



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO ALBERGHIERO DELLA STRUTTURA TURISTICO – RICETTIVA DI “PALAZZO GUIDEROCCHI”.

1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente Capitolato ha per oggetto la concessione del diritto di gestire e sfruttare economicamente l’attività turistico – ricettiva nei locali situati presso l’immobile denominato “Palazzo Guiderocchi”, sito in Via Cesare Battisti n. 3, angolo Piazza Bonfine e distinto al catasto Fabbricati al Foglio 169 – particelle 623 e 624, appositamente accatastato con la specifica destinazione turistico – alberghiera, così come risulta nelle planimetrie catastali allegate al presente Capitolato (**Allegato A**).

L’immobile risulta vincolato ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

La struttura ricettiva ha la consistenza qui di seguito descritta:

- **Piano Terra** composto da hall, reception, punto informazioni turistiche, uffici, deposito valigie, stanza portiere, ristorante, bar, servizi igienici (a servizio del ristorante e della sala convegni al Piano Primo), cucina, locali tecnici: centrale termica, idrica e antincendio, locale quadri elettrici e impianto ascensore.
- **Piano Primo** composto da n. 2 sale rappresentanza – uffici, n. 1 sala convegni per 80 posti, n. 8 camere da letto principalmente per due letti, con annesso bagno, di cui n. 1 per portatori di handicap, stanza – disimpegno con annesso servizio, n. 1 ripostiglio a servizio delle sale di rappresentanza.
- **Piano Secondo** composto da n. 12 camere da letto, principalmente per due o tre letti, con annesso bagno, di cui n. 1 per portatori di handicap, una stanza di disimpegno da adibire a salottino di piano, un ripostiglio con funzioni di piccola lavanderia.
- **Piano Terzo** composto da n. 2 camere da letto, per due o tre letti e relativi servizi igienici.

La struttura ricettiva è dotata di un ascensore per portatori di handicap, con capienza n. 8 persone, che arriva fino al secondo piano. Vi sono n. 2 scale fra piano terra e piano secondo, di cui una preesistente in muratura e l’altra di sicurezza in acciaio. Per raggiungere le due camere al terzo livello vi è inoltre un’altra scala di acciaio, che parte dal secondo piano.

Nella parte posteriore all’ingresso principale della struttura si trova un cortile che dovrà essere utilizzato quale parcheggio riservato alla clientela. Il concessionario dovrà provvedere a proprie cure e spese a delimitare la predetta area con catenelle/cartelli per un utilizzo corretto dello spazio assegnato nonché ad accordarsi con la competente Polizia Municipale riguardo le vigenti direttive sui varchi e le zone a traffico limitato.

I beni mobili esistenti all’interno della struttura sono riportati nell’allegato “C” ed il Concessionario li prenderà in consegna mediante sottoscrizione di apposito verbale.

L’obiettivo primario è garantire i servizi di ospitalità per l’utenza.

La concessione prevede l'esecuzione da parte del concessionario di tutte le attività connesse alla ricezione della clientela tra cui:

- allestimento funzionale dei locali e degli spazi concessi (fornitura di stoviglie e biancheria nonché di tutto ciò che si ritenga necessario per il funzionamento della struttura e non contenuto nell'allegato "C" ovvero fornito dall'Amministrazione Comunale);
- esecuzione di pulizie (con cambio biancheria), manutenzione dei locali, degli spazi e degli impianti e ogni altra attività funzionale alla conduzione e gestione dei servizi in concessione;
- rifornimento, preparazione e somministrazione di alimenti e bevande e tutte le attività necessarie per l'esercizio del servizio di ristorazione (qualora tale servizio facoltativo venisse attivato).

2 – IL SERVIZIO IN CONCESSIONE

Il servizio in concessione è il servizio alberghiero, comprensivo del servizio di prima colazione. Disponendo tuttavia la struttura di un ristorante, si lascia la facoltà al concessionario di gestire direttamente o sub concedere lo stesso. Essendo comunque un'attività che, per il breve periodo della concessione, potrebbe non rivestire interesse per il gestore, non sarà oggetto di valutazione in sede di gara.

