



## *Comune di Osini*

*Provincia di Nuoro*

*Piazza Europa n. 1 - 08040 - Osini (NU) - telefono: 0782/79031 - fax: 0782/787004*

*PEC [protocollo@pec.comune.osini.nu.it](mailto:protocollo@pec.comune.osini.nu.it) - Sito Istituzionale [www.comune.osini.nu.it](http://www.comune.osini.nu.it)*

---

**CAPITOLATO SPECIALE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA  
SITUATA NEI LOCALI DEL COMUNE SITI IN VICO III DANTE N.7.**

## Sommario

Art. 1. Obiettivi della concessione a terzi della struttura alberghiera sita in vico III Dante n.7. ....	3
Art. 2. Oggetto della Concessione.....	3
Art. 3. Il Servizio In Concessione .....	3
Art. 4. Dati di consistenza del bene oggetto della gestione. ....	4
Art. 5. Durata della gestione. ....	4
Art. 6. Forma della gestione. ....	4
Art. 7. Gestione della struttura. ....	5
Art. 8. Valore della Concessione.....	6
Art. 9. Canone di gestione.....	6
Art. 10. Obblighi Del Concessionario.....	6
Art. 11. Oneri di gestione. ....	8
Art. 12. Oneri Dell'amministrazione Comunale .....	8
Art. 13. Apertura Della Struttura.....	9
Art. 14. Cauzione definitiva.....	9
Art. 15. Coperture assicurative. ....	9
Art. 16. Consegna delle strutture e loro attivazione.....	10
Art. 17. Avviamento. ....	10
Art. 18. Accettazione dello stato di fatto.....	10
Art. 19. Autorizzazioni amministrative.....	10
Art. 20. Controlli, vigilanza e rendicontazione.....	11
Art. 21. Penalità. ....	11
Art. 22. Risoluzione del contratto. ....	11
Art. 23. Subappalto.....	12
Art. 24. Responsabilità dell'affidatario.....	12
Art. 25. Personale impiegato dall'affidatario. ....	12
Art. 26. Referente.....	12
Art. 27. Controversie.....	12
Art. 28. Spese contrattuali.....	12
Art. 29. Norme finali.....	12

### **Art. 1. Obiettivi della concessione a terzi della struttura alberghiera sita in vico III Dante n.7.**

Il Comune di Osini (NU) (nel proseguo Comune) con l'affidamento in Concessione (nel proseguo concessione) a terzi (nel proseguo Concessionario) della struttura alberghiera sita in vico III Dante n. 7 si pone l'obiettivo di affidare la gestione al fine di promuovere e valorizzare lo sviluppo di attività ricettive, turistiche e ricreative ed il soddisfacimento di interessi generali della collettività.

Il Comune di Osini è caratterizzato da un turismo di tipo lento, concentrato durante i periodi di media e alta stagione. La struttura alberghiera costituisce un'infrastruttura ricettiva di accoglienza turistica per tutto il periodo estivo nonché di possibile frequentazione nell'intero corso dell'anno.

Il Concessionario dovrà utilizzare e far utilizzare struttura alberghiera per le finalità e le condizioni di cui alla Legge Regionale 28 luglio 2017 n. 16 e per le parti ancora in vigore alla Legge Regionale 22 del 14 maggio 84, nel rispetto dei requisiti di esercizio previsti per gli hotel, del presente Capitolato Speciale e delle normative vigenti per il settore.

Il Concessionario dovrà osservare tutte le norme e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura della struttura e attività connesse.

La gestione dell'hotel sarà affidata alle capacità organizzative ed imprenditoriali del Concessionario che dovrà svilupparle perseguendo l'equilibrio economico finanziario delle attività. Il Concessionario dovrà garantire l'accesso e la fruizione dell'hotel a tutti i cittadini, senza alcuna discriminazione.

In base al Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 (nel proseguo D.Lgs. nr. 50/16) il Concessionario, con il contratto, assumerà il «rischio operativo» ovvero il rischio legato alla gestione dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi. Per quanto sopra, il Comune disporrà le condizioni minime per lo svolgimento dei servizi principali.

### **Art. 2. Oggetto della Concessione.**

Costituisce oggetto della presente concessione l'affidamento in concessione della struttura ricettiva identificata al NCEU al foglio 7 part 1839 sub.9, situata al primo piano di vico III Dante n. 7

La concessione di servizi, ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettera vv) del D. Lgs. n. 50/2016 è definita come *“un contratto a titolo oneroso, stipulato per iscritto, in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano ad uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione dei lavori, riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi”*.

