



COMUNE DI ANDRANO

(Provincia di Lecce)

CAPITOLATO

**PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DI UN CENTRO
INFORMATIVO, ESPOSIZIONE DEI PRODOTTI DEL PARCO COSTA OTRANTO-S.M.
DI LEUCA E PUNTO DEGUSTAZIONE (BIOCAFFETTERIA)**

INDICE:

- ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**
- ART. 2 - CANONE ANNUO**
- ART. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE**
- ART. 4 - DESTINATARI DEL SERVIZIO**
- ART. 5 - UTILIZZO DELL'AREA PERTINENZIALE (ATRIO) E DELL'AREA ESTERNA**
- ART. 6 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**
- ART. 7 - ASSICURAZIONI**
- ART. 8 - RESPONSABILITA'**
- ART. 9 - RISPETTO DELLE NORME DI SALUTE E SICUREZZA**
- ART. 10 - RAPPORTO DI LAVORO E VINCOLI CONTRATTUALI**
- ART. 11 - OBBLIGHI E FACOLTA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**
- ART. 12 - CAUZIONE**
- ART. 13 - DISCIPLINA DEGLI INADEMPIMENTI E CAUZIONI**
- ART. 14 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**
- ART. 15 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

ART. 16 - RECESSO

ART. 17 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

ART. 18 - SPESE CONTRATTUALI

ART. 19 - DATI PERSONALI (D.LGS. 196/2003)

ART. 20 - DISPOSIZIONI FINALI

ALLEGATI:

Allegato A - Pianta dell'edificio e sue pertinenze

Allegato B - Arredi ed attrezzature

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Servizio di Gestione di un Centro Informativo, esposizione dei prodotti del Parco Costa Otranto Santa Maria di Leuca e Bosco di Tricase, punto degustazione (Bio-caffetteria) con annessa area pertinenziale (atrio) all'interno del Castello Spinola-Caracciolo di proprietà comunale nonché di un'area esterna e adiacente al Castello per la collocazione di eventuali pedane e tavolini;
2. L'immobile oggetto della concessione è a destinazione d'uso vincolata pertanto è vietata qualsiasi modificazione di destinazione non autorizzata, pena l'immediata decadenza del diritto di concessione.
3. La Concessione in oggetto prevede il rilascio di autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande alle condizioni previste dalle normative in materia.
4. Entro 60 giorni dall'aggiudicazione, il concessionario aggiudicatario deve presentare al Comune di Andrano la denuncia di inizio attività inerente ai servizi da svolgere all'interno del bene concesso.
5. La pianta planimetrica dei locali, dell'area pertinenziale (atrio) all'interno del Castello Spinola-Caracciolo nonché dell'area esterna e adiacente al Castello con annesso spazio esterno è allegata al presente capitolato (**Allegato A.1**).
6. La struttura viene concessa comprensiva dell'arredamento e delle attrezzature dettagliate nell'**Allegato B.1**.
7. Resta a carico del concessionario - qualora ve ne fosse la necessità rispetto all'esistente - la fornitura di ogni ulteriore arredo ed attrezzatura si rendesse necessaria per il regolare funzionamento del servizio.

ART. 2 - CANONE

1. È prevista la corresponsione di un canone annuo di €4.800,00 da parte del Concessionario.

ART. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE

1. Sei anni con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni.
2. Il Comune si riserva la facoltà discrezionale di accogliere o meno la richiesta di proroga della ditta aggiudicataria a suo insindacabile giudizio senza che la ditta possa avanzare alcuna pretesa.

ART. 4 - DESTINATARI DEL SERVIZIO

- a) Chiunque è ammesso alla fruizione del servizio senza discriminazioni di alcun tipo, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

ART. 5 - UTILIZZO DELL'AREA PERTINENZIALE (ATRIO) E DELL'AREA ESTERNA

1. Il Concessionario ha la facoltà di allestire l'area pertinenziale (atrio) all'interno del Castello e/o l'area esterna allo stesso mediante tavolini, sedie, pedane, ombrelloni e altri elementi d'arredo, purché esteticamente e qualitativamente compatibili con il contesto dell'immobile oggetto della Concessione. La collocazione di tali elementi di arredo non dovrà essere di ostacolo alla ordinaria fruizione del Castello da parte di terzi.
2. Con riferimento alla facoltà di cui al precedente comma, tutti gli elementi collocati in tali aree dovranno essere caratterizzati da facile amovibilità, in quanto potrebbe sorgere la necessità del loro spostamento e temporaneo deposito in altra idonea sede, a cura del Concessionario, in occasione di eventi e manifestazioni organizzati dal Comune o da altri Enti o Associazioni autorizzati.
3. Il Comune comunicherà con congruo anticipo al Concessionario la necessità di rendere le aree di cui al comma 1 libere dagli elementi di arredo ivi collocati al fine di consentire il regolare svolgimento degli eventi e delle manifestazioni organizzati dallo stesso o da altri Enti o Associazioni autorizzati.
4. Il Concessionario, con preavviso di 15 giorni, deve comunicare al Comune l'intenzione di utilizzare l'area pertinenziale (atrio) all'interno del Castello, ovvero l'area esterna allo stesso, per lo svolgimento di eventi e manifestazioni organizzati dallo stesso. In tal caso il Comune si riserva di autorizzare l'utilizzo delle aree suddette compatibilmente con eventuali altre proprie concomitanti iniziative.

