

 	<p>CENTRALE DI COMMITTENZA</p> <p>ASMEL CONSORTILE Soc. Cons. a r.l.</p> <p>Sede Legale: Piazza del Colosseo, 4 – Roma</p> <p>Sede Operativa: Centro Direzionale - Isola G1 - Napoli</p> <p>P.Iva: 12236141003</p> <p>COMUNE DI MANDANICI (ME)</p>	
--	--	---

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO DI GESTIONE

RELATIVO ALLA CONCESSIONE E USO, PER ANNI 1 (UNO), DEL SERVIZIO DI ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DELL'ATTIVITÀ ARTISTICO-ORGANIZZATIVA DELLA STRUTTURA DEL MONASTERO SS. ANNUNZIATA. COMUNE DI MANDANICI (ME).

Articolo 1 - Oggetto della concessione

Il Comune di Mandanici, concede in gestione il Monastero di SS. Annunziata, sito in _____, come di seguito indicato, per la durata di 1 anni, in cui venga attuata una programmazione culturale e di intrattenimento, con eventuale servizio accessorio ed aggiuntivo di ricettività turistica, il tutto finalizzato alla valorizzazione e promozione del complesso monumentale.

Gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende raggiungere con l'affidamento sono:

- gestione dell'attività artistico-organizzativa della struttura;
- potenziamento della programmazione artistico culturale;
- valorizzazione dell'offerta culturale;
- avvio di attività congressuali;
- attivazione di adeguati strumenti pubblicitari in grado di sviluppare la visibilità della struttura.

Art. 2 – Storia del bene, individuazione e destinazione d'uso

Nell'anno del Signore 1100, 6608 dalla creazione dalla nascita del Salvatore, dopo che il Conte Ruggero scacciò dal "munitissimo villaggio di Mandanici" vi fondò ed eresse un tempio per la Beata Maria Annunziata ed un cenobio che venne affidato fin dalla sua fondazione ai monaci dell'Ordine di San Basilio Magno dotandolo di possedimenti e giurisdizione.

Il complesso abbaziale sorge a Badia, piccola frazione di Mandanici, in un isolamento paesaggistico che ne rende incantevole la vista dall'alto rappresenta per il territorio della vallata la sedimentazione più importante di quasi un millennio di storia e di cultura religiosa. La costruzione nella parte centrale dell'edificio, come si riscontra dai segni esterni di evidenti riprese murarie e per la presenza di ferritoie tipiche delle strutture alla greca dei primi secoli, sembrerebbe la parte originale alla quale in due epoche successive sono stati aggiunti per prima l'abside quadrata separata da un arco di trionfo e successivamente un prolungamento verso l'attuale portone d'entrata. La navata longitudinale, leggermente più alta rispetto all'abside, presenta al suo interno sei lesene decorate con stucchi aventi motivi vegetali, illuminata da tre finestre poste nella parte alta. Sull'altare centrale, dedicato alla Santissima Maria Annunziata di Mandanici, ornato da stucchi e da due angioletti in cartiglio di gesso si legge: mensis novembris A.D. 1776. L'altare è

orientato ad est mentre il portone guarda l'ovest. Gli angoli della facciata della Chiesa sono formati da due lesene in pietra gialla come pure il portale e la finestra ad esso sovrastante. Un frontone chiude la parte sommitale con due pregevoli motivi ornamentali a spirale. Sono presenti due chiostrini interni. Ripercorrendo l'iter storico sappiamo che l'autonomia del monastero durò fino al XVI sec. e veniva riconfermata via via da riconoscimenti regi contro gli eventuali usurpatori. Nel XVI sec. circa, dunque, l'abbazia di S.Maria di Mandanici divenne "alieni iuris" passando sotto la giurisdizione dell'Archimandritato del SS. Salvatore e fu definitivamente abbandonato dai monaci nel 1867, quando l'intero edificio passò alle autorità statali a seguito del regio decreto 3036 del 7 luglio 1866 che prevedeva la soppressione degli ordini e delle congregazioni religiose (in esecuzione della Legge del 28 giugno 1866, n° 2987), e la legge 3848 del 15 agosto 1867 che dispose la confisca dei beni degli enti religiosi.

Il Monastero è posizionato strategicamente nel territorio per dialogare costantemente con lo spazio pubblico e privato, allo scopo di creare opportunità di formazione culturale per la collettività. La struttura potrà essere utilizzata come locale di pubblico spettacolo, teatro o auditorium, oppure come sala polivalente per manifestazioni di varia natura. Ampi spazi esterni sono in grado di garantire maggiore qualità e versatilità, ampliando l'offerta culturale anche nel periodo estivo. Gli immobili oggetto della concessione vengono identificati nell'allegata planimetria di progetto.

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche e/o private; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti dell'aggiudicazione del bando di gara, sarà disciplinato dall'atto di concessione, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni richiamati nei medesimi atti.

Art.3 – Durata delle concessione e consegna dei beni

La durata della concessione è di 1 anni, che decorre dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei beni, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di potere revocare l'affidamento medesimo per inadempienze da parte del concessionario. La consegna dei beni avverrà entro 30 giorni naturali consecutivi decorrenti dalla stipula del contratto d'appalto.

La durata annuale della concessione scaturisce da due fattori principali; da un lato l'Amministrazione intende testare/ verificare la sostenibilità pratico-economica dell'affidamento a terzi della gestione del Monastero; dall'altro, posto che è già stato acquisito un ulteriore finanziamento finalizzato ad apportare ulteriori migliorie al monastero nonché dotarlo di arredi ed attrezzature il valore commerciale del bene è naturalmente destinato ad aumentare determinando di conseguenza una rideterminazione del valore della concessione da porre a base di affidamento.