Il concorrente dovrà indicare in offerta tecnica un progetto tecnico – gestionale che sia finalizzato alla migliore configurazione del servizio alberghiero.

2.1 SERVIZIO ALBERGHIERO

Il servizio alberghiero, unica attività richiesta, deve essere erogato con adeguata dotazione di personale sul piano qualitativo e quantitativo; dovrà essere garantita la fruibilità, da parte degli utenti, di locali e servizi igienici adeguati e conformi alle norme di sicurezza; ogni ambiente dovrà risultare sicuro, curato, pulito e accogliente in tutte le sue componenti.

2.2 SERVIZIO DI RISTORAZIONE (FACOLTATIVO)

Il servizio di ristorazione, nel caso fosse attivato, potrà essere avviato previa comunicazione al Comune e dopo aver acquisito tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente sulla ristorazione. Saranno a carico del concessionario eventuali spese da sostenere per l'eventuale messa a norma del ristorante. Si precisa che in caso di attivazione del servizio in oggetto il concessionario dovrà provvedere a proprie cure e spese all'allestimento di tutto quanto occorra per il suo funzionamento (pentole, piatti, bicchieri, ecc.).

3 – SOPRALLUOGO

E' obbligo del concorrente effettuare un sopralluogo dei locali oggetto di concessione prima della presentazione dell'offerta, secondo le modalità contenute nel Disciplinare di gara.

4 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà una durata di 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla scadenza del termine dei giorni di cui al successivo capitolo 12 ovvero dalla data di avvio delle attività, se anteriore.

5 – VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore stimato per la concessione è pari a € 275.000,00 (duecentosettantacinquemilaeuro/00) al netto IVA medi annuali, corrispondenti ad un valore complessivo presunto di € 550.000,00 (cinquecentocinquantomilaeuro/00) per l'intera durata della concessione pari a mesi 24 (ventiquattro).

Si precisa che tale valore è stato stimato attraverso la quantificazione del potenziale incasso derivante dai target di clientela individuati come fruitori dei servizi offerti ed ipotizzando l'assenza di ulteriori fattori esogeni indipendenti dalle volontà del concedente e del concessionario che possono incidere negativamente sull'attività gestionale (es. eventi sismici, ecc.). Tale stima ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione Comunale (in seguito denominata "Concedente") e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti e spese per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la gestione dei servizi in concessione. A titolo sempre indicativo si evidenzia che la flessione sulle presenze nell'albergo, dopo gli eventi sismici dei mesi di agosto ed ottobre 2016, è stata stimata nella percentuale del 50%.

6 – CANONE DI CONCESSIONE

Il Concessionario, in conformità all'offerta economica presentata in sede di gara, si impegnerà a versare al Concedente un canone di € 36.000,00 (trentaseimilaeuro/00) annui, oltre IVA oggetto di rialzo in sede di gara (il canone tiene conto di una forte e comprensibile riduzione di presenze nella struttura che si è registrata nell'ultimo quadrimestre a seguito degli eventi sismici).

Il canone di concessione è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna.

Il pagamento del canone di concessione annuo, offerto in sede di gara, sarà previsto in rate trimestrali posticipate da versarsi presso la tesoreria comunale.

Il canone è soggetto ad IVA nella misura di legge.

Il Concedente provvederà ad emettere, a pagamento pervenuto, una quietanza attestante l'avvenuto pagamento del canone di concessione.

Il Concessionario, per lo svolgimento dei servizi affidati, dovrà dotarsi di un sistema di contabilizzazione automatica per gli incassi, tramite registratori di cassa o altri strumenti a norma di legge.

7 – MODALITA' DI EROGAZIONE DEL SERVIZIO

La Concessione del servizio alberghiero mira al mantenimento e miglioramento di una struttura rientrante nella cerchia di locali identitari della città.

Il concetto di servizio alberghiero che dovrà offrire il concessionario sarà sinonimo di ambiente unico ma al tempo stesso accessibile a un ampio pubblico, identificato in un target trasversale che abbraccia una clientela eterogenea, interessata a una ricerca di qualità e alla frequentazione di un ambiente cosmopolita, accogliente e polifunzionale.

