



COMUNE di STAZZEMA

Medaglia d'Oro al Valor Militare
Provincia di Lucca

**Ufficio Programmazione delle
Infrastrutture e del Patrimonio**

GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA EXTRALBERGHIERA DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "OSTELLO LA PANIA" SITO IN PRUNO

-CAPITOLATO-

Art. 1

Oggetto della concessione

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione della gestione, mediante gara ad evidenza pubblica:

- dell'ostello per la gioventù "La Pania" meglio rappresentato e descritto nelle allegate schede catastali (cfr allegati 1-2), compresa la relativa area pertinenziale;

Ostello la Pania

L'immobile costituente l'ostello verrà consegnato completo degli impianti tecnologici funzionanti (elettrico, igienico-sanitario, metano, termico e antincendio) munito di idonea segnaletica di sicurezza ed arredato, fatto salvo quanto indicato nel seguito.

Il Comune di Stazzema attesta e garantisce di essere in possesso delle certificazioni seguenti:

- certificato di regolare esecuzione per i lavori di trasformazione in ostello della scuola di Pruno e Volegno/sistemazione impianti;
- certificato di regolare esecuzione per i lavori di trasformazione in ostello della scuola di pruno e volegno;
- certificato di agibilità (art. 11 comma 3 L.R. 14.10.1999 n. 52) rilasciato in data 27.06.2001 dall'arch. Raffaele Santanchè.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e termico alla regola d'arte rilasciato dalla ditta esecutrice in data 8.11.99;

- che l'impianto elettrico è dotato di certificazione di conformità rilasciato dalla ditta esecutrice in data 9.11.1999;
- atto unico di collaudo per l'attivazione di ostello in loc. Pruno presso il Comune di Stazzema;
- possesso di tutti i requisiti urbanistico-edilizi, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni normative;
- che l'immobile ha una capienza di circa 23 posti letto; tale numero potrà essere elevato, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e delle prescrizioni antincendio, nel corso della definizione della pratica di cui al punto precedente;
- che l'immobile è dotato di collaudo ai sensi dell'art. 11 L.R. n° 52/1999 a firma dell'Arch. Raffaele Santanchè in data 28.06.2001 n. prot 57007;

L'impianto di riscaldamento dell'immobile è allacciato al sistema di teleriscaldamento sito in prossimità della struttura.

Il piazzale sovrastante l'impianto di teleriscaldamento, all'entrata dell'ostello lato strada comunale, a livello del pianterreno dell'ostello, è funzionale al teleriscaldamento e quindi non utilizzabile per l'attività extra-alberghiera dell'ostello.

Gli arredi e le attrezzature nello stato di fatto e di diritto sono quelle presenti in struttura e saranno elencate nel verbale di consegna della struttura che sarà redatto prima della presa di possesso dell'immobile.

Nella struttura sono inoltre presenti corredi, elettrodomestici, stoviglie e attrezzature varie di proprietà del precedente concessionario con il quale potranno essere presi direttamente accordi in merito all'eventuale acquisto. L'elenco di tali oggetti verrà consegnato in occasione della presa visione dell'immobile.

La gestione della struttura non potrà essere effettuata per altro scopo per la quale è disposta salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune. E' altresì vietata qualsiasi innovazione o modificazione alla struttura, agli impianti ed attrezzature, senza specifica autorizzazione formale (scritta) da parte dell'Amministrazione comunale, sia sotto il profilo dell'autorizzazione all'esecuzione che sotto il profilo dell'eventuale riconoscimento economico.

Art. 2

Durata della concessione

La concessione ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla sottoscrizione del contratto, da effettuarsi non prima di 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva e comunque non oltre 60

giorni dalla stessa. La consegna dello stabile dovrà avvenire entro 10 giorni dalla sottoscrizione del contratto e comunque non prima della sua sottoscrizione. La concessione, prima della sua scadenza e in forma scritta, è rinnovabile di ulteriori anni 6 (sei), non prorogabili, con valutazione non sindacabile da parte esclusivamente dell'Amministrazione Comunale. È prevista, per ragioni di pubblico interesse, la risoluzione anticipata del contratto, con un preavviso minimo di mesi 6 (sei).

Art. 3

Carattere della concessione

E' vietata espressamente ogni diversa utilizzazione in contrasto con quanto disposto nei precedenti articoli. I servizi oggetto della concessione sono ad ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e, come tali, non potranno essere sospesi o abbandonati, eccettuati i casi di forza maggiore.