Alla luce di quanto sopra, visto il suddetto finanziamento di cui è beneficiario il Comune di Mandanici finanziato a valere sulle risorse del Fondo di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6/12/2016, e finalizzato riqualificazione e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta "Riqualificazione urbana attraverso il completamento e la sistemazione della strada di collegamento del monastero Basiliano SS Annunziata alla s.p. 25 Roccalumera Mandanici e delle aree limitrofe con il recupero ed attivazione del centro polifunzionale, qualora i termini di esecuzione dei lavori e degli interventi oggetto di finanziamento coincidano con la durata annuale della gestione, il concessionario si impegna a sospendere la gestione per il periodo necessario all'ultimazione delle opere e degli interventi oggetto di finanziamento, per riprenderla ad intervento ultimato, nel nuovo stato di fatto, per il residuo periodo contrattuale di gestione.

Art. 4 – Sub concessione

Sono espressamente vietate la cessione della concessione-contratto nonché la sub concessione. Sono inoltre vietate le modificazioni soggettive del concessionario se non espressamente approvate

dall'Amministrazione concedente. La violazione del presente articolo costituisce grave inadempimento e fonda la pronuncia di decadenza dal rapporto concessorio.

L'Amministrazione concedente può, tuttavia, su richiesta del concessionario, trasferire la concessione a terzi previa sottoscrizione di una nuova concessione-contratto

Non si considerano sub concessione i contratti stipulati con agenzie, compagnie, attori, musicisti, esperti del settore, etc., per lo svolgimento delle prestazioni artistiche - culturali, nonché le commesse date dal concessionario per la fornitura di materiali per la gestione del servizio di ristoro o di appositi servizi tecnici e/o di pulizia. Non si considerano sub concessione i contratti stipulati con soggetti terzi ai fini dell'affidamento dello svolgimento del servizio accessorio di cui al successivo art. 11.

Art. 5 - Importo complessivo presunto della concessione

Il corrispettivo dell'appalto è dato dalla possibilità per il concessionario di gestire e sfruttare economicamente i locali del monastero per come individuati dai documenti di gara. Con la dichiarazione di accettazione delle indicazioni relative alla partecipazione di gara e dei requisiti particolari per l'esecuzione del contratto nell'ipotesi in cui risulti aggiudicatario il concessionario si ritiene compensato delle attività espletate.

Il valore complessivo della gestione, ai fini di cui all'art. 35 del D.Lgs. 50/2016, ammonta ad € 152.275,00 conteggiato tenendo conto delle voci previste dall'art. 167 del D.Lgs. 50/2016, ovvero dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata annuale del contratto, e previsto nel piano economico finanziario predisposto dalla Stazione Appaltante.

E' prevista la corresponsione da parte del soggetto gestore di un canone annuo pari ad € 15.000,00 posto a base di gara e soggetto a rialzo in sede di offerta.

Articolo 6 - Canone di concessione

Il canone minimo stimato della concessione d'uso viene determinato in € 15.000,00 (euro quindicimila/00) annui, soggetto a rialzo in sede di offerta. Detto canone, per come rideterminato in sede di offerta, a seguito del rialzo offerto dal concorrente, dovrà essere versato dal concessionario all'Ente concedente per come segue:

- una prima quota pari al 20% contestualmente alla firma del contratto del contratto d'appalto;
- una seconda quota pari al 40% entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto d'appalto;
- la terza ed ultima quota pari al residuo 40% entro 150 giorni dalla data di stipula del contratto d'appalto.

In caso di ritardi nel pagamento del canone di concessione l'Amministrazione applicherà le penali previste all'art. articolo 21 del presente Capitolato Speciale d'Appalto di Gestione.

Art. 7 – Utilizzo della struttura da parte dell'Amministrazione comunale

L'Amministrazione comunale ha diritto ad utilizzare gratuitamente la struttura per lo svolgimento di attività istituzionali o per manifestazioni culturali o altri tipi di eventi dalla stessa organizzati o fatti propri per 30 giorni all'anno.

Nel caso di eventi/manifestazioni organizzati dall'Amministrazione comunale che prevedano la corresponsione di tariffe da parte dell'utenza, tali proventi saranno di esclusiva competenza del Comune, impegnandosi fin d'ora il concessionario alla rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa.

Le giornate dovranno essere comunicate al concessionario almeno 60 giorni prima del loro utilizzo.

In caso di coincidenza con eventi già programmati da parte del concessionario, avrà precedenza quest'ultimo. Per le richieste di utilizzo avanzate dal 59° giorno a quello programmato per la manifestazione, la struttura potrà essere concessa qualora non sia già impegnata dal concessionario.

L'amministrazione comunale ha il diritto di utilizzare la struttura, anche in forma parziale, e nella modalità da concordare con il concessionario, nel caso di spostamento provvisorio dei locali scolastici in quanto l'edificio scolastico è oggetto di interventi di adeguamento sismico o di altri finanziamenti. Il periodo di utilizzo da parte dell'amministrazione sarà computato quale proroga della durata di concessione.

