



## COMUNE DI PIATEDA

Provincia di Sondrio

Area Tecnico/Manutentiva  
Ufficio/Servizio TECNICO

### CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE "Edificio ex Asilo Gucciardi in frazione Boffetto con nuova destinazione ad uso Ostello per la Gioventù" in comune di Piateda (SO)

**Articolo 1.** La concessione ha durata di anni 6, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto. La consegna dell'immobile è prevista previa sottoscrizione di contratto/convenzione e previa predisposizione dei titoli abilitanti l'attività (SCIA, autorizzazioni, ecc...) da parte del gestore. Alla scadenza del termine, il contratto potrà essere, affidato al medesimo Concessionario per ulteriori anni sei, a seguito di decisione dell'Amministrazione Concedente previa valutazione positiva e definizione dei termini e rinegoziazione delle condizioni tra le parti, da effettuarsi entro 4 mesi prima della scadenza. Il contratto non potrà rinnovarsi tacitamente.

**Articolo 2.** La gestione è prioritariamente finalizzata a consentire l'utilizzo dell'ostello dietro il pagamento di un prezzo, salvo i casi in cui la fruizione debba essere gratuita. Tutti i ricavi rivenienti dalla gestione competono al Concessionario.

**Articolo 3.** Il canone di concessione dovuto dal Concessionario sarà quello offerto dallo stesso in sede di gara, comprendente:

A) Quota fissa: € 6.500,00 annuo, per sei anni, (non soggetto né a ribasso né a rialzo), rivalutabile dal secondo anno nella misura del 100% dell'aggiornamento dell'indice Istat dei prezzi al consumo FOI. Per 6 (sei) annualità la Quota fissa di concessione non verrà versata all'Ente in quanto andrà a compensare la prestazione posta a carico del Concessionario relativa all'acquisto e alla fornitura degli arredi descritti nell'elaborato "abaco arredo" redatto dall'ufficio tecnico, corrispondente ad una fornitura base dell'importo complessivo di spesa di € 39.000,00 + iva.

B) Quota variabile: importo pari al 5% (cinque per cento) del fatturato (ricavi dell'esercizio). La suddetta percentuale del 5% dovrà essere oggetto di rialzo, a valere per tutta la durata della concessione.

Il canone di concessione, come definito in sede di aggiudicazione, dovrà essere versato al Comune entro il 31 marzo, unitamente alla documentazione comprovante il fatturato dell'esercizio di riferimento dell'anno precedente.

**Articolo 4.** La fornitura degli arredi offerti in sede di gara dovrà essere effettuata entro il termine previsto nel bando, in caso contrario il contratto verrà automaticamente risolto per colpa del concessionario, con incameramento della cauzione.

Gli arredi offerti in sede di gara entreranno a far parte del patrimonio dei beni mobili del Comune dalla data della loro consegna.

Resta inteso che al termine del contratto concessorio, ancorchè conclusosi in via anticipata e per qualsiasi motivo (ivi compreso quello della decadenza, del recesso e della risoluzione), gli arredi offerti in sede di gara resteranno acquisiti nel patrimonio comunale senza che nulla possa essere preteso dal concessionario.

La Ditta Concessionaria dovrà produrre, prima della sottoscrizione del contratto, idonea polizza fidejussoria di € 40.000,00 con istituto di credito o primaria compagnia assicurativa a garanzia della regolare e puntuale consegna dell'arredo offerto in sede di gara, nonché a garanzia della riconsegna, al termine del contratto, del suddetto arredo e di quello fornito dal Comune, nel medesimo stato di consegna, salvo il deterioramento d'uso.

**Articolo 5.** La documentazione necessaria per partecipare alla gara deve essere prodotta dagli interessati nei termini e nei modi specificati nel relativo Bando.

**Articolo 6.** Per tutta la durata della Concessione sono vietate: a) la sub-concessione, sia totale che parziale; b) la locazione, sia totale che parziale; c) la cessione del Contratto di Concessione, sia totale che parziale.

**Articolo 7.** Al Concessionario è fatto divieto di eseguire o, comunque, di procedere a modifiche dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente concedente.

**Articolo 8.** L'immobile viene dato in Concessione per essere destinato ad attività ricettiva "Ostello per la Gioventù".

Il Concessionario potrà utilizzare come meglio crede gli spazi disponibili nell'immobile per porre in essere iniziative di carattere turistico, culturale, ricreativo, sportivo, espositivo, sociale e commerciale, purché connesse alle attività di cui sopra.