ART. 6 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. La gestione avviene utilizzando in modo corretto, con la diligenza del buon padre di famiglia, l'immobile, le relative pertinenze, gli arredi e le attrezzature messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale e indicati nell'inventario.
2. Il concessionario si impegna a:
 - a) gestire direttamente il servizio provvedendo con proprio personale allo svolgimento di tutte le operazioni necessarie per assicurare il perfetto funzionamento del servizio e la soddisfazione dell'utenza;
 - b) garantire l'apertura e l'accessibilità a pubblici differenti per tutto l'anno, secondo specifico calendario da presentare ogni inizio anno per tutti gli anni di contratto. L'Amministrazione, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione, può motivatamente imporre al concessionario lo spostamento dei periodi di chiusura, in relazione ad esigenze connesse ad eventi e manifestazioni di particolare rilevanza sul territorio;

- c) acquisire, prima dell'avvio della gestione, le autorizzazioni amministrative necessarie per il regolare e corretto svolgimento del servizio previste dalla normativa vigente;
- d) sostenere tutti gli oneri di gestione quali, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, le spese per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas, di riscaldamento, per il servizio rifiuti, il servizio telefonico, compreso l'accesso alla rete internet, con conseguente voltura delle relative utenze ed obbligo a provvedere a propria cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata della concessione;
- e) sostenere tutte le imposte e tasse inerenti all'espletamento del servizio;
- f) provvedere a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria della struttura e dell'area di pertinenza (atrio) alla stessa come da planimetria allegata ed ai lavori di manutenzione necessari al fine di conservarle per tutta la durata della concessione in perfetto stato di conservazione ed efficienza; rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria tutti quelli volti a garantire una corretta e diligente conduzione dell'immobile e dell'area di pertinenza quali, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, le tinteggiature delle pareti, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, ed in generale, tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo;
- g) comunicare per iscritto tempestivamente all'Amministrazione la necessità di interventi di manutenzione straordinaria;
- h) riconsegnare al termine della concessione, l'immobile, le pertinenze, gli arredi e le attrezzature nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento dovuto all'uso normale, pena il risarcimento del danno; sono a carico del concessionario la riparazione dei danni subiti dall'immobile, arredi ed attrezzature nel corso della gestione, fatto salvo quelli determinati da eventi imprevedibili e non ascrivibili a comportamenti omissivi del concessionario.
- i) provvedere alla messa a disposizione di tutto ciò che si rende necessario per il buon funzionamento del servizio, quali a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo beni di consumo, stoviglie, biancheria da tavolo e da bagno, tendaggi, etc. Tutti gli arredi suppletivi a quelli forniti dall'Amministrazione comunale devono essere conformi alle vigenti normative igienico-sanitarie, di sicurezza sul lavoro e in materia di prevenzione incendi;
- j) permettere l'effettuazione di visite, anche senza preavviso, da parte dell'Amministrazione Comunale;
- k) inviare una Relazione annuale contenente il monitoraggio dei flussi di visitatori, suddivisi per sesso, nazionalità, fasce d'età, nonché la descrizione dell'impatto economico, sociale e culturale ottenuto;

- l) concordare annualmente con il Parco e con l'Amministrazione Comunale i programmi per la promozione e la realizzazione di iniziative di tipo turistico e culturale, **coerentemente con i progetti presentati in sede di gara;**
- m) utilizzare e far utilizzare la struttura secondo principi di correttezza e diligenza, nel rispetto degli obblighi derivanti dal presente capitolato e dalla normativa vigente in materia;
- n) sostenere le eventuali spese necessarie per il personale addetto alle pulizie, per il funzionamento e la custodia della struttura, sollevando l'amministrazione comunale da ogni responsabilità relativa ai rapporti tra il concessionario medesimo ed i propri collaboratori;

