

ALLEGATO B -inserire nella Busta A – sottoscritto in tutti i fogli.

**COMUNE DI
RIOMAGGIORE**
Provincia della Spezia
Via Signorini 118 – 19017 Riomaggiore
Tel. 0187 760211 Fax 0187 920866
Email: urp@comune.riomaggiore.sp.it

CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL CASTELLO DI RIOMAGGIORE

Art. 1 - Oggetto e finalità della concessione

Oggetto della presente concessione è l’affidamento del Castello di Riomaggiore e dell’annessa pineta. Il Concessionario assume a proprio carico il rischio di imprevisti e difficoltà esecutive, a fronte delle quali non potrà richiedere alcun compenso. La gestione dovrà svolgersi secondo forme che valorizzino e promuovano il Castello ed il patrimonio culturale ed ambientale del territorio assicurando, al contempo, le migliori condizioni di utilizzazione e di fruizione del patrimonio culturale così come risultante dall’offerta proposta a seguito del bando di gara. L’Amministrazione Comunale si riserva di chiedere, per singole iniziative culturali, turistiche, didattiche, eventuali servizi collaterali che l’aggiudicatario sia in grado di offrire, previo opportuni accordi. Il Progetto Offerta presentato in sede di gara descrive le attività che il concessionario intende svolgere e quelle che ritiene di intraprendere per la promozione turistica del Castello e del territorio comunale di Riomaggiore secondo i criteri descritti dettagliatamente nel bando di gara.

Art. 2 – Durata della concessione

La concessione avrà la durata di anni sei a decorrere dalla data di stipula del contratto. La proroga della concessione per altri sei anni sarà possibile solo dietro espresso parere favorevole della Giunta che potrà essere, nel caso, richiesto dal concessionario non prima di un anno dalla scadenza del contratto. In ogni caso la valutazione dell’organo esecutivo sarà discrezionale e potrà tener conto non solo delle modalità di gestione, ma anche della volontà di destinare il bene ad altro utilizzo o per garantirne una maggiore redditività.

Art. 3 – Proprietà della struttura – Comodato dei beni.

Il Castello è di proprietà del Comune di Riomaggiore e verrà consegnato, con verbale che sarà sottoscritto dalle parti, contestualmente alla sottoscrizione del contratto. Il Concessionario si obbliga a non apportare modifiche o trasformazioni ai locali, agli spazi ed agli impianti, che potranno essere eseguiti solo dopo richiesta scritta ed assenso scritto dell’Amministrazione Comunale. I beni mobili di proprietà comunale che si trovano all’interno della struttura vengono concessi in comodato gratuito al Concessionario fino alla scadenza della convenzione, nello stato di fatto in cui si trovano. Il Concessionario si impegna all’uso corretto e diligente, con pulizia accurata dei beni mobili e delle attrezzature concesse in uso che non potranno essere utilizzati per finalità diverse da quelle previste nella concessione. Sarà cura del Concessionario provvedere alla integrazione delle attrezzature e materiale da utilizzare per la propria attività senza nulla chiedere all’Amministrazione Comunale.

Art. 4 – Utilizzo della struttura.

Il Concessionario utilizzerà la struttura nel rispetto delle condizioni inserite nell’aggiudicazione. Il Concessionario realizza una efficace promozione del Castello e del territorio comunale; garantisce all’Amministrazione piena collaborazione per lo sviluppo dei servizi in termini di ottimizzazione delle prestazioni. Il Concessionario ed il Comune si coordineranno per l’utilizzo delle sale nelle sei giornate riservate al Comune di Riomaggiore che saranno programmate con anticipo quanto meno di un mese e possibilmente senza arrecare danni o disagi al concessionario. Durante le manifestazioni del Comune di Riomaggiore, quest’ultimo o i terzi autorizzati si impegneranno formalmente ad essere responsabili di danni creati a cose o persone e terranno indenne il Concessionario da qualsivoglia responsabilità, fatto salvo se sia imputabile a cose di sua proprietà.