Art. 8 - Presa visione dei luoghi

E' obbligatoria la presa visione dei luoghi che potrà essere effettuata in autonomia dalle imprese concorrenti. Tuttavia del sopralluogo deve essere data evidenza nelle dichiarazioni di cui all'Allegato 1 predisposto per la gara, dichiarando appunto: "di essersi recato sul posto dove debbono eseguirsi i lavori e l'attività di gestione e di avere preso visione dei luoghi".

Art 9 - Cauzione definitiva e polizza assicurativa

Il concessionario, a garanzia degli impegni assunti con il contratto d'appalto o previsti negli atti da questo richiamati, dovrà costituire cauzione definitiva pari al 10% dell'importo contrattuale per l'intera durata del contratto (lavori e gestione impianto). La cauzione dovrà essere costituita ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016 ss.m.i.; dovrà altresì presentare polizza fidejussoria che assicuri l'amministrazione concedente contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori con un massimale minimo di € 500.000,00, ai sensi dell'art. 103 comma 7 innanzi citato.

La mancata costituzione della garanzia fidejussoria entro il termine stabilito per la stipulazione del contratto comporta la revoca dell'affidamento e l'aggiudicazione della concessione al concorrente che segue in graduatoria.

Art. 10 –DUVRI

Allo stato attuale si ritiene non necessaria la predisposizione del documento per rischi da interferenze (DUVRI) ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008 in quanto non è prevista interferenza tra personale del committente e quello del concessionario. Pertanto l'importo degli oneri della sicurezza è pari a zero. L'Ente concedente si riserva di aggiornarlo in caso se ne ravvisi la necessità.

Art. 11 - Modalità di gestione dell'immobile e attività ammesse

Il gestore si occupa della gestione sia culturale che tecnica della struttura.

La gestione dovrà consistere nella programmazione e realizzazione di eventi culturali, spettacoli, attività congressuali, secondo il piano di gestione contenuto nell'offerta presentata dall'aggiudicatario in sede di gara.

In particolare entro 30 giorni dall'avvio dell'attività di gestione, il gestore deve presentare all'Amministrazione comunale un programma redatto in modo conforme al progetto gestionale presentato in sede di offerta per l'utilizzo della struttura.

Gli eventi culturali e gli spettacoli che possono svolgersi all'interno del Complesso, sono da individuarsi nelle seguenti tipologie, rispettose della destinazione d'uso dello stesso, ed espressamente:

- eventi musicali di vario genere; rassegne teatrali (spettacoli compatibili con la struttura del locale);
- cicli di conferenze, convegni, dibattiti;
- atelier artistici, spazi per eventi figurativi;
- proiezioni;
- intrattenimenti artistici;
- corsi per attività dello spettacolo;
- mostre;
- attività formative;

- occasioni di aggregazione sociale;
- eventi rivolti alla fasce giovanili;
- iniziative didattiche rivolte a studenti; ecc, ma sempre compatibili con la struttura.

Sono, comunque, escluse a qualsiasi titolo manifestazioni che contrastino palesemente con le finalità dell'Amministrazione, nonché eventi politici e comunque non consoni all'immagine del Comune di Mandanici.

La programmazione culturale sarà gestita dal concessionario e potrà comprendere sia attività/manifestazioni organizzate e realizzate in proprio dal gestore, sia attività programmate e organizzate dal gestore e realizzate da terzi, sia attività/eventi organizzati e realizzati da terzi, ai quali il gestore avrà liberamente concesso l'utilizzo della struttura per brevi periodi, a proprie spese.

Nel materiale che pubblicizza le attività il concessionario dovrà riportare lo stemma del Comune di Mandanici poiché con la concessione della struttura si concede anche il relativo patrocinio.

Il concessionario dovrà presentare rendiconto annuale delle spese e delle entrate relative alla gestione dell'impianto.

Allo scadere della gestione annuale il concessionario dovrà altresì presentare un prospetto dei lavori di manutenzione effettuata nell'anno concluso.

Le attività di apertura e presidio del Monastero per la durata dell'affidamento saranno a carico dell'Amministrazione Comunale che le espletterà a mezzo personale all'uopo individuato. Rimangono a carico del concessionario le attività di custodia e coordinamento complessivo della struttura.

Il concessionario potrà stabilire degli uffici stabili di rappresentanza all'interno della struttura, in tal caso dovrà essere esplicitamente autorizzato dall'amministrazione comunale.

Obiettivi specifici sono:

- garanzia di un regolare funzionamento della struttura;
- garanzia di una conduzione continuativa delle attività;

La gestione della struttura deve essere effettuata nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia.

Art.12 – Servizi accessori ed aggiuntivi di ricettività turistica

Potrà essere attivato un servizio accessorio e aggiuntivo di ricettività turistica che sarà gestito dal concessionario, e saranno di sua pertinenza i relativi introiti con pieno godimento degli stessi.

Ai fini turistico-ricettivi il complesso dispone di n. 9 camere da letto con annessi servizi igienici per come identificati nell'allegata planimetria,

Il concessionario si deve impegnare a rispettare tutte le norme igienico-sanitarie, quelle relative al commercio, più in generale, tutta la normativa vigente in materia per l'esercizio delle attività previste, acquisendo i necessari titoli abilitanti.

La struttura è provvista parzialmente di arredi ed attrezzature necessarie per lo svolgimento del servizio oggetto di concessione. Ai relativi oneri di implementazione dovrà provvedervi il concessionario dopo aver visionato in ambito di sopralluogo la struttura.