ART. 7 - ASSICURAZIONI

1. Il concessionario deve stipulare apposita polizza di assicurazione per la Responsabilità Civile Terzi e Prestatori d'opera con primaria compagnia di assicurazione e per l'intera durata della concessione che copra i danni arrecati a terzi nell'espletamento di tutte le attività, compresi i danni causati dalle persone di cui il concessionario debba rispondere, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità, con la rinuncia alla rivalsa dell'assicuratore nei confronti del Comune medesimo.
2. La suddetta polizza per RCT e Prestatori d'opera deve prevedere un massimo non inferiore a € 1.000.000,00 unico per sinistro (RCT) e ad € 500.000,00 per ogni prestatore d'opera infortunato (RCO). La suddetta polizza deve prevedere le opportune estensioni di copertura e deve essere pienamente operante anche per danni alle cose sulle quali e nelle quali si svolge l'attività.
3. Il concessionario deve stipulare in nome proprio e per conto del Comune apposita polizza di assicurazione che copra i danni all'immobile ed al relativo contenuto causati da incendio ed altri rischi (es: fenomeno elettrico, acqua condotta, ricerca del guasto, eventi atmosferici, atti vandalici, etc.) con primaria compagnia di assicurazione e per l'intera durata del servizio, con massimale di € 1.000.000,00, beneficiario il Comune di Andrano.

Copie delle polizze di cui sopra devono essere depositate presso il Comune di Andrano prima dell'inizio del servizio. Ogni variazione deve essere prontamente comunicata all'Amministrazione Comunale. Il concessionario è tenuto a trasmettere annualmente all'Amministrazione comunale conferma della prosecuzione di dette coperture assicurative, della loro conformità a quanto richiesto e della loro validità nel tempo.

ART. 8 - RESPONSABILITÀ

1. Il concessionario assume ogni responsabilità derivante dalla gestione sotto il profilo giuridico, economico, igienico-sanitario e organizzativo, facendo salva l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità.

2. La gestione del servizio è effettuata dal concessionario a proprio nome, per proprio conto ed a proprio rischio imprenditoriale in qualità di titolare dell'attività a tutti gli effetti di legge. Il concessionario si intende espressamente obbligato a tenere sollevato ed indenne il Comune da ogni e qualsivoglia danno, diretto ed indiretto, causato a suoi operatori o a sue attrezzature derivante da comportamenti di terzi estranei.
3. Il concessionario risponde interamente per ogni difetto dei mezzi ed attrezzature, anche se di proprietà del Comune, impiegati nell'espletamento del servizio, nonché degli eventuali danni a persone o cose che dagli stessi possono derivare.
4. Il concessionario, oltre alle norme del presente capitolato, deve osservare e far osservare ai propri operatori tutte le disposizioni legislative e regolamentari in vigore o emanate durante la durata della concessione, comprese le ordinanze e regolamenti comunali.

ART. 9 - RISPETTO DELLE NORME DI SALUTE E SICUREZZA

1. La responsabilità del rispetto della normativa in materia di salute e di sicurezza sul lavoro nell'intero edificio e pertinenze oggetto della concessione è a carico del concessionario, pertanto il medesimo deve attivarsi per l'elaborazione della documentazione e degli interventi gestionali necessari.
2. Le violazioni delle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro costituiscono violazioni contrattuali ai sensi del successivo art. 14 del presente capitolato e sono suscettibili delle sanzioni previste nel medesimo articolo.

ART. 10 - RAPPORTO DI LAVORO E VINCOLI CONTRATTUALI

1. Il concessionario è tenuto ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi compresi quelli in tema di igiene e sicurezza, nonché di previdenza, assistenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri.
2. Il concessionario è tenuto altresì ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nell'espletamento di tutte le attività oggetto del presente capitolato, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi applicati alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività.

ART. 11 - OBBLIGHI E FACOLTÀ DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. L'Amministrazione comunale si impegna a provvedere alla manutenzione straordinaria del locale, delle relative pertinenze e degli impianti in dotazione di proprietà comunale.
2. Sono inoltre da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria quelli derivanti dalla

necessità di adeguamento normativo di parti edilizie o impiantistiche in relazione a disposizioni legislative o regolamentari che siano emanate successivamente alla consegna dell'immobile.

3. Rimangono a carico del concessionario invece i danni subiti dal personale, utenti e/o terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora il medesimo concessionario non abbia provveduto ad avvisare l'Amministrazione comunale di imperfezioni, rotture e di qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.
4. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accedere in qualsiasi momento al locale al fine di procedere al controllo ed alla verifica dell'utilizzo e della gestione.