**Articolo 9.** In particolare, il Concessionario assume i seguenti obblighi in adempimento degli standard minimi obbligatori ed ai requisiti funzionali imposti da Regione Lombardia relativamente agli ostelli per la gioventù:

- impiego prevalente di personale avente età inferiore a 30 anni alla data di presa in consegna dell'edificio;
- apertura al pubblico per almeno 6 mesi l'anno secondo specifico calendario da presentare ad inizio anno e concordato con l'Amministrazione Comunale, eventuali variazioni del calendario dovranno essere preventivamente concordate;
- servizio quotidiano di pulizia;
- servizio di ricevimento assicurato in loco almeno 6 (sei) ore su 24 (ventiquattro);
- conoscenza, da parte degli addetti al ricevimento, almeno della lingua inglese;
- personale disponibile a chiamata nelle ore notturne (servizio di reperibilità entro 20 minuti – documentati - dalla chiamata);
- garantire il trasferimento di chiamata o segreteria telefonica da attivarsi nell'arco temporale non coperto dalla presenza del personale per il servizio di ricevimento (servizio di reperibilità entro 20 minuti – documentati - dalla chiamata);
- servizio di trasporto dei bagagli assicurato per mezzo di un carrello negli orari in cui è garantito il servizio di ricevimento (il carrello non è in dotazione);
- garantire per gli ospiti una postazione di accesso ad internet, l'uso di un fax (non in dotazione) e di una fotocopiatrice (non in dotazione);
- garantire agli ospiti la possibilità di conservare oggetti personali in cassaforte;
- garantire la possibilità di soggiorno anche di ospiti singoli;
- garantire la possibilità di assegnazione di un posto letto anche in camere multiple;
- garantire la promozione di eventi sociali o culturali con cadenza almeno mensile;
- disponibilità di materiale utile a promuovere le specificità del territorio regionale e locale, con particolare attenzione all'ambito culturale, paesaggistico, ambientale ed eno-gastronomico;
- partecipazione alla rete di relazioni tra gli ostelli della Lombardia ([www.hostellombardia.net](http://www.hostellombardia.net)) e diffusione di ogni notizia utile sulle possibilità di soggiorno presso gli stessi ostelli;

- fornire e procurare il personale qualificato – ed in possesso dei requisiti richiesti dalle vigenti normative in relazione alle mansioni cui è adibito – necessario alla gestione, alla manutenzione ed alla conduzione dell’immobile nonché, in generale, al corretto funzionamento dello stesso. Il personale addetto al funzionamento della struttura dovrà essere in numero sufficiente ed idoneo a mantenere regolare e continuo il servizio. Il gestore è obbligato al rispetto integrale dei C.C.N.L. per la specifica categoria di dipendenti, nonché degli accordi territoriali integrativi degli stessi, in vigore per il tempo in cui vengono eseguiti i servizi oggetto di concessione, con particolare riguardo ai minimi retributivi ed agli strumenti di tutela dell’occupazione; in particolare vige l’obbligo, per il concessionario, ancorché non aderente alle associazioni firmatarie, di applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti tutte le disposizioni legislative e regolamentari concernenti la contribuzioni e le assicurazioni sociali, nonché di corrispondere le retribuzioni previste da leggi, regolamenti, contratti nazionali, territoriali e/o regionali ed aziendali stipulati dalle organizzazioni sindacali più rappresentative su base nazionale nel settore a cui la concessione fa riferimento. L’obbligo di applicazione del contratto e degli accordi sussiste anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione e i suddetti obblighi vincolano il concessionario anche se non è aderente alle associazioni stipulanti o se recede da esse ed indipendentemente dalla struttura e dimensione della sua organizzazione e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale. E’ fatto obbligo al concessionario di risultare in regola con i versamenti contributivi dei propri dipendenti e di certificare periodicamente l’avvenuto pagamento dei contributi assicurativi e previdenziali e la regolare corresponsione delle retribuzioni ai lavoratori; l’Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere in qualsiasi momento la documentazione comprovante l’avvenuto pagamento. La ditta concessionaria è altresì obbligata a fornire gli elenchi nominativi del personale addetto e la loro qualifica, nonché di dotare il personale di un cartellino di riconoscimento contenente oltre che il nome della persona addetta, la fotografia e l’indicazione della posizione INPS, INAIL e il nome della Ditta. In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata dal Comune o ad esso segnalata dall’ispettorato del lavoro, il Comune medesimo comunica al concessionario, e se del caso anche all’ispettorato suddetto, l’inadempienza accertata. In caso di inottemperanza grave e reiterata agli obblighi precisati nel presente Articolo è facoltà dell’Amministrazione appaltante di risolvere unilateralmente il rapporto contrattuale.
- provvedere all’assicurazione antinfortunistica degli addetti