Nell'ipotesi in cui venga attivato il servizio accessorio di ricettività turistica il concessionario, a sua cura e spese, provvederà al completamento dell'allestimento dei locali, nel rispetto delle disposizioni di legge inerenti le strutture ricettive turistico ricettivo.

Il Comune di Mandanici è autorizzato ad effettuare, in qualunque momento, dei controlli in loco per verificare che la gestione del servizio e l'allestimento dei locali avvenga nel rispetto del presente Capitolato. In caso di accertate inosservanze troverà applicazione il procedimento di diffida ed eventuale revoca della concessione ai sensi dei successivi articoli. Al termine del contratto il concessionario potrà liberamente disporre dei macchinari, suppellettili e beni mobili di sua proprietà, adibiti ed utilizzati per lo svolgimento dell'attività senza che l'Amministrazione od il nuovo concessionario abbiano l'obbligo di riscattarli o di corrispondere indennizzi, rimborsi o compensi a qualunque titolo e sempre che ciò possa avvenire senza nocumento dell'immobile.

E' in facoltà del Concessionario cedere e dell'Amministrazione ritenere gli stessi, pagando al Concessionario medesimo un'indennità pari all'importo della spesa sostenuta per l'acquisto, comprovata dalle corrispondenti fatture, decurtato di una percentuale a titolo di deprezzamento pari al 20 % annuo.

Il Concessionario si obbliga a condurre il servizio con il miglior decoro possibile e con la massima scrupolosità, garantendone la pulizia, l'ordine e l'igiene, avvalendosi di personale qualificato per il quale si assume ogni responsabilità.

Al concessionario non viene corrisposto alcun compenso per i servizi prestati, in cambio ha però il diritto di gestire ed incamerare i proventi derivanti dall'esercizio dell'attività in ottemperanza al presente capitolato. L'attivazione del servizio di ricettività turistica dovrà essere comunicata dal concessionario al Comune di Mandanici mediante posta elettronica certificata. Gli orari di apertura della struttura saranno fissati dal concessionario in relazione all'attività svolta e dovranno essere sempre autorizzati dall'Amministrazione concedente. L'Amministrazione concedente potrà consentire, durante il periodo della concessione, previa richiesta del concessionario da presentare almeno trenta giorni prima, un calendario di apertura differenziato, che tenga conto delle sensibili fluttuazioni della domanda di mercato dei servizi erogati.

Art. 13 – Responsabilità, oneri e obblighi del concessionario

1. Il concessionario è responsabile:
 - a) dell'uso dell'immobile, accessori, servizi, arredi ed installazioni che debbono essere utilizzati secondo la loro destinazione ed in base alle prescrizioni e/o limitazioni concordate con il Comune;
 - b) dell'inosservanza, anche da parte di terzi, di tutte le prescrizioni e divieti stabiliti dalle leggi, dai regolamenti e, volta per volta, dalle autorità competenti, nonché dalle regole di prudenza e di diligenza per evitare incidenti, danni o infortuni, comunque all'interno della zona data in concessione. Il concessionario è pertanto pienamente e personalmente responsabile ad ogni effetto di qualsiasi danno o infortunio a chiunque possa accedere ai locali, riferito alle attività promosse nella struttura stessa e con esclusione dei danni provocati dall'immobile che siano riferiti alla proprietà dello stesso;
 - c) della buona conservazione e dell'efficienza dell'immobile, degli arredi e delle attrezzature tecniche in dotazione, così come documentato dal verbale di consegna dell'immobile (ex art. 16), del necessario servizio di vigilanza e di custodia e degli eventuali danni causati durante l'utilizzo della struttura stessa.
 - d) alla salvaguardia della proprietà comunale nel suo complesso, impedendo esemplificativamente manomissioni, asporti o danneggiamenti ad attrezzature, arredi o quant'altro esistente;
 - e) al controllo sul regolare utilizzo dell'immobile volto ad impedire abusi o arbitrii di qualunque genere;
 - f) alla manutenzione ordinaria, nonché alla pulizia delle attrezzature, locali, servizi, accessori, ecc., tale che la struttura nel suo complesso si presenti sempre nelle migliori condizioni d'uso.
2. Qualora venga accertato, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, l'inadempimento della esecuzione dei lavori di manutenzione, potrà disporsi l'incameramento della cauzione definitiva in proporzione all'entità dell'inadempimento accertato.
3. Il concessionario è tenuto a provvedere, sotto la propria responsabilità e a propria cura e spese, al conseguimento delle licenze e delle autorizzazioni eventualmente necessarie per le attività connesse con l'utilizzo della struttura, compreso il versamento delle imposte SIAE quando dovute.
4. Il concessionario dovrà, altresì, attenersi alle disposizioni d'ordine pubblico ed alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza del lavoro vigenti in relazione all'attività esercitata nonché a tutte le norme regolamentari in materia di inquinamento acustico.
5. Il concessionario, nel corso della concessione, potrà apportare migliorie all'immobile solo ed esclusivamente con la preventiva autorizzazione scritta del Comune. In ogni caso tutte le modifiche, ancorché costituiscano addizioni o migliorie, non daranno al concessionario diritto a compenso alcuno, restando in facoltà del Comune di acquisirle alla scadenza della concessione o di richiederne la rimessa in pristino a spese del concessionario e fermo restando il risarcimento di eventuali danni in caso di modifiche non autorizzate.
6. Il concessionario potrà installare, a propria cura e spese, strutture mobili e comunque rimovibili all'interno della struttura per lo svolgimento di attività compatibili con la gestione della struttura

medesima, fermo restando il conseguimento delle relative autorizzazioni presso le autorità competenti laddove richieste, nonché il rispetto delle norme vigenti in materia. Alla fine della concessione tali strutture dovranno essere rimosse, restando comunque in facoltà del Comune di acquisirle.

