

CONCESSIONE D'USO E GESTIONE

OSTELLO COMUNALE "IL RIFUGIO DELLE CONTEE" – SAN GIOVANNI DELLE CONTEE

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI

Art. 1 – Finalità pubbliche della concessione

La presente concessione è finalizzata alla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, alla promozione dello sviluppo turistico sostenibile del territorio, al sostegno della fruizione turistico-ambientale del Comune di Sorano ed al mantenimento di un presidio turistico territoriale senza oneri strutturali a carico del bilancio comunale.

La gestione dell'immobile dovrà essere improntata a finalità di interesse generale e sociale, con esclusione di logiche speculative e con divieto di distribuzione di utili.

La gestione dovrà garantire la copertura integrale dei costi di esercizio mediante i ricavi dell'attività, nel rispetto dei principi di economicità, sostenibilità e funzione sociale della struttura pubblica, evitando modelli gestionali di natura meramente speculativa e garantendo una gestione equilibrata sotto il profilo economico e sociale.

Art. 2 – Oggetto della concessione

Oggetto della concessione è l'uso e la gestione dell'Ostello comunale "Il Rifugio delle Contee", comprensivo di: - locali interni; - arredi e dotazioni esistenti; - Impianti tecnologici - pertinenze esterne, consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noto al Concessionario in forza del sopralluogo effettuato

Capacità ricettiva massima: n. 12 posti letto.

La concessione è vincolata alla destinazione turistico-ricettiva dell'immobile.

La presente concessione è qualificata come concessione di servizi ai sensi degli artt. 176 e seguenti del D. Lgs. 36/2023, con trasferimento in capo al concessionario del rischio operativo connesso alla gestione del servizio, con particolare riferimento alla variabilità della domanda e dei ricavi.

All'interno della struttura, previo espletamento delle pratiche di legge necessarie, potranno pertanto realizzarsi le attività sopra descritte. Usi diversi da quelli indicati dovranno essere sempre preventivamente valutati con l'Amministrazione comunale e autorizzati dalla stessa.

Il fabbricato viene consegnato all'aggiudicatario nello stato di fatto in cui si trova, come da verbale di consegna comprensivo di inventario sottoscritto dalle parti.

Art. 3 – Natura giuridica della concessione

La concessione ha natura amministrativa di concessione di bene pubblico e non costituisce locazione.

La gestione avviene a totale rischio operativo del concessionario, ai sensi dei principi generali delle concessioni di beni e servizi pubblici.

Il concessionario assume integralmente il rischio operativo della gestione, senza alcuna garanzia di equilibrio economico-finanziario da parte dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. 36/2023.

Art. 4 – Durata della concessione

La durata della concessione di cui al presente avviso, è fissata in anni 6 (sei) a partire dalla data di sottoscrizione del contratto, senza possibilità di rinnovo tacito, previa verifica della persistenza delle condizioni necessarie al rinnovo e, in particolare, l'assolvimento degli obblighi contrattuali e la permanenza dei requisiti comprovati all'atto della sottoscrizione del contratto. Il concedente si riserva la facoltà di consegnare anticipatamente il bene, nelle more del formale perfezionamento del contratto, previa sottoscrizione di un verbale di presa in consegna dei beni, controfirmato dalle parti, in cui sia descritta la consistenza dei beni medesimi.

Alla scadenza del periodo, l'Amministrazione comunale valuterà se permangono le condizioni di interesse pubblico per un nuovo affidamento, rinnovando il contratto oppure stabilendo le condizioni normative per una eventuale nuova procedura ad evidenza pubblica. È vietato il sub ingresso nella titolarità della gestione per i primi 2 anni di attività, salvo i casi di forza maggiore e previo consenso espresso dei competenti organi dell'amministrazione comunale.

Alla scadenza della concessione i beni concessi dovranno essere riconsegnati in stato di efficienza, salvo il normale degrado d'uso.

