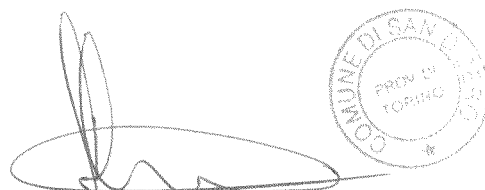


# **COMUNE DI SAN DIDERO**

## **CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

**PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA  
DENOMINATA "CASAFORTE" UBICATA NEL  
COMUNE DI SAN DIDERO.**

**San Didero, 19 novembre 2014.**



The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains the text "COMUNE DI SAN DIDERO" around the perimeter, "PROV. DI TORINO" in the center, and a small star at the bottom.

## **AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLA STRUTTURA DENOMINATA "CASAFORTE", SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SAN DIDERO (TO).**

### **PREMESSA**

Il Comune di San Didero bandisce una gara pubblica al fine di concedere in gestione la struttura immobiliare di sua proprietà denominata "Casaforte", sita in Via Abegg n. 15 nel territorio del Comune di San Didero (TO).

La struttura è costituita da un edificio, risalente approssimativamente al XV secolo, disposto su quattro livelli fuori terra, ristrutturato e arredato ai fini ricettivi.

Obiettivo del Comune di San Didero è, attraverso l'affidamento in gestione ad un soggetto esterno in possesso delle necessarie capacità professionali, organizzative e finanziarie, di impiegare al meglio i locali nell'interesse della comunità locale, di valorizzare e promuovere l'economia della valle: dal turismo alla cultura, dall'enogastronomia ai prodotti tipici locali ed, altresì, di migliorare la qualità dei servizi che detta struttura è potenzialmente in grado di offrire.

### **ART. 1 (OGGETTO DELLA GARA)**

Oggetto della gara è l'affidamento in gestione della struttura denominata "Casaforte" sita in Via Abegg n. 15 nel territorio del Comune di San Didero (TO).

L'aggiudicatario avrà per la durata del contratto la disponibilità di ogni elemento dell'intera struttura, per ogni impiego legittimo di tipo ricettivo anche con carattere commerciale, e dei relativi ricavi, fatti salvi gli impieghi e i diritti predefiniti da parte del Comune di San Didero, ed i vincoli stabiliti dal presente capitolato.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti i costi di gestione della struttura e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla struttura e sugli impianti. L'aggiudicatario corrisponderà inoltre all'Ente appaltante il canone corrispondente all'offerta economica, il cui importo minimo a base di gara è indicato all'art.5 del presente capitolato.

### **ART. 2 (DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA IMMOBILIARE)**

L'ambito dell'aggiudicazione è costituito dall'immobile denominato "Casaforte", come da allegata planimetria e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 5 particella n. 619, composto da un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli, con adiacente piccola area pertinenziale, e da arredi interni, che saranno consegnati al gestore all'atto della stipula del contratto.

La struttura è costituita dai sotto riportati locali, arredati per le rispettive funzioni, come segue:

- *al piano terreno*: atrio d'ingresso / reception, disimpegno, due locali destinati ad ecomuseo, servizio igienico ed anti-wc., due depositi ed un locale centrale termica per complessivi netti mq. 138 circa oltre a piccola area di corte sul fronte Ovest e porticato (mq. 20 circa) sul fronte Sud;
- *al piano primo*: sala colazioni, 5 camere (tot. n. 8 posti letto), 5 servizi igienici oltre agli spazi interni di disimpegno per complessivi netti mq. 140 circa e loggiato (mq. 28 circa) sul fronte sud;
- *al piano secondo*: 2 camere con servizio igienico "comune" (tot. n. 4 posti letto), soppalco (con affaccio sulla sala colazioni) ed un locale di deposito per complessivi netti mq. 71 circa;
- *al piano terzo*: sala riunioni della superficie netta di mq. 50 circa;
- Tutti i suddetti piani sono serviti da ascensore con apposito vano di corsa.

Alla struttura si accede tramite il portone carraio sito in Via Abegg che da accesso ad un cortile di passaggio a disposizione dei vari fabbricati frontisti e non occupabile se non per carico-scarico. Sul lato ovest, collegata tramite una porta di accesso al locale ecomuseo, è utilizzabile una piccola area scoperta.

### **ART. 3 (SERVIZI RICHIESTI)**

L'aggiudicatario dovrà garantire la gestione del complesso della "Casaforte", la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e degli impianti e non potrà utilizzare la struttura per usi diversi da quelli ricettivi a cui è destinata. Le attività che dovranno essere garantite sono:

- bed & breakfast
- attività di informazione ed accoglienza, con gestione sala riunioni
- ristorazione e bar
- gestione della foresteria
- organizzazione manifestazioni culturali, mostre temporanee, illustrazioni delle prerogative culturali e naturalistiche della Valle di Susa, spettacoli e rappresentazioni
- allestimento spazio espositivo
- promozione e vendita di prodotti tipici locali
- punto di riferimento per visite guidate.