7. Tutte le spese per consumi di acqua, energia elettrica, telefono, servizi a rete in genere, rifiuti, sono a carico del concessionario. A tal fine il concessionario provvederà ad intestarsi i relativi contratti di utenza, sostenendone gli oneri amministrativi e finanziari connessi. L'intestazione dei contratti di utenza deve essere eseguita prima dell'avvio della gestione.
8. Sono, inoltre, a carico del concessionario le spese per l'assicurazione contro incendio, furto, responsabilità civile verso terzi e quant'altro necessario per tenere sollevato il Comune da ogni pretesa e rivalsa da parte di chiunque e a garanzia dei danni. Sono altresì a carico del concessionario le spese per la stipula della fideiussione bancaria e/o assicurativa a titolo di cauzione definitiva.
9. Il concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni dettate dal D.Lgs. 9.4.2008, n. 81 e si assume ogni onere e responsabilità in relazione alla completa applicazione e al rispetto della normativa di cui al D.Lgs. 81/2008. In particolare:
 - dovrà ottemperare alle norme relative alla prevenzione degli infortuni, dotando il personale di mezzi ed attrezzature atti a garantire la massima sicurezza in relazione alle attività svolte e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atti a garantire l'incolumità delle persone addette e terzi;
 - dovrà comunicare, al momento dell'inizio della concessione, il nominativo del responsabile del servizio prevenzione e protezione – se previsto – nominato ai sensi del D.Lgs. 81/2008. Il concessionario assume la qualità di "datore di lavoro" ai sensi del D.Lgs. 81/2008 sul quale incombono tutti i relativi obblighi, con piena manleva per l'Amministrazione concedente.

Sono a carico del concessionario, anche nelle giornate riservate all'Amministrazione comunale, i seguenti obblighi:

- direzione amministrativa, tecnica ed organizzativa
- servizio di funzionamento degli impianti di riscaldamento, fornitura di combustibile, di acqua ed energia elettrica;
- pulizia ordinaria della struttura consegnata in gestione e comunque dopo ogni spettacolo, attività o manifestazione;
- fornitura dei prodotti e delle attrezzature per la pulizia e la fornitura dei prodotti per l'igiene (saponi, carta, etc.) che dovranno essere installati a sua cura e spese negli ambienti e mantenuti in perfetta efficienza per tutta la durata dell'affidamento;
- garantire che il personale tecnico adibito alle attività di manutenzione, custodia e utilizzo delle attrezzature e dei beni come individuati nel verbale di consegna sia in possesso delle prescritte abilitazioni previste dalla normativa vigente
- curare la promozione pubblicitaria delle attività che si svolgono all'interno della struttura direttamente organizzate dal soggetto gestore e ogni altra informativa sull'utilizzo della struttura

Inoltre, al concessionario potrà essere richiesta ogni forma di collaborazione per la promozione degli eventi organizzati dall'Amministrazione Comunale e/o per l'organizzazione, autonomamente o in partnership con quest'ultima, di altre iniziative (organizzazione eventi per prodotti tipici ed eccellenze locali, ecc.).

Al termine della gestione annuale, il Concessionario è tenuto alla presentazione all'Amministrazione comunale di una relazione consuntiva dell'attività svolta.

Art. 14 – Manutenzione straordinaria

Le spese per manutenzioni straordinarie non dovute a danni provocati per colpa del concessionario e/o suoi dipendenti e/o suoi preposti e/o terzi, sono a carico dell'Amministrazione comunale.

Nel caso in cui fossero necessari interventi di manutenzione straordinaria non dovuti a danni provocati con colpa del concessionario, o dai suoi dipendenti o preposti o terzi, il concessionario provvederà ad inviare richiesta scritta al concedente a mezzo posta elettronica certificata.

Il Comune dovrà provvedervi entro 30 giorni, salvo che la natura delle opere richieda un tempo maggiore, e comunque nei limiti della disponibilità di bilancio dell'Ente.

Il Comune concedente dovrà comunque provvedere alla messa in sicurezza dei luoghi entro sette giorni dalla richiesta, comunicando altresì i termini per l'inizio la fine dei lavori stessi.

In tale ipotesi la durata della concessione sarà sospesa per il tempo necessario all'ultimazione degli interventi, il cui termine riprenderà a decorrere dalla data di ultimazione degli stessi, che verrà comunicata al concessionario da parte dell'Ente concedente a mezzo posta elettronica certificata.

In ogni caso nessun indennizzo potrà essere richiesto dal concessionario all'Amministrazione comunale per l'interruzione dell'attività nell'ipotesi di straordinaria manutenzione.

Art. 15 – Personale

Il concessionario è tenuto a garantire, in modo conforme al progetto gestionale presentato in sede di gara e per tutta la durata dell'affidamento, il personale necessario alla gestione tecnica ed artistica-culturale della struttura, che dovrà essere adeguato. Il concessionario è tenuto ad applicare nei confronti del personale il trattamento economico e giuridico previsto dalla normativa vigente e/o di settore. Il concessionario deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni, e quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento. L'inadempimento del concessionario ai predetti obblighi può essere causa di decadenza dalla concessione. Tutto il personale addetto a diretto contatto con l'utenza dovrà indossare idonea divisa, osservare una condotta ineccepibile, informata a cortesia e professionalità nei rapporti con l'utenza. L'Amministrazione comunale resterà estranea a qualunque rapporto fra il concessionario ed il personale da esso dipendente o socio o volontario o altrimenti impiegato nelle attività oggetto di concessione.

