



COMUNE DI ROCCA D'ARAZZO

PROVINCIA DI ASTI

Piazza Marconi n° 8 - 14030 ROCCA D'ARAZZO - Tel 0141/40.81.44

Ufficio Tecnico

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
PER LA CONCESSIONE DELLA
GESTIONE DEL POLO CULTURALE DI
INFORMAZIONE TURISTICA E DI
VALORIZZAZIONE DELLE TIPICITA'
DEL TERRITORIO
DI PROPRIETA' COMUNALE
DENOMINATO "TAMBASS"**

Articolo 1 Oggetto dell'appalto

Il Comune di Rocca d'Arazzo (in seguito denominato Comune) affida in concessione la gestione del polo culturale, di informazione turistica e di valorizzazione delle tipicità del territorio denominato "TAMBASS" posto nei locali al Piano Terreno del Palazzo Municipale.

La struttura comprende un locale destinato a museo del Tamburello, un locale per la presentazione di prodotti tipici locali e vini idonei alle degustazioni da utilizzare per eventi culturali, enogastronomici e di promozione del territorio.

Il Comune di Rocca d'Arazzo concede inoltre una porzione di circa 50,00 mq. dell'antistante Piazza Marconi, per allestimento dehors, a titolo gratuito, pertanto escludendo il pagamento della relativa T.O.S.A.P.

Articolo 2 Durata dell'appalto

L'appalto avrà la durata di 3 (tre) anni, a decorrere dall'aggiudicazione con possibilità di prorogare la concessione.

Al termine della durata del contratto, qualora non sia stata espletata una nuova procedura per l'affidamento del servizio, l'aggiudicatario è tenuto a garantire la prestazione fino all'individuazione del nuovo contraente e comunque per un periodo non superiore a 6 (sei) mesi.

Articolo 3 Procedura di aggiudicazione

Per l'aggiudicazione si procederà a mezzo **procedura aperta**, ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. n. 36/2023, con il **criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108, comma 2, del D.lgs. n. 36/2023**, in relazione ai criteri e punteggi di seguito specificati.

Articolo 4 Concorrenti

Possono partecipare alla gara:

- a) Società ed associazioni culturali, enti di promozione territoriale, in possesso dei requisiti richiesti e che svolgano attività rientranti nell'oggetto della concessione, ancorché non formalizzate;
- b) Operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs. 36/2023, che esercitino attività rientrante nell'oggetto della concessione, nonché operatori economici con sede in altri stati membri dell'Unione Europea alle condizioni di cui all'art. 65 del D.Lgs. 36/2023, in possesso dei requisiti richiesti.
- c) Persone fisiche che, contestualmente alla presentazione dell'offerta, dichiarino la propria volontà di costituire, entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, una società o un'associazione di quelle precedentemente indicate, o dichiarino la propria volontà di aprire una ditta individuale.

Articolo 5 Condizioni dell'affidamento

L'affidamento di cui al precedente articolo è concesso alle seguenti condizioni:

- 1) deve essere garantita l'apertura del museo, allestito dal Comune, durante le ore di apertura del centro ovvero su appuntamento per tutti gli utenti che ne facciano richiesta;
- 2) deve essere garantita, negli stessi periodi, la funzionalità dei servizi accessori e servizi igienici assicurando l'osservanza delle norme igienico-sanitarie in materia;
- 3) la concessionaria potrà organizzare eventi culturali, corsi di formazione, promozione di prodotti enogastronomici, con particolare attenzione alle attività di avvicinamento dei giovani allo sport e specialmente al gioco del Tamburello.
- 4) tutte le attività previste saranno a cura e spese dell'appaltatore;
- 5) il Comune, previa comunicazione con la ditta concessionaria, all'interno dei locali potrà organizzare e svolgere a titolo gratuito manifestazioni che riterrà opportuno promuovere, in occasione di particolari circostanze legate all'attività comunale, per almeno 10 gg. annui.
- 6) nel caso in cui siano organizzate particolari manifestazioni da parte della concessionaria, dovrà esserne data comunicazione all'amministrazione comunale.