L'art. 165, comma 1 del D. Lgs. n. 50/2016 dispone che *“nei contratti di concessione la maggior parte dei ricavi di gestione del concessionario proviene dalla vendita dei servizi resi dal mercato. Tali contratti comportano il trasferimento del rischio operativo, riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi ed ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario”*.

### **Art. 3. Il Servizio In Concessione**

Il servizio in concessione è il servizio alberghiero. Si lascia la facoltà al concessionario di gestire la parte relativa ad un eventuale servizio di prima colazione e/o di ristorazione.

**-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.

**-Servizio Prima Colazione - Servizio di Ristorazione (Facoltativo):** nel caso fossero attivati, 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 locale. 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.

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

Le attività, da realizzarsi nell'ambito della gestione della struttura devono rispettare i limiti e le caratteristiche della normativa per tale struttura con particolare riferimento a:

A. Attività preordinate alla valorizzazione funzionale e sociale della struttura e delle sue potenzialità, finalizzate a fornire risposte agli utenti, al turismo stagionale;

- Apertura al pubblico della struttura per almeno 9 mesi l'anno;
- Eventuale organizzazione eventi, animazione, attività ricreative;
- promozione/collaborazione per pacchetti turistici offerti da operatori locali;

B. Attività preordinate alla gestione ed allo sviluppo operativo, nonché attività complementari, finalizzate alla gestione ottimale della struttura alberghiera, al suo miglioramento funzionale ed alla migliore fruibilità quali:

- Gestione e conservazione manutentiva dei beni mobili ed immobili afferenti la struttura alberghiera, compresi gli interventi di cura generale e di pulizia, in relazione alle principali finalizzazioni d'uso dello stesso;
- Eventuale ampliamento della dotazione delle attrezzature (tv, cassette di sicurezza etc) e dotazione dei corredi volte alla valorizzazione della struttura.

#### **Art. 4. Dati di consistenza del bene oggetto della gestione.**

Fanno parte della struttura: l'intero piano Primo costituito da 11 camere da letto debitamente ammobiliate e relativi servizi interni e due camere da adibire al locale ricreativo e/o sala colazioni;

Oltre a questi edifici sono presenti: recinzione metallica; impianti elettrici, idrici e fognari comprese le opere di adduzione e di allaccio alle reti comunali. Una parte dell'area è provvista di impianto antincendio.

#### **Art. 5. Durata della gestione.**

Il contratto avrà la durata di anni 9 (nove) rinnovabile per ulteriori 5 anni.

Le parti possono addivenire alla risoluzione consensuale della concessione a condizione che:

1. il gestore abbia già adempiuto alle proprie obbligazioni previste;
2. il Comune non debba sostenere spese e/o rimborsi e/o risarcimenti.

Al termine del contratto, sarà redatto apposito verbale, in cui si darà atto dello stato degli immobili e delle attrezzature riconsegnate al Comune. La mancata sottoscrizione del verbale da parte del Comune non libera il concessionario dalla responsabilità di custodia della struttura.

Il gestore avrà l'obbligo di restituire la struttura, unitamente a tutte le pertinenze e le attrezzature nello stato in cui sono state consegnate, tenuto conto del normale deperimento derivante dall'uso o dalla vetustà.

#### **Art. 6. Forma della gestione.**

La gestione della struttura ricettiva sarà aggiudicata nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 50/2016 con le modalità stabilite dal relativo Bando di gara/Disciplinare.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio e con provvedimento motivato, di non procedere all'aggiudicazione della gara.

## **Art. 7. Gestione della struttura.**

In base al Decreto Legislativo 18 aprile 2016/50 (nel proseguo D.Lgs. 50/16) il concessionario, con il contratto, assumerà il «*rischio operativo*» ovvero il rischio legato alla gestione dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi.

Il soggetto gestore dovrà essere in grado di gestire a propria cura e spese le strutture oggetto della concessione per tutta la durata della stessa per le finalità cui essa è destinata.

Il gestore dovrà condurre l'attività nel rispetto delle clausole della presente convenzione, nonché nel rispetto delle norme vigenti relative alle specifiche attività, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di igiene, sanità, sicurezza, controllo degli alimenti nonché sicurezza degli operatori e degli utenti delle strutture.