Le suddette attività dovranno essere svolte nel pieno rispetto della normativa vigente e previa acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie.

L'aggiudicatario sarà tenuto a provvedersi, sotto la propria responsabilità e a proprie cure e spese, delle licenze e autorizzazioni prescritte per l'apertura e l'utilizzo della struttura di stretta competenza dell'aggiudicatario stesso. Nel caso di attività o manifestazioni promosse da terzi, l'aggiudicatario sarà tenuto a richiedere ai terzi stessi l'esibizione delle licenze e delle autorizzazioni necessarie, prima di consentire l'utilizzo della struttura.

Il servizio di informazione dovrà essere svolto in orari e giorni coerenti con la programmazione delle attività e dei servizi previsti.

L'aggiudicatario dovrà presentare al Comune di San Didero, entro il mese di dicembre di ogni anno, il programma annuale di gestione per l'anno successivo, con descrizione delle attività programmate. Dovrà altresì comunicare, opportunamente concordati, gli orari di apertura della struttura e dei servizi svolti. In ogni caso, eventuali ampliamenti o riduzioni degli orari dovranno essere adeguatamente motivati e saranno oggetto di specifiche verifiche.

Il Comune di San Didero si riserva l'utilizzo temporaneo gratuito della sala riunioni posta al terzo piano per 15 giorni/anno, da suddividere nell'arco dell'anno, con congruo preavviso da parte dell'Ente stesso.

E' facoltà del Comune di San Didero richiedere l'utilizzo della suddetta struttura, anche per una durata eccedente i 15 giorni sopraindicati; in tal caso esso dovrà corrispondere all'aggiudicatario un canone, così come formulato in sede di gara e riportato nel contratto d'appalto.

In ogni caso, qualora l'aggiudicatario intenda prevedere condizioni di favore per il Comune di San Didero e/o per gli Enti Locali della Comunità Montagna Valle di Susa e Val Sangone, queste dovranno essere inserite nel progetto di gestione e saranno oggetto di valutazione della Commissione, in sede di aggiudicazione.

#### ART. 4 (DURATA DEL CONTRATTO)

Il contratto di affidamento per la gestione della struttura della "Casaforte" ha una durata di anni 5 (cinque), decorrenti dalla data di stipulazione .

#### ART. 5 (CANONE DELLA GESTIONE - PAGAMENTO)

L'importo a base di gara è fissato in € 7.950,00 annui, soggetto ad offerte in aumento.

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate trimestrali posticipate.

#### ART. 6 (SOGGETTI PARTECIPANTI - REQUISITI)

Possono partecipare alla gara i soggetti di cui all'art. 34 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. aventi i requisiti minimi che sono stabiliti nel bando di gara.

#### ART. 7 (PROCEDURA DI GARA)

L'affidamento della gestione della struttura avverrà mediante procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e con le modalità indicate nel relativo bando di gara.

#### ART. 8 (COMMISSIONE GIUDICATRICE)

La valutazione delle offerte verrà effettuata da una Commissione, appositamente nominata



dall'organo competente del Comune di San Didero, successivamente al termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

La Commissione può avvalersi di tutti i mezzi e le collaborazioni, al fine di ricercare elementi oggettivi di valutazione sulla fattibilità del singolo progetto nel territorio interessato e sulla effettiva capacità del concorrente a porlo in atto nel concreto.

#### ART. 9 (PERSONALE)

L'aggiudicatario impiegherà, per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali, proprio personale regolarmente assunto e per il quale solleverà l'Ente da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali e da qualsiasi vertenza economica e/o giuridica che dovesse presentarsi.

#### ART. 10 (OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO)

L'aggiudicatario assume l'obbligo e la responsabilità di gestire la struttura della "Casaforte" nel rispetto delle condizioni offerte in sede di gara, del presente Capitolato d'Appalto e di tutte le disposizioni legislative e normative vigenti, comprese le prescritte autorizzazioni sia amministrative che di altra natura delle quali dovrà munirsi direttamente a propria cura e spese.