Art. 16 – Controlli e verifiche

Il Comune concedente, nell'esercizio delle funzioni istituzionali, ha la facoltà di eseguire, in qualsiasi momento e tramite i competenti uffici, adeguati controlli tecnici sull'immobile concesso e verifiche sul rispetto delle condizioni stabilite dalla concessione. Alla scadenza della gestione verrà redatto un verbale, in contraddittorio, per la verifica dello stato dell'immobile e del suo contenuto. Gli eventuali danni e deterioramenti provocati da incuria o da negligenza o da arbitrarie distrazioni dell'uso dovranno essere rifusi dal concessionario, con facoltà per l'Amministrazione comunale di rivalersi sulla cauzione definitiva, salvo il risarcimento di maggiori danni.

17 – Consegna dell'immobile

La consegna della struttura avverrà entro 30 giorni naturali consecutivi decorrenti dalla stipula del contratto d'appalto. Dette operazioni risulteranno da apposito verbale da sottoscrivere in contraddittorio tra le parti. In esso saranno elencati tutti i beni, strutture, arredi attrezzature e impianti presenti.

Al termine del rapporto concessorio, eventuali opere autorizzate o arredi rinnovati e sostituiti durante la concessione, saranno acquisiti al patrimonio comunale e dovranno essere riconsegnati al Comune concedente unitamente all'immobile e ai relativi impianti, salvo la normale usura, senza che il concessionario possa vantare compensi e/o diritti di sorta. Gli eventuali danni e deterioramenti provocati da incuria o da negligenza o da arbitrarie distrazioni dell'uso dovranno essere rifusi dal concessionario, con facoltà per l'Amministrazione comunale di rivalersi sulla cauzione definitiva, salvo il risarcimento di maggiori danni. Il concessionario non potrà in ogni caso manomettere gli impianti. Sarà a carico del concessionario la chiusura delle utenze di energia elettrica, riscaldamento, ecc. e la risoluzione dei relativi contratti.

L'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune pulito, con le migliorie ed addizioni realizzate ed autorizzate, senza che al concessionario siano dovuti compensi, risarcimenti, indennizzi od altro e ciò in deroga agli artt. 1576, 1577, comma 2, 1592 e 1593 del Codice Civile, rimanendo in facoltà del Comune di

richiedere la rimessa in pristino a spese del concessionario e fermo restando il risarcimento di eventuali danni in caso modifiche, opere o migliorie non autorizzate.

All'atto della riconsegna verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale per la verifica dello stato di conservazione dei beni. La redazione del predetto verbale è condizione per lo svincolo della cauzione definitiva. Il Comune concedente, in caso di mancato rilascio dell'immobile alla scadenza contrattuale e senza proroga espressa o alla scadenza anticipata, potrà avvalersi di tutti i mezzi consentiti dall'ordinamento per reimmettersi nella detenzione, rinunciando fin d'ora il concessionario ad opporre eccezioni di qualsiasi genere e costituendo le previsioni del contratto-concessione documento sottoscritto dal debitore idoneo a far ottenere, a favore del Comune di Mandanici ed in aggiunta agli ordinari rimedi di natura amministrativa, il rilascio del bene ai sensi degli articoli 633 e 642, 2° comma c.p.c.. Il concessionario potrà far valere solo successivamente alla riconsegna dell'immobile le proprie ragioni avanti all'Autorità competente.

Art. 18 – Responsabilità – Assicurazioni

Il concessionario libera il Comune di Mandanici da ogni e qualsiasi onere e rischio, assumendosi ogni responsabilità in ordine ai danni diretti o indiretti che potessero derivare dalla gestione dell'attività, dall'utilizzo dell'immobile e dalla concessione in genere, per azioni od omissioni proprie, e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi. Solo a titolo esemplificativo e senza limitazioni di sorta, il concessionario risponde dei danni a cose (sia di proprietà di terzi che del Comune di Mandanici), a persone, derivanti da guasti, furto, incendio e quant'altro. Il Comune concedente resta, comunque, sollevato da responsabilità di qualsiasi genere conseguente ad eventuali inadempienze del concessionario nei confronti di terzi che nel corso della concessione saranno incaricati dal concessionario di determinati servizi quali pulizia, manutenzioni, ecc. Il concessionario si obbliga a sottoscrivere con primaria compagnia assicurativa polizza assicurativa per la copertura:

- dei rischi di responsabilità civile derivanti dalla conduzione dell'immobile, comprensiva dei danni cagionati da interruzione di attività, con massimale unico di almeno Euro 500.000,00;
- di qualsiasi danno materiale da qualunque evento cagionato, compresi pertanto eventi naturali ed atti dolosi o terroristici, arrecato al fabbricato e al suo contenuto, impianti fissi ed infissi, di proprietà del Comune di Mandanici, per un valore complessivo di Euro 2.316.000,00 per quanto riguarda il fabbricato.

Le polizze dovranno essere consegnate al Comune di Mandanici prima dell'inizio di qualsiasi attività all'interno del Monastero.

Le polizze sopra indicate dovranno contenere le seguenti clausole particolari:

- Assicurazione in nome e per conto.

