

COMUNE DI ACCUMOLI

**AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL'IMMOBILE SITO IN
ACCUMOLI – CENTRO SERVIZI MONTI DELLA LAGA
DA ADIBIRE A RISTORANTE “*La Portella*”**

2018- 2023

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

SOMMARIO

PARTE I - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

PREMESSA

- ART. 1 - DESCRIZIONE DEL TERRITORIO**
- ART. 2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

PARTE II - PROGETTO GESTIONALE

- ART. 3 - GESTIONE DEGLI IMMOBILI - SERVIZI RICHIESTI**
- ART. 4 - SERVIZI AGGIUNTIVI A PAGAMENTO**
- ART. 5 - ONERI DEL GESTORE**
- ART. 6 - ONERI DEL COMUNE**
- ART. 7 - PROVENTI**
- ART. 8 - APERTURA DELLA STRUTTURA**
- ART. 9 - RISERVE SULL'UTILIZZO DELLA STRUTTURA**

PARTE III - OBBLIGHI CONTRATTUALI

- ART. 10 - DURATA E FORMA DEL CONTRATTO**
- ART. 11 - IMPORTO DELLA CONCESSIONE**
- ART. 12 - PAGAMENTO DEL CANONE**
- ART. 13 - DANNI A PERSONE O COSE**
- ART. 14 - VIGILANZA**
- ART. 15 - PENALITÀ**
- ART. 16 - RECESSO DAL CONTRATTO**
- ART. 17 - INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**
- ART. 18 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**
- ART. 19 - RINVIO**

Premessa

Il Comune di Accumoli aveva realizzato in un immobile di sua proprietà, sito in Accumoli Piazza San Francesco un locale ad uso ristorante.

A seguito degli eventi sismici del 24 agosto, 26 e 30 ottobre 2016 tale immobile risulta crollato e inutilizzabile e pertanto, ai sensi dell'Ordinanza n. 9 del 14 dicembre 2016 e smi, si è richiesta la delocalizzazione dell'attività economica danneggiata.

Al fine di procedere alla delocalizzazione della suddetta attività, con Deliberazione di G. C. n. 31 del 10.07.2017, si è approvata la definitiva distribuzione dei locali del Centro Servizi Monti della Laga, che prevede tra l'altro, l'ubicazione dell'attività commerciali da delocalizzare a seguito dei danni subiti, ivi compresa quella del ristorante da affidare in gestione da parte del Comune.

Con questo intervento il Comune di Accumoli persegue l'obiettivo di esaltare le potenzialità del suo territorio, armonizzando le risorse ambientali e culturali con le risorse economiche e sociali presenti, migliorando la competitività turistica attraverso l'offerta di itinerari naturalistici, culturali e storici , accompagnati da un'offerta ricettiva che in questi territori trova nella ristorazione la sua tradizionale attrattiva.

Nell'ottica di far riattivare il volano delle attività economiche dopo gli eventi sismici del 2016, che hanno ferito gravemente questo territorio , si è optato di far ripartire le attività economiche dal Centro Servizi Monti della Laga, favorendo l'insediamento in un'area posta lungo la S.S. Salaria al km 141, 600, facilmente raggiungibile per chi transita lungo la consolare , baricentrica e vicina per gli abitanti del Comune che occupano le aree SAE dislocate in prossimità degli abitati del Capoluogo e delle frazioni comunali.

**ART.1
DESCRIZIONE DELL' AREA**

L'area del Centro Servizi Monti della Laga, si trova lungo la S.S. Salaria al Km 141+600, zona centrale del territorio comunale, parte del quale si trova all'interno del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga.

Cuneo estremo del Lazio, confina con l'Abruzzo, le Marche, l'Umbria e con il Parco Nazionale dei Sibillini.

L'area si trova in un punto di ampio transito veicolare , dotata di tutti i servizi, di adeguato parcheggio, di uffici comunali, postali, caserma dei C.C. e presidio medico.

**ART. 2
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

1) Immobile da adibire a ristorante denominato "LA PORTELLA" .