ART. 12 - CAUZIONE

1. A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti, il concessionario, prima della stipula del contratto, deve presentare una cauzione, per un importo pari ad €.14.400,00.
2. La cauzione definitiva potrà essere costituita mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa o rilasciata da intermediari autorizzati.
3. La garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.
4. L'appaltatore è tenuto a reintegrare la cauzione di cui l'amministrazione avesse dovuto valersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, a seguito di inadempienze o penalità.
5. La cauzione rimane vincolata fino alla scadenza del contratto e verrà svincolata ad avvenuta verifica che lo stato dell'immobile, arredi ed attrezzature si trovano nelle medesime condizioni di cui al verbale di consegna, salvo il normale deperimento dovuto all'uso. In caso di proroga della concessione ai sensi del precedente art. 3 il concessionario deve presentare una nuova cauzione.

ART. 13 - DISCIPLINA DEGLI INADEMPIMENTI E PENALI

1. Qualora si verificassero comprovate carenze di gestione, mancata od insufficiente attuazione dei progetti presentati in sede di gara, comportamenti irrispettosi nei confronti dell'utenza o qualsiasi altro fatto che costituisca inadempimento degli obblighi che il concessionario si è assunto con la stipulazione del contratto avente ad oggetto la concessione della gestione del servizio, l'amministrazione comunale diffida il concessionario dal rimuovere le cause di inadempimento, assegnandogli a tal fine un congruo termine per provvedere o per trasmettere

le proprie controdeduzioni.

2. Qualora le controdeduzioni non siano ritenute accoglibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale e/o permanga l'inadempimento, l'amministrazione comunale, fermo restando l'addebito del maggiore danno, applica una penale la cui misura è motivatamente stabilita in relazione all'inadempimento, da un minimo di € 100,00 fino ad un massimo di € 1.000,00, fatta salva l'applicazione delle diverse o ulteriori sanzioni previste da specifiche disposizioni di legge e fatta salva la responsabilità per gli ulteriori danni che l'Amministrazione avesse a subire a causa dell'inadempimento stesso.

ART. 14 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. L'Amministrazione Comunale può risolvere il contratto nei seguenti casi:
 - a) gravi irregolarità nella gestione e organizzazione complessiva del servizio;
 - b) gravi inadempienze di natura igienico-sanitaria;
 - c) mancata attuazione dei progetti presentati in sede di gara;
 - d) diffusa e motivata insoddisfazione degli utenti;
 - e) utilizzo dei locali e degli spazi in maniera difforme rispetto alle dimensioni proposte in sede di gara e per scopi non compatibili con la natura di bene culturale del Castello.
2. In tali ipotesi l'Amministrazione Comunale dichiara la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del C.C. e la notifica al concessionario.
3. In caso di risoluzione contrattuale l'Amministrazione Comunale ha titolo per il risarcimento del danno derivante dai fatti stessi e dalla necessità di una nuova concessione del servizio.

ART. 15 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

1. È vietata la cessione totale o parziale del contratto.

ART. 16 - RECESSO

1. Il concessionario può recedere dal contratto in qualsiasi momento, con comunicazione da recapitare all'Amministrazione Comunale con un preavviso di almeno sei mesi. In questo caso verrà applicata una penale di € 1.000,00 per ogni anno o frazione di anno di mancato servizio, anche rivalendosi sulla cauzione presentata dal concessionario.

ART. 17 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Le controversie che dovessero insorgere tra l'Amministrazione Comunale e il concessionario in

merito alle clausole contrattuali o alle modalità di esecuzione del contratto saranno deferite all'autorità giudiziaria, con competenza esclusiva del Foro di Lecce.

ART. 18 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula in forma pubblica amministrativa del contratto di concessione sono a carico del Concessionario.

ART. 19 - DATI PERSONALI (D.LGS.196/2003)

1. Il concessionario si impegna a trattare gli eventuali dati personali trasmessi dall'Amministrazione in conformità alle disposizioni contenute nel "Codice in materia di protezione dei dati personali" approvato con decreto legislativo n.196/2003. Ai sensi dell'art. 29 del citato decreto il concessionario assume la qualifica di responsabile del trattamento dati comunicati sulla base del presente contratto.

ART. 20 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Il rapporto tra il Comune di Andrano e il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa di gestione di servizio pubblico e pertanto il rapporto non è soggetto alle norme sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale e sulle locazioni.
2. Il Comune di Andrano si riserva il diritto di sospendere, modificare o revocare in qualsiasi momento la concessione per esigenze di pubblico interesse.
3. Per quanto non specificatamente previsto nel presente capitolato e nel bando a cui lo stesso è allegato, si fa rinvio alle specifiche normative applicabili.