**Articolo 10.** La ditta Aggiudicatrice dovrà presentare al Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune, che ne valuterà la completezza, prima della sottoscrizione del contratto di Concessione le seguenti polizze assicurative:

- Polizza assicurativa con primaria Compagnia assicurativa, una polizza incendio e/o scoppio con tutte le garanzie accessorie, che resti in vigore per tutta la durata della Concessione e che copra i danni causati all’immobile dal Concessionario e/o dal suo personale e/o da terzi con un massimale per il fabbricato non inferiore ad € 1.000.000,00 (unmilione/00);

-Nessuna responsabilità potrà ascrivere al Comune in ordine alla gestione economica, tecnica, sanitaria, amministrativa e contabile del concessionario, il quale garantendo di possedere tutti i requisiti per la conduzione dell’immobile in oggetto, se ne fa carico completo, ivi compreso l’aspetto fiscale. Il concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto di concessione.

Allo scopo, il concessionario si obbliga a stipulare con primaria Compagnia assicurativa e con spese a suo totale carico, idonea polizza assicurativa di Responsabilità Civile nei confronti di terzi per i danni che potessero verificarsi in merito alla gestione dell’attività e particolarmente all’utilizzo della struttura, di eventuali attrezzature ed alla somministrazione di cibi e bevande, cose portate dai Clienti e quant’altro inerente la copertura dell’attività oggetto della presente concessione.

Il contratto dovrà prevedere un massimale RCT non inferiore a € 2.500.000,00 ed in caso di presenza di dipendenti non inferiore a € 1.000.000,00 RCO e l’esplicita rinuncia ad ogni azione di rivalsa nei confronti del Comune.

Il concessionario è responsabile di ogni danno che dovesse verificarsi ai beni mobili ed immobili di proprietà comunale, nonché a terzi e o a cose di terzi per fatti connessi all'attività svolta nella struttura di cui trattasi.

Il concessionario risponde nei confronti degli utenti e dei terzi, degli obblighi e degli impegni derivanti dall'attività ricettiva svolta nelle strutture di cui trattasi.

Il comune resta esonerato da qualsiasi responsabilità connessa all'uso dell'immobile oggetto del presente capitolato.

Il concessionario dovrà comunicare tempestivamente ogni eventuale incidente alle Autorità competenti e al comune concedente.

**Articolo 11.** Il soggetto gestore è obbligato a provvedere a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria, straordinaria e riparazione (sostituendo quanto danneggiato con materiale della medesima tipologia e qualità) della struttura, degli impianti e delle attrezzature in dotazione, come da verbale di consistenza allegato al verbale di consegna, ad esclusione della completa sostituzione delle parti strutturali dell'immobile stesso se non derivanti da negligenza nella gestione della struttura, in tal caso l'onere sarà a carico del Concessionario.

Il Concessionario dovrà segnalare immediatamente al Comune, tramite formale comunicazione da inviare al protocollo dell'Ente, eventuali carenze strutturali dell'immobile.

**Articolo 12.** L'edificio verrà consegnato privo dell'arredamento dei locali e delle attrezzature necessarie alla gestione dell'ostello. La struttura è dotata della cucina e il piano bar forniti dal Comune.

Il gestore dovrà provvedere a propria cura e spese alla dotazione e installazione di tutto ciò che risulta necessario al buon funzionamento della gestione.

**Articolo 13.** Il Concessionario si obbliga a presentare al Comune:

- relazione dettagliata entro il 31 marzo di ogni anno, che contenga:
  - a. le informazioni sui flussi turistici (numero di presenze per nazioni) e le iniziative svolte nel corso dell'anno precedente;
  - b. l'analisi dettagliata dei costi e dei ricavi, supportato da documenti contabili;
  - c. lo stato dell'immobile e la condizione dei beni mobili, attrezzature e arredi;
  - d. il resoconto sugli eventuali investimenti ed iniziative promozionali realizzate;
- a nominare un responsabile operativo della struttura e il nominativo del proprio Responsabile del Servizio di prevenzione e protezione;
- a provvedere alla voltura delle utenze esistenti: elettrico, gas e acquedotto entro 30 giorni dalla consegna dell'immobile

**Articolo 14.** Senza alcun onere finanziario per l'Ente concedente, sono a totale carico del Concessionario, oltre ad ogni spesa annessa e connessa alla gestione (comprese quelle per l'acquisto di materiali e delle attrezzature occorrenti):