Fatti salvi gli obblighi e gli oneri di cui agli altri articoli del presente capitolato, è fatto obbligo all'aggiudicatario:

- A) richiedere la volturazione delle utenze a proprio nome e con oneri economici a proprio carico entro 60 giorni dall'aggiudicazione;
- B) farsi carico di tutte le spese per utenze elettriche, telefoniche, riscaldamento, acqua, raccolta rifiuti, pulizia dei locali, nonché le spese di gestione e custodia della struttura;
- C) stipulare specifica polizza assicurativa, con massimale per sinistro non inferiore a € 1.500.000,00 comprensiva della responsabilità civile verso terzi e quant'altro necessario, inclusa l'alea del furto ed incendio, per tenere sollevato il Comune da ogni pretesa di rivalsa da parte di chiunque. Tale polizze dovrà esplicitamente evidenziare con apposita clausola che la copertura si dovrà estendere, oltre che alle cose, anche agli utenti ed al personale
- D) assumersi tutti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso immobiliare, degli impianti e delle aree di pertinenza interne ed esterne allo stesso, ivi compresa la rimozione della neve per l'accesso ai beni ceduti in gestione. In particolare, per quanto riguarda i costi di interventi di manutenzione straordinaria, questi graveranno a carico del contraente per un importo massimo di € 2.000,00 per ogni singolo intervento.  
Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati dalla proprietà che ne valuterà necessità e congruenza dei costi; gli interventi di importo superiore a € 2.000,00 ritenuti necessari, saranno eseguiti a cura della proprietà con rivalsa sul contraente della franchigia di 2.000,00 euro;
- E) provvedere a tutti gli adempimenti di legge e all'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente per lo svolgimento dei servizi;
- F) mantenere in perfette condizioni d'uso, mediante periodici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, impianti, attrezzature, arredi e materiali forniti;
- G) assumersi il rischio di imprevisti e difficoltà esecutive, a fronte delle quali non potrà richiedere alcun compenso;
- H) assumersi la responsabilità di eventuali danni causati da terzi agli immobili, agli arredi e alle attrezzature tecniche in dotazione. Resta fermo il diritto di rivalsa del concessionario nei confronti dei terzi stessi;
- I) per la tutela del pubblico interesse, esporre, permanentemente ed in modo visibile, l'orario dei servizi svolti, nonché i prezzi e le tariffe applicate;
- J) svolgere il servizio nel rispetto della vigente normativa fiscale.

Prima dell'inizio della gestione il Comune di San Didero e l'aggiudicatario provvederanno alla redazione in contraddittorio di un verbale di inventario dal quale risulti l'elenco dei beni consegnati ed il loro stato di conservazione, con relativa documentazione fotografica. Alla scadenza del

rapporto contrattuale si dovrà provvedere, previa ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e stato di fatto dei beni concessi, alla riconsegna dell'intero immobile e dei relativi arredi e attrezzature.

#### ART. 11 (ONERI A CARICO DEL COMUNE DI SAN DIDERO)

Sono a carico del Comune di San Didero le spese relative alle imposte erariali per gli immobili e gli interventi di manutenzione straordinaria, ritenuti necessari, sostenendo la spesa per la parte eccedente la somma di € 2.000,00 per ogni singolo intervento.

#### ART. 12 (RISCHI DERIVANTI DALLA GESTIONE)

Il Comune di San Didero resta in ogni caso sollevato da qualsiasi responsabilità diretta e indiretta e di qualsiasi natura derivante dalle attività in capo al gestore di cui al presente capitolato.

Eventuali danni che venissero arrecati alla struttura ed alle attrezzature, imputabili a negligenze e/o imperizia della gestione, da verificarsi comunque di volta in volta da parte del Comune di San Didero, resteranno a carico dell'aggiudicatario della gestione.

L'aggiudicatario risponde di tutto quanto concerne la gestione oltre che del proprio personale, dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esercizio del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune di San Didero.

Il Comune di San Didero non si costituisce né può essere considerato, in nessun modo, depositario delle provviste, dei mobili, degli oggetti, degli attrezzi e dei materiali che il gestore detiene nei locali oggetto della presente gestione, rimanendo la custodia e la conservazione a totale carico, rischio e pericolo del gestore.

L'aggiudicatario risponde direttamente e interamente di ogni danno che per fatto proprio, della sua famiglia, dei suoi dipendenti o degli avventori, possa derivare al Comune di San Didero o a terzi, fatto salvo il diritto di rivalsa dell'aggiudicatario nei confronti dei terzi stessi.

#### ART. 13 (ACCERTAMENTI E PROGRAMMAZIONE ATTIVITA')

Al fine di controllare l'attività svolta, al Comune di San Didero è riservata la più ampia facoltà di ispezionare, in qualunque momento, tramite propri incaricati, tutte le strutture date in gestione.

Qualora da controlli e verifiche a cura del Comune di San Didero risultassero deficienze, verrà data formale comunicazione all'appaltatore affinché provveda ad eliminare le inadempienze riscontrate.

