

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLE STRUTTURE TURISTICO-RICREATIVE SITE IN LOCALITA' "MADONNA DEL SASSO"

ARTICOLO 1 – DESCRIZIONE DEI LUOGHI DOVE SONO UBICATE LE STRUTTURE OGGETTO DELL'APPALTO

Le strutture Turistico-ricreative, sono ubicate in località Madonna del Sasso agro del Comune Sasso di Castalda (Pz). L'affidamento in gestione di dette strutture ha lo scopo di perseguire l'utilizzazione delle stesse a fini produttivi, occupazionali e di valorizzazione dell'intera area.

ARTICOLO 2 – DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE OGGETTO DI AFFIDAMENTO

L'affidamento ha per oggetto la gestione funzionale ed economica delle seguenti strutture di proprietà comunale site in località "Madonna del Sasso":

1. fabbricato servizi generali composto da sala ristorante, sala bar, locale cucine, locali servizi igienici, locali depositi, e n. 6 stanze comprese di servizi;
2. fabbricato servizi igienici (a servizio dell'area campeggio) composto da un locale lavanderia, locale per centrale termica, locale servizio igienico per disabili e da n. 2 locali allestiti ciascuno con n. 5 postazioni lavabo, n. 5 locali WC e n. 3 cabine docce);
3. barbecue coperto con apposita tettoia;
4. aree attrezzate per sosta camper e roulotte;
5. aree parcheggi e viabilità;
6. Rete fognaria e relativo impianto di depurazione;
7. Impianto di illuminazione esterno;

le sopracitate strutture sono dotate di impianti elettrici con approvvigionamento ENEL, idrico con approvvigionamento da rete idrica comunale, e sono ubicate all'interno di un'area recintata della superficie complessiva di circa mq. 5.000 e contraddistinta in catasto al foglio 15 particelle 18-83.

Dette strutture sono date in concessione, con i soli arredi delle cucine, così come indicati nell'apposito progetto, liberi da qualsiasi altre attrezzature ed arredi, per il periodo contrattuale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data della stipulazione del Contratto.

ARTICOLO 3 – GESTIONE DELLE STRUTTURE – SERVIZI RICHIESTI

Al concessionario spetta di provvedere all'installazione degli impianti, delle attrezzature di dettaglio e degli arredi necessari per l'esercizio delle attività di impresa, oggetto dell'appalto, in attuazione di quanto riportato nell'offerta tecnica progettuale presentata in sede di gara.

Le licenze, da richiedere a cura del concedente, successivamente alla stipula del contratto, per le attività da svolgere saranno tutte rilasciate al concedente, non possono essere trasferite a terzi dallo stesso per qualsivoglia titolo o ragione.

Il concessionario non potrà in alcun caso trasferire a terzi, in tutto o in parte, l'attività di impresa oggetto dell'appalto né trasferire a terzi, in tutto o in parte, l'azienda utilizzata per l'esercizio delle attività di impresa oggetto del Contratto.

In caso di decesso del concessionario, se persona fisica imprenditore individuale, è facoltà del concedente consentire la continuità dell'attività sino al termine del contratto in favore del coniuge o di parenti entro il 3° grado nell'ambito dei diritti ereditari, purché abbiano i requisiti per assicurare la gestione;

Il presente appalto di concessione ha la finalità di valorizzazione del territorio e di promozione turistica.

Capitolato speciale d'appalto "Madonna del Sasso"

Il concessionario dovrà garantire all'Ente la gestione di tutte le strutture sotto la direzione ed il coordinamento costante dell'Ente medesimo.

Il concessionario dovrà:

1. curare i servizi di accoglienza e di informazione;
2. coordinare le attività delle strutture;
 - accoglienza con servizio informativo ai residenti ed ai visitatori, illustrazione delle possibilità di visita e di fruizione del territorio alla scoperta degli aspetti storici, culturali ed ambientali del territorio;
 - attività di sensibilizzazione ed informazione sul territorio, sulle modalità di fruizione dei vari servizi, sulle iniziative di accoglienza turistica e su tutte le attività e servizi promossi;
 - promozione, diffusione informativo, con le modalità e le condizioni che saranno concordate con l'Ente e recepite nel contratto;
 - promozione di iniziative economiche sul territorio, informazione ai giovani ed agli operatori di settore;
 - attività convegnistiche su tematiche inerenti lo sviluppo sostenibile, con il coinvolgimento di enti ed istituzioni pubblici e privati di rilevanza nazionale e internazionale;
 - curare le attività di incoming turistico;