- tutte le spese relative a tasse, imposte, tributi, registrazioni ed, in generale, tutti gli oneri comunque derivanti dalla Concessione dell'impianto;
- le spese relative al consumo di acqua, gas, energia elettrica, manutenzione periodica estintori, etc..
- gli oneri accessori per spese telefoniche e di accesso ad internet e per la manutenzione annuale ascensore e la visita ispettiva periodica (biennale). In relazione alla manutenzione ascensore il gestore dovrà comunicare tempestivamente all'Amministrazione Comunale l'avvenuto adempimento normativo trasmettendo copia del contratto di manutenzione sottoscritto e/o certificato rilasciato dall'ispettore.

**Articolo 15.** Eventuali proposte di realizzazione di opere di miglioria, modifiche, addizioni alla struttura o installazioni di attrezzature fisse potranno essere presentate solo se corredate da idonei elaborati tecnici degli interventi proposti.

Qualora la Giunta Comunale ritenga possano essere di particolare interesse per il miglioramento della struttura ricettiva, previo parere favorevole del Responsabile Tecnico, potrà accogliere la richiesta presentata disciplinando volta per volta le modalità di attuazione.

**Articolo 16.** L'Amministrazione comunale si riserva per fini istituzionali, l'utilizzo prioritario e gratuito della sala conferenze al piano terra, angolo nord-ovest della struttura, con accesso indipendente. L'uso è da intendersi comprensivo delle attrezzature ivi presenti. Le date di utilizzo saranno concordate preventivamente con il gestore (uso diretto o a mezzo di associazioni o gruppi autorizzati dall'Amministrazione).

Durante tale impiego, il gestore dovrà consentire, se richiesto, l'uso delle attrezzature e spazi Comuni ai piani terra e seminterrato della struttura.

**Articolo 17.** Il Concessionario si impegna a stabilire delle tariffe massime, da concordare con l'Ente concedente sulla base:

- a) di quelle correntemente praticate dall'Associazione di categoria;
- b) della media di quelle correntemente praticate - per immobili analoghi - nei Comuni vicini;
- c) degli effettivi costi di gestione.

Il Concessionario ha comunque la facoltà di applicare tariffe più basse.

**Articolo 18.** L'Ente concedente, per il periodo di vigenza della Concessione, rilascerà al Concessionario, sempre che questi ne abbia i requisiti di Legge, le autorizzazioni di competenza.

La gestione non potrà essere sospesa, neanche temporaneamente, fatti salvi i soli casi di forza maggiore adeguatamente documentati, né interrotta in alcun caso.

**Articolo 19.** Per tutta la durata del Contratto, il Concessionario dovrà:

- mantenere in attività l'immobile ed assicurare tutti i servizi connessi all'esercizio dello stesso;
- garantire l'apertura al pubblico per almeno 6 mesi l'anno secondo specifico calendario da presentare ad inizio anno e concordato con l'Amministrazione Comunale. Eventuali variazioni del calendario dovranno essere preventivamente concordate.

Il Concessionario ha la facoltà di tenere chiuso l'immobile per un giorno alla settimana ma con adeguato preavviso. Tale facoltà resta comunque esclusa nel periodo compreso tra il primo giorno del mese di Giugno e l'ultimo giorno del mese di Settembre di ogni anno. Tuttavia, qualora in tali periodi fosse necessario procedere alla chiusura infrasettimanale dell'immobile per l'effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria dello stesso, il Concessionario dovrà informarne l'Ente concedente con adeguato preavviso. Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile i relativi periodi di chiusura dovranno essere preventivamente concordati con il concessionario.

**Articolo 20.** Il Concessionario si impegna a garantire l'apertura e il funzionamento dell'immobile per le attività che l'Ente concedente avesse in animo di effettuare.

Il Concessionario si impegna inoltre a promuovere tutte le attività che possono essere effettuate nell'immobile da parte delle Associazioni locali, al fine di soddisfarne le esigenze di utilizzo.

Tutti i ricavi derivanti da tali attività competono al Concessionario.

**Articolo 21.** Nessuna responsabilità potrà essere ascritta all'Ente concedente in ordine alla gestione tecnica, economica, amministrativa, fiscale e contabile condotta dal Concessionario che, per ogni aspetto e conseguenza, se ne farà completo ed esclusivo carico restandone il solo responsabile.

Per la gestione dell'attività dell'ostello il Concessionario si impegna a realizzare una contabilità separata per il ramo d'azienda.

