

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
(CSA)**

**PROCEDURA APERTA PER LA GESTIONE DI UN ALBERGO DIFFUSO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE
DI CALABRITTO SITO NEL BORGO MEDIEVALE DELLA FRAZIONE QUAGLIETTA**

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DELL'APPALTO E DURATA.

1. L' appalto ha per oggetto la gestione per anni 15 (quindici) di un albergo diffuso, di seguito A.D., di proprietà del Comune di Calabritto sito nel Borgo Medievale della frazione Quaglietta.

(Allegato A: Planimetria).

ART. 2 - STRUTTURA

1. L'intera struttura è di proprietà comunale ed è destinato, in modo vincolante, ad A.D. (**albergo diffuso**);

2. L' albergo diffuso è dotato di arredi e attrezzature come da inventario (Allegato B). Saranno a carico della Ditta Aggiudicataria (D.A.) gli oneri per la loro eventuale manutenzione e/o sostituzione. Sarà a carico della D.A. anche ogni onere relativo all'acquisto di ulteriori arredi e/o attrezzature.

ART. 3 - ONERI A CARICO DELLA D.A. RELATIVI ALL'ALBERGO DIFFUSO LOCATO E SUE PERTINENZE

1. Per tutta la durata della locazione compete alla D.A., che si obbliga a propria cura e spesa e sotto la propria esclusiva e totale responsabilità, **la completa manutenzione ordinaria**, secondo quanto stabilito in termini generali dalla normativa, della struttura comunale utilizzata (e delle sue pertinenze) per l'espletamento dell'attività di albergo diffuso, di cui si dà un breve ed indicativo elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- i. Riparazione e sostituzione della rubinetteria, riparazione e sostituzione dei sanitari, manutenzione e riparazione scarichi dei locali, pozzetti di ispezione;
- ii. Sostituzione eventuali pavimentazioni ammalorate dei locali in oggetto;
- iii. Sostituzione maniglioni uscite mal funzionanti;
- iv. Eliminazione intonaco ammalorato causa infiltrazioni e suo ripristino;
- v. Tinteggiature dei locali;
- vi. Riparazione e sostituzione di infissi e porte, riparazione e sostituzione mattonelle e battiscopa e ripristino intonaco, riparazione e sostituzione di tutte le strutture mobili in dotazione, ripristino degli apparecchi di illuminazione, interventi manutentivi relativi agli impianti di:
 - Approvvigionamento idrico;
 - Riscaldamento;
 - La pulizia di tutti gli spazi interni ed esterni costituenti pertinenza della struttura, compreso lo sgombero neve fino ad ingresso principale;
 - La riparazione dei beni mobili in dotazione;
 - Gestione a propria cura spese dell'impianto di P.I. previa sezionatura dell'impianto esistente.

2. Per tutta la durata della locazione, compete alla D.A., che si obbliga a propria cura e spesa e sotto la propria esclusiva e totale responsabilità, la completa manutenzione straordinaria dell'immobile, secondo quanto stabilito in termini generali dalla normativa, ad esclusione di quanto esplicitamente previsto come a carico dell'Amministrazione Comunale (A.C.) al successivo comma 6 del presente articolo;

3. Fermi restando tutti gli oneri a carico della D.A. relativamente alle manutenzioni, è fatto obbligo per la stessa di riconsegnare gli spazi concessi in locazione al termine del contratto, in un ottimale stato di efficienza. A tale scopo, la D.A., sei mesi prima della scadenza dell'appalto presenterà un piano di interventi di manutenzione generale che dovrà essere eseguito entro la scadenza del contratto stesso. La

mancata esecuzione di tale piano di intervento darà luogo all'applicazione di specifica penale;