ARTICOLO 4 – SERVIZI AGGIUNTIVI A PAGAMENTO

Il concessionario ha la facoltà di attivare, a proprio onere e spese, previa autorizzazione scritta dell'Ente e con l'osservanza delle normative e regolamenti vigenti, alcuni servizi aggiuntivi per i quali lo stesso potrà introitare tutti i proventi quali ad esempio:

- commercializzazione di prodotti non rientranti nella rete commerciale dell'Ente, quali gadgets, prodotti agro-alimentari, dell'artigianato locale, materiale bibliografico e audiovisivo, del rispetto della normativa vigente;
- organizzazione e promozione di programmi specifici di accoglienza, accompagnamento e guida nel territorio avvalendosi delle figure professionali previste (guide, accompagnatori, interpreti naturalistici, ecc...). Le escursioni dovranno comunque essere organizzate con finalità didattico-educative e ricreative e dovranno prevedere una serie di itinerari in grado di cogliere i tratti salienti del territorio e dovranno essere espletate nel rispetto della normativa vigente;
- attività di incoming turistico, sottoscrizione di accordi con le strutture ricettive, ristorative e ricreative presenti sul territorio, con i tour operators e le agenzie di viaggio con la predisposizione di pacchetti turistici e di offerte modulari che favoriscano la permanenza dei visitatori sul territorio, anche nei periodi di bassa stagione turistica;
- ogni altra attività, purchè legata al perseguimento delle finalità oggetto del presente bando, nel rispetto della normativa civilistica, penale e fiscale vigente;

ARTICOLO 5 – ONERI DEL GESTORE

Il concedente sarà tenuto ad effettuare:

1. la presentazione all'Ente del **programma annuale di gestione**, con descrizione dettagliata delle attività programmate e del piano economico-finanziario. Il programma annuale di gestione sarà presentato entro il 10 giugno di ciascun anno di gestione e dovrà essere comprensivo del piano economico finanziario.
2. la presentazione all'Ente, entro il mese di aprile dell'anno successivo, della **relazione annuale consuntiva** delle attività svolte, comprensiva del piano economico-finanziario;
3. la corresponsione all'Ente di un canone annuo pari all'importo offerto in fase di gara e comunque non inferiore a l prezzo posto a base di gara ammontante complessivamente ad €. 5.000,00 per la gestione **decennale**, di cui € 500,00 per ogni anno di gestione;

Capitolato speciale d'appalto "Madonna del Sasso"

4. il pagamento delle utenze acqua, energia elettrica, riscaldamento e pagamento spese ordinarie connesse al funzionamento delle stesse e ogni altro costo relativo alla gestione delle strutture;
5. La manutenzione ordinaria degli immobili ai fini del loro corretto uso, funzionamento e conservazione, con obbligo di segnalazione al Comune degli interventi di manutenzione straordinaria a carico di questo Ente;
6. La stipulazione delle assicurazioni di cui al successivo articolo 14;
7. Ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate.

ARTICOLO 6 – ONERI DEL COMUNE

Sono, a carico del Comune:

- a) La concessione in uso all'appaltatore degli immobili, in buone condizioni, agibili ed a norma, secondo un verbale da redigersi in contraddittorio tra le parti;
- b) La manutenzione straordinaria degli immobili oggetto dell'appalto;

ARTICOLO 7 – PERSONALE IMPIEGATO

Il personale impiegato dal concessionario deve essere lo stesso indicato nel progetto di gestione. E' fatto obbligo al concessionario di privilegiare, nell'assunzione di nuovo personale, i residenti nel Comune di Sasso di Castalda. Le eventuali sostituzioni del personale saranno preventivamente comunicate dal concessionario che dovrà altresì garantire che il personale sia in possesso dei requisiti richiesti dal presente capitolato.

ARTICOLO 8 – TARIFFE

Le tariffe per i servizi di cui ai precedenti articoli 3 e 4 saranno determinate dal gestore nel progetto di gestione o, per i servizi attivati in secondo tempo, nel programma annuale di gestione.

ARTICOLO 9 – DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è stabilita in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data della stipula.

La stipula del contratto dovrà essere effettuata entro tre mesi dalla data dell'aggiudicazione definitiva.

Le clausole del contratto, ad insindacabile giudizio del Comune, potranno essere rinegoziate tra le parti al termine del primo biennio, con possibilità di includere altre strutture e attività nell'ambito della gestione.

Al termine del contratto, sarà redatto apposito verbale, in contraddittorio con il gestore, in cui si darà atto dello stato degli immobili riconsegnate all'Ente.

E' vietata la sub-concessione dell'appalto.