Il gestore dovrà avere cura della conservazione delle strutture fino alla conclusione del rapporto concessorio, e dovrà riconsegnare le strutture e le relative pertinenze in condizioni di perfetta efficienza, salvo la normale obsolescenza derivante da uso diligente.

Compete al gestore:

- evitare che sia arrecato danno a terzi nonché alle strutture di proprietà comunale;
- informare l'amministrazione comunale di eventuali danni causati a terzi e/o reclamati da terzi per aver usufruito delle strutture;
- informare l'amministrazione comunale dei danni alle strutture di proprietà comunale;
- promuovere eventuali azioni giudiziarie nei confronti delle persone responsabili al fine di ottenere il risarcimento dei danni arrecati alle strutture di proprietà comunale.

Constatato lo stato di fatto degli edifici, degli impianti tecnologici, dell'area, delle attrezzature, il concessionario deve ritenersi in toto responsabile dell'intero oggetto della concessione verso la proprietà e verso Terzi.

È facoltà del gestore installare attrezzature, apparecchiature e/o impianti nel rispetto della normativa vigente, di qualunque tipo all'interno delle strutture comunali, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la quale potrà negarla qualora ritenga che l'installazione possa pregiudicare le proprietà comunali.

Alla riconsegna della struttura il gestore dovrà rimuovere a propria cura e spese le attrezzature, apparecchiature e/o impianti di sua proprietà.

Qualunque intervento sugli impianti tecnologici, che causi danno o rischio alla funzionalità dello stesso, comporta la piena e completa responsabilità penale, civile e patrimoniale del gestore o di chi l'abbia disposto.

Il Concessionario ha l'obbligo di prendere in consegna la struttura ricettiva e i beni relativi e di utilizzarla secondo specifica destinazione, con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità.

Il Concessionario dovrà assicurare, con disponibilità di adeguati mezzi e personale, il funzionamento delle strutture alle condizioni stabilite nel presente Capitolato e nel Bando di gara. La struttura dovrà essere destinata all'esercizio dell'attività di gestione della struttura ricettiva e il Concessionario potrà esercitare all'interno della struttura i servizi turistici annessi, compatibilmente con i limiti imposti dalle leggi vigenti in materia.

IL Concessionario dovrà provvedere a dotare la struttura di almeno tutti i requisiti minimi previsti dalla Legge Regionale 28 luglio 2017 n. 16 e, per le parti ancora in vigore, alla Legge Regionale 22 del 14 maggio 84 in materia di turismo.

E' comunque a carico del Concessionario quanto necessario ed indispensabile a rendere funzionale la struttura nel rispetto della normativa vigente, con oneri a suo completo carico, nella dinamica evolutiva della normativa stessa.

L'esercizio della struttura ricettiva è subordinato alla presentazione al Comune di Osini della Dichiarazione Unica Autocertificativa per la realizzazione di un intervento relativo ad Attività Produttive (L.R. n. 3/2008, art. 1, comma 21), attestante l'esistenza dei requisiti previsti dalla legge, il rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza, di igiene e sanità, urbanistica e edilizia.

E' vietata la cessione, a qualsiasi titolo, della gestione dell'attività affidata, a pena di decadenza dalla gestione.

In tutti i rapporti con i terzi, relativi a contratti e forniture concernenti l'esercizio, non dovrà mai essere menzionato il Comune, il quale pertanto è esonerato da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura derivante dai rapporti stessi.

Al termine del rapporto contrattuale la struttura ricettiva dovrà essere riconsegnata al Comune in perfette condizioni di agibilità e di funzionamento.

### **Art. 8. Valore della Concessione**

Sulla base della stima degli incassi derivanti dalla gestione dei servizi affidati per l'intera durata dell'affidamento il valore della presente concessione, ai sensi dell'art. 167, comma 1, del D.Lgs. 50/2016, è pari ad **€ 56.223,00 annui**.

La stima degli incassi è stata calcolata sulla base dei ricavi ottenibili dall'erogazione dei servizi presso la struttura (tariffe camere).

Il valore della presente concessione per il periodo massimo previsto di 9+5 anni è pertanto di Euro € 787.122,00 (settecentottantasettemilacentoveventidue/00).