Articolo 6

Modalità generali di gestione e responsabilità

- 1) la concessionaria deve garantire la perfetta funzionalità, sicurezza e la igienicità degli impianti e dei servizi relativi, nel rispetto di tutte le normative vigenti. E' pertanto responsabile dei potenziali danni arrecati a terzi per l'imperfetta esecuzione del servizio.
- 2) In ogni caso, con riferimento alla polizza assicurativa di cui all'articolo 9, la società appaltatrice manleva l'amministrazione comunale da qualsiasi danno che possa derivare dall'espletamento della gestione.
- 3) Il concessionario risponde di tutti i fatti di gestione, del proprio personale e delle mansioni assunte e dovrà segnalare al Comune, per iscritto, ogni difetto di funzionamento degli impianti, interrompendo, in caso di disinfezione, l'uso dei medesimi e prendendo le immediate precauzioni del caso, mentre i fatti di responsabilità conseguenti allo stato dei locali e degli impianti, sono attribuiti al Comune in quanto proprietario, ciò solo nel caso che eventuali disfunzioni e anomalie siano state prontamente segnalate per iscritto e che il Comune non abbia provveduto in merito. Il concessionario risponderà direttamente 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.
- 4) La concessionaria deve prevedere, con oneri totalmente a proprio carico:
 - Alla manutenzione ordinaria degli impianti (locali di somministrazione alimenti, spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
 - Al pagamento di tutti i tributi con la sola esclusione di quelli afferenti alla proprietà dell'immobile;
 - A garantire il servizio di apertura che, dovrà essere svolto dalla concessionaria per l'intero anno solare per un minimo di n. 4 giorni settimanali, con apertura dalle ore 17.00;
 - A provvedere alla pulizia della struttura, con l'impiego di ogni mezzo utile ad assicurare i più elevati livelli di igiene, assicurando il rispetto delle normative vigenti in materia;

- Osservare scrupolosamente tutte le norme vigenti in materia di igiene degli alimenti e di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale, pur riconoscendo alla concessionaria il libero uso delle strutture, per la realizzazione dei propri fini, si riserva la verifica dell'attività svolta.

Articolo 7

Personale alle dipendenze della ditta appaltatrice

- 1) la concessionaria deve garantire, a sua cura e spese, la presenza di tutto il personale con le capacità e qualifiche professionali necessarie per un'ottimale conduzione della struttura secondo le vigenti norme di sicurezza e per garantire tutti i servizi nei tempi e nei modi indicati nel presente capitolato. Il personale adibito ai vari servizi, che deve essere in possesso dei requisiti, nonché delle abilitazioni eventualmente richieste dalla vigente normativa.

La concessionaria è obbligata ad applicare integralmente tutte le leggi, i regolamenti, le disposizioni e tutte le norme del contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti delle imprese del settore, degli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e la località in cui il servizio viene espletato.

Inoltre la concessionaria si obbliga alla scrupolosa osservanza delle disposizioni concernenti gli infortuni sul lavoro e le assicurazioni sociali, nonché al pagamento dei contributi messi a carico dei datori di lavoro.

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata dal Comune o segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, il Comune stesso comunicherà alla concessionaria e, se del caso, all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata e sospenderà la concessione degli impianti sino a quanto non sia stato accertato che gli obblighi predetti sono stati integralmente adempiuti.

Per la sospensione della concessione della struttura di cui trattasi la concessionaria non può opporre eccezioni al Comune né ha titolo al risarcimento dei danni.

Il Comune, in tal caso, potrà provvedere direttamente alla gestione degli impianti, impiegando la cauzione, senza che la concessionaria possa opporre eccezioni né avere titolo a risarcimento di danni.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici assistenziali e previdenziali sono a carico della concessionaria, la quale ne è la sola responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento e l'onere a carico del Comune o in solido con il Comune, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti dell'ente medesimo e di ogni indennizzo.

L'inosservanza ripetuta delle soprarichiamate normative potrà dare luogo alla immediata risoluzione del contratto senza che la concessionaria possa vantare alcun diritto di rivalsa.

Il personale addetto al funzionamento della struttura non ha alcun rapporto con il Comune essendo alle esclusive dipendenze della concessionaria che lo assume, lo impiega, lo retribuisce nel rispetto di tutte le leggi vigenti.

- 2) Deve essere osservata da parte della concessionaria la vigente normativa sulla tutela sanitaria delle attività.

- 3) La concessionaria è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza dei locali.