Il nuovo ristorante andrà a collocarsi all'interno del Centro Servizi Monti della Laga in n. 5 containers tipo High Cube con struttura in ferro da attrezzare ad uso ristorazione.

I locali, di superficie complessiva pari a 155 mq sono dotati di due porte di ingresso, una sulla facciata principale e l'altra sul retro per poter accedere al solaio di copertura praticabile.

La struttura viene concessa con il il beneficio economico di € 78.860,03 iva esclusa di cui alla nota dell'USR prot. n. 2482 del 19.03.2018 per attrezzature ed arredi, lavori, e spese tecniche come di seguito riportata:

Tipologia di intervento	IMPORTO PREVISTO (al netto di iva)	IMPORTO AMMISSIBILE (al netto di iva)	CONTRIBUTO CONCEDIBILE (al netto di iva) (80% DELL'IMPORTO AMMESSO)
MANUTENZIONE ED. ABBEVI.	€ 41.300,00	€ 31.150,00	€ 24.920,00
MANUTENZIONE ELETTRICA	€ 24.445,00	€ 27.962,30	€ 22.369,84
MANUTENZIONE LOCALI INFORMATICA ELETTRICITÀ SAN. ABBEVI.	€ 18.770,00	€ 18.770,00	€ 15.016,00
MANUTENZIONE LOCALI INFORMATICA SANTO SPIRITO	€ 19.160,00	€ 19.160,00	€ 15.328,00
MANUTENZIONE SERRAMENTI	€ 9.400,00	€ 9.400,00	€ 7.520,00
TOTALE LAVORI	€ 104.614,94	€ 93.880,99	€ 75.104,79
SPESE TECNICHE PER			
Attività ed. in corso dell'intervento	€ 2.065,00	€ 1.557,50	€ 1.246,00
Imp. ELETTRICA in corso dell'intervento	€ 1.212,00	€ 1.194,00	€ 955,20
Spese tecniche per attività in corso per interventi	€ 940,00	€ 920,00	€ 736,00
Adempimenti amministrativi Anticorruzione art. 17 dell'intervento	€ 958,00	€ 958,00	€ 766,40
Costo del 3% di garanzia in corso dell'intervento	€ 46,00	€ 36,80	€ 29,44
TOTALE SPESE TECNICHE	€ 5.229,40	€ 4.694,05	€ 3.755,24
TOTALE INTERVENTO	€ 109.844,34	€ 98.575,04	€ 78.860,03

2) Area sovrastante.

Sovrastante all'immobile viene concessa in uso una terrazza praticabile di mq. 146 raggiungibile da scala esterna.

PARTE II - PROGETTO GESTIONALE

ART. 3 GESTIONE DEGLI IMMOBILI - SERVIZI RICHIESTI

Il gestore è tenuto a garantire i seguenti servizi:

1) Accoglienza e informazione

Le attività sotto elencate dovranno essere svolte secondo un programma modulato nell'intero anno solare, che garantisca l'apertura al pubblico della struttura e comunque di tutti i servizi dovuti secondo contratto.

Rientrano nei servizi di accoglienza e di informazione le seguenti attività:

- Accoglienza con servizio informativo ai residenti e ai visitatori, illustrazione delle possibilità di visita e di fruizione del territorio alla scoperta degli aspetti storici, culturali ed ambientali del territorio.
- Attività di sensibilizzazione e informazione sulle regole di comportamento da tenere nel territorio comunale e dell'Ente Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga, sulle modalità di fruizione turistica, sulle iniziative di accoglienza turistica sul territorio, sulle attività ed i servizi promossi direttamente dal Comune di Accumoli e dall'Ente Parco.
- Verifica del grado di soddisfazione degli utenti per i servizi resi.
- Distribuzione di materiale promozionale, divulgativo e informativo prodotto dal Comune di Accumoli, dall'Ente Parco e dalle associazioni presenti sul territorio.
- Eventuali organizzazione di visite guidate nel territorio comunale;

2) Promozione, diffusione e vendita

di materiale divulgativo, didattico e commerciale prodotto e/o distribuito dal Comune di Accumoli, dall'Ente Parco ed eventualmente dal gestore, ivi compresi i prodotti agroalimentari e dell'artigianato locale con le condizioni che saranno concordate e recepite nel contratto.