La presente polizza è stipulata dal contraente in nome proprio e nell'interesse di chi spetta. Le azioni, le ragioni ed i diritti nascenti dalla polizza non possono essere esercitati che dal Contraente e dalla Società. Spetta in particolare al Contraente compiere gli atti necessari all'accertamento ed alla liquidazione dei danni. L'accertamento e la liquidazione dei danni così effettuati sono vincolanti anche per l'Assicurato, restando esclusa ogni sua facoltà di impugnativa. L'indennizzo liquidato a termini di polizza non può tuttavia essere pagato se non nei confronti o col consenso dei titolari dell'interesse assicurato.

- Vincolo

Limitatamente alla partita fabbricati e contenuto, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore del Comune di Mandanici. Pertanto la Società assicuratrice si obbliga:

1. a riconoscere detto vincolo come l'unico ad essa dichiarato e da essa riconosciuto;
2. a non liquidare alcun indennizzo se non in confronto e con il consenso del Comune di Mandanici;
3. a notificare tempestivamente al Comune di Mandanici, a mezzo posta elettronica certificata, l'eventuale mancato pagamento dei premi di assicurazione e l'eventuale mancato rinnovo della polizza alla sua naturale scadenza e comunque a considerare valida l'assicurazione fino a quando non siano trascorsi 15 giorni dalla data di invio della pec;

4. a non apportare alla polizza alcuna variazione senza il preventivo consenso scritto del Comune di Mandanici ed a notificare allo stesso tutte le eventuali circostanze che menomassero o potessero menomare la validità dell'assicurazione.

Art. 19 – Decadenza

In caso di accertato grave inadempimento da parte del concessionario alle obbligazioni previste dal presente Capitolato, il Comune di Mandanici potrà dichiarare decaduta la concessione e risolto di diritto il relativo contratto, con effetto immediato, fatto salvo l'eventuale risarcimento del danno. Il Comune concedente potrà pronunciare la decadenza dalla concessione, senza che da parte del concessionario possano essere vantate pretese, nei seguenti casi:

- a) fallimento, concordato preventivo o altra procedura concorsuale del concessionario;
- b) mancata stipula della concessione-contratto;
- c) scioglimento e/o cessazione dell'attività svolta dal concessionario senza giustificato motivo;
- d) mancato pagamento del canone concessorio, entro i termini indicati nel contratto;
- e) mancata stipula della cauzione definitiva di cui all'art. 8 e mancato reintegro della stessa ove richiesto;
- f) mancata produzione delle assicurazioni di cui all'art. 17 o rinnovo delle stesse;
- g) destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello oggetto della concessione;
- h) mancato rispetto delle disposizioni d'ordine pubblico, delle norme regolamentari in materia di inquinamento acustico, in materia di obblighi sul personale e per gravi motivi di ordine morale e di decoro;
- i) per condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre l'attività esercitata ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici e dall'impiego pubblico a carico del titolare e/o dei soci, e/o dei direttori tecnici e/o degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza;
- j) altri gravi inadempimenti da parte del Concessionario.

Prima di pronunciare la decadenza dalla concessione, il Comune intimerà al concessionario, mediante posta elettronica certificata, formale diffida ad adempiere entro un termine di 15 giorni o maggiore in relazione al tipo di inadempienza ed ai tempi necessari al concessionario per rimuovere la stessa. Nel caso in cui il concessionario non abbia ottemperato alla diffida, il Concedente emetterà il provvedimento di decadenza, disponendo i termini di riconsegna dell'immobile oggetto di concessione e fatta salva ogni ulteriore ed eventuale richiesta di risarcimento dei danni. In caso di decadenza il Concedente potrà trattenere, a titolo definitivo, quale penale, la cauzione prestata dal concessionario; in ogni caso non sarà dovuto al concessionario alcun indennizzo e/o rimborso.

Art. 20 - Fallimento, successione e cessione della ditta

Il consenso scritto dell'Amministrazione è necessario per il prosieguo del rapporto contrattuale in caso di cessione, fusione, incorporazione, trasformazione dell'azienda fornitrice il servizio, ai sensi della vigente normativa. Nei raggruppamenti di imprese, nel caso di fallimento dell'impresa mandataria o, se trattasi di impresa individuale, in caso di morte, di interdizione o inabilitazione del titolare, l'Amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto o di proseguirlo con altra impresa del gruppo o altra ditta, in possesso dei prescritti requisiti di idoneità, entrata nel gruppo in dipendenza di una delle cause predette, alla quale sia stato conferito con unico atto mandato speciale con rappresentanza da parte delle singole imprese facenti parte del gruppo risultato aggiudicatario della gara e designata quale capogruppo. Tale mandato deve risultare da scrittura privata autenticata; la procura è conferita al legale rappresentante dell'impresa capogruppo.

Art. 21 - Esecuzione d'ufficio

In caso di interruzione totale o parziale del servizio di cui al presente capitolato, qualsiasi ne sia la causa, anche di forza maggiore, il Comune ha facoltà di provvedere alla gestione del servizio medesimo, sino a

quando siano cessate le cause che hanno determinato la circostanza, sia direttamente che indirettamente, a rischio e spese del Concessionario, avvalendosi, eventualmente, anche dell'organizzazione dell'impresa e ferme restando a carico della stessa tutte le responsabilità derivanti dalla avvenuta interruzione.