Articolo 8 Copertura assicurativa

La concessionaria, all'atto della firma della consegna del servizio, deve esibire polizza stipulata presso una compagnia assicurativa per la responsabilità civile per danni ed incendio alla proprietà comunale ed alle attrezzature fisse esistenti, per la responsabilità civile nei confronti di terzi e dei dipendenti per tutto il periodo della gestione. Il massimale minimo di assicurazione è fissato in:

- € 1.000.000,00 (Euro unmilione) per ogni sinistro qualunque sia il numero delle persone decedute o che abbiano riportato lesioni personali o abbiano sofferto danni a cose di loro proprietà;
- € 1.000.000,00 (Euro unmilione) per danni a cose, anche se appartenenti a più persone.

Articolo 9 Oneri a carico della concessionaria

Oltre agli obblighi di cui a precedenti articoli 7, 8 e 9, sono a carico della concessionaria:

- a) le spese per il personale
- b) le spese per il funzionamento dei locali e delle relative pertinenze (a titolo esemplificativo si citano la riparazione e/o sostituzione delle rifiniture, decorazioni, la tenuta in efficienza degli impianti elettrici ed idrici, compresa la eventuale sostituzione di rubinetterie e lampade, sostituzione di vetri, pulizia e disinfezione dei locali, ripristino materiale ed attrezzature di pronto soccorso e comunque tutte quelle opere che per consuetudine fanno capo all'affittuario in dipendenza dell'art. 1.609 del Codice Civile);
- c) spese per la fornitura dell'acqua;
- d) spese per la fornitura di energia elettrica;
- e) spese per la fornitura del gas;
- f) TARI
- g) tutte le altre spese non previste esplicitamente a carico del Comune.

Alla mancata diretta esecuzione, ed a seguito di specifico invito-diffida con lettera raccomandata, potrà sostituirsi il Comune ed in tal caso verranno applicate le penali di cui al presente capitolato.

Articolo 10 Oneri a carico del Comune Diritti del Comune

Restano a carico del Comune le spese di straordinaria manutenzione degli impianti e dei locali e di cui all'articolo 1621 del Codice Civile salvo i casi di danni provocati da accertata negligenza nella conduzione delle strutture;

I lavori di manutenzione straordinaria dovranno essere richiesti al Comune dal concessionario per iscritto; l'amministrazione appaltante, a seguito di opportune verifiche

tecniche, programmerà la realizzazione degli stessi in relazione all'entità ed urgenza dei medesimi.

Le opere segnalate, se non creeranno pregiudizio all'esercizio dell'attività dell'impianto, non potranno essere di pretesto al concessionario per richieste non contemplate nel presente Capitolato.

Qualora il concessionario intenda apportare dei miglioramenti alle strutture e/o agli arredi dei locali, lo stesso deve concordarli con l'Ente. La relativa spesa, se a carico del concessionario, dovrà essere detratta dal canone di concessione. Alla risoluzione del contratto i miglioramenti rimarranno acquisiti all'Ente.

Articolo 11 Corrispettivi e canoni

A titolo di corrispettivo dell'affidamento la concessionaria ha diritto di percepire gli introiti derivanti dalla propria attività.

Con i suddetti introiti la concessionaria si intende compensata di qualsiasi avere; non potranno essere avanzate altre pretese nei confronti del Comune per lo svolgimento del servizio di cui trattasi, né tantomeno potranno essere vantati diritti su maggiori compensi.

La concessionaria dovrà versare al Comune di Rocca d'Arazzo un canone annuo non inferiore ad € 4.000,00 (Euro quattromila/00) oltre I.V.A. 22% per la gestione di tutte le attrezzature oggetto del presente capitolato. La determinazione esatta della cifra da versare a titolo di canone annuo al Comune verrà effettuata in seguito a procedura aperta con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

A titolo promozionale per consentire un adeguato avvio dell'attività, anche considerato il fatto che i locali non sono stati utilizzati nell'ultimo triennio, il concessionario sarà esonerato dal pagamento del canone per il primo semestre e lo stesso sarà ridotto del 50% per il secondo semestre.

L'importo del corrispettivo annuale sarà erogato in 2 rate semestrali anticipate per singolo anno di durata del servizio.