Art. 4

Requisiti funzionali obbligatori

Sono requisiti funzionali degli ostelli per la gioventù i seguenti:

- a) apertura per almeno nove mesi all'anno;
- b) servizio quotidiano di pulizia;
- c) servizio di ricevimento assicurato almeno sei ore su ventiquattro;
- d) conoscenza, da parte degli addetti al ricevimento, almeno di due lingue straniere;
- e) personale disponibile a chiamata per gli ospiti nelle ore notturne;
- f) sistema di ricevimento automatizzato, trasferimento di chiamata o segreteria telefonica da attivarsi nell'arco temporale non coperto dal servizio di ricevimento;
- g) possibilità di soggiorno anche per singoli ospiti;
- h) possibilità di assegnazione di un posto letto anche in camere multiple;
- i) promozione di eventi sociali o culturali con cadenza almeno mensile;
- j) disponibilità di materiale utile a promuovere le specificità del territorio regionale e locale, con particolare attenzione all'ambito culturale, paesaggistico, ambientale, eno/gastronomico;
- i) partecipazione ad una rete di relazioni tra gli ostelli della Toscana e diffusione di ogni notizia utile sulle possibilità di soggiorno presso gli stessi ostelli.

Art. 5

Oneri e obblighi a carico del concessionario

Il concessionario, con la sottoscrizione del contratto, dovrà dichiarare di accettare la gestione del compendio e di prendere in carico lo stesso, attestando esplicitamente che il medesimo risulta essere in condizione di immediata fruibilità.

Il compendio viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noti al concessionario come da attestazione di presa visione dallo stesso rilasciata in sede di gara. Il concessionario si impegnerà esplicitamente a gestire il compendio in maniera tale da renderlo sempre fruibile, recependo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale. In esecuzione al presente Capitolato, il concessionario dovrà assolvere ai seguenti compiti:

- sorveglianza della struttura con assunzione di responsabilità in merito al loro deterioramento doloso o colposo e di eventuali smarrimenti;
- apertura e chiusura della struttura con servizio di controllo degli accessi
- esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria come definiti dalla normativa nazionale, regionale e/o comunale vigente;
- servizio di pulizia come successivamente specificato;
- mantenimento delle condizioni di agibilità della struttura segnalando tempestivamente situazioni o circostanze che richiedano adempimenti da parte del Comune di Stazzema per non pregiudicare o ristabilire condizioni di sicurezza;
- applicazioni di tutte le normative fiscali e tributarie previste dalla vigente legislazione riguardanti le attività oggetto del presente Capitolato.

Sono altresì a carico del concessionario:

- l'eventuale assunzione di personale;
- le assicurazioni e rischi professionali verso terzi;
- le imposte, le tasse e i tributi di qualsiasi genere inerente i servizi offerti;
- le autorizzazioni e le licenze necessarie per l'ostello;
- la manutenzione ordinaria dei locali, degli arredi e delle attrezzature;
- lo smaltimento rifiuti e la relativa tassa;
- le misure di prevenzione e protezione luoghi di lavoro;
- l'osservanza degli orari di apertura e chiusura in funzione dell'attività della struttura;
- la manutenzione ordinaria del verde;

E' di esclusiva competenza del concessionario, il pagamento delle utenze telefoniche e

energetiche (servizio idrico integrato, energia elettrica, riscaldamento). Il concessionario dovrà pertanto provvedere a propria cura e spese alla voltura dei contratti in essere contestualmente alla data di sottoscrizione della convenzione con la quale verrà disciplinato il rapporto. Sono altresì a carico del soggetto concessionario tutti gli obblighi di legge (revisione estintori, verifica messa a terra, centrale termica, servizi di assistenza e verifica ascensore anche biennale), ivi compreso ogni eventuale onere per il riavvio della struttura. Tutti gli obblighi relativi alla presente convenzione decadranno automaticamente alla scadenza della stessa. Il Comune di Stazzema tramite suo personale vigilerà sul corretto utilizzo della struttura concessa in concessione, riservandosi il diritto di estendere ad altri soggetti l'uso e la gestione della struttura qualora venissero meno le condizioni che disciplinano la presente convenzione. Il soggetto concessionario si impegna a gestire il servizio provvedendo allo svolgimento di tutte le operazioni necessarie per assicurare il perfetto funzionamento della struttura e la soddisfazione dell'utenza. Il soggetto concessionario risulterà responsabile unico del corretto svolgimento del servizio affidato e si impegna a provvedere all'organizzazione della gestione del servizio di accoglienza e ospitalità nell'ambito e secondo le disposizioni della normativa di riferimento, anche in materia di pubblica sicurezza. Dovrà, inoltre, permettere ed agevolare le visite periodiche che tecnici, funzionari o incaricati del Comune riterranno di effettuare, anche in ordine alla corretta manutenzione della struttura e delle attrezzature. Il Comune si riserva di rivalersi sulla cauzione prestata al fine di recuperare tutte le spese di manutenzione straordinaria divenute tali a causa di omessa manutenzione ordinaria. Il soggetto concessionario è tenuto all'osservanza verso i dipendenti impegnati nell'esecuzione della prestazione contrattuale degli obblighi derivanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, di assicurazione sociale e di trattamento economico. Il soggetto concessionario si impegna ed utilizzare ed a far utilizzare la struttura secondo i principi di correttezza, diligenza, pubblico decoro, rispetto del codice penale e del codice civile. Il soggetto concessionario è tenuto al risarcimento dei danni arrecati alla struttura ed agli arredi del Comune per responsabilità del soggetto concessionario stesso, ovvero arrecati da utenti e riconducibili ad una grave assenza di vigilanza da parte del soggetto concessionario. Il soggetto concessionario avrà l'obbligo di richiedere, entro il 30 aprile di ogni anno, lo svolgimento di un sopralluogo congiunto su tutta la struttura con il Comune (sia Amministrazione Comunale che Ufficio Tecnico) al fine di verificare quanto prescritto.