### **Art. 9. Canone di gestione.**

Il canone di gestione sarà pari al risultato derivante dall'offerta, **esclusivamente in aumento**, sul prezzo a base d'asta determinato in complessivi **€ 1.500,00/annui** da corrispondere dal quarto anno, mentre nei primi tre anni ci si atterrà alle seguenti prescrizioni:

- nel primo anno di gestione non dovrà essere corrisposto alcun canone;
- nel secondo e terzo anno di gestione dovrà essere corrisposto un canone pari ad **€ 500,00**;
- dal quarto anno in poi dovrà essere corrisposto un canone pari a **€ 1.500,00**;

Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento. I suddetti corrispettivi (di tutte le annualità esclusa la prima), al lordo del rialzo, saranno annualmente rivalutati a partire dal secondo anno, sulla base dell'indice di variazione dei prezzi pubblicato dall'ISTAT in ragione del 100%.

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in un'unica soluzione da liquidarsi ciascun anno, tramite versamento nel conto Corrente Postale o Bancario del Comune.

Per eventuali somme non versate alle scadenze prestabilite il concessionario sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori in ragione del tasso legale vigente. Anche in deroga degli articoli 1193 e 1194 del Codice Civile qualsiasi versamento del gestore sarà sempre imputato in primo luogo a copertura di eventuali interessi di mora e spese e successivamente alle semestralità di canone, con priorità per quelle scadute da maggior tempo. Resta espressamente convenuto che qualunque contestazione sollevata dal concessionario non potrà in alcun modo autorizzare il concessionario stesso a sospendere il puntuale pagamento dei canoni secondo le scadenze pattuite. Nessuna compensazione del canone di locazione dovuto all'Ente potrà essere operata anche a fronte di crediti vantati a qualsivoglia titolo nei confronti del Comune.

### **Art. 10. Obblighi Del Concessionario**

Sono servizi obbligatori ai sensi della normativa vigente:

- Servizio di pulizia delle camere almeno una volta al giorno;
- Fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda ed impianto di riscaldamento dei locali;
- Cambio della biancheria ad ogni cambio del cliente o servizio della fornitura della biancheria da camera e da bagno su richiesta;
- Una cassetta contenente materiale di pronto soccorso;

Sono inoltre a carico del concessionario:

- Apertura della struttura, in linea col piano di gestione proposto in sede di gara. L'apertura deve essere garantita per almeno 9 mesi l'anno;
- La comunicazione preventiva al Comune delle tariffe applicate per ciascun anno. Le tariffe dovranno essere conformi a quelle di strutture analoghe;

- Rispetto di quanto previsto dalla normativa Nazionale e Regionale in merito agli aspetti igienico sanitari per manutenzione e la vigilanza delle strutture ricettive alberghiere;
- Comunicare al termine della stagione estiva e comunque entro il 31 dicembre di ogni anno all'amministrazione Comunale, il monitoraggio delle presenze nella struttura per consentire di conoscere l'andamento dell'affluenza turistica. Dovrà essere inoltre comunicato annualmente il Rendiconto gestionale della struttura;
- La corresponsione all'Amministrazione Comunale del canone annuale determinato sulla base d'asta, maggiorato della percentuale di rialzo offerta in sede di gara, ed aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT, da versare con le modalità di cui all'art. 5 del presente Capitolato;
- La provvista di acqua, gas, energia elettrica, energia termica, telefono, raccolta dei rifiuti, pagamento della tassa sui rifiuti solidi urbani e di ogni altro tributo inerente l'esercizio della struttura mediante intestazione di tutte le utenze. Il concessionario è tenuto a procedere alla volturazione di tutte le utenze a proprie spese ovvero all'attivazione di nuovi contratti. Sono altresì a carico del gestore tutte le spese inerenti alla gestione ordinaria della struttura, le spese di voltura, canoni ecc...;
- La manutenzione ordinaria degli immobili, delle aree esterne, dei mobili e delle attrezzature in dotazione, ai fini del loro corretto uso, funzionamento e conservazione;
- La manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici esistenti nella struttura (nell'attuale posizionamento);
- La riconsegna, alla scadenza del contratto, dei beni immobili, dei beni mobili e delle attrezzature in buono stato manutentivo;
- Il servizio di pulizia di tutti i locali interni della struttura, e delle aree esterne, almeno 1/sett e comunque tale da garantire sempre un buon livello di igiene e decoro. Si precisa che sono comprese tutte le strutture, aree ecc. descritte all'art.2;
- La stipulazione delle assicurazioni di cui al successivo art.14;
- I costi dei corredi (lenzuola, cuscini, coperte etc. e tutte le spese di lavanderia), del personale e quant'altro occorra per la gestione;
- L'acquisizione dei materiali di consumo ed in generale di tutto l'occorrente per la gestione del servizio;
- L'acquisto e la corretta conservazione e reintegrazione del materiale necessario a interventi di pronto soccorso;
- La custodia della struttura e relative attrezzature;

In generale tutti i costi necessari al concessionario per offrire i servizi nel rispetto del presente capitolato e della normativa in materia.