Articolo 12 Modalità di valutazione delle offerte

L'aggiudicazione sarà effettuata con l'applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

I criteri di base ai quali un'apposita commissione procederà alla valutazione delle offerte sono i seguenti:

1. Qualità del servizio, capacità ed esperienza tecnico-organizzativa, attività che si intendono svolgere max 90 punti
2. Canone annuo da corrispondere al Comune max 10 punti

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà raggiunto il maggior punteggio risultante dalla sommatoria dei punti attribuiti rispettivamente per il prezzo, per la qualità del servizio e per la capacità ed esperienza tecnico-organizzativa.

Il punteggio massimo conseguibile è di 100 punti.

A parità di punteggio, l'affidamento avverrà a favore del miglior prezzo di canone annuo da corrispondere al Comune. In caso di ulteriore parità verrà effettuato il sorteggio, in seduta pubblica, tra le offerte pari.

1. QUALITA' E CAPACITA' ED ESPERIENZA TECNICO-ORGANIZZATIVA (MAX 40 PUNTI)

Rispondenza dell'attività svolta in relazione al tipo di struttura oggetto di concessione e presso strutture turistico/ricettive	Punti 10
Titoli di studio e attestati pertinenti alla tipologia di attività richiesta	Punti 15
Relazione sulle esperienze maturate nell'organizzazione e nella realizzazione di attività promozionale e valorizzazione del territorio in ambito turistico	Punti 15

2. CANONE (MAX 10 PUNTI)

Il canone annuo offerto in sede di gara è valutato fino ad un massimo di 10 punti, attraverso la seguente formula:

$$Ci = Ro / Rmax$$

dove:

Ro= il rialzo percentuale contenuto nell'offerta economica;

Rmax = il rialzo percentuale massimo offerto.

In caso di offerte che presentino carattere anormalmente alto rispetto all'importo a base di gara, l'Amministrazione di riserva la facoltà di chiedere per iscritto precisazioni in merito agli elementi costitutivi dell'offerta considerati pertinenti secondo le prescrizioni del presente capitolato.

Non sono ammesse offerte in diminuzione o offerte parziali, pena l'esclusione dalla gara.

3. PROGETTO RELATIVO ALLE ATTIVITÀ CHE SI INTENDONO SVOLGERE (MAX 50 PUNTI).

Il punteggio previsto sarà così assegnato:

Relazione sulla programmazione di eventi particolari ed attività collaterali integrative a sostegno dell'attività del locale	Punti 15.
Relazione sulla programmazione delle azioni di valorizzazione e promozione turistica, con particolare attenzione al comparto enogastronomico e della diffusione dei prodotti tipici, che s'intendono realizzare	Punti 25
Relazione sulla programmazione delle azioni e iniziative di valorizzazione dello sport del tamburello che si intendono realizzare	Punti 5
Relazione sulla proposta di ambientazione del locale, sulla	Punti 5

funzionalità e sull'arredo, con particolare attenzione a eventuali proposte di migliorie da apportare alla struttura	
--	--

L'Amministrazione potrà procedere all'aggiudicazione anche nel caso fosse pervenuta una sola offerta valida.

Articolo 13 Svolgimento della gara

La commissione tecnica all'uopo nominata procederà quindi, in seduta segreta, all'attribuzione dei punteggi riferiti alla qualità e capacità ed esperienza tecnico-organizzativa, applicando i parametri cui al vigente capitolato. Si procederà quindi all'apertura dell'offerta economica.

Il tutto sarà meglio precisato nel bando di gara.

Articolo 14 Cauzione

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente capitolato, ai sensi dell'art.117 del D.lgs.n.36/2023 e s.m.i., la concessionaria dovrà versare una cauzione in misura pari al 10% del valore della concessione e pertanto in misura pari a € 5.400,00.

Detta cauzione dovrà essere versata nelle forme previste dalla legislazione vigente e sarà svincolata al termine dell'affidamento ed alla definizione di tutti i rapporti di inadempienza anche parziale e soltanto dietro esplicito e formale benestare da parte del Comune.

Articolo 15 Verbale di consistenza Riconsegna delle strutture

La concessionaria rimane consegnataria degli immobili, degli impianti e di tutte le attrezzature esistenti, quali risultano dai verbali di consistenza e di consegna che verranno redatti, in contraddittorio tra le parti, all'atto della consegna del servizio.

Al termine dell'affidamento la concessionaria deve riconsegnare, in perfetto stato di conservazione, il complesso immobiliare e gli impianti risultanti dal verbale di consistenza e consegna, mediante atto di riconsegna.