Entro il mese di dicembre di ogni anno il gestore è tenuto a presentare, in apposito incontro, al Comune di San Didero un programma dettagliato delle attività e delle iniziative che intende svolgere nell'anno successivo, accompagnata da un piano economico finanziario di massima e dall'indicazione delle tariffe da praticare agli utenti delle strutture gestite. E' altresì tenuto a comunicare tempestivamente all'Amministrazione ogni modifica del programma presentato.

L'appaltatore è altresì tenuto a segnalare tempestivamente per iscritto la sostituzione definitiva o la nuova assunzione di operatori, allegando il relativo curriculum formativo e professionale. E' altresì tenuto a trasmettere annualmente:

- una relazione consuntiva delle attività svolte, necessaria per una valutazione in merito alla congruità degli interventi ed ai risultati conseguiti,
- la documentazione comprovante l'avvenuto adempimento dell'obbligo di coperture assicurative, antinfortunistiche e previdenziali del personale.

#### ART. 14 (CAUZIONE DEFINITIVA)

A garanzia dell'esatto adempimento del rapporto contrattuale, l'aggiudicatario dovrà produrre al Comune di San Didero idonea fideiussione, bancaria o assicurativa, escutibile a prima richiesta, per la durata del contratto stesso e degli eventuali rinnovi, per un importo pari al 10% dell'importo di contratto. Detta fideiussione dovrà essere presentata prima della stipulazione del contratto ed essere redatta secondo gli schemi tipo di cui al D.M. 12/03/2004 n° 123 e s.m.i..

La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto allo scadere del periodo contrattuale di gestione.

#### ART. 15 (RISOLUZIONE DEL CONTRATTO)

Produrranno la risoluzione del contratto di gestione, per fatto e colpa dell'aggiudicatario:

- a) gravi inadempienze, frodi o qualsivoglia altra azione posta in essere dall'aggiudicatario in evidente contrasto con le norme del contratto sottoscritto;
- b) la cessione dell'attività, l'eventuale concordato preventivo, la liquidazione coatta, il fallimento, eventuali atti di sequestro ovvero di pignoramento, tutti riferiti all'aggiudicatario;
- c) il mancato rispetto delle condizioni contrattuali desunte dal progetto di gestione;
- d) l'eventuale cessione a terzi, anche parziale, del contratto, ovvero la cessione di semplici attività previste dal contratto stesso;
- e) l'uso degli immobili concessi in gestione difforme a quanto indicato nel presente capitolato e convenuto in sede di rapporto contrattuale;
- f) il verificarsi di gravi e reiterate circostanze contrastanti con normative in materia di igiene, ordine pubblico e sicurezza;
- g) per rilevanti motivi di interesse pubblico.

Nell'ipotesi di risoluzione, l'appaltatore, oltre al completo risarcimento dei danni diretti ed indiretti subiti dall'Amministrazione, sarà tenuto a rimborsare le maggiori spese che l'Amministrazione verrà a sopportare per il rimanente periodo contrattuale per l'affidamento del servizio ad altro soggetto.

#### ART 16 (RECESSO ANTICIPATO)

In caso di recesso anticipato del contratto da parte del contraente, per qualsiasi motivo, è dovuta al Comune di San Didero una penale pari ad una annualità del canone di gestione. Il recesso produce effetti ex nunc. Non sarà dovuto alcun corrispettivo per gli eventuali interventi di miglioria sulle strutture, impianti, arredi ecc. effettuati dal gestore, che si intendono acquisiti a titolo gratuito dal Comune di San Didero.

#### ART.17 (DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DELLE ATTIVITA')

L'aggiudicatario non potrà cedere a terzi, neppure parzialmente, il contratto; né subappaltare in tutto o in parte le attività e/o i servizi nello stesso riportati.

La mancata osservanza da parte dell'appaltatore della presente disposizione potrà essere invocata, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, quale condizione risolutiva del contratto.

#### ART. 18 (SPESE CONTRATTUALI)

Con l'aggiudicatario verrà stipulato apposito contratto in forma pubblica amministrativa.

Tutte le spese inerenti all'appalto, compresi diritti di segreteria, imposte e tasse di bollo e di registrazione del contratto, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

#### ART. 19 (DISPOSIZIONI FINALI)

Per quanto non previsto dal presente capitolato si richiamano le norme vigenti in materia, con particolare riferimento al Codice Civile, al D.Lgs 163/2006 e s.m.i. e al D.P.R. 207/2010 e s.m.i.

#### ART. 20 (FORO COMPETENTE)

Per ogni effetto del contratto di cui al presente capitolato, si riconosce per ogni controversia la competenza del giudice del luogo ove è stato stipulato il contratto, con esclusione della clausola compromissoria ed arbitrale.



Il Responsabile dell'area tecnica  
(geom. Denis VERSINO)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Geom. Denis VERSINO)