

COMUNE DI APIRO (Prov. Macerata)

CAPITOLATO D'APPALTO PER GARA AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA DI ECCELLENZA DENOMINATA "L'ABBAZIA DI SANT'URBANO"

Art. 1 - Oggetto e finalità della concessione

La presente concessione ha ad oggetto la gestione della struttura ricettiva di eccellenza denominata "L'abbazia di Sant'Urbano" per lo svolgimento dell'attività ricettiva e di somministrazione di alimenti e bevande in conformità con le disposizioni vigenti ed eventualmente vendita di prodotti dell'enogastronomia nel rispetto di quanto previsto per i centri rurali di ristoro e degustazione.

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione degli immobili con le relative pertinenze, corti, impianti ed attrezzature ed arredi per lo svolgimento dell'attività di ricettività alberghiera e ristorazione, meglio indicati nelle planimetrie allegate al presente capitolato.

Fanno parte della concessione i seguenti immobili:

- Abbazia Sant'Urbano e corte (edificio A);
- Abitazione custode al Piano 1[^] con 4 posti letto e uffici al piano terra (edificio B);
- Struttura ricettiva comprendente ristorante, cucine e servizi al piano terra, 4 camere al piano 1°, 4 camere al piano 2°, per una capacità di accoglienza di 19 posti letto.(edificio C);
- Struttura ricettiva, comprendente 2 camere di eccellenza al piano 1°, 2 camere di eccellenza al piano 2° con area benessere, per una capacità di accoglienza di 6 posti letto (edificio D);
- Locali ricreativi, comprendente 1 camera per disabili x posti letto, locale centrale termica per tutto il complesso, sala conferenze con locali di servizio, gruppo servizi igienici per il ristorante (edificio E);
- Capanna-Magazzini (edificio F);
- Ex Fienile attrezzato con fornacette per cucinare (edificio G);
- Servizi igienici (edificio H);
- Depuratore del tipo biologico a fanghi attivi per 100 abitanti equivalenti a servizio intera struttura (I);
- Serbatoio GPL interrato da 2,75 mc.(L);
- Parcheggi pubblici esterni (M);
- Piscina esterna (in corso di costruzione) (O);

Fanno parte della concessione le attrezzature della cucina con suppellettili usate, come indicati nella tavola inventario allegata, oltre agli arredi nuovi (in corso di realizzazione) per le n. 4 camere di eccellenza poste nell'edificio D

La presente gestione verrà affidata mediante l'espletamento di una procedura di gara aperta .

È fatta salva la facoltà del Comune, previo avviso da effettuare almeno 15 giorni prima al concessionario, di accedere agli spazi pertinenziali della struttura per iniziative che lo stesso intende organizzare direttamente.

Art. 2 – Requisiti di Partecipazione

Per partecipare alla gara i concorrenti devono presentare domanda di invito secondo quanto previsto nel bando di gara.

I concorrenti dovranno essere in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa per lo svolgimento delle attività ricettiva, di somministrazione di alimenti e bevande e commerciali.

Art. 3 – Durata della concessione

La concessione avrà durata di 4 (quattro) anni a decorrere dalla sottoscrizione del contratto e dal contestuale verbale di consegna dell'immobile e potrà essere rinnovata per 2 anni, su richiesta del concessionario salvo disdetta insindacabile da parte del Comune da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima della scadenza

Sarà facoltà dell'Amministrazione procedere alla proroga del contratto alla scadenza sopra evidenziata.

Alla scadenza l'immobile e le pertinenze torneranno nella piena disponibilità del Comune nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento, ivi comprese le eventuali migliorie e addizioni.

E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme relative ai contratti di locazione.

Art. 4 Canone di concessione - Importo presunto

Il canone annuo di concessione posto a base di gara è pari a € 12.000,00 (dodicimila/00)+ Iva allo stato attuale, da incrementarsi nella misura fissa di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00)/annui + Iva a partire dalla data di consegna degli arredi delle nuove 4 camere e zona benessere (in corso di completamento), e di € 1.000,00 (mille/00)/annui + Iva dalla data di consegna della piscina esterna (in corso di costruzione).