Art. 5 – Canone concessorio

A fronte delle concessioni determinatesi con il presente atto, il concessionario si impegna a corrispondere al Concedente un corrispettivo pari all'importo del canone annuo offerto in sede di gara.

Il canone è da versarsi in rate semestrali anticipate rispettivamente entro il 31 gennaio e 31 agosto di ogni anno. Per il primo anno la prima rata andrà versata con un importo proporzionalmente riferito ai mesi intercorrenti tra la data della sottoscrizione del contratto e la data per primo rateo previsto. In coerenza con la finalità di gestione a costo zero per l'Ente, il canone potrà assumere valore simbolico o contenuto.

Art. 6 – Utenze e costi di gestione

Il concessionario provvede direttamente:

- all'intestazione delle utenze;
- al pagamento diretto dei fornitori;
- alla gestione completa dei costi ordinari di esercizio.

Il Comune non riconosce rimborsi per costi ordinari di gestione.

Art. 7 – Obblighi gestionali minimi

Il Concessionario si assume l'onere di gestire i beni concessi, e in particolare assume i seguenti obblighi:

- l'esecuzione a proprie spese degli interventi di manutenzione ordinaria compresa quella relativa agli impianti e ogni bene presente, nonché compresi tutti i lavori che dovessero rendersi necessari al rilascio delle prescritte autorizzazioni amministrative e sanitarie;
- il mantenimento in efficienza e stato di decoro e pulizia la struttura e l'area pertinenziale esterna assegnata;
- il garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione (telefonia, posta elettronica, wi-fi), che dovranno servire anche per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni);
- segnalare la presenza, l'attività e l'apertura della struttura mediante apposizione di adeguata segnaletica, da concordarsi con il Comune;
- apertura dell'attività ricettiva per almeno 300 giorni all'anno;

- servizio di prima colazione (opzionale), servizio quotidiano di pulizia, connessione internet gratuita, televisore nello spazio comune;
- apertura di un sito internet e/o profilo Facebook dell'ostello;
- adesione a siti internet per la prenotazione e l'acquisto on-line dei pernottamenti;
- riservare spazi dedicati ad informazioni turistiche e a materiale utile a promuovere le specificità del territorio regionale e locale, con particolare attenzione all'ambito culturale, paesaggistico, ambientale, enogastronomico;
- garantire, in accordo con l'Amministrazione concedente, l'ospitalità di gruppi di giovani e/o adulti presenti sul territorio per partecipare a manifestazioni sportive, ricreative, culturali, religiose, enogastronomiche patrocinate dall'Amministrazione Comunale stessa;
- assumere l'impegno alla eventuale sottoscrizione di forme di convenzionamento con l'Amministrazione comunale per favorire la fruizione degli impianti sportivi comunali limitrofi alla struttura ricettiva da parte di associazioni sportive non appartenenti al territorio comunale.
- manutenzioni ordinarie (così come definite dall'art. 3 del DPR 381/2001) e straordinarie se derivanti da mancata esecuzione della manutenzione ordinaria;
- segnalazione tempestiva al Comune per danni e guasti a strutture, attrezzature ed impianti;
- gestione dell'Ostello e dell'area oggetto della concessione in conformità:
 - alle prescrizioni ed autorizzazioni igienico - sanitarie;
 - alle prescrizioni in materia di sicurezza (estintori antincendio, sicurezza luoghi di lavoro, antinfortunistica etc.);
 - alle prescrizioni in materia di tutela giuridica del personale (regolarità retributiva, contributiva, assicurativa etc.) previste dalla normativa vigente;
- Il concessionario gestisce la struttura a proprie esclusive cure e spese, senza alcun onere a carico del Comune e quindi senza diritto a eventuali rimborsi, indennizzi, contributi, avviamento commerciale etc., neppure relativamente agli interventi di riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria. Quindi al termine della concessione il Comune rientrerà nella piena proprietà dei beni che ne costituiscono l'oggetto e degli eventuali ampliamenti, modifiche, migliorie, etc.
- Al Concessionario è vietato procedere autonomamente a effettuare interventi di modifica degli immobili oggetto della presente Convenzione, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, pena la decadenza immediata della presente concessione.