Dovrà essere fornito un servizio che curi la clientela dal momento del check-in al momento del check-out, prevedendo pacchetti turistici per visite/ingressi a musei e altri poli di attrazione nella città e nel territorio.

Il pubblico che la struttura dovrà richiamare sarà costituito da famiglie con bambini, turisti, lavoratori, studenti nonché aziende ed enti che desiderino organizzare incontri di lavoro o ricreativi presso la struttura.

Il servizio sarà svolto in un'ambientazione che privilegia semplicità e pulizia formale dell'architettura di interni, senza eccessiva caratterizzazione estetica, salvaguardando l'unicità del luogo.

Dovranno essere implementate attività di promozione tese a raggiungere visibilità e a fidelizzare la clientela.

Il servizio alberghiero dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia di strutture ricettive, in particolare alla L.R. 11 luglio 2006 n. 9, e ss.mm.ii.

Il servizio di ristorazione, qualora attivato, dovrà essere conforme ai Criteri Ambientali Minimi del Ministero dell'Ambiente per "Ristorazione collettiva e derrate alimentari" adottati con D.M. 25 luglio 2011 (G.U. n. 220 del 21 settembre 2011) e scaricabili sul sito del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare. In particolare, il servizio dovrà essere conforme a tutti i criteri elencati nei paragrafi 5.3 e 5.5.

8 – PERSONALE

8.1- Al fine di promuovere la stabilità occupazionale del personale impiegato nel rispetto dei rapporti contrattuali esistenti, nei limiti dei principi dettati dall'Unione Europea, è previsto il rispetto della clausola sociale, che sarà inserita nel bando di gara, in ottemperanza alla disposizione contenute nell'art.50 del D.Lgs 50/16.

8.2 - Il Concessionario dovrà indicare, entro 10 giorni dalla consegna dei locali e per tutta la durata della concessione, il nominativo ed i numeri di telefono (fisso e cellulare) di un referente (Responsabile del Servizio) e di un suo sostituto in caso di assenza, che dovrà essere sempre reperibile.

Il Responsabile del Servizio dovrà farsi carico di accogliere richieste e segnalazioni da parte del Concedente e di porre in essere tutte le misure atte alla rapida ed efficace soluzione di quanto segnalato. Dovrà garantire il corretto svolgimento di tutte le attività previste inclusa la gestione del personale dipendente del Concessionario, individuando e risolvendo i problemi emergenti nel corso dello svolgimento dei servizi.

Nell'espletamento delle attività oggetto del presente Capitolato il Concessionario dovrà ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti, derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti e contrattuali in materia del lavoro e di assicurazioni sociali e previdenza, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri.

Il Concessionario inoltre deve rispettare tutte le disposizioni previste dal D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. a tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori.

Il Concessionario dovrà disporre, per l'espletamento delle attività operative, di personale provvisto di adeguata qualificazione, regolarmente inquadrato nei rispettivi livelli professionali del CCNL del Settore, nonché in possesso delle autorizzazioni sanitarie e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per le specifiche mansioni da svolgere.

Il Concessionario dovrà impiegare un numero di addetti sufficiente a garantire la continuità, l'efficienza e la regolarità del servizio in ogni periodo dell'anno, nei giorni ed orari di apertura previsti, in coerenza con il progetto gestionale presentato.

Il Concorrente dovrà altresì indicare in offerta tecnica come intende organizzare opportunamente le turnazioni e le sostituzioni del personale assente per malattie, ferie ed altro.

Nelle fasce orarie ritenute di massima attività della struttura, deve essere contemporaneamente presente e operativo nell'esercizio il numero e la tipologia di dipendenti risultante dall'offerta tecnica del Concessionario nel progetto gestionale dei servizi.

Durante le attività operative all'interno della struttura gli addetti sono obbligati a:

- a) indossare una tenuta o divisa di lavoro appropriata ed omogenea, tale da renderli chiaramente riconoscibili, che deve essere sempre mantenuta in perfetto stato di pulizia e decoro;
- b) recare esposto e ben visibile un apposito cartellino personale di riconoscimento, riportante il logo/nome dell'attività e il nominativo del dipendente;
- c) mantenere un comportamento irreprensibile, consono all'ambiente improntato alla massima educazione e correttezza nei confronti degli utenti.