4. In generale la D.A. è comunque tenuta ad assicurare l'efficienza e la conservazione delle strutture e dei relativi arredi ed attrezzature, provvedendo all'immediata riparazione, ripristino o sostituzione delle apparecchiature non funzionanti per motivi di obsolescenza, guasti o danni procurati da terzi. A titolo esemplificativo e non esaustivo: la rottura definitiva di un frigorifero comporterà l'acquisto di uno nuovo con oneri a carico della Ditta Aggiudicataria (D.A.). L'A.C. si riserva in ogni momento di controllare l'effettivo stato delle attrezzature e degli impianti. La D.A. dovrà garantire in ogni momento l'accesso agli incaricati dell'A.C. per esercitare il controllo dell'efficienza e della regolarità dei servizi;
5. La D.A. dovrà eseguire gli interventi di manutenzione con tempestività. Sarà tenuta a chiamare immediatamente un proprio tecnico di fiducia che dovrà eseguire tempestivamente le riparazioni del caso. Gli interventi di riparazioni dovranno essere eseguiti celermente al fine di evitare qualsiasi tipo di decadimento dell'efficienza delle attrezzature, relativamente alla sicurezza, alla qualità del servizio;
6. Competono all'A.C. gli oneri relativi all'esecuzione delle manutenzioni straordinarie dell'immobile solo limitatamente ai seguenti aspetti:
 - i. Le strutture in cemento armato ed in muratura degli immobili utilizzati dalla D.A. per l'espletamento del servizio;
 - ii. L'applicazione di nuove normative, successive all'aggiudicazione provvisoria, che dovessero comportare eventuali modifiche strutturali;
 - iii. Le reti dei seguenti servizi tecnologici: gas, acqua, fognatura;
7. Per quanto non contemplato al precedente punto, gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria competono alla D.A. Per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria a carico dell'A.C., l'A.C. stessa, al fine di garantirne la tempestività, potrà affidarne l'esecuzione alla D.A., previa determinazione del valore. In tale circostanza l'A.C. assumerà specifico impegno di spesa;
8. La D.A. sarà tenuta all'uso dei locali, dei mobili, degli impianti, delle attrezzature e dei macchinari messi a disposizione, con la massima cura e diligenza, con impegno a mantenere costantemente ed a riconsegnare gli stessi nel medesimo stato di conservazione rilevato all'atto della consegna, salvo il normale deperimento, assumendo piena responsabilità civile e patrimoniale a tale titolo;
9. La D.A. sarà pienamente responsabile, con obbligo di risarcimento all'A.C., dei danni causati alla struttura per negligenza, uso improprio, atti vandalici o sabotaggi del proprio personale dipendente, stipulando a tal fine idonea polizza assicurativa, come previsto di seguito nel presente capitolato.

ART. 4 - ONERI A CARICO DELLA D.A. RELATIVI ALLA GESTIONE DELL'ALBERGO DIFFUSO

1. La D.A. dovrà gestire l'albergo diffuso in modo conforme alla prescrizione di legge in vigore. Dovrà inoltre adeguarsi, con oneri a proprio carico, qualora la normativa subisse modificazioni;
2. La D.A. effettuerà la gestione dell'albergo diffuso e dei servizi annessi, a proprio nome, rischio e pericolo, a mezzo di personale ed organizzazione propri. La D.A. in ogni caso manterrà l'A.C. indenne da qualsiasi danno diretto o indiretto che potesse comunque e da chiunque derivare in relazione al servizio di albergo diffuso, sollevando con ciò l'A.C. stessa e i suoi obbligati da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo;