Art. 6

Manutenzione ordinaria

Sono da considerare a carico del concessionario tutti gli oneri relativi alla gestione ordinaria della struttura comunale così come previsto dalle disposizioni contenute nel Codice Civile ed in particolare sono a carico del gestore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, dei locali, degli arredi, degli impianti e delle aree perimetrali, così come definiti dalla normativa nazionale, regionale e /o comunale vigente.

Art. 7

Obblighi a carico del Comune

Il Comune s'impegna, con oneri a proprio carico, ad assicurare la manutenzione straordinaria dell'immobile, concordando con il conduttore i tempi di chiusura strettamente necessari per la manutenzione stessa.

Art. 8

Manutenzione straordinaria

E' a carico del Comune la manutenzione straordinaria degli immobili, intendendo per essa quell'insieme di interventi di ripristino e di ristrutturazione degli impianti tecnologici, delle strutture murarie e portanti e delle recinzioni che non rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria.

Nessun rimborso è dovuto per tutte le spese sostenute per l'acquisto delle apparecchiature e dei materiali necessari per garantire la perfetta conservazione di tutte le infrastrutture presenti nel compendio.

Art. 9

Penali, decadenza e recesso

Il soggetto concessionario in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivi agli obblighi di cui al presente capitolato sarà soggetto alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

La decadenza viene dichiarata dopo l'inosservanza di almeno tre avvenute violazioni e dopo che il Responsabile ha comunicato al soggetto concessionario avviso e notizia motivata della determinazione che si intende adottare, concedendo dieci giorni per eventuali osservazioni. La decadenza ha effetto dalla data della dichiarazione. Resta

ferma la potestà del Comune di ottenere risarcimento o ristoro per eventuali danni subiti. Qualora il concessionario intenda recedere dal contratto prima della scadenza, deve darne preavviso scritto di nove mesi.

Art.10

Deposito cauzionale

Il soggetto concessionario deve prestare cauzione definitiva a garanzia della perfetta esecuzione del contratto di importo pari al canone di due mesi di concessione in gestione da costituire mediante polizza fideiussoria o deposito cauzionale, riscuotibile a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale. La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze. La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'aggiudicazione e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte dell'Amministrazione che provvederà all'aggiudicazione della concessione al concorrente che segue in graduatoria. Resta salvo per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la misura della cauzione risultasse insufficiente. Il concessionario potrà essere obbligato a reintegrare la cauzione nel caso in cui l'Amministrazione Comunale si fosse trovata nella condizione di avvalersi in tutto in parte della cauzione. Al termine di ogni anno, il concessionario dovrà produrre dichiarazioni attestanti la non sussistenza di insolvenze nella forniture energetiche. Al termine del rapporto, lo svincolo delle garanzie fidejussorie è subordinato alla presentazione della documentazione attestante la risoluzione dei contratti di fornitura e di una specifica dichiarazione liberatoria da parte dei gestori dei servizi per quanto attiene il regolare pagamento dell'energia consumata.

Art. 11

Subaffitto e sub-concessione

E' formalmente e tassativamente VIETATA ogni forma di sub-concessione del contratto, come pure il subaffitto anche parziale di una sola parte della struttura costituendo l'eventuale violazione esplicito motivo e causa di decadenza dalla concessione. E' altresì vietata la cessione operata con qualsiasi forma della gestione dell'ostello sotto la comminatoria della immediata decadenza dalla concessione. Il concessionario è tenuto a comunicare al Comune ogni variazione della compagine societaria in modo tempestivo. E'

ammesso il ricorso alla collaborazione di terzi per la realizzazione di eventi e manifestazioni, previa apposita autorizzazione da parte del Comune.