Con riferimento ai sopra elencati punti a) e b), la divisa di lavoro e il cartellino di riconoscimento sono forniti a cure e spese del Concessionario.

Riguardo al suddetto punto c), all'avvio della concessione, il concessionario adotta un codice di comportamento per gli addetti al servizio.

A richiesta motivata e formulata per iscritto dal Concedente relativa al decoro, all'igiene e alla professionalità nell'esecuzione del servizio, il Concessionario è tenuto ad assicurare la pronta sostituzione del personale oggetto del rilievo.

Il Concedente è sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità riguardo al rapporto di lavoro tra il Concessionario ed il personale medesimo.

9 – ORARI DEL SERVIZIO

Il Concessionario è obbligato a mantenere aperto l'esercizio continuativamente, escluso il tempo strettamente necessario per l'effettuazione degli interventi di manutenzione ordinaria.

10 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano tra l'altro:

- a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione parziale purché con ugual materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
- b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi all'interno dell'immobile anche con caratteristiche diverse dai precedenti oppure all'esterno dell'immobile con le stesse caratteristiche dei precedenti;
- c) la pulizia, riparazione o sostituzione dei canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
- d) la riparazione o sostituzione dei materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- e) ogni altra riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso dell'immobile.

11 – PREZZO DEL SERVIZIO

Il Concessionario è obbligato ad adottare prezzi congrui rispetto alle caratteristiche della struttura ricettiva e, comunque, non inferiori alla categoria 4 stelle, nonché a far fronte a tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, relativamente agli obblighi di trasmissione e pubblicazione dei prezzi medesimi.

Le tariffe dovranno essere trasmesse annualmente all'Ufficio Commercio del Comune di Ascoli Piceno per la vidimazione ed esposte nell'albergo, in ogni stanza nonché nella reception, in modo visibile agli utenti.

12- AVVIO DELLE ATTIVITA'

La struttura sarà consegnata al Concessionario aggiudicatario al momento della stipula del contratto di concessione, o in alternativa, dopo la sottoscrizione del verbale di consegna. Infatti, contestualmente alla consegna della struttura, sarà siglato il relativo verbale, redatto in contraddittorio tra le parti, alla presenza di un tecnico designato dal Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio e dalle stesse parti controfirmato, nel quale saranno descritti i locali e gli impianti consegnati e lo stato di manutenzione.

La struttura ricettiva sarà consegnata dotata di tutti gli impianti e, precisamente, impianto elettrico, termico ed antincendio, con le specifiche descritte nell'allegato al presente Capitolato (**Allegato B**).

Gli arredi e gli accessori forniti con la struttura turistico – ricettiva sono descritti **nell'allegato "C"**. Il Concessionario ha la facoltà tuttavia, di integrare e/o migliorare gli arredi della struttura con arredi ed accessori di caratteristiche tecnico – qualitative superiori rispetto a quelle esistenti. I costi del relativo investimento resteranno ad esclusivo carico del Concessionario.

Il dettaglio su eventuali migliorie di allestimento della struttura sarà oggetto di valutazione in Offerta Tecnica, così come previsto al successivo art.13.

Il Concessionario si dovrà dotare delle autorizzazioni amministrative necessarie per avviare l'attività di cui alla presente concessione.

Il Concessionario dovrà altresì dotarsi di autonomi contratti di somministrazione di elettricità, gas ed acqua, raccolta e smaltimento rifiuti, utenza telefonica e internet per la struttura.

In ogni caso il Concedente si riserva il diritto di imporre modifiche o aggiustamenti che si renderanno necessari per l'ottemperanza a norme di legge o regolamento, a prescrizioni delle competenti Autorità.

All'atto della riconsegna, al termine della concessione, sarà comunque redatto un nuovo verbale e il Concedente potrà richiedere la rimessa in pristino degli spazi secondo quanto risulterà dal confronto fra la situazione iniziale e quella finale ovvero stabilire eventuali danni arrecati ai beni del Concedente e l'ammontare dei medesimi da porre a carico del Concessionario.