3) Attività ricettiva

Il gestore dovrà condurre l'attività relativa alla ricettività della struttura, classificata come "ristorante-pizzeria".

La ristorazione dovrà essere assicurata nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, dovrà garantire l'uso preminente delle produzioni tipiche locali, utilizzando ricette caratteristiche del territorio.

ART. 4

SERVIZI AGGIUNTIVI A PAGAMENTO

Il gestore ha la facoltà di attivare, a proprio onere e spese, previa autorizzazione scritta del Comune di Accumoli, alcuni servizi aggiuntivi.

Per i servizi aggiuntivi, attivati facoltativamente nell'ambito delle tariffe di cui al successivo art. 7, il gestore potrà introitare tutti i proventi.

Costituiscono servizi aggiuntivi che possono essere autorizzati dal Comune:

1) La commercializzazione di prodotti quali gadgets, prodotti agroalimentari, dell'artigianato locale, materiale bibliografico e audiovisivo, nel rispetto della normativa vigente.

2) Il noleggio di attrezzature sportive di vario genere.

3) L'organizzazione e la promozione di programmi specifici di accoglienza, accompagnamento e guida, avvalendosi delle figure professionali previste (guide, accompagnatori, interpreti naturalistici, ecc.). Le escursioni dovranno comunque essere organizzate con finalità didattico-educative e ricreative e dovranno prevedere una serie di itinerari in grado di cogliere i tratti salienti del territorio comunale nonché essere espletate nel rispetto della normativa vigente.

4) L'Attività di incoming turistico, sottoscrizione di accordi con i tour operators e le agenzie di viaggio per la predisposizione di pacchetti turistici e di offerte modulari che favoriscano la permanenza dei visitatori sul territorio anche nei periodi di bassa stagione turistica.

5) Ogni altra attività, purché legata al perseguimento delle finalità istituzionali del Comune di Accumoli e dell'Ente Parco, nel rispetto della normativa civilistica, penale e fiscale vigente.

ART. 5

ONERI DEL GESTORE

Sono a carico esclusivo del gestore:

1. La presentazione al Comune di Accumoli, entro il mese di ottobre di ogni anno, ad esclusione del primo, del programma annuale di gestione, con descrizione dettagliata delle attività programmate, comprensivo del piano economico-finanziario. Tale programma dovrà essere valutato ed approvato dal Responsabile del Settore Amministrativo.

2. La presentazione all'Ente, entro il mese di aprile dell'anno successivo, della relazione annuale consuntiva delle attività svolte, comprensiva del consuntivo economico-finanziario; la relazione sarà uno strumento per la verifica della congruità del programma svolto e sarà valutato dal Responsabile del Settore Finanziario.
3. La corresponsione al Comune del canone determinato sulla base d'asta, maggiorata dell'importo di rialzo offerto, da versare con le modalità di cui al successivo articolo 12.
4. La voltura degli allacci delle utenze di acqua, energia elettrica, gas, il pagamento delle spese ordinarie connesse alle stesse, il pagamento delle tasse di smaltimento rifiuti ed ogni altro costo relativo all'attività ricettiva e di ristorazione per svolgere le suddette attività secondo la normativa vigente.
5. La manutenzione ordinaria dell'immobile e delle aree esterne compresi i servizi igienici esterni ad uso della struttura, dei mobili e delle attrezzature in dotazione ai fini del loro corretto uso, funzionamento e conservazione, con obbligo di segnalazione al Comune degli interventi di manutenzione straordinaria, che saranno a carico dello stesso Ente.
6. Alla scadenza del contratto, i beni immobili, i beni mobili acquistati con i fondi della delocalizzazione e le attrezzature in buono stato manutentivo, dovranno essere riconsegnati al comune salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.
7. Il servizio di pulizia di tutti i locali interni della struttura, servizi igienici compresi e delle aree esterne compresi i servizi igienici esterni ad uso della struttura, con una frequenza tale da garantire sempre un livello di pulizia ottimale.
8. La stipulazione delle assicurazioni di cui al successivo articolo 13.
9. Ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate, ivi compresi i costi di intestazione delle licenze commerciali, rilasciate dal Comune, necessarie alla gestione della struttura.
10. I costi dei beni mobili, delle attrezzature e del personale necessari per la gestione e ogni altro costo non espressamente imputato agli oneri del Comune.
11. I costi delle prestazioni e dei servizi offerti, in particolare quelli relativi all'attività ricettiva che deve essere svolta in modo da soddisfare i requisiti obbligatori previsti dalla vigente normativa.