Art. 5 – Controllo e sorveglianza del Castello

L’obbligo di controllo e sorveglianza è a carico del concessionario che la svolgerà, assumendosene la

responsabilità, secondo le forme che ritiene più idonee.

Art. 6 - Attività di promozione e di pubblicità

Il Concessionario si impegna ad effettuare attività di promozione e di valorizzazione storico – culturale – del territorio oltre che a svolgere le eventuali attività di promozione turistica, dei prodotti delle Cinque Terre e altro come indicate in sede di offerta.

Il Concessionario renderà note al Comune le forme e le modalità almeno una volta all'anno, entro il 31 gennaio di ogni anno, nel rispetto di quanto prospettato in sede di offerta.

In mancanza della presentazione del programma o di documentazione incompleta (nel senso che non contempla tutti gli impegni assunti in sede di offerta), il Comune potrà applicare una sanzione di 50 euro per ogni giorno ulteriore al termine sopra individuato. Trascorsi due mesi, l'ente appaltatore potrà recedere dal contratto con effetto immediato, riservandosi di tutelare i propri diritti nelle sedi opportune.

Il Concessionario, inoltre, procederà a versare comunque entro il 30 giugno gli eventuali contributi e/o sponsorizzazioni per le attività istituzionali del Comune che in sede di offerta si è impegnato a erogare. Il Comune di Riomaggiore, entro il 31 gennaio dell'anno successivo, relazionerà sull'utilizzo di tali somme.

Il mancato versamento dei contributi e/o sponsorizzazioni nel termine previsto è causa di grave inadempimento agli obblighi contrattuali.

Art. 7 - Utilizzo dei locali da parte di terzi.

Il Concessionario potrà concedere in uso, previo consenso formale dell'Amministrazione Comunale, per periodi non superiori alla durata della concessione, parte dei locali al medesimo assegnati o spazi esterni del Castello ad Enti, Associazioni, circoli, privati, che svolgono attività di promozione del territorio, degli usi e costumi locali, attività artigianale, attività didattiche, ricerche e studi storici- geologico-ambientali, o che vogliano allestire spazi espositivi.

In tali casi, al fine di ottenere il consenso dell'Amministrazione Comunale, occorre che il Concessionario presenti copia dello schema di contratto di concessione in uso, prima della stipula con il soggetto terzo, dal quale emergano i termini e le modalità del rapporto tra quest'ultimo ed il Concessionario. Da tale schema deve risultare anche il tipo di attività che sarà svolto nel locale o negli spazi, il corrispettivo, eventualmente previsto, che sarà pagato al Concessionario, le responsabilità per la custodia di eventuali beni. Il contratto sarà efficace dopo l'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Qualora il Concessionario, in assenza di formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, conceda a terzi locali o ambienti del Castello per i motivi di cui sopra, decadrà ipso-facto da tale concessione e dovrà pagare una penale di Euro 5.000,00.

Art. 8 - Pagamento e adeguamento canone

Il Concessionario si impegna a versare il canone annuale di concessione offerto in sede di gara in rate bimestrali anticipate, entro il giorno 10 del mese di riferimento presso il servizio di Tesoreria comunale.

Il mancato pagamento di due rate di canone comporta la revoca della concessione, fatta salva l'escussione della fideiussione ed il risarcimento dei danni, compresi quelli connessi alla rinnovazione delle procedure amministrative per la individuazione del nuovo Concessionario.

Art. 9 – Personale

Il Concessionario si impegna a destinare effettivamente alla gestione del Castello il personale nel numero e con le qualifiche indicati in sede di gara e di mantenerlo stabile, per tutta la durata della concessione, dandone atto in sede di programmazione annuale. Eventuali modifiche di personale impiegato, che comportino la diminuzione dello stesso, dovranno essere previamente trasmesse, con comunicazione motivata, al Comune per consentirne l'approvazione.