Il gestore dovrà inoltre provvedere a proprie spese ad adottare tutti i provvedimenti necessari a garantire il regolare funzionamento della struttura.

**Ai fini del presente contratto si precisa:**

- a) *per manutenzione ordinaria – relativa agli immobili, alle pertinenze e agli impianti tecnologici - si intendono: gli interventi riguardanti riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti e le strutture esistenti, degli spazi liberi e delle pertinenze. A titolo puramente indicativo si elenca:*
- *Controllo e mantenimento in uso degli impianti elettrici, idraulici, antincendio, termico, nonché tinteggiatura e verniciatura periodica di porte e serramenti interni ed esterni, locali e paramenti esterni degli edifici.*
  - *Riparazione degli infissi, vetri, apparecchiature varie, servizi igienici, pavimenti e rivestimenti, intonaci, impianti, ecc.;*
  - *Adempimenti inerenti alla normativa in materia di sicurezza con comunicazione del Responsabile della sicurezza della struttura;*
  - *Manutenzione, riparazione e riverniciatura con cadenza periodica delle parti interne ed esterne;*
  - *Pulizia annuale dei manti di copertura e canali di gronda dalle foglie e residui di materiale accumulatisi in particolare durante l'autunno, mantenendone la funzionalità;*
  - *Revisione e verifica degli estintori e degli idranti delle uscite di sicurezza;*

- *Mantenimento dei locali della struttura in condizioni decorose ed in perfetta pulizia;*
- *Manutenzione delle fognature interne alla struttura sia relativamente alle acque bianche che alle acque nere con vuotatura delle griglie e dei pozzetti e spurgo della fossa settica;*
- *Quant'altro, anche se non analiticamente elencato, atto a mantenere e conservare in perfetto stato di manutenzione durante tutto il periodo della concessione: gli impianti, le strutture, le aree, gli edifici, ecc....*

E obbligo del gestore dare tempestivo avviso all'Amministrazione Comunale di qualsiasi problematica che possa compromettere la sicurezza degli utenti e del personale all'interno della struttura.

Il Concessionario è tenuto al rispetto della Legge Regionale 28 luglio 2017 n. 16 e per le parti ancora in vigore alla Legge Regionale 22 del 14 maggio 84, nel rispetto dei requisiti di esercizio previsti per gli hotel, del presente Capitolato Speciale e delle normative vigenti per il settore in materia di Turismo.

Dovrà, assumere gli oneri previsti relativamente all'obbligo delle denunce e delle verifiche degli impianti di terra e degli impianti per la protezione delle scariche atmosferiche, nonché gli oneri relativi alla corretta manutenzione degli impianti antincendi idrici ed elettrici o previsti dalla legge. Il gestore a propria cura e spese dovrà adempiere a quanto previsto in relazione all'esercizio e manutenzione degli impianti termici e controlli relativi.

Il gestore si assume ogni onere in relazione alla completa applicazione ed al rispetto del D.Lgs. 81/2008. Incombe sul gestore l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi.

#### **Art. 11. Oneri di gestione.**

Tutti gli oneri inerenti e connessi alla gestione delle strutture saranno a carico del Concessionario.