3. L'A.C. è altresì esonerata da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovessero accadere agli ospiti ed al personale della D.A., per qualsiasi causa nella gestione del servizio;
4. La D.A. dovrà attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alla prevenzione degli infortuni sul lavoro, all'igiene, alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, ed ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di esercizio per la tutela dei lavoratori;
5. In particolare, in materia antinfortunistica, la D.A. dovrà affiggere adeguati cartelli riportanti le principali norme di prevenzione degli infortuni ed apposito lay - out di evacuazione, dovrà provvedere, inoltre, a quanto dettato dal D.Lgs 81/08 e s.m.i. "Testo Unico sulla sicurezza". Inoltre, in ogni momento dovrà, a semplice richiesta dell'A.C., dimostrare di aver provveduto a quanto sopra;
6. La D.A. dovrà:
 - i. Garantire il rispetto delle norme vigenti sia relative al servizio di gestione e servizi annessi, che di natura igienico-sanitarie previste dalla normativa vigente e dalle disposizioni delle competenti autorità;
 - ii. Assumere a proprio carico le utenze di ogni tipo provvedendo a proprie spese a richiedere l'agibilità dei locali e l'intestazione dei contratti;
 - iii. Provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione degli investimenti formulati in sede di gara. Ogni investimento effettuato resterà di proprietà dell'A.C.;
 - iv. Versare all'Amministrazione Comunale il canone annuo di locazione pari ad € 20.000,00 [euro ventimila/00 (oltre I.V.A. nelle forme di legge)]. Il pagamento del canone dovrà avvenire in 2 (due) rate semestrali annue. Il canone di locazione, è soggetto a rivalutazione dell'indice ISTAT di inflazione relativo ai prezzi al consumo dell'anno di riferimento. Il canone annuo come sopra riportato, aumentato della percentuale offerta dall'affidatario in sede di gara, deve essere corrisposto dal conduttore, in rate semestrali anticipate. La prima rata del canone dovrà essere corrisposta contestualmente alla stipula del contratto. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata, costituisce in mora il conduttore;
 - v. Pagare le spese del costo dell'acqua potabile;
 - vi. Pagare la tassa smaltimento rifiuti urbani relativamente ai locali affidati;
 - vii. Provvedere alla disinfezione, disinfestazione, derattizzazione, deblatizzazione e zooprofilassi della struttura in gestione in caso di necessità;
 - viii. Assicurare con i propri dipendenti le prestazioni previste dalla normativa e dai contratti di categoria (CCN);
7. In sede di offerta tecnica la D.A. dovrà presentare:
 - i. Un piano degli investimenti in arredi ed attrezzature:
 1. Descrizione del bene che si intende acquistare;
 2. Caratteristiche tecniche;
 3. Numero dei pezzi;
 - ii. Piano degli investimenti in interventi edilizi e/o sugli impianti: tale piano, che non dovrà contenere riferimenti economici, a pena di esclusione, dovrà essere costituito da:
 1. Descrizione dell'intervento;
 2. Caratteristiche tecniche;
8. I piani di investimento di cui sopra dovranno essere realizzate entro il termine tassativo di mesi diciotto dalla sottoscrizione del contratto. La mancata attuazione di quanto offerto darà luogo all'applicazione di specifiche penali. Nel caso di interventi che richiedano autorizzazioni di tipo edilizio, la D.A. dovrà, comunque, conformarsi alle normative vigenti;

9. La D.A. individua un responsabile amministrativo, che risponda dei rapporti contrattuali con l'A.C. e che rappresenti la figura costante di riferimento per tutto quanto attiene alla gestione del servizio. Detto responsabile amministrativo deve:
- i. Garantire la reperibilità per la fascia oraria, almeno diurna, del servizio;
 - ii. Gestire e organizzare dal punto di vista amministrativo ed organizzativo, l'attività oggetto del servizio;
 - iii. Tenere rapporti con l'Amministrazione Comunale;

ART. 5 - ONERI A CARICO DELL'A.C.

1. Gli oneri a carico dell'A.C. sono definiti nel presente C.S.A. e nel Bando. Null'altro è dovuto dall'Amministrazione Comunale.

ART. 6- RESPONSABILITÀ ED ASSICURAZIONI

1. La D.A. assume piena e diretta responsabilità gestionale, liberando a pari titolo l'A.C. ed impegnandosi ad eseguire ogni prestazione "a regola d'arte", nel rispetto delle prescrizioni del presente Capitolato, di ogni normativa vigente in materia e di quanto specificamente indicato nella Relazione tecnica in sede di gara, mediante propria autonoma organizzazione imprenditoriale;
2. La D.A. risponderà direttamente, penalmente e civilmente, dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte dell'A.C.;
3. Conseguentemente, la D.A. esonera l'A.C. ed il servizio comunale competente, che riveste esclusivamente funzioni tecniche amministrative, da qualsiasi molestia ed azione, nessuna esclusa, che eventualmente potessero contro i medesimi venire intentate;
4. La D.A. dovrà stipulare apposite polizze assicurative contro i rischi inerenti la gestione,
L'esistenza di tali polizze non libera la D.A. dalle proprie responsabilità, avendo le stesse esclusivamente lo scopo di ulteriore garanzia;
5. La D.A. dovrà inoltre attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alla prevenzione degli infortuni sul lavoro e all'igiene e di ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di esercizio per la tutela dei lavoratori.