Il gestore potrà effettuare interventi migliorativi sull'immobile e sull'area sovrastante previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e stima del relativo costo che verrà decurtata dal canone annuale di gestione. Al termine del contratto, le eventuali migliorie realizzate rimarranno di proprietà dell'Ente senza che il gestore abbia nulla a pretendere.

ART. 6 ONERI DEL COMUNE DI ACCUMOLI

Sono a carico del Comune di Accumoli:

1. La concessione in uso, in favore del soggetto affidatario, dell'immobile, nelle condizioni di cui al verbale da redigersi in contraddittorio tra le parti. L'elenco sarà successivamente aggiornato in relazione ai futuri sviluppi della gestione.
2. Le spese relative alla manutenzione straordinaria dell'immobile, se non dovuti per cause imputabili al gestore.
3. La fornitura di materiale vario (gadgets, materiale bibliografico, audiovisivo, prodotti dell'artigianato locale ecc.), se prodotto, da distribuire presso la struttura.
4. La promozione del territorio comunale, in aderenza al suo ruolo ed alle sue specifiche competenze, attraverso una campagna di comunicazione finalizzata all'esaltazione del territorio ed all'invito alla visita.
5. L'impegno a dare visibilità alla struttura, fermo restando che le spese di pubblicità sono a carico del gestore.

ART. 7 PROVENTI

Il gestore, quale compenso dei servizi di cui al presente capitolato, potrà introitare i proventi derivanti:

- dal complesso edilizio affidato in gestione ovvero dal ristorante;
- dalle attività organizzate (didattiche, di animazione sociale e culturale);
- dalla vendita di materiale commerciale;
- dalla vendita di prodotti eno-gastronomici e artigianali del territorio comunale;

- dalla vendita di altri prodotti, previa autorizzazione comunale.

Ulteriori proventi potranno essere costituiti dai servizi liberamente attivati dal gestore:

- noleggio di attrezzature sportive;
- attività di incoming turistico comprensivo del servizio di prenotazione presso la struttura ricettiva e di ristorazione concessa in gestione;
- accompagnamento turistico effettuato dalle figure professionali previste dalla legge;
- altri servizi liberamente attivati dal gestore ed autorizzati dal Comune.

ART. 8 APERTURA DELLA STRUTTURA

L'apertura della struttura dovrà essere assicurata per un periodo minimo di 11 mesi all'anno. Il gestore dovrà in ogni caso garantire l'apertura continuativa nei periodi da giugno a settembre e durante le festività pasquali e natalizie.

Dovranno in ogni caso essere assicurati due servizi al giorno.

Il gestore dovrà comunque comunicare al Comune l'eventuale giorno di chiusura settimanale.

ART. 9 RISERVE SULL'UTILIZZO DELLA STRUTTURA

Il Comune di Accumoli si riserva l'utilizzo gratuito della sala ristorante, per l'organizzazione di convegni, congressi e quant'altro per fini istituzionali, per un massimo di 3 giorni all'anno, in occasione di eventi organizzati direttamente dal Comune, da comunicarsi con preavviso di almeno quindici giorni, salvo il sopravvenire di improrogabili esigenze del Comune. In tali casi, il soggetto aggiudicatario, a discrezione del Comune, potrà essere incaricato di particolari servizi aggiuntivi per i quali sarà concordato dalle parti il corrispettivo dovuto.

PARTE III - OBBLIGHI CONTRATTUALI

ART. 10 DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è stabilita in anni 6 (sei) decorrenti dalla stipula, salvo eventuale proroga.

È previsto annualmente l'adeguamento del canone, sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale pubblicato dall'ISTAT.