A titolo esemplificativo si elencano i seguenti:

- spese per il personale;
- spese per l'acquisto di attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività;
- spese per le utenze (comprese le attivazioni) (servizi idrici, energia elettrica, rifiuti, gas, telefono ecc.);
- tasse e imposte derivanti dalla gestione della struttura ricettiva e connesse all'esercizio dell'attività;
- spese per la conduzione delle strutture con pulizia generale delle stesse, disinfestazioni, disinfezioni;
- periodiche dei servizi igienici e delle aree di pertinenza ecc.;
- spese di custodia e vigilanza delle aree e delle strutture ricettive;
- l'acquisto, la corretta conservazione e l'integrazione del materiale occorrente per interventi di pronto soccorso;
- parcheggi, delle infrastrutture a rete e degli altri beni costituenti la struttura ricettiva, la realizzazione degli adempimenti in materia di sicurezza con comunicazione del relativo responsabile e le verifiche periodiche degli impianti e delle attrezzature;

Il Concessionario non potrà eseguire o comunque procedere a modifiche, trasformazioni, migliorie e addizioni della struttura ricettiva senza formale assenso ed autorizzazione del Comune. Tali opere potranno essere autorizzate qualora i relativi oneri siano a carico dell'affidatario ed a condizione che la proprietà delle stesse sia trasferita al Comune alla scadenza di affidamento in gestione della struttura.

A decorrere dalla data di consegna della struttura tutte le utenze ed i contratti di somministrazione afferenti la gestione della struttura stessa dovranno essere intestati al nuovo affidatario.

#### **Art. 12. Oneri Dell'amministrazione Comunale**

L'Amministrazione Comunale si obbliga a consegnare al gestore i beni immobili, i beni mobili e le attrezzature esistenti e facenti parte della struttura. All'atto della consegna sarà redatto analitico verbale.

E' altresì, a carico dell'Amministrazione Comunale, la manutenzione straordinaria dell'immobile, ossia quelle non rientranti nel precedente art. 10, sempre che non dipenda da negligenza del gestore e che non rientri tra le opere a suo carico previste nel presente capitolato.

Qualora l'intervento straordinario dipenda da cause imputabili a cattivo uso o mancata manutenzione da parte del concessionario, previa contestazione scritta ed acquisizione delle eventuali controdeduzioni, lo stesso potrà essere posto in tutto o in parte a carico del concessionario medesimo, nella misura a lui imputabile.

Il Comune potrà rivalersi delle spese imputabili al concessionario anche mediante escussione del deposito cauzionale, che dovrà essere reintegrato entro il termine all'uopo stabilito.

### **Art. 13. Apertura Della Struttura**

La struttura deve essere aperta secondo programma dell'aggiudicatario; dovrà comunque essere garantita l'apertura della struttura per almeno 9 (nove) mesi nell'arco dell'anno solare.

Eventuali modificazioni in senso riduttivo del programma di apertura devono essere motivate da fatti oggettivamente non prevedibili e comunicate preventivamente all'Amministrazione Comunale ed esplicitamente autorizzati.

Il concessionario deve garantire il rispetto dei limiti acustici previsti da leggi e regolamenti, per ogni attività svolta. Sarà cura del concessionario acquisire e/o possedere le necessarie autorizzazioni e/o requisiti previsti dalla normativa di settore per l'organizzazione di tali attività.

### **Art. 14. Cauzione definitiva.**

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, ivi compreso il pagamento del canone, e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempienza delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno, Il concessionario deve costituire una cauzione pari al 10% dell'importo complessivo del canone di aggiudicazione, così come risultante dall'esito concorsuale.

La fideiussione deve avere validità per tutto il periodo contrattuale e deve prevedere obbligatoriamente la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione concedente. Dovrà inoltre essere previsto quale Foro competente esclusivo in caso di controversie tra assicuratore e beneficiario quello di Lanusei.

La fideiussione dovrà comunque avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto.

La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'affidamento da parte del soggetto appaltante concedente.

Il deposito cauzionale potrà essere costituito con una delle seguenti modalità alternative:

- a) mediante fidejussione bancaria prestata da istituti di credito o da banche autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993;
- b) mediante fidejussione assicurativa prestata da primarie imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

Tale cauzione dovrà essere immediatamente reintegrata in caso di utilizzo.

### **Art. 15. Coperture assicurative.**

L'Amministrazione comunale è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale della ditta affidataria, a terzi ed agli ospiti della struttura ricettiva.

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

L'affidatario si impegna a garantire che i servizi saranno espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente o a terzi.

L'affidatario deve stipulare, con primaria compagnia assicuratrice, le seguenti coperture assicurative:

1. Polizza RCT/O a garanzia della propria responsabilità civile sia verso terzi (RCT) che verso gli eventuali prestatori d'opera (RCO), avente per oggetto la copertura delle responsabilità derivanti da ogni attività descritta e prevista dal contratto, anche se gestita da terzi, ed aventi le seguenti prestazioni minime:
  - a) RCT Massimale unico per sinistro di Euro 3.000.000,00.  
Nel novero dei terzi devono essere incluse le persone non dipendenti che partecipano alle attività (fornitori, tecnici, ecc.), nonché gli utenti.