A partire dal secondo anno il canone di concessione verrà indicizzato sulla base dell'inflazione annua calcolata secondo l'indice ISTAT.

Art. 5 – Migliorie ed addizioni

Il concessionario potrà apportare ai beni oggetto della concessione innovazioni, addizioni o migliorie solo nei limiti di quanto sia stato oggetto di proposta di gestione in sede di offerta.

Tutte le innovazioni che non siano state oggetto di proposta di offerta potranno essere apportate solo previo consenso scritto del concedente.

Al termine della concessione ogni innovazione, addizione o miglioria resterà acquisita al Comune senza che il concessionario possa vantare alcun diritto a rimborsi o indennità, mentre resteranno al Concessionario eventuali attrezzature mobili acquistate dallo stesso e finalizzate a migliorare il funzionamento della struttura.

Art. 6 – Arredi, manutenzione e verbale di ricognizione dei beni

L'immobile viene dato in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ivi compresi i lavori progettati ed appaltati alla data del presente bando inerenti il completamento impianti ed arredi per le 4 camere di eccellenza e costruzione piscina con sistemazioni esterne.

In sede di stipulazione del contratto verrà redatto un verbale, in contraddittorio tra le parti, da cui risulti la ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dei beni ed il loro stato.

Identica operazione dovrà essere effettuata al momento della restituzione dei beni da parte del concessionario.

Il concessionario è responsabile per i danni arrecati ai beni, sia mobili che immobili, oltre al loro innaturale deperimento conseguente al non corretto uso.

L'amministrazione comunale provvederà alle spese di manutenzione straordinaria mentre tutte le spese di manutenzione ordinaria, legate alla conduzione dell'attività, sono a carico del concessionario.

Al fine di consentire la migliore salvaguardia dei beni di pregio storico-artistico su cui grava la concessione, il concessionario provvederà ad informare l'Amministrazione degli

interventi manutentivi che intende predisporre e a dotarsi delle rispettive autorizzazioni e permessi previsti dalle attuali disposizioni di legge.

Nel caso in cui il concessionario ometta di eseguire gli interventi di manutenzione necessari alla conservazione e alla sicurezza dei beni concessi, l'Amministrazione comunale, previa diffida, potrà eseguirli d'ufficio con rivalsa delle spese sostenute.

Art. 6 – Limiti alla destinazione d'uso del bene

In considerazione che l'Abbazia di Sant'Urbano e la struttura ricettiva sono sottoposte a vincolo monumentale e del rilevante interesse storico-artistico dell'immobile, il concessionario si impegna a non utilizzare i beni oggetto di concessione per finalità incompatibili con la loro destinazione culturale e religiosa.

Si impegna inoltre a rispettare eventuali vincoli in essere e futuri.

Nel caso in cui venisse rilevato un uso improprio dei beni, il concessionario sarà tenuto all'immediato ripristino di un corretto utilizzo.

E' comunque in facoltà dell'amministrazione procedere direttamente all'eliminazione delle cause di incompatibilità, salvo il diritto di rivalersi sul concessionario per i costi sostenuti.

Qualora il concessionario ponga in essere azioni o attività dell'uso del bene difformemente al progetto e programma di gestione approvato si procederà alla revoca della concessione con atto unilaterale dell'amministrazione e senza che il concessionario possa vantare diritti di sorta e/o eventuali risarcimenti inerenti l'attività.

Art. 7 – Effetti della gestione

A far data dalla stipulazione del contratto il concessionario potrà godere dei redditi e di tutte le utilità che scaturiscano dalla gestione.

Parimenti saranno a carico del concessionario le spese, gli oneri e i tributi di qualsiasi specie afferenti alla struttura, nonché i costi relativi al servizio idrico, all'energia elettrica, alla forza motrice, gas, telefono, TARI oltre ad ogni ulteriore onere riguardante l'allacciamento ai servizi elencati e quanto altro risulti dovuto come presupposto o conseguenza della gestione. A tal fine il concessionario dovrà procedere alla voltura a proprio nome di tutti i contratti di utenza e fornitura, nonché dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue dal depuratore, dei libretti di impianto della centrale termica.