Al termine del contratto sarà redatto apposito verbale, in contraddittorio con il gestore, in cui si darà atto dello stato dell'immobile, dei beni mobili e dell'area circostante riconsegnati al Comune di Accumoli.

ART. 11 IMPORTO DELLA CONCESSIONE

L'importo complessivo a base di gara è fissato in **€ 43.200,00** (quarantremiladuecento/00), pari ad € 7.200,00 annui, soggetto ad offerte in aumento.

ART. 12 PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone annuo dovuto, risultante dall'offerta formulata dall'aggiudicatario della gara, sarà corrisposto in rate bimestrali anticipate, da corrispondersi entro il giorno 5 del mese.

Il pagamento dovrà essere effettuato presso la Tesoreria del Comune di Accumoli.

ART. 13 DANNI A PERSONE O COSE

Il Comune di Accumoli è sollevato da ogni responsabilità civile e penale per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale impiegato durante l'intero periodo di gestione.

Il soggetto gestore si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune di Accumoli da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi in relazione all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato.

L'aggiudicatario dovrà stipulare, prima della sottoscrizione del contratto di concessione, una cauzione definitiva pari al 10 % dell'importo contrattuale complessivo.

L'aggiudicatario dovrà stipulare, altresì, prima della sottoscrizione del contratto, una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni oggetto dell'affidamento, dovuti ad incendio, danneggiamento, furto e atti di vandalismo il cui massimale dovrà essere di € 500.000,00 ed una polizza di assicurazione R.C.T. per rischi derivanti dalla conduzione dell'attività e dallo svolgimento dei servizi oggetto dell'affidamento, valida per tutta la durata della concessione ed avente massimale pari almeno a € 5.000.000,00.

L'aggiudicatario si impegna a garantire che i servizi vengano espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente, ai residenti o ai soggetti transitanti nelle zone circostanti la struttura utilizzata.

ART. 14 VIGILANZA

Il Comune di Accumoli si riserva la facoltà di verificare il rispetto, da parte del gestore, delle previsioni del presente capitolato e di quanto dichiarato dal gestore medesimo nel progetto di gestione e nella relazione annuale di gestione.

ART. 15 PENALITA'

Nel caso in cui i servizi, per qualsiasi ragione imputabile al gestore, siano interrotti ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole di cui al presente capitolato ed al programma annuale di gestione, verrà applicata una penale pari a € 200,00 per ogni giorno naturale consecutivo di mancato espletamento del servizio e a € 100,00 per ogni giorno naturale e consecutivo di espletamento del servizio in modo non conforme alle previsioni del presente capitolato e del contratto di concessione.

ART. 16 RECESSO DAL CONTRATTO

A decorrere dal secondo anno successivo all'affidamento, nel caso in cui il concessionario si trovi per sopravvenute cause di forza maggiore nell'impossibilità di continuare l'attività oggetto del presente capitolato, è consentito allo stesso di recedere dal contratto, dandone formalmente preavviso al Comune di Accumoli, con almeno sei mesi di anticipo, con le seguenti modalità:

- recesso entro il terzo anno: penale di € 1.000,00 oltre al pagamento del semestre che comprende la data di fuoriuscita dal contratto;
- recesso dal sesto anno: pagamento del semestre che comprende la data di fuoriuscita dal contratto.

In ogni caso nessuna indennità sarà dovuta dal Comune al concessionario uscente.

ART. 17 INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ove si verificano gravi o ripetute inadempienze nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali ovvero nel caso di ritardo nel pagamento del canone, il Comune di Accumoli ha facoltà, previa comunicazione scritta al gestore, di risolvere anticipatamente il contratto e di incamerare, a titolo di penale, la cauzione definitiva di cui al precedente articolo 13 e/o le somme di cui all'art. 15, fatto salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

ART. 18 DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia tra le parti sarà competente in via esclusiva il foro di Rieti.

ART. 19
RINVIO

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente capitolato si rinvia alle disposizioni del codice civile ed alle leggi vigenti in materia.

Il Responsabile P.T. dell'Area IV
Geom. Stefano Petrucci