ART. 7 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

1. La D.A. assume piena e diretta responsabilità in ordine alla garanzia della sicurezza sui luoghi di lavoro, nel rigoroso rispetto di ogni adempimento prescritto dalla disciplina di cui al D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.;
2. In particolare la D.A. dovrà, entro 30 giorni dall'inizio del servizio, redigere la relazione sulla valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute durante il lavoro e trasmetterla per conoscenza all'A.C.;
3. La D.A. dovrà provvedere alla predisposizione di un idoneo piano di emergenza e di evacuazione, previa mappatura dei locali ed addestramento degli interessati. Il piano predisposto dalla D.A. dovrà essere esposto negli spazi utilizzati e dovrà essere consegnato in copia all'ufficio prevenzione e protezione dell'A.C.;
4. E' inoltre a carico della D.A. l'indizione delle riunioni periodiche previste dalla normativa succitata, la dotazione dei dispositivi di protezione individuali necessari all'espletamento del lavoro in sicurezza, nonché l'esposizione della segnaletica di sicurezza prevista dalla normativa vigente.

5. In particolare, in materia antinfortunistica, la D.A. dovrà affiggere in tutti gli spazi adeguati cartelli riportanti le principali norme di prevenzione degli infortuni. La D.A. dovrà in ogni momento, a semplice richiesta dell'A.C., dimostrare di aver provveduto a quanto sopra.

ART. 8 - SUBENTRO

Entro sei mesi dalla scadenza del contratto l'Amministrazione Comunale potrà decidere, a proprio insindacabile giudizio, se prorogare ulteriormente il contratto. La mancanza di proroga non potrà essere oggetto di alcuna contestazione o rivendicazione economica da parte dell'aggiudicatario.

ART. 9 - VERIFICHE E CONTROLLI

1. Il controllo sull'andamento complessivo dell'appalto è affidato al Responsabile del Servizio o suo delegato, che dovrà accertare il pieno rispetto degli obblighi contrattuali;
2. A tale scopo l'A.C. potrà avvalersi, per la verifica di specifici aspetti gestionali, della consulenza di esperti, che saranno di volta in volta indicati alla D.A.;
3. L'A.C., tramite il Responsabile del Servizio od i suoi incaricati, ha accesso all'albergo diffuso in ogni momento, anche senza preavviso, al fine di verificare il rispetto delle norme di cui al presente capitolato.

ART. 10 - PENALITÀ

1. La D.A. avrà l'obbligo di uniformarsi a tutte le disposizioni di legge e ai regolamenti vigenti in materia di locazione;
2. Qualora fosse riscontrato il mancato rispetto della disciplina contrattuale di cui ai documenti di gara, nonché della normativa dallo stesso richiamata, l'A.C. procederà all'applicazione di penalità pecuniarie di euro 300,00;
3. L'applicazione delle penalità sarà preceduta da regolare contestazione scritta dell'inadempienza a cura del Responsabile comunale di servizio, trasmessa mediante raccomandata e/o pec e dall'esame delle controdeduzioni presentate dalla D.A., che dovranno pervenire entro e non oltre 10 giorni dalla ricezione del provvedimento con le medesime modalità;
4. La D.A. dovrà procedere al pagamento delle penalità entro 10 giorni dal provvedimento finale. In caso contrario L'A.C. provvederà al recupero delle somme dovute o attingendo direttamente dalla fidejussione o compensando il credito con eventuali debiti nei confronti della DA;
5. Le penali sono reiterabili: nel caso ne fosse somministrata una per un motivo e non fosse stato dato luogo al suo adempimento dopo la comminazione, l'A.C. potrà applicarla nuovamente, ad libitum;
6. Qualora le inadempienze succitate, anche se non reiterate, rivestano carattere di gravità e comportino il pregiudizio della salute e sicurezza degli utenti e dei lavoratori addetti al servizio, costituiranno causa di risoluzione immediata del contratto.