Il concessionario avrà diritto di stabilire tariffe e modalità d'uso da parte dell'utenza previa comunicazione all'Amministrazione comunale ai sensi della vigente normativa in materia e nel rispetto di quanto stabilito in sede di offerta.

Gli orari ed i periodi di attività, comunque non inferiori a 10 mesi annuali compreso l'eventuale giorno di chiusura settimanale, dovranno essere conformi alla disciplina comunale prevista ed essere in linea altresì con quanto stabilito in sede di offerta.

Art. 8 – Obbligatorietà dell'offerta

La presentazione dell'offerta sarà immediatamente vincolante per l'impresa, mentre il rapporto obbligatorio nei confronti del Comune sorgerà solo a seguito dell'adozione del relativo atto di aggiudicazione definitiva.

Art. 9 – Revoca della gara

Il Comune, tramite la Stazione Unica Appaltante, si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara, di revocarla in qualsiasi momento o di prorogarne la scadenza senza che i concorrenti possano vantare alcun diritto o interesse.

Art. 10 – Pagamento e adeguamento del canone

Il canone annuale di concessione è da pagarsi in due rate semestrali posticipate entro il 30 giugno ed il 31 dicembre di ogni anno.

Il pagamento di ciascuna rata dovrà essere effettuato presso il servizio di Tesoreria comunale intestato al Comune di Apiro. .

Il concessionario che non provvederà al pagamento nei termini e nei tempi stabiliti dal contratto sarà considerato in mora, senza necessità di formale diffida.

Il ritardo nel pagamento del canone dovuto, entro il termine di 6 mesi dalla scadenza comporta il pagamento degli interessi legali, oltre tale termine ,comporta la revoca della concessione, salvo l'incameramento della cauzione ed il risarcimento dei danni, compresi quelli connessi alla rinnovazione delle procedure amministrative per l'individuazione del nuovo concessionario.

Art. 11 – Aggiudicazione

La concessione per la gestione della struttura sarà aggiudicata, previo esame delle offerte, al concorrente che avrà presentato la proposta che avrà ottenuto il maggior punteggio da parte della commissione appositamente nominata.

Si precisa che si potrà procedere all'aggiudicazione della concessione anche in presenza di una sola offerta valida purché valutata positivamente dall'amministrazione.

L'aggiudicazione avverrà sulla base dei seguenti elementi oggetto di valutazione e dei relativi punteggi.

a) Offerta economica – massimo 80 punti

- Il punteggio per l'offerta economica verrà attribuito, mediante la seguente proporzione diretta:

offerta presentata / offerta presentata più vantaggiosa x 80

b) Qualità del progetto/proposta ideativa di gestione e migliorie – massimo 20 punti

suddivisi come segue:

1. Piano di valorizzazione delle strutture, (8/20):

a) individuazione di eventuali interventi impiantistici (max 2 punti);

b) impiego di arredi per il ristorante, per le camere e per l'esterno (max 4 punti);

c) impiego di attrezzature aggiuntive per la cucina (max 2 punti);

2. Piano di promozione della struttura ricettiva (2/20);

- iniziative di promozione e informazione della struttura che il concorrente si impegna a realizzare in campo nazionale e internazionale indicando i mezzi mediante i quali intende svolgere detta attività e i relativi tempi;

3. Servizi inerenti l'orario di apertura e di fruibilità e accessibilità all'Abbazia (2/20);

- erogazione del servizio con particolare riferimento a periodi, giorni, orari e modalità di apertura al pubblico, anche per funzioni non strettamente ricettive (per apertura eccedenti al minimo di 3 giorni a settimana di cui sabato e domenica per l'intera giornata);

4. Qualifica del personale impiegato e qualità del servizio offerto (massimo 8 punti/20).

a) conoscenza lingue straniere, diploma istituto alberghiero, attestazione di corsi da sommelier, altri titoli e/o attestati di frequenza a corsi inerenti il servizio da svolgere (max 4 punti).

b) caratteristiche del servizio (divise, qualità, tovagliame, ecc.) (max 2 punti)

c) piano di sanificazione (piano di pulizia e igiene dei locali) (max 2 punti)

La mancata realizzazione dell'offerta tecnica durante il periodo di gestione comporterà le sanzioni di cui all'art. 18 del Capitolato di Appalto.

