo di Euro 250,00 (duecentocinquanta/00) ed il massimo di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) da determinarsi e applicarsi in relazione alla gravità del fatto ed eventuale recidiva degli inadempimenti. Il provvedimento motivato di applicazione della penale è notificato al Concessionario presso il domicilio eletto, o a mezzo di posta elettronica certificata PEC, dando un termine per eventuali difese scritte. In caso di mancato pagamento della penale, il Comune, potrà escutere la polizza fideiussoria o attivare le procedure per la riscossione delle entrate non tributarie. L'applicazione della penale non esonera il Gestore a dare puntuale e tempestivo adempimento agli obblighi di cui al presente contratto né impedisce al Comune di diffidare il Gestore all'esatto adempimento degli obblighi e/o ad agire per la risoluzione del rapporto e/o dichiarare decaduto il Concessionario secondo quanto previsto dall'articolo seguente.

Si precisa che costituisce inadempimento grave l'inosservanza dei servizi, del progetto gestionale e degli impegni assunti con l'offerta tecnica presentata in sede di gara.

Art. 13 - Decadenza e revoca

La concessione potrà essere dichiarata decaduta dal Comune, in qualsiasi momento prima della scadenza, con decisione motivata, nei seguenti casi:

- a) inosservanza del divieto di cessione dell'area, anche parziale;
- b) perdita dei requisiti a contrattare e/o fallimento del Concessionario;
- c) gravi o reiterate violazioni di legge o degli obblighi assunti con la convenzione di concessione, dopo che, salvo il caso di recidiva, il Concessionario diffidato dal Comune non abbia ripristinato, nel termine assegnatogli, le condizioni previste nella convenzione stessa.

Nelle fattispecie di cui al comma 1, lett. c), la pronuncia di decadenza dovrà essere preceduta dalla contestazione al Concessionario, il quale avrà la facoltà di produrre deduzioni e giustificazioni, nel termine perentorio di dieci giorni, decorrenti dal ricevimento del provvedimento di addebito.

E' fatto salvo il diritto del Comune di ottenere il rimborso dei danni, anche indiretti mediante rivalsa sul deposito cauzionale.

Nel caso di decadenza dalla concessione, nessun indennizzo o altra utilità competerà al Concessionario. Tutte le opere realizzate e le attrezzature fino a quel momento installate, devono essere rimosse con il ripristino delle condizioni originali.

La concessione potrà essere revocata dal Comune in qualsiasi momento prima della scadenza, con decisione motivata, qualora gravi ed inderogabili ragioni di pubblico interesse rendessero incompatibile la prosecuzione del rapporto. Ricorrendo tale ipotesi dovrà essere corrisposta al Concessionario un'indennità rapportata al valore degli investimenti eventualmente effettuati e tenuto conto del tempo di utilizzo trascorso. Nulla verrà corrisposto a titolo di lucro cessante e danno emergente.

Art. 14 - REVOCA

La concessione è revocabile in ogni momento per impreviste ragioni di pubblico interesse. Salvo motivi di urgenza la revoca avrà effetto dalla fine dell'anno solare in corso. La revoca non comporta diritto alcuno di risarcimento a favore del gestore il quale è tenuto, come pure nei casi di decadenza, a riconsegnare gli impianti, le attrezzature gli arredi e quanto altro nello stato in cui gli sono stati consegnati, salvo il normale deperimento per l'uso.

In ogni caso di cessazione, ivi comprese le ipotesi di decadenza e revoca il Comune può disporre che il gestore prosegua il servizio per il tempo strettamente necessario ad assumere i provvedimenti per la continuazione della gestione.

Art. 15 – RISOLUZIONE DI DIRITTO

L'Amministrazione comunale potrà dichiarare la risoluzione del contratto a proprio insindacabile giudizio, qualora insorgessero comprovate e serie disfunzioni tali da pregiudicare l'esercizio delle attività dell'impianto e dei servizi sia in ordine a situazioni di carattere igienico sanitario, sia sotto il profilo gestionale come la chiusura degli esercizi per un periodo prolungato senza valide motivazioni, mancata esecuzione di progetti e/o programmi di attività che il gestore ha dichiarato di voler realizzare in sede di gara, affidamento della gestione in sub-appalto, morosità o inadempimenti nel pagamento del corrispettivo dovuto.

Art. 16 - RINUNCIA

Sussiste per il Concessionario il diritto di rinuncia alla gestione per motivate ragioni. In tal caso il gestore dovrà dare disdetta, con lettera raccomandata all'Amministrazione comunale, sei mesi prima della fine di ogni anno solare e comunque portare a termine per l'anno in corso la gestione del complesso.

Art. 17 – CANONE CONCESSORIO

Il Gestore dovrà provvedere a versare il canone concessorio dovuto all'Amministrazione comunale con rate semestrali anticipate entro e non oltre il quindicesimo giorno del mese successivo a quello di scadenza della rata.

Art. 18 – TERMINE PER LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Il vincitore, dietro richiesta dell'Amministrazione comunale ed entro 15 giorni dalla medesima, dovrà presentarsi alla firma del contratto, presentando i documenti richiesti.

Art. 19 – AUTORIZZAZIONI

Il vincitore, a seguito della stipula del contratto, dovrà provvedere ad acquisire tutte le licenze ed autorizzazioni necessarie alla gestione degli esercizi commerciali.

Art. 20 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

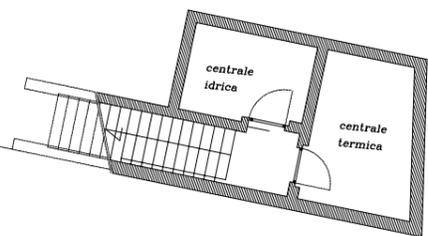
Qualsiasi questione dovesse insorgere tra il Comune e l'aggiudicatario, sarà sottoposta a giudizio della magistratura ordinaria. Il foro competente è quello di Siena. E' escluso il lodo arbitrale.