Art. 8 – Oneri in capo al concedente

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno a carico dell'Amministrazione Comunale che potrà, sulla base della consistenza delle opere e della disponibilità finanziaria, valutare e stabilire i tempi ed i modi di intervento, fatte salve le fattispecie di cui al precedente articolo 6) manutenzioni ordinarie (così come definite dall'art. 3 del DPR 381/2001) e straordinarie (se derivanti da mancata esecuzione della manutenzione ordinaria).

Il concedente si impegna ad agevolare il più possibile gli interventi che, a vario titolo, si rendessero necessari, favorendo la collaborazione di tutti gli aventi causa.

Art. 9 – Rendicontazione economico-gestionale

Obbligo di rendiconto annuale contenente: - giorni apertura; - presenze; - attività promozionali; - sintesi economica della gestione;

Art. 10 – Tariffe e accessibilità del servizio

Il concessionario è tenuto ad applicare tariffe di pernottamento coerenti con le finalità sociali della concessione e con l'obiettivo di garantire l'accessibilità del servizio.

Le tariffe di pernottamento dovranno essere comprese indicativamente tra € 20,00 e € 35,00 per posto letto, in funzione della stagionalità, nel rispetto delle finalità sociali della concessione. Saranno calcolate a parte eventuali servizi aggiuntivi.

Il concessionario potrà applicare tariffe inferiori rispetto a quelle massime stabilite, anche mediante politiche di scontistica o agevolazioni per specifiche categorie di utenti. Le tariffe potranno essere aggiornate esclusivamente previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Art. 11 – Controlli del Comune

Il concedente si riserva il potere di effettuare i più ampi controlli sulla regolare esecuzione delle manutenzioni dei beni concessi, e in generale sul corretto adempimento agli oneri derivanti dalla presente concessione.

Detti controlli potranno essere effettuati in ogni locale e spazio oggetto della concessione e in qualsiasi momento. Il concessionario s'impegna a garantire l'accesso ai dipendenti del concedente o a soggetti comunque da quest'ultimo incaricati, in qualsiasi momento e senza necessità di preavviso, allo scopo di svolgere attività di vigilanza sullo stato di manutenzione dei beni concessi.

Il concedente, all'esito dei controlli, potrà prescrivere l'attuazione di interventi o manutenzioni ritenuti necessari e non ancora eseguiti; tali decisioni dovranno essere formalizzate con apposita comunicazione al Concessionario.

Ogni anno il Concedente convocherà un tavolo per effettuare insieme al Concessionario una ricognizione dell'attività posta in essere dalla stessa, definendo in concerto con essa eventuali interventi congiunti.

Art. 12 – Responsabilità e polizza assicurativa

La gestione dei beni e delle attività ivi esercitate viene effettuata dal concessionario a proprio totale rischio, con esclusione di ogni responsabilità a carico del Comune e dei suoi coobbligati.

Il concessionario deve garantire che i beni vengano utilizzati adottando tutte le cautele necessarie e idonee a evitare danni di qualsiasi genere, con particolare riferimento a tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dei beni concessi.

Il concessionario si obbliga altresì ad esonerare il concedente da qualsiasi tipo di responsabilità o molestia verso e da parte di terzi, per danni sia diretti che indiretti che potesse comunque ed a chiunque (persone o cose) arrecare in conseguenza ed in dipendenza della presente concessione, e comunque da ogni responsabilità inerente alla gestione ed all'uso dei beni.