Il Concessionario entro 10 giorni dalla data della consegna della struttura dovrà disbrigare le pratiche amministrative e dovrà essere avviata l'attività commerciale. Contestualmente all'avvio delle attività sarà siglato un **verbale di avvio delle attività** nel quale si darà atto dell'effettivo avvio dell'erogazione dei servizi, della situazione di fatto esistente presso la struttura e quindi della sua effettiva rispondenza a quanto previsto nel progetto presentato.

Il canone di concessione sarà dovuto a decorrere dalla data di avvio delle attività.

Qualora il ritardo nell'avvio delle attività dovesse perdurare per ulteriori 10 giorni oltre il termine stabilito (totale 20 giorni dalla data di consegna della struttura), al Concessionario sarà applicata la penale di cui al capitolo 22 del presente Capitolato.

13-ALLESTIMENTO OBBLIGATORIO E FACOLTATIVO DELLA STRUTTURA

Il Concessionario è obbligato, autonomamente e a proprie spese, a dotare la struttura ricettiva delle necessarie attrezzature relative a posateria e stoviglie, biancheria da camera (lenzuola, asciugamani e coperte), sapone e quant'altro necessario per il funzionamento della struttura, nonché a garantirne la pulizia, rispettando quanto proposto nell'offerta tecnica.

Il Concessionario è obbligato altresì, a proprie spese e senza diritto ad eventuali rimborsi, alla sostituzione di arredi e/o attrezzature di proprietà comunale (beni riportati nell'allegato C), qualora gli stessi divenissero non più fruibili/funzionanti, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale che ne rimarrà proprietaria al termine della concessione.

Il concorrente dovrà descrivere in offerta tecnica oltre al progetto gestionale e organizzativo che intende realizzare, l'eventuale integrazione all'attuale allestimento con riferimento all'arredo e attrezzature da collocare nelle zone di fruizione comuni (hall, reception, punto informazioni turistiche).

Eventuali arredi e attrezzature proposte come allestimento facoltativo rimarranno sempre di proprietà del concessionario che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

1. in caso di sostituzione mobili o attrezzature di proprietà comunale, a garantire a proprie spese, lo stoccaggio delle stesse presso luogo asciutto e sicuro al fine di poterle risistemare con la medesima ubicazione al termine del rapporto concessorio;
2. al termine della concessione, tutto l'allestimento facoltativo (sia esso integrativo o sostitutivo dell'attuale allestimento) dovrà essere rimosso dal concessionario a proprie spese garantendo quanto previsto al punto 1.

Ogni modificazione relativa alla struttura, ad impianti, attrezzature, arredi, rispetto al progetto presentato in sede di gara, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Concedente.

14- UTILIZZO DELLA STRUTTURA DA PARTE DEL COMUNE

Il Concedente si riserva l'uso gratuito della sala convegni per n. 12 giorni nell'arco di ciascun anno di gestione.

L'utilizzo della suddetta sala, che ricomprende altresì la necessaria assistenza da parte del personale addetto con i relativi costi a carico del Concessionario, verrà richiesto dal Concedente, almeno 15 giorni prima della data d'uso.

Il Concedente si riserva, altresì, l'utilizzo delle sale espositive nonché degli uffici del piano terra e del primo piano per 6 volte nell'arco di ciascun anno e per periodi ciascuno di durata variabile, ma, comunque, non superiore ad un mese.

L'utilizzo delle suddette sale ed uffici, che ricomprende altresì la necessaria assistenza da parte del personale addetto, nonché di ogni altro costo a carico del Concessionario, verrà richiesto dal Concedente, almeno 15 giorni prima della data d'uso.

Eventuali agevolazioni tariffarie in favore dell'Amministrazione Comunale per necessità alloggiativa dello stesso Ente (limitatamente a n. 60 pernottamenti annuali con prima colazione) potranno essere contenute nell'offerta tecnica e saranno oggetto di valutazione.