ARTICOLO 10 – IMPORTO DELL'APPALTO

L'importo complessivo dell'appalto è fissato in Euro 5.000,00 (cinquemila/00), soggetto ad offerte in pari o in aumento.

ARTICOLO 11 – MODIFICHE E MIGLIORIE

Sono consentite modifiche e migliorie dei beni immobili concessi in uso, esclusivamente previo consenso scritto da parte del Comune, salvo il caso in cui le medesime rientrino nell'attività di manutenzione ordinaria, con oneri a carico del concedente.

Capitolato speciale d'appalto "Madonna del Sasso"

ARTICOLO 12 – PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone dovuto, risultante dall'offerta formulata dall'appaltatore in sede di gara, sarà corrisposto con cadenza annuale, a partire dal momento di stipula del contratto.

Il canone annuale dovrà essere pagato, secondo quanto indicato al precedente articolo 5°, comma 3, in un'unica soluzione, da corrispondersi entro il 30 giugno di ciascun anno di gestione, tranne la prima annualità da versare alla stipula del contratto. Il pagamento dovrà essere effettuato presso la Tesoreria dell'Ente.

Il mancato versamento della rata annuale del canone, entro sei mesi successivi alla scadenza, sarà causa di risoluzione del Contratto ex art. 1456 cod. civ.

Il Concessionario qualora dovesse interrompere le attività di impresa per cause a lui non imputabili per un periodo non inferiore ad un anno, avrà la facoltà di recedere dal Contratto

ARTICOLO 13 – FINE RAPPORTO

La ditta affidataria è tenuta a riconsegnare al termine del contratto le strutture nelle condizioni ottimali in cui le stesse si troveranno alla data di consegna, senza nulla pretendere per eventuali miglioramenti apportati durante l'intero periodo di concessione, la stessa ditta affidataria al termine del contratto di Concessione non pretenderà dal Concedente o dal nuovo concessionario alcuna somma a titolo di avviamento commerciale.

ARTICOLO 14 - DANNI A PERSONE O COSE - GARANZIE

Il Comune di Sasso di Castalda è sollevato da ogni responsabilità civile e penale per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale della Ditta aggiudicataria durante l'esecuzione dell'incarico di cui al presente capitolato.

L'appaltatore si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato.

L'impresa aggiudicataria dovrà presentare prima della sottoscrizione del contratto una cauzione definitiva pari al 30% dell'importo contrattuale.

L'impresa aggiudicataria si obbliga a stipulare, prima della sottoscrizione del contratto di appalto, una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni oggetto dell'affidamento, dovuti ad incendio, danneggiamento, furto, vandalismo, ecc. il cui massimale dovrà essere non inferiore al valore catastale degli immobili, ed una polizza di assicurazione R.C.T. per rischi derivanti dallo svolgimento dei servizi oggetto dell'affidamento, con valida per tutta la durata dell'appalto, il cui massimale dovrà essere proporzionato ai rischi derivanti dall'uso delle strutture.

Il concessionario si impegna a garantire che i servizi vengano espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo ai residenti nelle zone circostanti le strutture utilizzate.

ARTICOLO 15 – VIGILANZA

Il Comune di Sasso di Castalda si riserva la facoltà di verificare il rispetto, da parte del concessionario, delle previsioni del presente capitolato e di quanto dichiarato dal gestore medesimo nel progetto di gestione e nella relazione annuale di gestione, di cui al presente capitolato.

ARTICOLO 16 - PENALITA'

Nel caso in cui i servizi di cui al presente capitolato, per qualsiasi ragione imputabile al concessionario, siano interrotti, ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole di cui al presente capitolato, al programma annuale di gestione ed al relativo contratto, verrà applicata una

Capitolato speciale d'appalto "Madonna del Sasso"

penale pari ad €. 20,00 (venti/00) per ogni giorno naturale consecutivo di mancato espletamento dei servizi, o in modo non conforme alle previsioni del presente capitolato e del contratto di concessione.

ARTICOLO 17 - INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ove si verificano gravi o ripetute inadempienze dell'impresa nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali ovvero nel caso di ritardo nel pagamento del canone, l'Ente ha facoltà, previa notificazione scritta al concessionario, di risolvere anticipatamente il contratto e di incamerare, a titolo di penale, la cauzione di cui al precedente articolo 14, salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

ARTICOLO 18 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia tra le parti sarà competente il foro di Potenza.

ARTICOLO 19 - RINVIO

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente capitolato si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Sasso di Castalda li 13/12/2006

Il Responsabile del Procedimento
(geom. Coronato Rocco Antonio)