Art. 12 – Cessione a terzi

Il concessionario potrà concertare con l'amministrazione eventuali forme organizzative per la gestione dell'immobile purché lo stesso continui a ricoprire ruoli di attività di direzione e

controllo amministrativo e dette forme organizzative siano in possesso dei necessari requisiti per l'esercizio delle diverse attività previste.

In tal caso dovrà formalmente impegnarsi a dare conto al Comune di Apiro del bilancio preventivo e consuntivo della forma organizzativa creata.

E' altresì vietato procedere al subappalto della gestione stessa, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente.

Art. 13 – Osservanza delle condizioni normative e contributive risultanti da contratti collettivi

Il concessionario deve, a sua cura e spese, provvedere alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di legge e di regolamento con particolare riguardo alle norme sulla tutela della libertà e della dignità dei lavoratori.

Il concessionario si obbliga ad applicare, nei confronti dei lavoratori dipendenti, condizioni retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro vigenti durante tutta la durata della presente concessione, nonché di applicare tutta la normativa in materia di sicurezza e igiene sui luoghi di lavoro.

Art. 14 – Responsabilità del concessionario ed assicurazione contro i danni

Il concessionario è responsabile in via esclusiva di eventuali danni che, in correlazione alla gestione dei beni mobili ed immobili oggetto della concessione, possano derivare ai dipendenti dell'amministrazione, nonché a terze persone o a cose di terzi.

A garanzia di ciò, si impegna a stipulare idonea polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi, con massimale unico non inferiore a Euro 1.000.000,00 (unmilione) per ogni sinistro, con il limite di Euro 1.000.000,00 (unmilione) per ciascuna persona deceduta o che abbia subito lesioni personali e sempre con il limite di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila) per danni a beni mobili anche se appartenenti a più persone.

Il concessionario ha l'obbligo di trasmettere all'Ente affidante, prima dello svolgimento dell'attività, copia della polizza assicurativa prevista dal presente articolo, nonché prova dei successivi adempimenti legati all'intera durata dell'appalto.

Art. 15- Cauzione provvisoria

I soggetti che intendano partecipare alla gara dovranno presentare una cauzione provvisoria pari a € 2.000,00 (duemila/00) mediante polizza fidejussoria o bancaria con validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La stessa cauzione verrà incamerata dall'amministrazione in caso non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile al soggetto aggiudicatario. La cauzione dovrà contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 c.c.

Art. 16 Cauzione definitiva

All'atto della stipulazione del contratto, a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, il concessionario è tenuto a versare una cauzione definitiva d'importo pari ad € 20.000,00 (ventimila/00), da costituirsi anche mediante polizza fideiussoria assicurativa o bancaria e rinnovata successivamente al termine del periodo di riferimento.

Non si procederà alla stipulazione del contratto in caso di mancato deposito della cauzione definitiva.

Fatto salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni, il Comune di Apiro, in qualunque momento, può ritenere sul deposito cauzionale i crediti derivanti a suo favore dal presente capitolato e dal relativo contratto. In tal caso il gestore rimane obbligato a reintegrare o a ricostituire il deposito cauzionale entro 10 (dieci) giorni da quello della notificazione del relativo avviso.

In tutti i casi di risoluzione del contratto per inadempienze di cui all'art. 18 del Capitolato, da parte del gestore, il deposito cauzionale, salvo il diritto al Comune degli eventuali maggiori danni, verrà incamerato a titolo di penale.

Art. 17 - Cessazione del rapporto

La concessione si risolverà per scadenza contrattuale, salvo proroga concordata, ed è revocabile in ogni momento con preavviso di almeno 6 mesi per i casi di cui al successivo articolo 18, da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Anche il concessionario può recedere dal contratto con preavviso di almeno 6 mesi, da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento, senza aver diritto ad alcun rimborso salvo la restituzione della cauzione depositata.