Qualora il Concessionario, in assenza di formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, provveda a diminuire l'organico impegnato sotto il limite di quello indicato in offerta, decadrà ipso-facto da tale concessione e dovrà pagare una penale di Euro 10.000,00.

Art. 10 – Oneri a carico del Comune

Il Comune non assume oneri di natura economica di alcun genere nei confronti del Concessionario o dei soggetti terzi di cui ai precedenti articoli con riferimento alla concessione del Castello oggetto del presente capitolato.

Art. 11 - Oneri a carico del Concessionario

Tutte le utenze attive nel castello dovranno essere volturate, a far data dalla consegna, entro 15 giorni dalla stipula del contratto di affidamento della struttura a carico del concessionario che se ne assumerà i costi previa lettura dei contatori da effettuarsi in contraddittorio.

Il Concessionario potrà richiedere, previa autorizzazione del Comune, variazioni alle suddette utenze (aumento potenze, forniture straordinarie, ecc.) in base ai propri fabbisogni, con oneri a proprio carico.

Art. 12 – Obblighi a carico del Concessionario

Il concessionario si obbliga a porre in essere tutte le attività necessarie per adeguare la struttura alla

normativa in tema di sicurezza.

Si fa carico, inoltre, della manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, della pulizia anche degli spazi antistanti e dell'annessa pineta.

Sono a carico del concessionario tutte le spese connesse e conseguenti ad autorizzazioni, licenze e contratti e ad ogni qualsivoglia attività amministrativa o tecnica collegata alla gestione del servizio.

Il Concessionario dovrà provvedere autonomamente e a proprie spese a dotarsi delle attrezzature, degli arredi e in ogni caso di tutto quanto non sia presente nel Castello al momento della presa visione propedeutica alla gara, necessario per l'espletamento delle proprie attività.

Gli arredi, oltre che funzionali all'attività svolta, dovranno essere decorosi ed intonati con l'ambiente. A tal fine, prima della loro installazione, il Concessionario dovrà fornire al Comune la documentazione dei mobili che intende utilizzare ed ottenere l'assenso del Comune alla loro installazione.

Alla scadenza della concessione tali arredi e attrezzature rimarranno di proprietà del Concessionario, salvo che il concedente intenda ritenerli, dietro corresponsione di equo indennizzo il quale, detratti gli effettuati ammortamenti, non potrà superare in ogni caso il valore degli arredi e attrezzature stimato al termine del servizio sulla base di una perizia redatta in contraddittorio tra personale del comune e professionisti scelti dal concedente.

Il Concessionario si obbliga ad adottare tutte le cautele necessarie al fine di evitare, durante lo svolgimento del Servizio, incidenti e danni alle persone.

Il Concessionario si obbliga, inoltre, a garantire la riservatezza delle informazioni comunque acquisite nell'esecuzione del Servizio e ad adottare tutte le misure e le procedure necessarie e/o opportune per il trattamento dei dati ai sensi della normativa vigente.

Art. 13 - Responsabilità – Copertura assicurativa

Il Concessionario è responsabile della corretta esecuzione delle disposizioni e prescrizioni contenute nel presente capitolato, nonché dell'ottemperanza a tutte le norme di legge e regolamenti in materia di appalto di servizi e diritto del lavoro.

Il Concessionario ha l'obbligo di fornire all'Amministrazione, se richiesto, tutta la documentazione necessaria ad appurare l'effettività di tale ottemperanza.

Il Concessionario è altresì direttamente responsabile di tutti gli eventuali danni di qualunque natura e per qualsiasi motivo arrecati a persone e/o ad opere, arredi e attrezzature che, a giudizio dell'Amministrazione concedente, risultassero causati dal personale dipendente del Concessionario medesimo, anche nel caso di danni prodotti da negligenza e da un non corretto espletamento dei servizi oggetto della presente concessione.