Quindi il gestore si assume ogni responsabilità, sollevando in tal senso il Comune di Sorano:

- per eventuali danni arrecati a persone (utenti, propri operatori, terzi) e cose nell'esercizio alberghiero, della somministrazione di bevande e alimenti ovvero delle ulteriori attività integrative promosse;
- per eventuali danni arrecati a persone (utenti, propri operatori, terzi) e cose nell'esercizio delle altre attività che il gestore stesso deve eseguire in applicazione del presente capitolato.

Il Concessionario s'impegna a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi succitati, con congrui massimali secondo prudente valutazione del Concessionario medesimo, ed ha l'obbligo di garantirne la validità ed efficacia per tutta la durata del contratto di concessione.

Resta ferma la responsabilità del Concessionario per danni eccedenti i massimali assicurati.

L'eventuale venire meno della copertura assicurativa durante la vigenza del contratto in oggetto, costituisce grave inadempimento contrattuale e determina la facoltà del Comune di Sorano di dichiarare la decadenza del Concessionario.

Art. 13 – Garanzie

Al momento della stipula del contratto di concessione l'aggiudicatario, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, dovrà prestare a favore del Comune di Sorano definitiva garanzia fideiussoria bancaria o polizza assicurativa per un importo adeguato. Tale garanzia dovrà protrarsi ininterrottamente per tutta la durata del contratto e dovrà espressamente prevedere, obbligatoriamente a pena di esclusione:

- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
- la rinuncia ad avvalersi delle eccezioni di cui agli artt. 1945 e 1947 del Codice Civile;
- la fideiussione dovrà dispiegare comunque i propri effetti 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 suddetta garanzia determina la revoca della concessione.

La garanzia è depositata a garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni indicate in concessione, ivi compreso il pagamento del canone annuo, al fine del risarcimento di eventuali danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a fronte delle spese conseguenti alle esecuzioni d'ufficio.

Il concessionario si obbliga a reintegrare entro 10 giorni la garanzia in relazione alla somma eventualmente escussa dall'Amministrazione comunale.

L'ultima fidejussione o la cauzione verrà liberata solo al termine della concessione, ed a seguito dell'ottemperanza alle eventuali prescrizioni contenute nel verbale di riconsegna dei beni.

La mancata costituzione della garanzia, così come la sua mancata reintegrazione, determinano la decadenza di diritto della concessione.

Art. 14 – Divieto subconcessione

È vietato il sub ingresso nella titolarità della gestione per i primi 2 anni di attività, salvo i casi di forza maggiore e previo consenso espresso dei competenti organi dell'Amministrazione comunale.

Il Concessionario è libero, sotto la propria responsabilità e nel rispetto della presente convenzione, di coordinare le proprie attività in collaborazione con altre realtà del terzo settore, ovvero, previa autorizzazione del Concedente.

Art. 15 – Revoca e recesso

La concessione in oggetto potrà essere revocata, per esigenze di interesse pubblico o in presenza di gravi cause di forza maggiore, su espressa ed insindacabile richiesta del Comune di Sorano con un preavviso scritto di 90 giorni, da inviarsi al concessionario tramite PEC ovvero tramite posta raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di revoca della concessione, il Comune di Sorano potrà esigere l'immediata restituzione del bene oltre al risarcimento dei danni degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento. L'immobile dovrà essere riconsegnato libero e sgombro da persone e/o cose. Nel caso non vi si provveda nel termine intimato, trascorsi 30 giorni da tale termine, le cose presenti all'interno dell'immobile saranno conferite in discarica e le spese di ripristino saranno addebitate al titolare del contratto di concessione. Tale concessione è subordinata ad un utilizzo che non arrechi danni agli immobili e alle loro pertinenze, che non sia di disturbo alla quiete pubblica e che non contrasti con le vigenti norme in materia di pubblica sicurezza, di igiene e di edilizia.