Il Concessionario dovrà osservare pienamente tutte le Leggi, norme e regolamenti vigenti in materia di igiene, di sanità, di sicurezza, di sorveglianza e di funzionalità dell'immobile così come, peraltro, dovrà munirsi di qualsivoglia autorizzazione, nulla osta e quanto occorrente e/o necessario per l'apertura e l'esercizio dell'immobile, restando il solo responsabile di eventuali inadempienze.

**Articolo 22.** Nei casi di cessazione del rapporto, ivi compresi quelli di decadenza, risoluzione o recesso:

- il Concessionario dovrà restituire l'immobile, le attrezzature ed ogni altro accessorio relativo nello stato derivante dal normale deperimento d'uso;
- il Concessionario potrà asportare dall'immobile soltanto gli arredi da lui approvvigionati nel corso della concessione (sono esclusi degli arredi offerti in sede di gara).

**Articolo 23.** La concessione può cessare anticipatamente per decadenza, recesso e risoluzione del contratto.

Le parti potranno recedere dal contratto con preavviso di 4 (quattro) mesi da comunicare mediante raccomandata a/r o PEC.

In ogni caso nessun indennizzo o risarcimento è dovuto al Concessionario.

**Articolo 24.** La violazione da parte del Concessionario degli obblighi da lui assunti causerà la risoluzione di diritto del Contratto di Concessione in danno del Concessionario, con ogni conseguenza a suo carico in ordine ai danni conseguentemente provocati all'Ente concedente.

L'Ente concedente potrà invocare la risoluzione del Contratto di Concessione, con effetto immediato, mediante comunicazione inoltrata al Concessionario con raccomandata postale a.r. o tramite PEC.

In particolare, costituiranno causa di risoluzione di diritto del Contratto di Concessione per fatto del Concessionario:

- il mancato rispetto del Contratto di Concessione;
- la destinazione dell'immobile ad usi diversi da quelli consentiti dal Contratto di Concessione o da atti autorizzativi;
- la sub-concessione, sia totale che parziale;
- la locazione, sia totale che parziale;
- la cessione del Contratto di Concessione, sia totale che parziale;
- la chiusura dell'immobile al di fuori delle fattispecie stabilite;
- la mancata stipula delle polizze assicurative previste;
- le ripetute violazioni, constatate dalle Autorità competenti, alla vigente normativa riguardante l'utilizzo di personale qualificato per il tipo di attività ed il relativo trattamento economico, previdenziale, assistenziale ed assicurativo;
- le ripetute violazioni, constatate dalle Autorità competenti, alla vigente normativa in materia di igiene, di sanità, di sicurezza sul lavoro e di ordine pubblico;
- il mancato ottenimento di autorizzazioni, di nulla osta e di quanto occorrente e/o necessario per l'apertura ed l'esercizio dell'immobile;
- la mancata tempestiva segnalazione all'Ente concedente di qualsivoglia danno, guasto o disfunzione che dovesse verificarsi all'immobile;
- il mancato versamento del canone entro un mese dal ricevimento della messa in mora da parte del concedente, qualora il concessionario non abbia ottemperato entro il termine contrattualmente previsto;
- la mancata attuazione degli interventi nei tempi e nei modi previsti dalla proposta gestionale, nonché da altri obblighi assunti con la stessa e costituenti elementi di valutazione dell'offerta;
- la mancata ricostituzione della cauzione entro un mese dal ricevimento dell'atto di messa in mora da parte del Comune.
- l'utilizzo dell'immobile per finalità diverse dal servizio ricettivo ostello al quale è finalizzato;
- per condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività proprie delle gestioni delle strutture ovvero sia prevista l'interdizione dall'esercizio della professione o dell'arte;
- per fallimento del concessionario;

- per ogni altro fatto o condizione considerati dalla legge limitativi od impeditivi alla gestione dei servizi pubblici.

**Articolo 25.** La definizione di tutte le controversie sui diritti soggettivi derivanti dall'esecuzione del Contratto di Concessione è demandata all'Autorità Giudiziaria, presso il Foro di Sondrio.

Per gli effetti del Contratto di Concessione, compresi quelli giudiziari, il Concessionario eleggerà domicilio presso il comune di Piateda – Via Galeazzi 26, loc. Boffetto.

**Articolo 26.** Per tutto ciò che non è espressamente disciplinato dal presente Capitolato d'oneri e dal bando di gara, si rinvia alla normativa dettata dalle disposizioni di Legge in materia.