ART. 11 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO

1. Oltre a quanto stabilito dall'art. 1453 del Codice Civile in tema di adempimenti delle obbligazioni contrattuali, il contratto potrà essere risolto per inadempimento ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, escludendo qualsiasi pretesa di indennizzo sia da parte della D.A. sia degli aventi diritto sui beni dello stesso, nei seguenti casi:
 - i. mancata attivazione del servizio entro 10 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione;

- ii. gravi violazioni contrattuali, anche non reiterate, che comportino il pregiudizio della sicurezza e della salute degli utenti e dei lavoratori addetti al servizio;
 - iii. reiterate infrazioni contrattuali soggette a penalità, formalmente contestate e conclusesi con avvenuta applicazione delle stesse;
 - iv. inosservanza reiterata delle disposizioni di legge, dei regolamenti e degli obblighi previsti dal presente Capitolato;
 - v. cessione del contratto, tranne che nei casi e nei modi stabiliti dall'art. 105 del D.Lgs 50/2016;
 - vi. gravi e reiterate violazioni relativamente alla cura, igiene e sanificazioni dei locali compresa la pulizia e l'igiene degli stessi;
 - vii. mancato rispetto di quanto previsto dall'art. 8 del Bando;
 - viii. apertura di procedura di sequestro, pignoramento, concordato fallimentare, fallimento a carico della D.A.;
 - ix. mancata esecuzione dei piani di investimento presentate in sede di gara;
 - x. violazione della vigente normativa antimafia;
 - xi. violazione delle norme e delle prescrizioni secondo le leggi e i regolamenti vigenti in merito a assunzione, tutela, protezione e assistenza dei lavoratori;
 - xii. gravi e reiterate violazioni degli obblighi in materia di sicurezza e prevenzione, per quanto previsto dal presente Capitolato e dalla normativa vigente in materia;
2. Nel caso di risoluzione del contratto per i casi previsti dal presente articolo, la D.A. incorre nella perdita della cauzione che resta incamerata dall'A.C., salvo il risarcimento dei danni per l'eventuale riappalto e per tutte le altre circostanze che possono verificarsi.

ART. 12 - EFFETTI DELLA RISOLUZIONE CONTRATTUALE

1. L'A.C. in caso di risoluzione del contratto, potrà anche rivalersi sul deposito cauzionale prestato per:
- i. Far fronte alle spese conseguenti al ricorso a terzi soggetti, necessario per limitare gli effetti dell'inadempimento e impedire l'interruzione del servizio;
 - ii. Coprire le spese di indizione di una nuova gara di appalto per il riaffidamento del servizio;
 - iii. Soddisfarsi per il pagamento delle penalità contestate e non versate dalla ditta.

ART. 13 - RINUNCIA ALL'AGGIUDICAZIONE

1. Qualora la D.A. non intenda accettare l'affidamento dell'appalto non potrà avanzare alcun recupero della cauzione versata;
2. L'A.C. in tal caso richiederà il risarcimento danni oltre ad intraprendere qualsiasi altra azione legale a propria tutela.

ART. 14 - SPESE CONTRATTUALI E ONERI FISCALI

1. Il contratto relativo al presente appalto verrà redatto in modalità elettronica mediante scrittura privata ai sensi dell'art. 32.14 del D.Lgs 50/2016;
2. Qualsiasi spesa presente e futura, compresa la registrazione, inerente il contratto sarà a completo carico della D.A.;
3. Saranno a carico della D.A., che si impegna al pieno assolvimento, le imposte e tasse comunque derivanti dalla gestione dei servizi oggetto dell'appalto.

ART. 15 - CONTROVERSIE

1. Per ogni controversia che potesse derivare nel corso del servizio e nell'applicazione delle norme contenute nel presente capitolato speciale, è competente il Foro di Avellino;
2. Le eventuali spese di giudizio saranno a carico della parte soccombente;
3. Per ottenere l'eventuale rimborso delle spese e la refusione dei danni, l'A.C. potrà avvalersi mediante ritenuta sugli eventuali crediti della D.A.

ART. 16 - RINVIO

1. Per tutto quanto non espressamente citato nel presente capitolato, è fatto rinvio al Codice Civile, nonché a tutte le disposizioni di legge e regolamentari vigenti nelle materie oggetto dell'appalto.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Prof. Gelsomino Centanni

ALLEGATI:

- 1) Allegato A: Planimetria
- 2) Allegato B: Inventario mobili, attrezzature e macchinari.