La riconsegna verrà fatta constatare mediante redazione di apposito verbale in contraddittorio fra il Comune e la concessionaria. In tale sede gli incaricati della civica amministrazione potranno far constatare eventuali carenze, vizi o manchevolezze, tanto nella manutenzione ordinaria, quanto nella consistenza e nello stato di conservazione degli immobili, degli impianti e delle cose mobili, a cui la concessionaria dovrà rimediare senza indugio ed al più tardi, nel termine che verrà all'uopo indicato. In caso di inadempienza si potrà provvedere all'esecuzione dei suddetti interventi d'ufficio ed in danno alla concessionaria, rivalendosi tra l'altro sulla cauzione, salvo ed impregiudicato restando l'eventuale maggior danno.

Contestualmente alla riconsegna, la concessionaria dovrà curare lo sgombero dell'impianto dalle cose di sua proprietà, restando, in caso contrario, a suo carico le spese di trasporto e di deposito in altro luogo.

Articolo 16

Controlli, penalità, sanzioni

Il Comune, avvalendosi di proprio personale amministrativo e tecnico, di eventuali consulenze esterne, dei competenti servizi dell'A.S.L. AT ed altri servizi ritenuti competenti, ha la facoltà di effettuare o far effettuare, in qualsiasi momento, accessi, ispezioni e verifiche presso la struttura e le aree accessorie ad essi, estendendo i controlli anche ai libri contabili che dovranno risultare regolarmente tenuti.

Qualora, in occasione dei controlli o verifiche effettuati dal Comune, vengano rilevate inadempienze da parte della concessionaria, riguardanti mancanze e negligenze nell'esecuzione delle prestazioni a suo carico, il servizio comunale competente procederà all'inoltro di contestazione formale dei fatti rilevati, invitando la concessionaria a formulare le proprie controdeduzioni entro il termine perentorio di 10 giorni ed in caso di urgenza entro 48 ore.

L'inadempienza contestata successiva alla terza, e comunque non ritenuta compiutamente giustificata, o gravi inadempienze, comportano la risoluzione del contratto ai sensi del successivo articolo 18.

Articolo 17

Divieto di cessione del contratto e di subappalto

E' vietata la cessione del contratto.

E' fatto divieto alla concessionaria di subappaltare anche solo parte del servizio di cui al presente capitolato, senza la preventiva autorizzazione dell'amministrazione comunale, sotto pena di immediata risoluzione dell'affidamento, di incameramento della cauzione, del risarcimento dei danni e del rimborso di tutte le maggiori spese che derivassero al Comune per effetto della risoluzione stessa.

Articolo 18

Risoluzione del contratto

Nei casi non contemplati dal presente capitolato speciale d'appalto ed in caso di grave inadempienza, si potrà far luogo alla risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile con preavviso di almeno 20 giorni mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento senza che la concessionaria possa pretendere indennità di sorta.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del Codice Civile, a semplice richiesta del Comune di volersi valere della relativa facoltà, la convenzione si intenderà risolta di diritto, senza necessità di indagine sulla gravità dell'inadempimento.

Avvenuta la risoluzione del contratto, sarà diritto del Comune avvalersi, anche a titolo di risarcimento del danno, sulla cauzione di cui al precedente articolo 15, sempre fatto salvo il risarcimento a suo favore del danno subito.

Articolo 19 Controversie

Le controversie che insorgessero sulla interpretazione del presente capitolato e del successivo contratto tra il Comune e la parte appaltatrice, saranno deferite al giudizio di tre arbitri che decidono, senza formalità di procedura e con decisione inappellabile ai sensi dell'art. 213 del D.lgs 36/20123.

Articolo 20 Pubblicità Esposizione articoli

Su specifica richiesta, il concessionario ha l'obbligo di esporre, all'interno della struttura, materiale turistico-promozionale, culturale e sportivo.

Articolo 21 Norme di rinvio

Per quanto non previsto nel presente disciplinare, si fa riferimento alle norme vigenti in materia ed al Codice Civile.

Articolo 22 Spese contrattuali

Le spese occorrenti per la stipula del contratto, nessuna esclusa od eccettuata, sono a carico della concessionaria, senza diritto di rivalsa alcuna.