Art. 18 - Revoca della concessione

Il Comune potrà revocare in ogni momento la concessione nei seguenti casi:

- Manifesta e grave inadempienza della proposta di gestione che si concretizza quando gli investimenti e le realizzazioni saranno inferiori al 60% di quanto proposto in fase di offerta. A tal fine il concessionario avrà l'obbligo di produrre annualmente il rendiconto delle spese relative all'attuazione della proposta di gestione;
- Assoggettamento del concessionario ad una procedura concorsuale;
- Mancato rispetto della presentazione dei bilanci preventivi e consuntivi qualora si sia avvalso della possibilità di cui all'articolo 12 per la gestione dell'immobile;
- Gravi inadempienze gestionali inerenti la sicurezza, l'ordine pubblico, l'igiene e la salute pubblica;
- Inadempienze con riferimento alla destinazione culturale del bene ex art. 6 del presente capitolato;
- Inadempienze economiche nei confronti dell'amministrazione comunale ovvero tardato pagamento del canone protratto per più di dodici mesi, mancata costituzione, reintegro e rinnovo della cauzione e delle previste assicurazioni;
- A seguito della perdita dei requisiti previsti dalla normativa di settore per l'esercizio di attività ricettiva e di somministrazione di alimenti e bevande;
- Sospensione continuativa e non concordata dell'attività per un periodo superiore a sessanta giorni.
- Il mancato rispetto dell'inizio dell'attività e degli orari e periodi di attività previsti in fase di offerta;
- Per reiterati comportamenti omissivi degli obblighi di effettuare interventi di manutenzione necessari alla conservazione del bene, si concretizzerà la reiterazione al compimento del terzo atto di contestazione o esecuzione di ufficio.

In tutti questi casi, e in caso di mancato rispetto del termine per la comunicazione del recesso previsto dal comma 2 del precedente art 17, l'amministrazione procederà all'incameramento della cauzione depositata, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

In tutti i casi di revoca della concessione l'ente non sarà tenuto ad alcun onere dei confronti del concessionario per le spese sostenute per l'allestimento dei locali e per l'avviamento.

Art. 19- Stipulazione del contratto e relative spese

Il concorrente che risulterà aggiudicatario si impegna a stipulare il relativo contratto in forma pubblica amministrativa entro il termine stabilito dalla comunicazione da parte dell'Ufficio competente.

Nel caso in cui non si addivenga alla stipulazione del contratto, il Comune si riserva di revocare l'aggiudicazione ponendo a carico dell'aggiudicatario le eventuali ulteriori spese che si dovessero affrontare per la stipulazione con altro contraente.

In ogni caso l'amministrazione, sempre che ravvisi vantaggiose le offerte, si riserva il diritto di procedere allo scorrimento della graduatoria per il rilascio della concessione.

Tutte le spese contrattuali concernenti il contratto saranno a carico del concessionario.

Art. 20- Norme di rinvio e foro competente

Per quanto non previsto nel presente capitolato e nel bando di gara, si fa rinvio alle disposizioni di legge. Per tutte le controversie che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del contratto, è competente il foro di Macerata.

Art. 21 Vincoli esistenti

Il concorrente si impegna a rispettare tutti i vincoli esistenti sull'immobile e sulla sua utilizzabilità che derivano da disposizioni di legge o altra normativa anche riferentesi ai finanziamenti che il Comune ha usufruito per la ristrutturazione dell'Abbazia e per gli interventi di trasformazione in struttura ricettiva di eccellenza.

Il concessionario fin d'ora riconosce la possibilità al Comune di effettuare interventi sugli immobili per il loro miglioramento con fondi pubblici che l'Ente stesso potrà reperire dichiarandosi fin d'ora disponibile a concordare modalità e tempi che generino meno limitazioni possibili all'attività.

Art. 22 – Risoluzione anticipata da parte del concessionario

Qualora il concessionario comunichi la risoluzione entro i primi tre anni dalla concessione si genererà automaticamente a suo carico l'obbligo del pagamento di una penale pari ad Euro 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila) che l'Ente potrà trattenere direttamente dalla polizza fidejussoria di cui all'art. 16.

ALLEGATI:

- 1) Planimetria generale;
- 2) Piante edifici;
- 3) Inventario beni mobili presenti nella struttura;

Apiro li 23.11.2015

Il responsabile Ufficio Tecnico
Geom. Carlo Piersigilli