È esclusa l'operatività delle tutele previste a favore del concessionario (o dei subaffidatari) per la perdita dell'avviamento commerciale, considerata l'estraneità della disciplina sui contratti di locazione a quella della concessione in godimento di beni, i quali non possano formare oggetto di diritti a favore dei terzi.

Art. 16 – Penali e decadenza

Il concessionario potrà recedere unilateralmente dalla concessione, con preavviso di almeno sei mesi, e previo pagamento di una somma pari a € 500,00, ad anticipato e forfettario ristoro delle spese del concedente per l'individuazione del nuovo concessionario.

In caso di inadempimento del concessionario, trova applicazione l'articolo 1453 del codice civile.

La concessione dovrà essere risolta di diritto nel caso in cui nei confronti del concessionario sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui per i reati di cui all'articolo 94 del d.lgs. 36/2023.

La concessione potrà altresì essere risolta di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nei seguenti casi:

- In caso di inadempimento agli oneri di manutenzione, ovvero a qualsivoglia inadempimento relativo alle vigenti disposizioni sulla sicurezza;
- In caso di danni arrecati ai clienti, per negligenza del Concessionario;
- In caso di impiego dei beni per attività non previste dalla concessione e non previamente concordate con il concedente;
- In ogni altro caso espressamente previsto dal presente atto.

È fatto assoluto divieto, pena la risoluzione anticipata della concessione, senza rimborso o ristoro di alcun tipo, di effettuare interventi di manomissione del territorio o di realizzazione di manufatti privi di autorizzazione da parte del concedente e di adeguati titoli edilizi rilasciati agli organi competenti.

La decadenza per fatto del Concessionario comporterà l'automatico incameramento della garanzia definitiva prestata, la cui quantificazione è congrua in relazione alle fattispecie di risoluzione contemplate dal presente contratto, fatto in ogni caso salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno analiticamente dimostrato dal Comune.

Il Concessionario ha l'obbligo di gestire i beni oggetto di concessione con diligenza. In caso di mancato o non corretto adempimento alle obbligazioni a proprio carico di cui al presente documento e all'offerta tecnica presentata, al concessionario verrà applicata una penalità in rapporto alla gravità dell'inadempienza e della recidività da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 1.000,00 in relazione alla gravità dell'inadempimento.

In caso di recidiva, la penale verrà raddoppiata.

Le penali verranno comminate mediante nota di addebito, con contestuale contestazione scritta dell'inadempienza.

Decorsi 10 giorni dal ricevimento della contestazione senza che il gestore abbia interposto le proprie controdeduzioni, le penali si intendono accettate.

Si procederà al recupero delle penalità, da parte del Comune, mediante escussione della cauzione prestata, salvo che il Concessionario intenda adempiere mediante pagamento diretto.

L'applicazione delle penali non pregiudica il diritto del Comune, di chiedere il risarcimento del maggiore danno subito.

Art. 17 – Controversie

Ogni controversia relativa all'interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e scioglimento della concessione è demandata alla competenza del Foro di Grosseto.

Art. 18. Disposizioni finali

Per quanto non contemplato nel presente capitolato si rinvia alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

Le spese inerenti la convenzione che verrà stipulata all'esito della procedura di gara, imposte, tasse e quanto altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future, saranno a cura del concessionario.

Ai sensi del Reg. UE 679/2016, ai soli fini della stipula della convenzione il "titolare" del trattamento dei dati raccolti è il Comune di Sorano.

Con la sottoscrizione della convenzione il concessionario dichiarerà di aver preso integrale visione dell'informativa privacy, contenente altresì i riferimenti del Responsabile per la Protezione dei dati (DPO), stabilmente pubblicata all'indirizzo istituzionale dell'Ente.

Quanto alla fase esecutiva della concessione, il concessionario assume in proprio verso i terzi gli obblighi previsti dal Reg. UE 679/2016.

Il Responsabile unico del Procedimento
Geom. Stefano Canistri
(Firma omessa ai sensi dell'art. 3 D.L. 39/93)