In ogni caso, il Concessionario stesso dovrà provvedere tempestivamente e a proprie spese al risarcimento dei danni causati agli immobili, alle opere esposte o ad altri oggetti, arredi e attrezzature, e, quando possibile alla riparazione e sostituzione delle parti distrutte o deteriorate.

Qualora nel corso della concessione si verificano irregolarità, problemi o altri inconvenienti di qualsiasi natura, il Concessionario deve darne tempestiva comunicazione al competente servizio del Comune e comunque prestarsi a tutti gli accertamenti del caso.

Il Concessionario dovrà consegnare all'Amministrazione comunale concedente copia delle polizze perfezionate prima della sottoscrizione del contratto. Ogni eventuale modificazione successiva delle polizze dovrà essere preventivamente approvata dall'Amministrazione concedente.

Il Concessionario:

- a) assume, nei confronti dell'Amministrazione comunale concedente ogni responsabilità per i danni causati ai beni di sua proprietà in occasione o a causa della gestione del servizio dato in concessione;
- b) deve tenere indenne l'Amministrazione comunale concedente da qualsiasi responsabilità civile e penale, conseguente ai danni a cose o a persone dipendenti dalla gestione del servizio, o comunque verificatisi durante il suo espletamento;
- c) assume ogni responsabilità derivante da iniziative, manifestazioni e qualsiasi altra attività da essa organizzata, anche per gli eventuali danni al pubblico.

Il Concessionario è tenuto a stipulare con primaria compagnia assicuratrice copertura dei danni subiti dal concedente per quanto concerne la responsabilità civile verso terzi e dipendenti (RCT/RCO) con massimale unico non inferiore ad €. 3.000.000,00 per la garanzia RCT ed € 3.000.000,00 per la garanzia RCO, nonché polizza incendio relativa agli immobili oggetto della concessione per un massimale di € 500.000,00.

La polizza dovrà prevedere l'estensione della garanzia alla responsabilità civile personale degli operatori che prestano la loro opera in nome e per conto del Concessionario.

Copia della polizza sarà consegnata al competente servizio del Comune alla firma del contratto.

Art. 14 - Cauzione definitiva

All'atto della stipula del contratto, a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, il Concessionario depositerà una cauzione definitiva, di valore pari al 10% dei canoni di aggiudicazione e con durata pari alla concessione, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da primaria compagnia in possesso dei requisiti di cui alla L. 10/06/1982 n. 348 oppure polizza rilasciata da società di intermediazione finanziaria iscritta nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385, in possesso di titolo per l'esercizio del ramo cauzioni.

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

La cauzione dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

La cauzione dovrà contenere la clausola attestante la validità e l'operatività della stessa fino alla data in cui l'Amministrazione rilascerà il nulla osta allo svincolo per cessata pendenza a carico della ditta garantita.

Contestualmente alla garanzia definitiva, il Concessionario dovrà versare l'importo relativo alle spese contrattuali.

Art. 15 - Inadempienze e penali

Qualora risultino ai referenti dell'Amministrazione mancanze di qualsivoglia natura, queste verranno direttamente contestate al responsabile indicato dal Concessionario; nel caso in cui dalla mancanza segnalata possa derivare al Concessionario una sanzione, la contestazione avverrà per iscritto, con facoltà di contro deduzione entro 10 giorni dal ricevimento dell'addebito.

In caso di infrazioni accertate, l'Amministrazione addebiterà al Concessionario una sanzione di Euro 150,00 per ogni infrazione; per infrazioni gravi o reiterate la sanzione sarà di Euro 300,00.

Per infrazioni di particolare gravità o al seguito di ripetersi di infrazioni gravi che comportino il mancato rispetto degli obblighi di pagamento e di realizzazione degli impegni presi in sede di offerta tecnica, l'Amministrazione potrà, a suo insindacabile giudizio, applicare una penalità fino a Euro 10.000,00.