15- QUALITA' DEI GENERI DI CONSUMO

I generi di consumo dovranno essere di qualità, quantità e varietà sufficiente per soddisfare le esigenze degli utenti.

La somministrazione di generi avariati, adulterati o contenenti sostanze nocive o comunque non rispondenti alle disposizioni in materia di igiene e sanità pubblica darà motivo all'applicazione delle sanzioni di legge stabilite per simili trasgressioni.

16- OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

La gestione del servizio oggetto del presente Capitolato verrà effettuata dal Concessionario a proprio nome, per proprio conto ed a proprio rischio e pericolo, a mezzo di personale ed organizzazione propria.

Il Concessionario con la stipula del contratto di concessione si obbliga a:

- a) conformarsi e rispettare tutte le normative in vigore disciplinanti le attività inerenti il servizio alberghiero;
- b) presentare agli uffici competenti per territorio tutti i titoli abilitativi per la conduzione dell'attività, richiesti dalla normativa vigente espletando altresì tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento del servizio;
- c) provvedere all'avvio del servizio comunque non oltre 10 giorni dalla data di consegna della struttura;
- d) provvedere alla pulizia della struttura e degli arredi afferenti i servizi oggetto del presente Capitolato oltre che alla pulizia giornaliera, sanificazione e disinfestazione dei servizi igienici;
- e) provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti tecnici (elettrici, di sicurezza, condizionamento, antincendio, ecc.) afferenti i servizi oggetto del presente Capitolato;
- f) provvedere ad eventuali operazioni di disinfestazione dei locali da effettuare al bisogno e nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie, attraverso ditte specializzate;
- g) corrispondere le spese relative alla tariffa per il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti e di ogni altra normativa pubblica relativa alle attività di gestione degli esercizi;
- h) essere sempre in regola con tutte le spese e le imposte di natura tributaria inerenti la gestione dell'attività;
- i) assumere a proprio carico la vigilanza su beni e spazi del servizio in concessione, esonerando l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità;
- j) sottoscrivere i contratti e sostenere i costi delle utenze relative alla struttura messa a disposizione dell'aggiudicatario;
- k) provvedere a proprie spese a quanto altro ritenuto necessario per l'erogazione del servizio affidato;
- l) contabilizzare, secondo le vigenti disposizioni in materia, tutti gli incassi;
- m) consentire il pagamento, da parte del pubblico, anche attraverso carte di credito, bancomat, ecc. tramite POS ed altri sistemi similari;
- n) non adibire i locali ad usi diversi da quelli pattuiti, né ad utilizzarli per attività difformi o ulteriori a quelle indicate nel presente Capitolato, fatte salve eventuali ulteriori attività espressamente autorizzate dal Concedente;
- o) il Concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese alla redazione del documento della sicurezza di cui al D. Lgs. 81/2008 e ss. mm. ii, nonché all'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla normativa di settore, ivi comprese l'istituzione e la formazione delle figure previste, garantendone la continuità di attività; dovrà inoltre provvedere, anche a mezzo delle suddette figure a mantenere in efficienza i dispositivi di prevenzione, segnalazione, spegnimento incendi secondo le norme di legge, nonché a tenere sgombre le vie d'esodo;

- p) Il Concessionario non potrà apportare innovazioni, addizioni e migliorie, senza il preventivo permesso scritto del Concedente e (in caso di modifiche dell'immobile e aree di pertinenza) della Soprintendenza per i Beni Ambientali delle Marche, prevedendosi altrimenti la perdita della cauzione, con patto espresso che, comunque, il Concessionario non si rivarrà sul Concedente delle spese sostenute, derogando il presente atto al disposto degli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile, anche in caso che il concedente intenda ritenere dette opere alla scadenza del servizio. Qualora invece, al termine della gestione, il Concedente richiedesse la riduzione in pristino dell'immobile, il Concessionario s'impegna a provvedervi, secondo il disposto dell'articolo 1590 del Codice Civile. Nel caso che le opere siano state eseguite in mancanza del predetto consenso, esse s'intendono acquisite senza compenso alcuno da parte del Concedente. Il Concessionario è tenuto, invece, a rimuoverle a proprie spese, qualora il Concedente dichiara di non volerle ritenere;
- q) il Concessionario deve esercitare direttamente l'attività turistico – ricettiva in argomento. E' fatto assoluto divieto al Concessionario di cedere, a qualsiasi titolo, ad altrui la gestione del servizio in argomento, a pena di nullità della cessione stessa, ad esclusione del servizio di ristorazione nel caso fosse attivato. In quest'ultimo caso, tuttavia, dovrà essere richiesto il preventivo assenso del Concedente. In caso di inadempimento il Concedente, fermo restando il diritto di risarcimento del danno, ha facoltà di dichiarare risolta di diritto la concessione.

17- OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE

Il Concedente dovrà compiere tutte le operazioni di manutenzione dell'immobile non rientranti nel precedente articolo 16 e, in particolare quelle operazioni la cui necessità non derivi dal mancato adempimento del gestore agli obblighi di cui allo stesso articolo 16 nonché quelle rientranti nell'art. 10.

Il Concedente è tenuto a mettere in grado il Concessionario di svolgere correttamente i servizi sopra specificati alle condizioni esplicitate, collaborando a fornire tutti gli strumenti operativi di propria competenza.

18- VERIFICHE E CONTROLLI

Il Concedente, nel corso della durata della Concessione, effettuerà una serie di controlli volti a verificare il livello qualitativo del servizio e il rispetto di tutti gli obblighi assunti dal Concessionario con la stipula del contratto nonché di quanto previsto dalla normativa vigente in materia. In particolare alla data di completamento dell'allestimento dei locali funzionali secondo il progetto gestionale proposto, il Concedente procederà alla verifica degli interventi realizzati dal Concessionario, al fine di attestarne la conformità a quanto previsto dal Capitolato Tecnico e dall'Offerta Tecnica.

In merito alle caratteristiche relative al servizio, il Concessionario dovrà comprovare il possesso di tutti i requisiti minimi e clausole contrattuali previsti dalla normativa richiamata al capitolo 7. In caso di esito positivo della predetta verifica, sarà redatto apposito verbale.

19- DECADENZA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Concessionario decade dall'affidamento della gestione nei seguenti casi:

- a) per mancato inizio della gestione del servizio in parola entro i termini fissati al precedente capitolo 12;
- b) decadenza o revoca delle prescritte autorizzazioni amministrative che consentono al Concessionario l'esercizio dell'attività specifica;

- c) per mutamento sostanziale dello scopo per il quale è stato affidato in concessione il servizio;
- d) per omesso pagamento del canone per il numero di due rate trimestrali consecutive;
- e) per abusiva sostituzione di altri nell'esercizio della gestione, come previsto al capitolo 16;
- f) per inosservanza delle disposizioni attinenti alla disciplina del servizio e derivanti dalle condizioni di concessione di cui al presente capitolato, da norme di legge o regolamentari; in particolare per gravi violazioni degli obblighi facenti capo al Concessionario per quanto previsto dal presente Capitolato, che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, siano tali da incidere sull'affidabilità del gestore nella prosecuzione del servizio;
- g) per utilizzazione dei beni mobili ed immobili, in difformità a quanto stabilito con il presente atto;
- h) per violazione di norme fiscali riguardanti l'uso dei registratori di cassa;
- i) per violazione di norme igienico sanitarie ai sensi delle leggi vigenti;

Nei casi sopra descritti di decadenza, il Concedente è tenuto a dare debito preavviso al Concessionario, diffidandolo, mediante semplice comunicazione, dal permanere nel proprio comportamento inadempiente, con espresso monito che, in caso contrario, il contratto si intenderà risolto.