Art. 12

Responsabilità e garanzie assicurative

Il soggetto concessionario è unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento delle strutture, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi. In relazione a quanto previsto dal precedente comma il soggetto concessionario solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone o alle cose a seguito dell'uso degli immobili e delle attrezzature, manlevando quindi il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della gestione e da eventuali danni a persone o cose, rispondendo anche oltre gli importi previsti dalla copertura assicurativa. Il soggetto concessionario in particolare:

- risponde di tutti i danni e deterioramenti prodotti alla strutture, attrezzature ed impianti per colpa propria o di soggetti terzi da esso ammessi;
- esonera il Comune da ogni responsabilità per l'uso improprio delle strutture;
- risponde nei confronti degli utenti/clienti e dei terzi degli obblighi e degli impegni derivanti dalla attività ricettive svolta nelle strutture (comprese aree esterne e degli impegni derivanti), nonché contro rischi specifici inerenti l'attività gestionale, ivi compreso il caso di intossicazione alimentare dovuta a forniture o preparazioni alimentari inadeguate.

Art. 13

Attività

Il concessionario riconosce l'alta rilevanza della politica impostata dall'Amministrazione comunale di Stazzema in ordine alla valorizzazione del territorio in funzione dello sviluppo sostenibile, dello sfruttamento delle energie rinnovabili, della promozione culturale del territorio in base alle sue caratteristiche storiche, ambientali e di tradizione e riconosce l'importanza di promuovere iniziative culturali a favore di tutte le fasce di popolazione e di tutto il territorio. Il concessionario si impegna a concordare con l'Amministrazione comunale modalità e strumenti per promuovere le proprie iniziative ed organizzare ulteriori iniziative culturali che coinvolgano fasce di popolazione e aree territoriali attualmente svantaggiate dal punto di vista dell'offerta. Per questo e altri motivi il concessionario si

impegna ad incontrarsi con l'Amministrazione, a seguito di richiesta scritta dell'Amministrazione stessa, per concordare il programma degli eventi e delle iniziative e le migliori modalità per la loro promozione. Il concessionario, previo accordo con il Comune, organizzerà convegni, congressi, incontri, mostre rassegne, manifestazioni, escursioni, corsi atti a favorire la diffusione di principi dell'educazione ambientale anche mediante la pubblicazione e la commercializzazione di libri, riviste o supporti informatici a carattere informativo, culturale e didattico, nonché la promozione e valorizzazione dei beni di interesse artistico e storico. Il concessionario si impegna ad utilizzare insieme al proprio logo, il logo del Comune per tutte le manifestazioni approvate dall'Amministrazione che verranno organizzate dal concessionario stesso.

L'Amministrazione comunale riconosce l'importanza delle attività culturali svolte dal concessionario, il suo ruolo fondamentale per lo sviluppo culturale del territorio e a tal fine si impegna a tutelare e garantire tutte le iniziative culturali promosse dal concessionario.

Art. 15

Riconsegna dell'immobile

Allo scadere del contratto, entro il termine tassativo di 30 giorni, l'immobile, le sue pertinenze, le attrezzature e i beni mobili dovranno essere restituiti al Comune in buono stato di conservazione generale, salva la normale usura derivante dall'attività svolta e facendosi parte diligente; in particolare è prevista la completa imbiancatura interna al momento della riconsegna. Al termine della concessione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto al Comune che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile e delle attrezzature ed arredi come risultanti dal verbale di consegna.

Art. 16

Spese di contratto ed imposte

Tutte le spese inerenti e consequenziali alla concessione saranno a carico del soggetto concessionario, comprese a titolo meramente indicativo quelle contrattuali, i diritti di segreteria e quelle di registro eventuali.

Art. 17

Controversie

Eventuali controversie che dovessero verificarsi nel rapporto concessorio saranno risolte da un arbitro unico nominato di comune accordo tra le parti e, in caso di disaccordo, con provvedimento del Presidente del Tribunale di Lucca. L'arbitrato sarà esperito secondo equità senza formalità di procura ed il lodo non sarà impugnabile. La decisione arbitrale sarà inappellabile e le parti rinunciano espressamente alla sua impugnativa.

Art. 18

Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", il titolare dei dati rilasciati per la partecipazione alla gara è il Comune di Stazzema. Tali dati verranno utilizzati ai soli fini della partecipazione alla gara e della selezione dei concorrenti. Essi sono trattati con strumenti automatici e manuali e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza.

Art. 19

Disposizioni finali

Per quanto non previsto nel presente Capitolato si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento in vigore.