Devono essere comprese le seguenti garanzie:

- Responsabilità civile per cose consegnate;
- Danni alle cose di terzi trovatisi nell'ambito di esecuzione delle attività;
- Danni a terzi (cose o persone, dell'assicurato e/o di terzi) da incendio;
- Responsabilità personale dei dipendenti (compreso il responsabile della sicurezza – D.lgs 81/2008), dei lavoratori parasubordinati, del personale che presta comunque servizio con altre forme di rapporto di lavoro flessibile, occasionale e con convenzioni di qualunque natura, ivi compreso l'utilizzo di lavoratori interinali
- Somministrazione di cibi e bevande;
- Attività di manutenzione ordinaria e straordinaria;

2. Polizza a copertura dei seguenti rischi: incendio, scoppio, fulmine, atti di vandalismo e danneggiamento per qualsiasi causa; Il massimale della suddetta polizza è indicato in €. 1.000.000,00 (euro un milione) ed il Comune dovrà essere considerato terzo garantito ai fini della polizza di responsabilità civile;

#### **Art. 16. Consegna delle strutture e loro attivazione.**

Alla consegna delle strutture ricettive verrà effettuato, in accordo tra le parti e certificato nel verbale di consegna, l'inventario e la consistenza dei beni consegnati. Al termine del contratto, ovvero in caso di riconsegna anticipata a qualsiasi titolo della struttura, il concessionario avrà l'obbligo di restituire i beni, le attrezzature e gli arredi.

Contestualmente sarà effettuata una verifica per quantificare eventuali danni eccedenti il normale deperimento derivante dall'uso e vetustà della struttura nonché per saldare eventuali spettanze pregresse agli eventuali creditori.

Dal giorno della consegna il Concessionario è costituito custode, esentando il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno derivare a cose e persone per comportamento negligente, da trascuratezza nella manutenzione, da ogni altro abuso o che possano derivare dal fatto od omissione di terzi. Il Concessionario dovrà attivare la gestione della struttura a proprio nome mediante la presa di possesso degli immobili, arredi ed attrezzature comprese, con decorrenza dalla data di inizio del rapporto contrattuale.

Il Concessionario è fatto obbligo di munirsi di tutti gli atti abilitativi necessari per poter svolgere le attività oggetto del presente capitolato e dovrà essere in possesso dei requisiti professionali e morali richiesti dalla normativa vigente.

#### **Art. 17. Avviamento.**

Stante la natura concessoria del presente atto alla conclusione del rapporto non è prevista la previsione o maturazione dell'avviamento.

#### **Art. 18. Accettazione dello stato di fatto.**

L'affidamento della gestione della struttura ricettiva avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni che lo costituiscono e l'affidatario nulla avrà da pretendere dal Comune.

#### **Art. 19. Autorizzazioni amministrative.**

Tutte le autorizzazioni, dirette, aggiuntive, complementari o funzionali alla ricettività sono costituite in capo al gestore per il periodo di affidamento. L'affidatario ha facoltà, con l'autorizzazione del Comune, di impostare tipologie complementari o integrative di utilizzo turistico-ricettivo della struttura, purché compatibili con le

caratteristiche dei beni concessi e con la vocazione turistica del sito; il Comune può, in ogni caso, negare tali autorizzazioni.

#### **Art. 20. Controlli, vigilanza e rendicontazione.**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare periodici o saltuari controlli per verificare il completo rispetto di tutte le norme contenute in questo Capitolato, nonché di tutti gli impegni ed obblighi assunti e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici comunali i quali avranno pertanto facoltà di libero accesso alla struttura ricettiva in qualsiasi momento.

Il Comune vigilerà, attraverso i propri uffici, affinché la gestione della struttura sia svolta correttamente e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al presente capitolato, senza con ciò escludere la responsabilità dell'affidatario circa il funzionamento ed il perfetto stato d'uso degli immobili, accessori e servizi.

I dipendenti comunali incaricati della vigilanza avranno facoltà di visitare i locali, gli spazi e le attrezzature, mentre l'affidatario dovrà fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi occorrenti a tale scopo.