Dopo tre contestazioni che risultino fondate o a seguito di infrazione di particolare gravità sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale risolvere il contratto anche prima del termine naturale, salvo il risarcimento del danno.

Le penalità indicate nel presente articolo e le altre previste nel presente Capitolato saranno trattenute dal Comune dalla cauzione definitiva prestata, senza che il Concessionario o il fidejussore possano sollevare eccezioni in proposito.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di ordinare e fare eseguire, a spese del Concessionario, le prestazioni necessarie per il regolare svolgimento del servizio.

Art. 16 - Attività di controllo

Il Comune, allo scopo di accertarsi del diligente e puntuale svolgimento della gestione, si riserva il diritto di compiere attraverso propri incaricati, ogni controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno. Il Concessionario si obbliga a fornire al Comune ogni informazione in merito alla gestione del Castello; presenterà annualmente, entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di gestione, una relazione sull'andamento dell'attività tesa anche a dimostrare, attraverso valide prove, l'adempimento agli obblighi assunti in sede di offerta e/o in sede di programma annuale.

Art. 17 - Cessione a terzi - Subappalto

E' vietato cedere a terzi in tutto o in parte il contratto di concessione del servizio, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente.

E' altresì vietato procedere al subappalto dei servizi oggetto della concessione.

Art. 18 - Risoluzione del contratto

Oltre a quanto previsto all'art. 1453 e 1455 del c.c. per i casi di inadempimento alle obbligazioni contrattuali, possono costituire motivo per la risoluzione del contratto le seguenti ipotesi:

- la violazione del divieto di cessione o subappalto, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione
- gravi violazioni degli obblighi contrattuali non eliminate dal Concessionario, anche a seguito di diffide formali ad adempiere
- gravi irregolarità che possano arrecare danno agli utenti dei servizi, o, anche indirettamente, all'Amministrazione
- impiego di personale inferiore a quanto indicato nell'offerta;
- verifica di responsabilità, con dolo o colpa a carico del personale o degli incaricati del Concessionario, per danni alla struttura, agli impianti, ai beni di proprietà comunale e di terzi.

Ogni inadempimento agli obblighi contrattuali sarà specificatamente contestata per iscritto dall'Amministrazione al Rappresentante del Concessionario; nella contestazione sarà prefissato un termine di dieci giorni per la presentazione delle controdeduzioni; decorso tale termine l'Amministrazione adotterà le determinazioni di sua competenza.

In caso di risoluzione del contratto per i motivi di cui sopra, non spetta al Concessionario alcun indennizzo, e l'Amministrazione ha facoltà di incamerare la cauzione quale penale, oltre alle eventuali somme relative al danno che possa esserne derivato al Comune.

Qualora il rapporto di concessione sia risolto per inadempimento dell'Amministrazione comunale ovvero l'Amministrazione revochi la concessione per motivi di pubblico interesse ai sensi del successivo art. 19, è rimborsato al Concessionario un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10% del canone ancora da corrispondere al Comune.

Art. 19 – Revoca della concessione

Il Comune ha la facoltà in qualunque momento di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse a suo insindacabile giudizio, previo preavviso di sei mesi da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento e salvo indennizzo di cui al precedente articolo 18.

Art. 20 – Controversie

La competenza per le controversie avente ad oggetto il presente contratto è attribuita al Tribunale della Spezia..

Art. 21 – Derghe

Eventuali modifiche allo stipulando contratto di concessione o deroghe alle disposizioni ivi contenute o richiamate, devono risultare da appendici contrattuali sottoscritte dalle parti e approvate con determinazione del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Riomaggiore.

Art. 22 – Spese contrattuali

Il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a carico del Concessionario.

Art. 23 – Disciplina

Per tutto quanto non espressamente pattuito in tema di concessione della gestione del servizio si rinvia ad apposite specificazioni e/o determinazioni da parte del competente organo del Comune di Riomaggiore