Art. 22- Direzione del servizio

La direzione del servizio deve essere affidata ad un responsabile con qualifica professionale idonea a svolgere tale funzione. Il direttore del servizio deve mantenere un costante contatto con i responsabili del competente ufficio tecnico del Comune di Mandanici per il controllo dell'andamento del servizio. In caso di assenza o impedimento del direttore, il gestore deve provvedere alla sua sostituzione con un altro direttore di adeguata professionalità, dandone immediata comunicazione al Comune.

Art. 23- Penalità

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscano violazione del presente capitolato e del bando di gara ovvero violazione di norme o di regolamenti che possano condurre a disservizio, il Comune contesterà formalmente gli addebiti indicando il termine ritenuto congruo, pari a cinque giorni consecutivi, per eventuali giustificazioni. Qualora il Concessionario non provveda a fornire le predette giustificazioni, ovvero le stesse non risultassero sufficientemente valide, il Comune, valutate la natura e la gravità dell'inadempimento, le circostanze di fatto e le controdeduzioni presentate dal gestore, potrà irrogare - con atto motivato - una penalità.

Le penalità per le infrazioni agli obblighi contrattuali sono irrogate in misura variabile tra un valore minimo pari a € 50,00 e € 200,00 a seconda della gravità di ciascuna inadempienza, fatto salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

In caso di recidiva nell'arco di novanta giorni la penalità già applicata potrà essere aumentata fino al raddoppio. Alla società verrà applicata una penalità fissa di € 200,00 per interruzione, anche parziale, del servizio, per qualsivoglia motivo determinatasi, esclusa la forza maggiore. In tale caso è fatto comunque salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

In caso di abituale deficienza o negligenza nella conduzione del servizio, il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto così come precisato all'art. 18.

Il termine di pagamento della penalità da parte del gestore viene indicato nel provvedimento di sanzione. Qualora non venga rispettato, l'ammontare della penalità sarà prelevato dal deposito cauzionale.

Art. 24- Danni per ritardata restituzione

Il concessionario, in caso di ritardo nella restituzione dell'immobile concesso, alla scadenza contrattuale e senza proroga espressa o alla scadenza anticipata, è tenuto a corrispondere al concedente fino alla riconsegna, senza necessità di messa in mora, il canone concessorio, quale indennità d'occupazione precaria, aggiornato secondo gli indici ISTAT. Oltre all'indennità di occupazione come sopra determinata, il concessionario dovrà corrispondere al concedente a titolo di penale, per ogni giorno di ritardo nel restituire l'immobile concesso e fino alla riconsegna, un'ulteriore somma pari ad un decimo dell'indennità di occupazione mensile suddetta, rimanendo comunque impregiudicato il diritto del concedente al risarcimento di ogni maggior danno. E' comunque facoltà dell'Amministrazione comunale disporre l'incameramento della cauzione definitiva in proporzione all'entità dell'inadempimento accertato.

Art. 25 – Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del contratto di concessione sono a carico esclusivo del concessionario.

Art. 26 - Obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari

Ai sensi della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e ss. mm. ed ii., il concessionario assume sotto la propria personale responsabilità, pena nullità del contratto, gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla predetta Legge.

In tutti i casi in cui le transazioni non vengano eseguite senza avvalersi di banche o della Società Poste Italiane S.p.A., il contratto sarà ritenuto espressamente risolto, ai sensi dell'art. 3, comma 8, della Legge 136/2010. Nel caso in cui l'Ente abbia notizia dell'inadempimento del concessionario agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui all'art. 3 della Legge sopra citata, procederà all'immediata risoluzione del rapporto, informandone, contestualmente, la Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo territorialmente competente. Sarà parimenti onere della concessionaria di dare immediata comunicazione al Comune di Pula e alla Prefettura territoriale del Governo della provincia della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria

A tale scopo, il concessionario comunica i seguenti dati bancari: COD. IBAN, N. DI C/C, ISTITUTO DI CREDITO E FILIALE sulla quale si opera, LA PERSONA DELEGATA ad operare sul detto C/C ed il numero di CODICE FISCALE

Art. 27– Elezione di domicilio e rappresentanza del concessionario

Il concessionario elegge, per ogni effetto del contratto di concessione di cui al presente Capitolato, domicilio legale presso la propria sede legale.

L'Affidatario garantisce che le comunicazioni e quant'altro l'Amministrazione concedente farà pervenire alla suddetta sede saranno tempestivamente ritirate e visionate.

Qualsiasi variazione di domicilio o rappresentanza, sarà opponibile al Comune concedente solo per il tempo successivo alla sua comunicazione scritta.

Art. 28 – Controversie

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere circa l'applicazione, esecuzione ed interpretazione del presente capitolato e successivo contratto, le parti concordano che competente in via esclusiva sarà il Foro di Catania. E' espressamente esclusa la competenza arbitrale.

Art. 29 -Documenti di contratto

Fanno parte del contratto come allegati anche se non materialmente, ma depositati agli atti dell'ufficio i seguenti documenti:

- bando di gara;
- disciplinare di gara
- il presente capitolato
- il piano economico finanziario
- e gli allegati nei suddetti documenti richiamati

Art. 30 – Norme finali e di rinvio

Qualunque modifica alla concessione-contratto non potrà essere provata che mediante atto scritto. Per tutto quanto non previsto nella concessione-contratto, si applicano le norme di legge vigenti in materia in quanto compatibili.

Art. 31 – Informativa D.Lgs. 30.06.2003, n. 196

In ottemperanza all'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), i dati raccolti saranno utilizzati al solo fine dell'espletamento della gara di cui al presente Capitolato.