Il Concessionario è tenuto a produrre al Comune di Osini, entro il 31 Dicembre di ogni anno, la seguente documentazione:

- a) rendiconto delle spese di investimento, di adeguamento e di miglioramento sostenute nell'anno in corso;
- b) relazione circa gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati e le verifiche periodiche effettuate nell'anno in corso;
- c) relazione sull'attività svolta con particolare riferimento agli arrivi e alle presenze della struttura ricettiva con scomposizione di tali dati tra italiani e stranieri (con indicazione percentuale del paese di provenienza).

#### **Art. 21. Penalità.**

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, ovvero si svolgano in modo difforme da quanto previsto nel programma annuale di gestione, sarà applicata una penale da un minimo di € 250,00 (duecentocinquanta/00) ad un massimo di € 5.000,00 (cinquemila/00) in ragione della gravità dell'inadempienza, salvo la facoltà di risolvere il rapporto contrattuale.

Qualora nei periodi di apertura programmati il complesso risultasse inagibile, anche parzialmente, per qualsiasi causa imputabile al gestore, fatti salvi i casi di forza maggiore, verrà applicata una penale giornaliera di Euro 160,00.

#### **Art. 22. Risoluzione del contratto.**

Il contratto s'intenderà risolto di diritto qualora l'affidatario:

- rifiuti di prendere in consegna le strutture ricettive;
- non adoperi la dovuta diligenza nella gestione e nella manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura o delle sue parti;
- non ottemperi a quanto stabilito nelle clausole capitolari e/o contrattuali;
- sia dichiarato fallito o sia concluso nei suoi confronti un qualsiasi procedimento concorsuale;
- sia moroso nel versamento del canone per più di una rata;
- abbia procurato danni di particolare rilevanza e gravità.

Costituiscono altresì causa di risoluzione sopravvenuti e rilevanti motivi di interesse pubblico non compatibili con la prosecuzione della gestione: in tale ipotesi dovrà essere disposta la corresponsione all'affidatario di un indennizzo commisurato alle quote annue medie residue relative al complessivo canone versato.

L'Amministrazione comunale comunicherà l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso la struttura ricettiva dovrà essere riconsegnata al Comune entro i successivi 60 (sessanta) giorni, ferma restando la possibilità di intraprendere azione di risarcimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile ed incameramento dell'intero deposito cauzionale previsto all'art. 9.

### **Art. 23. Subappalto.**

Non è consentito il subappalto della gestione e dei servizi connessi.

### **Art. 24. Responsabilità dell'affidatario.**

Il Concessionario si impegna nell'esecuzione della gestione in oggetto ad adottare tutti i procedimenti e le cautele per garantire l'incolumità degli utenti e degli addetti, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati.

Ogni più ampia responsabilità in caso di incidenti ed infortuni all'interno della struttura ricadrà pertanto sull'affidatario, il quale si impegna a stipulare una polizza di assicurazione, come previsto dall'art.15.

L'affidatario si impegna ad attivare tutte le procedure necessarie per garantire il rispetto della normativa in materia di sicurezza con riferimento anche al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 25. Personale impiegato dall'affidatario.**

Il Concessionario è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriale, in vigore per il settore e per la zona nella quale si svolgono le prestazioni.

Il Concessionario deve, altresì, espressamente garantire che il personale utilizzato abbia tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalla vigenti disposizioni di legge, e pertanto espressamente solleva l'Amministrazione comunale dal rispondere sia agli interessati sia ad altri soggetti, in ordine alle eventuali retribuzioni ordinarie e/o straordinarie nonché alle assicurazioni per il personale suddetto.

### **Art. 26. Referente.**

Il Concessionario dovrà nominare un soggetto responsabile della gestione del servizio munito di cellulare per pronta disponibilità. Le generalità del suddetto responsabile saranno comunicate al dirigente responsabile del Comune in forma scritta.

### **Art. 27. Controversie.**

Per ogni controversia che potesse insorgere tra affidatario e concedente è competente il Foro di Lanusei.

### **Art. 28. Spese contrattuali.**

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto di gestione (nella forma pubblica amministrativa) sono a carico della Ditta Aggiudicataria.

### **Art. 29. Norme finali.**

I termini e le comminatorie del presente capitolato operano di pieno diritto senza obbligo per il Comune della costituzione in mora del gestore.

Per tutto quanto non indicato nel presente capitolato si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle altre disposizioni vigenti in materia.

Il Responsabile del Servizio