In ogni caso, il contratto di affidamento della gestione si risolverà di diritto, previa semplice comunicazione, anche per i seguenti motivi:

- a) nel caso in cui sia stato depositato contro il Concessionario ricorso ai sensi della legge fallimentare o di altra legge applicabile in materia di procedure concorsuali, che proponga lo scioglimento, la liquidazione, la composizione amichevole o il concordato con i creditori, ovvero nel caso in cui venga designato un liquidatore, curatore, custode o soggetto aventi simili funzioni, il quale entri in possesso dei beni o venga incaricato della gestione di affari del Concessionario;
- b) nel caso in cui il Concessionario perda i requisiti minimi richiesti dal bando di gara per la procedura ad evidenza pubblica attraverso la quale il medesimo si è aggiudicato la concessione della gestione;
- c) nel caso in cui il titolare dell'impresa individuale, ovvero taluno degli amministratori siano condannati, con sentenza passata in giudicato, per delitti contro la Pubblica Amministrazione. L'ordine pubblico, la fede pubblica o il patrimonio, ovvero siano assoggettati alle misure previste dalla normativa.

La decadenza dalla concessione della gestione o la risoluzione del contratto di affidamento fanno sorgere il diritto del Concedente alla escussione della cauzione prestata come prevista nel disciplinare, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

20 - REVOCA DEL CONTRATTO

L'affidamento della gestione ha carattere precario e il Concedente potrà, pertanto, indipendentemente dalla scadenza di cui al precedente capitolo 4, revocarla per comprovati motivi di pubblico interesse, dandone preavviso, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima, senza che il Concessionario possa sollevare eccezione alcuna ed avanzare pretese di indennizzo a qualsiasi titolo.

21 - GARANZIE ASSICURATIVE

Il Concessionario assumerà ogni responsabilità per danni arrecati a terzi in relazione a eventi di qualsiasi tipo riferibili all'esecuzione della presente concessione, manlevando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità e pretesa di terzi.

Il Concessionario, prima della stipula del contratto, dovrà dare dimostrazione di essere provvisto di un'adeguata copertura assicurativa di Responsabilità Civile Terzi e Operai riferita all'attività svolta e valida per l'intera durata del periodo contrattuale, con massimale unico non inferiore ad €. 4.000.000,00 per sinistro; la polizza dovrà esplicitamente prevedere che la garanzia sia estesa anche alla responsabilità di cui agli artt. 1783, 1784 e 1785 del C.C.. Eventuali franchigie non dovranno essere opponibili ai danneggiati e resteranno a totale carico del Concessionario. Il Comune dovrà essere ricompreso nel novero dei terzi.

Dovrà inoltre essere stipulata polizza "incendio" per il cosiddetto "rischio locativo, a garanzia del fabbricato e del contenuto di proprietà del Comune, per i seguenti importi:

- Fabbricato € 4.500.000,00
- Contenuto di proprietà del Comune € 400.000,00

Copia delle polizze assicurative dovrà essere trasmessa al Comune almeno dieci giorni prima della stipula del contratto per le verifiche preventive di adeguatezza. La mancata presentazione delle polizze comporterà la revoca dell'affidamento.

22- APPLICAZIONE DELLE PENALI

In caso di inottemperanza alle disposizioni del presente capitolato tecnico, l'Amministrazione potrà applicare al Concessionario delle penali nei seguenti casi e nella misura di seguito indicati:

- a) in caso di ritardo nell'avvio delle attività oggetto di concessione superiore a 10 giorni rispetto al termine dell'avvio delle attività indicato al capitolo 11 del presente Capitolato, si applicherà una penale giornaliera pari ad euro 200,00 (duecento/00);
- b) in ogni caso di esito negativo della verifica, di cui al capitolo 18, in ordine all'allestimento della struttura, o di riscontrate difformità degli interventi eseguiti rispetto alla proposta presentata in sede di gara, si applicherà una penale pari ad euro 100,00 (cento/00) per ogni giorno necessario al Concessionario per eseguire gli interventi richiesti dal Concedente.

Gli eventuali inadempimenti che possono dar luogo all'applicazione delle penali devono essere contestati per iscritto al Concessionario. In tal caso, il Concessionario deve comunicare, con le medesime modalità, le proprie deduzioni, nel termine massimo di 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data di ricezione delle contestazioni.

L'applicazione delle penali non preclude il diritto del Concedente a richiedere il risarcimento di eventuali maggiori danni.

La richiesta e/o il pagamento delle penali non esonera in nessun caso il Concessionario dell'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.