Art. 21 – IMPOSTE, TASSE E ONERI A CARICO DELLA DITTA AGGIUDICATARIA

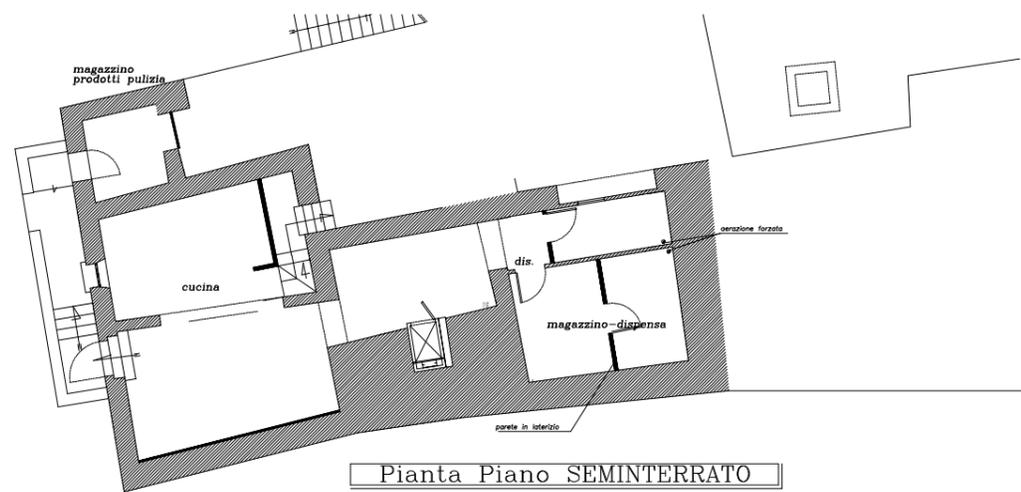
Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali e nessuna esclusa.

Art. 22– RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente Capitolato Speciale d'Appalto, si rinvia alle disposizioni del Codice Civile.



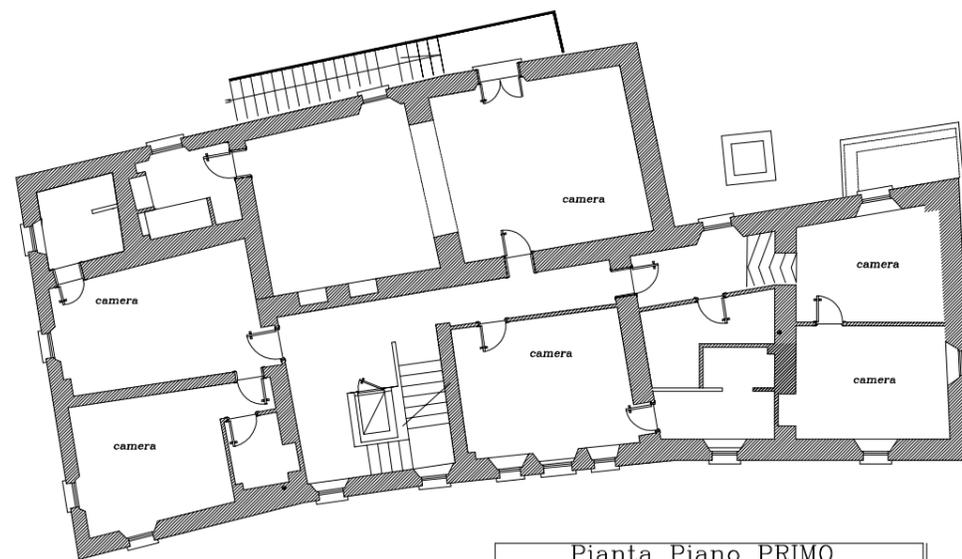
Zona Locali TECNICI



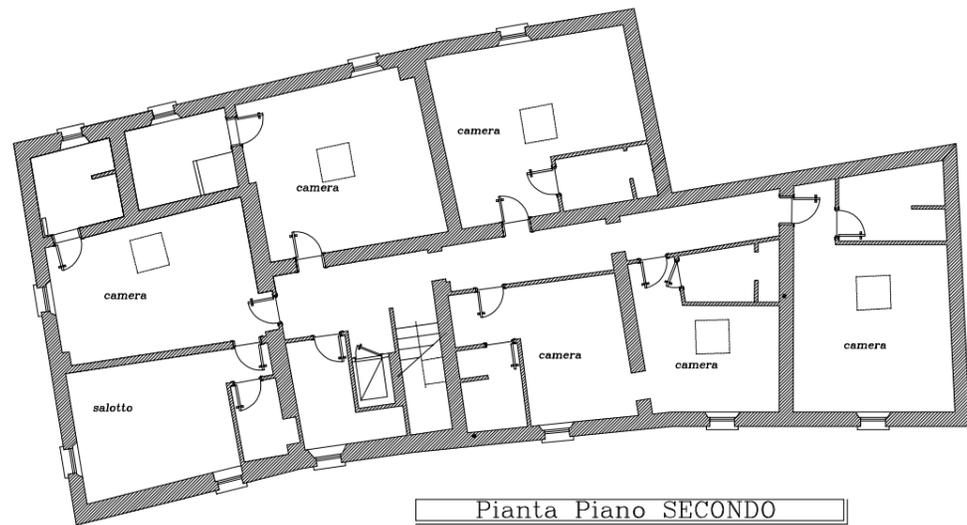
Pianta Piano SEMINTERRATO



Pianta Piano TERRA



Pianta Piano PRIMO



Pianta Piano SECONDO